



# Les ateliers de l'observatoire de l'habitat

## Tableau de bord de l'accèsion aidée en Gironde - bilan 2013

Aider les ménages dans leur projet d'accèsion à la propriété est plus que jamais une préoccupation des décideurs publics, locaux et nationaux, afin d'éviter l'étranglement financier et/ou l'éloignement résidentiel des classes moyennes. En dépit de montages financiers parfois complexes, d'une instabilité législative et fiscale pour les dispositifs d'aide, les opérations d'accèsion aidée sont en forte progression entre 2012 et 2013, parallèlement à la montée en charge et à l'articulation des dispositifs locaux de soutien à l'accèsion. Les chiffres sont éloquentes :

- nombre de logements neufs vendus en accèsion sociale : + 130 %
- nombre de logements neufs vendus en accèsion abordable : + 204 %
- nombre de ventes en zones ANRU : + 77 %
- nombre d'agrémentes PSLA : + 68 %

Pour autant, cette croissance porte sur des effectifs qui restent encore peu importants au regard des enjeux ou des logements produits, ce qui laisse en suspens la question de l'adéquation des dispositifs aux besoins des ménages. L'a-urba fait le bilan.

**ALUR** Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**ANRU** Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**AROSHA** Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine

**DDTM** Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**OISO** Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

**PAS** Prêt à l'Accèsion Sociale

**PSLA** Prêt Social Location-Accession

**PTZ** Prêt à Taux Zéro

**SACICAP** Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété

**SGFGAS** Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accèsion Sociale à la Propriété



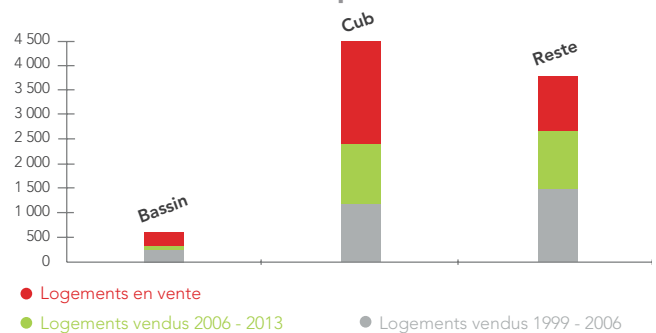
## Ce qui change en 2014

- La loi ALUR du 24 mars 2014 modifie les conditions des ventes à occupant du patrimoine social.  
Art. 114 (art. L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation) : outre les normes minimales d'habitabilité, le patrimoine social aliéné doit dorénavant répondre à des normes minimales de performances énergétiques.  
Art. 117 : la vente à occupant peut ouvrir droit à un PTZ dès lors que le prix de vente est inférieur d'au moins 10 % à l'évaluation faite par France Domaine.
- La loi de finances pour 2014 du 29/12/2013 précise différents points sur l'accession sociale en zone ANRU et les PSLA. Elle assouplit les modalités de reversement de l'exonération de TVA en cas de changement d'affectation d'un logement PSLA ou d'un logement neuf vendu en secteur ANRU. Elle maintient la TVA à 5,5% pour l'accession en zone ANRU lorsque la convention ANRU expire en 2014 dès lors que le permis de construire est déposé avant le 31 décembre 2015 ou que la concession d'aménagement est signée avant cette même date.
- La révision du zonage pour l'investissement locatif et l'accession sociale est intervenue par décret le 1<sup>er</sup> août 2014 et est applicable le 1<sup>er</sup> octobre 2014. Une partie du bassin d'Arcachon passe en zonage B1 et une partie de la Cub en B2.
- Le PTZ+ est à nouveau réformé, par décret du 1<sup>er</sup> août 2014, applicable le 1<sup>er</sup> octobre 2014 : augmentation des plafonds de ressources en zones B2 et C, évolution du montant maximum du prêt et des différés d'amortissement, alignement des plafonds PAS sur ceux du PTZ+.

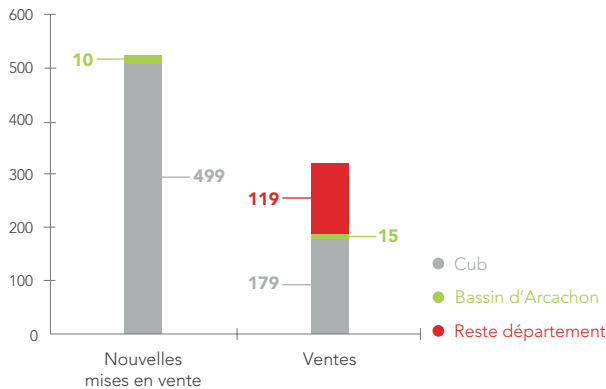
## La vente du patrimoine social (source : DDTM)

- 9 097 logements ont été proposés à la vente depuis 1999
- 52 % dans la Cub
- 3 696 sont toujours en vente fin 2013
- 2 351 (64%) dans la Cub
- une moyenne de 360 ventes par an environ
- 355 ventes en 2012, 313 en 2013
- 98 % des mises en vente dans la Cub en 2013, 57% des ventes effectives

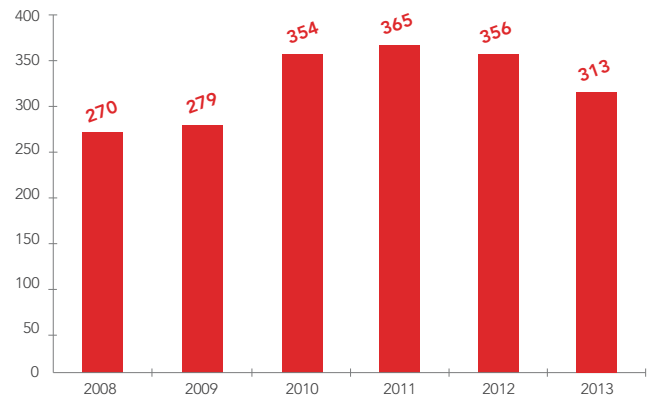
## Ventes et mises en vente depuis 1999



## Activité 2013

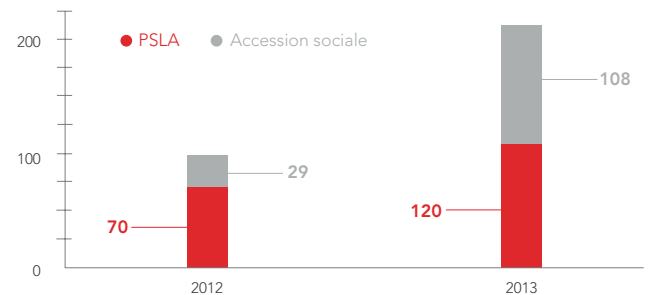


## Évolution des ventes dans le département



## L'accession sociale par les organismes (source : OISO)

- 228 ventes en accession sociale réalisées par les organismes Hlm en 2013 dont 108 PSLA

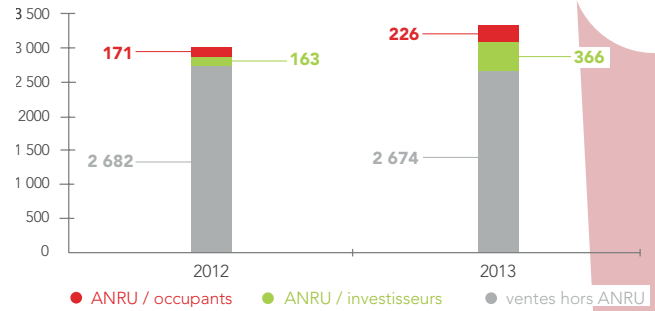


## L'accession abordable par les promoteurs (source : OISO)

- des accords locaux entre les promoteurs et les collectivités locales pour la production de logements à coûts de sortie maîtrisés, autour de 2 500 €/m<sup>2</sup>, conduisant à des labellisations rendant les opérations, éligibles aux aides locales
- 173 logements ainsi vendus par les promoteurs en 2013, contre 57 en 2012

## La vente en zone ANRU (source : OISO)

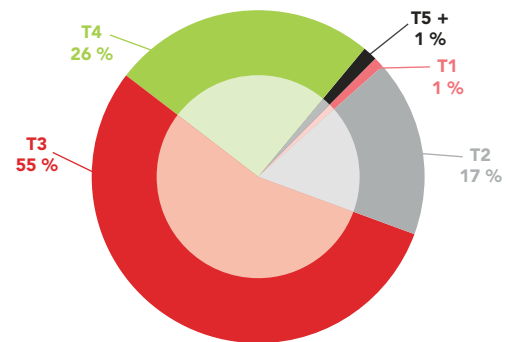
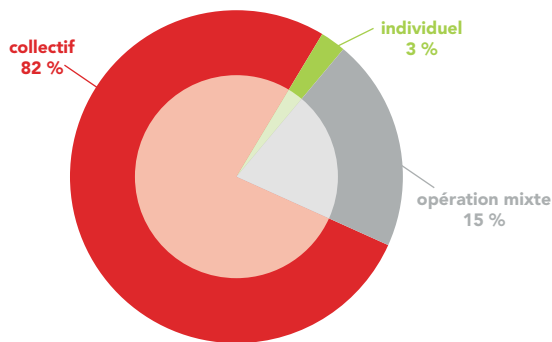
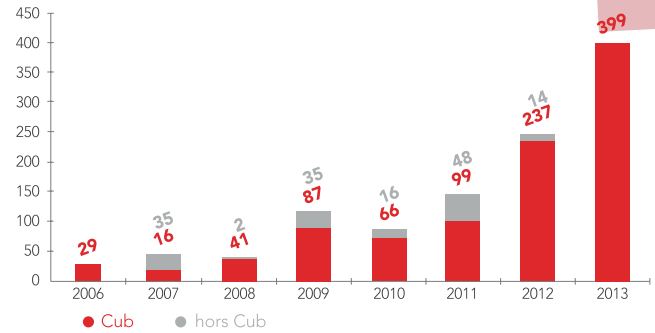
- 592 ventes en secteur ANRU en 2013 soit 18 % des ventes de la promotion collective
- 226 logements vendus à leurs occupants dont 144 en accession sociale ou abordable bénéficiant d'une TVA réduite
- forte progression, dans un contexte de stabilité des ventes de l'immobilier collectif hors ANRU



## Le PSLA (source : DDTM, observatoire de la délégation des aides à la pierre Cub et OISO)

- 1 124 agréments de PSLA délivrés depuis 2006
- 974 dans la Cub
- 399 agréments en 2013
- + 68 % par rapport à 2012
- une majorité de T3 et essentiellement des logements collectifs
- 108 logements en PSLA vendus en 2013 (contre 31 en 2012)

source OISO



## Le PTZ+ (source : SGFGAS)

- un montant moyen d'opération de 190 956 €
- un montant moyen des prêts accordés en 2013 de 34 447 €

- soit une couverture de 18 %
- un resserrement des plafonds de ressources et du type d'opération éligible

nombre de prêts	neuf BBC	non BBC (ancien)	vente Hlm	individuel	collectif	1 à 2 personnes	3 personnes ou +
1 255	1 243	11	1	1 027	228	535	720

montant moyen d'opération	neuf BBC	non BBC (ancien)	vente Hlm	individuel	collectif	1 à 2 personnes	3 personnes ou +
190 956 €	191 300 €	157 957 €	126 100 €	196 321 €	166 787 €	174 990 €	202 819 €

## Les prêts des SACICAP

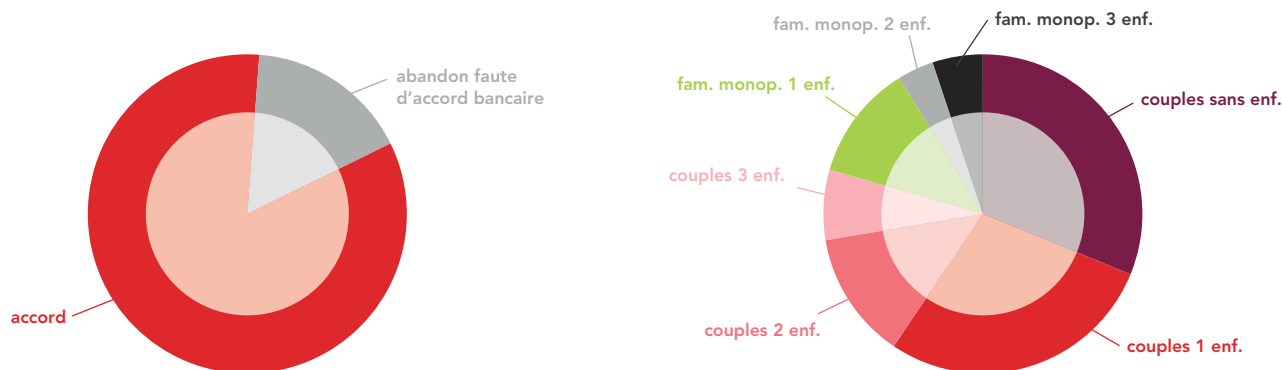
- les SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété) aident les opérations d'accèsion à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PAS (cf. art. L215-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

- la SACICAP de la Gironde agit par convention avec l'AROSHA, pour l'accompagnement à l'accèsion en zone ANRU et lors des opérations de vente du patrimoine social et en lien avec les dispositifs de prêt ou de subvention locaux.
- ménages ciblés à fort taux d'effort
- prêt sans intérêt jusqu'à 15 000 €
- financement (durée, mensualités, différés d'amortissement) adapté à chaque situation

## Le prêt 0% de la Cub

- prêt lancé en juin 2013
- bénéficiaires : couples et familles (y compris monoparentales) sous plafond PTZ+ primo-accédants (année référence 2013)
- engagement de non-revente ou location durant les cinq premières années, sauf cas de force majeure
- l'acquisition d'un logement neuf dans une des 65 opérations labellisées dans la Cub (soit un potentiel de 1 000 logements ; 320 d'opérateurs privés, 680 d'opérateurs publics)

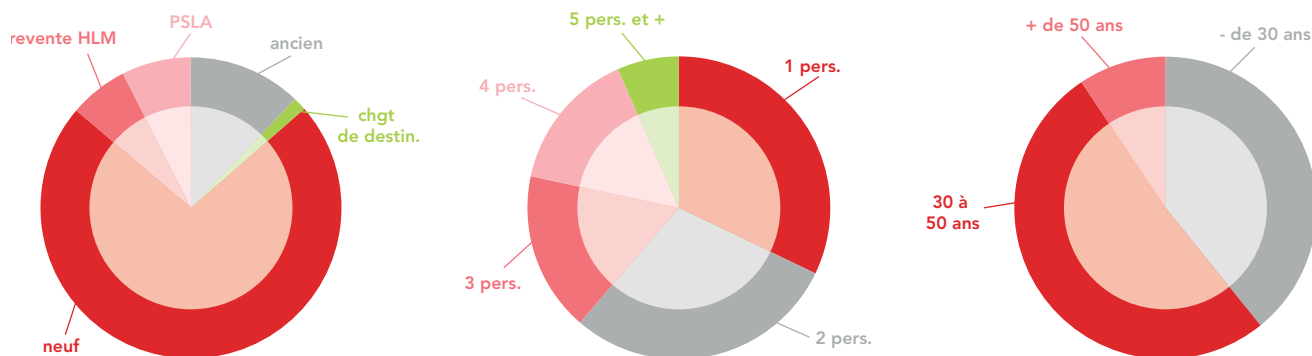
- prix de vente plafonnés à 2 500 €/m<sup>2</sup> TTC, parking compris, avec tolérance de +16% à +20% sous réserve de difficultés inhérentes au projet
- prix moyen observé : 2 660 €/m<sup>2</sup>
- montant du prêt sans intérêt : 15 000 à 20 000 € selon composition familiale, remboursable en 14 ans
- 39 dossiers déposés entre la mise en place de l'aide et juin 2014



## Le Passeport Premier Logement de la ville de Bordeaux

- aide à destination des ménages primo-accédants à la propriété, sans condition de composition familiale, sous plafond PTZ+ (année référence 2012)
- acquisition d'un logement neuf dans une des 19 opérations labellisées par la ville
- ou acquisition d'un logement ancien dans le périmètre Bordeaux [Re] Centres, sous condition de mise aux normes d'habitabilité conforme aux caractéristiques du logement décent, dans la première année suivant l'acquisition du logement
- ou acquisition d'un logement issu d'un changement d'usage
- ou logements mis en vente par un bailleur social

- engagement de non-revente ou location durant les cinq premières années, sauf cas de force majeure
- prix de vente entre 2 500 €/m<sup>2</sup> et 3 000 €/m<sup>2</sup>
- montant de la subvention compris entre 3 000 € et 5 000 € selon composition familiale
- 132 subventions versées depuis 2011, 55 en 2013



**Chefs de projet :**  
Camille Garcelon  
Stella Manning

**Sous la direction de :**  
Cécile Rasselet

**Avec la collaboration de :**  
Sandra Leroy  
Sylvain Tastet