



# Les outils pour agir dans le domaine de l'habitat

Mai 2015

- Jeudi 21 Mai 2015 à Tain
- Jeudi 28 Mai 2015 à Nyons



**LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE  
ACCESSIBLE À TOUS, EN LOCATION ET  
EN ACCESSION**

# ***LE LOGEMENT SOCIAL***



En 1950, le terme HLM a remplacé celui de HBM qui signifiait :

1 - Hangars Bien Modulables

2 - Habitations à Bon Marché

3 - Habitations et Belles Maisons

4 - Hommage aux Bienfaiteurs des Miséreux

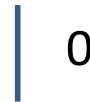
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												

En 1950, le terme HLM a remplacé celui de HBM qui signifiait :

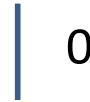
1 - Hangars Bien Modulables



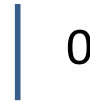
2 - Habitations à Bon Marché



3 - Habitations et Belles Maisons



4 - Hommage aux Bienfaiteurs des Miséreux

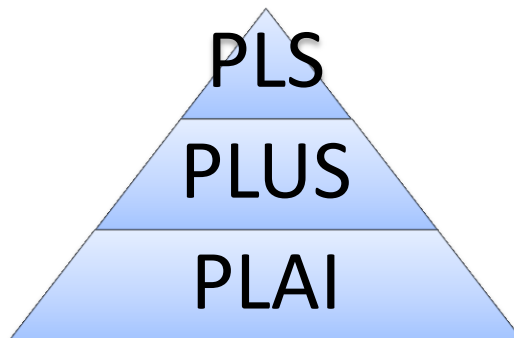


# Le parc social, plusieurs composantes

- Le parc locatif social HLM :
    - 25 827 logements, 12.2% des résidences principales.
  - Le parc conventionné privé
    - 4299 logements, 2.0% des RP
    - > l'ADLS, une agence immobilière à vocation sociale facilite la gestion de ces logements pour leur propriétaire.
  - Le parc communal conventionné
    - 683 logements communaux conventionnés, 0.3% des RP.
- > + le parc social « de fait ».

# Les ménages éligibles au logement social

Trois types de logements sociaux définis selon le type de prêt octroyé :



Les conditions de ressources pour accéder au parc HLM :

Conditions hors Paris et Ile de France	PLUS	PLAI
1 personne	20 107€	11 058€
2 personnes sauf jeune ménage*	26 851€	16 112€
3 pers ou 1 pers + 1pàc** ou couple de jeune ménage	32 291€	19 374€
4 pers ou 1 pers + 2 pàc	38 982€	21 558€
5 pers ou 1 pers + 3 pàc	45 858€	25 223€
6 pers ou 1 pers + 4 pàc	51 682€	28 425€
Par pers supplémentaire	5 765€	3 170€
*cumul des âges → 55 ans maximum		
**pàc : personne à charge		

# Quelle proportion des ménages drômois sont éligibles au logement social ?



1

1 - 30%

2 - 40%

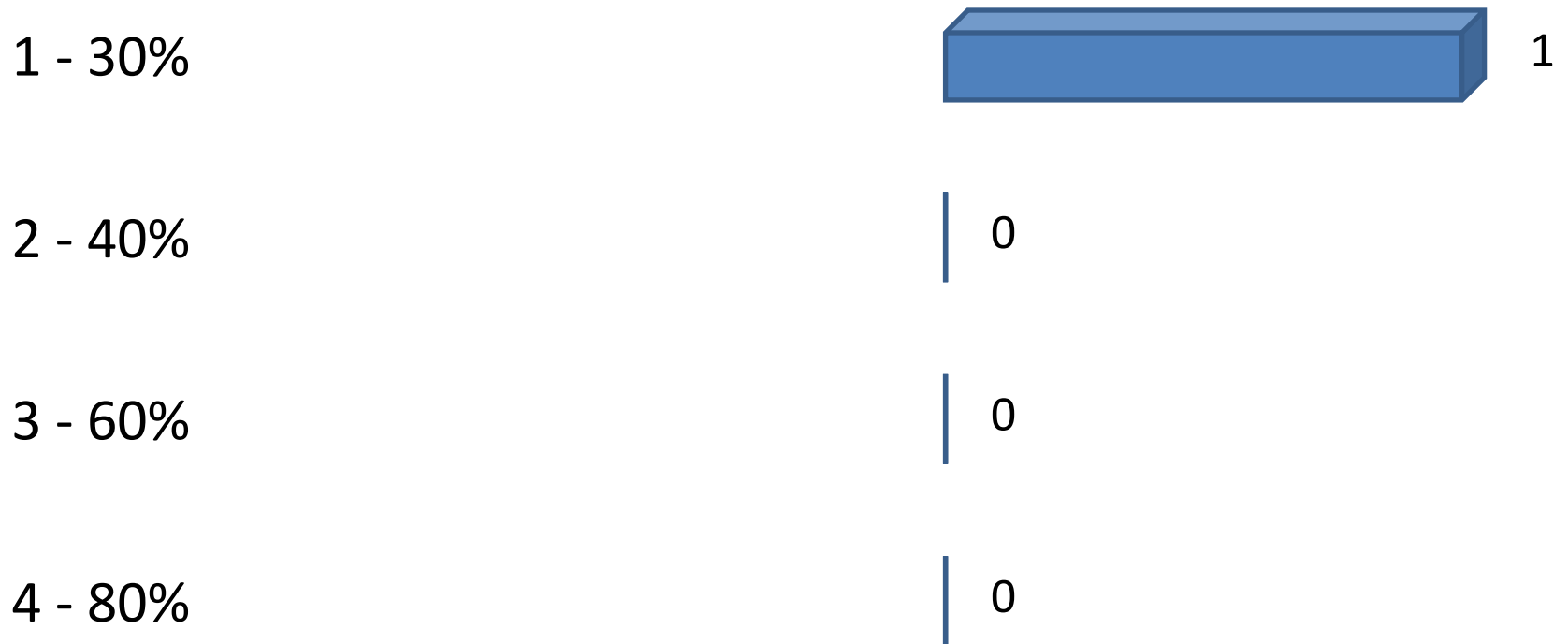
3 - 60%

4 - 80%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												



# Quelle proportion des ménages drômois sont éligibles au logement social ?



# Les ménages éligibles au logement social

*Part des ménages éligibles à un logement social*

	Drôme	Rhône Alpes	France
Logement social (PLUS)	<b>59%</b>	52%	57%
Logement très social (PLAI)	29%	24%	28%

***L' ACCESSION ABORDABLE***

# La gamme des opérations d'accèsion sociale

- La primo-accession financée par le PTZ
- Le prêt social location accession
- Les ventes à leurs occupants de logements HLM
- Les aides à la personne

# La gamme des opérations d'accèsion sociale

- La primo-accession financée par le PTZ
- Le PSLA
- Les ventes à leurs occupants de logements HLM
- Les aides à la personne

# Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est accordé pour l'acquisition d'un logement :



1

- 1 - Uniquement pour des jeunes (-30 ans) pour l'achat d'un logement ancien
- 2 - Pour un logement ancien, sous condition de réaliser des travaux d'économie d'énergie, et sous condition de revenus
- 3 - Pour un premier achat de logement dans le neuf (sauf quelques exceptions), sous condition de revenus
- 4 - Pour un logement neuf ou ancien acheté par un ménage originaire de la commune

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												

# Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est accordé pour l'acquisition d'un logement :

1 - Uniquement pour des jeunes (-30 ans) pour l'achat d'un logement ancien



1

2 - Pour un logement ancien, sous condition de réaliser des travaux d'économie d'énergie, et sous condition de revenus



0

3 - Pour un premier achat de logement dans le neuf (sauf quelques exceptions), sous condition de revenus



0

4 - Pour un logement neuf ou ancien acheté par un ménage originaire de la commune



0

# Le Prêt à Taux Zéro

-> Destiné aux **primo-accédants**.

Petit historique... :

- Mis en place en 1995
- 2005 : ouvert à **l'ancien**, sous condition de ressources.
- 2011 : **sans** conditions de ressources.
- 2012 : **avec conditions de ressources, ouvert au neuf uniquement**.
- 2013 : ajout de conditions de **performance énergétique**.

-> Une forte chute du nombre de PTZ attribué depuis les restrictions des conditions :

PTZ accordés en moyenne par an	2007-2011	%	2012	%
total	2 378	100%	805	100%
ancien	1 450	<b>61%</b>	0	
neuf	928	39%	801	100%
ratio PTZneuf pour 1000 RP	<b>4.4</b>		3.8	

source : SGFGAS



800 projets d'accession financés grâce à un PTZ en 2012 (2400 avant la refonte du dispositif)



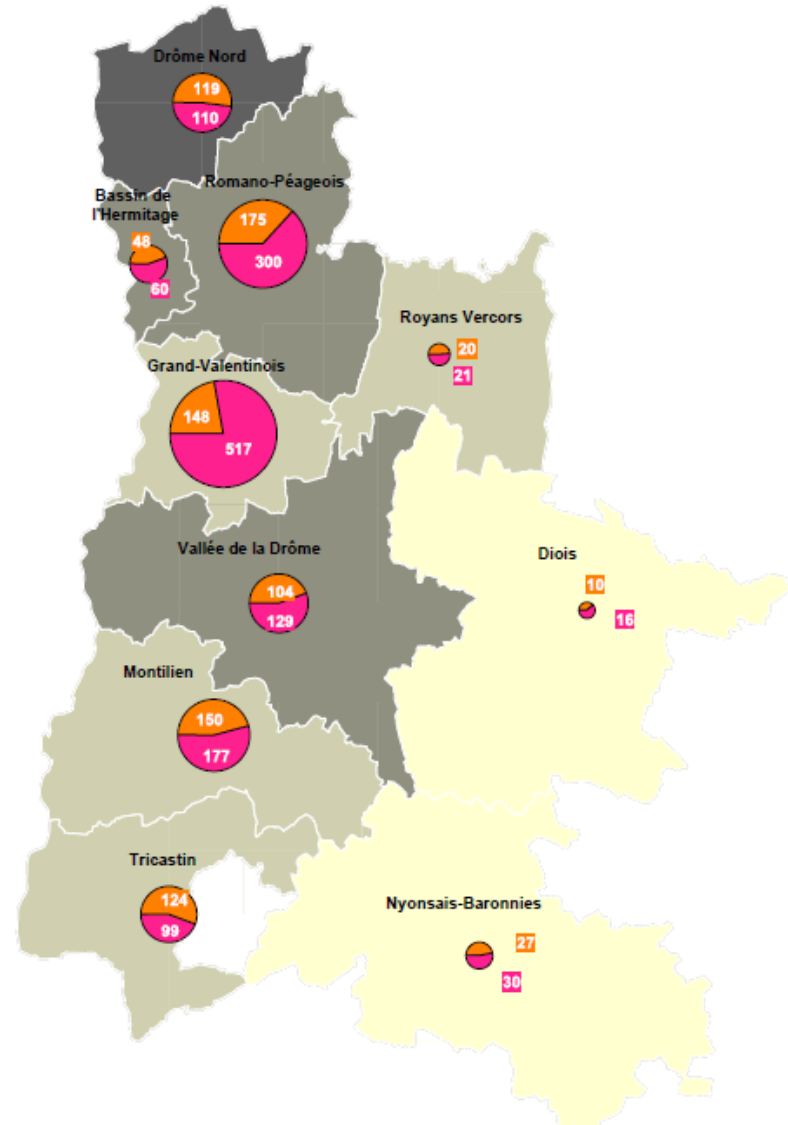
# Le Prêt à Taux Zéro

*Nombre de PTZ accordés pour 1000 ménages de 2007 à 2011 :*

Moyenne départementale :  
11.5 PTZ distribués pour  
1000 habitants  
39% pour le neuf, 61% pour  
l'ancien

**Nombre de PTZ pour 1 000 résidences  
principales de 2007 à 2011**

- Plus de 14
- Entre 12 et 14
- Entre 10 et 12
- Moins de 10



# La gamme des opérations d'accèsion sociale

- La primo-accession financée par le PTZ

- Le PSLA

- Les ventes à leurs occupants de logements HLM

- Les aides à la personne



# Qu'est-ce que le PSLA?

1 - Le plan sécurité et liberté pour l'achat d'un logement



1

2 - Le programme social pour les logements anciens



0

3 - Le programme spécial pour les loyers après acquisition



0

4 - Le prêt social location accession



0

# Le PSLA

Le **Prêt Social Location Accession** est un dispositif destiné aux **ménages à revenus modestes** achetant leur logement **neuf** avec un **contrat de location accession**.

Au cours d'une première phase, l'accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui constitue son épargne. **Lorsqu'il le souhaite et dans un délai compris entre 1 et 5 ans, il peut devenir pleinement propriétaire** (dans la pratique, ce délai est le plus réduit possible).

Avantage :

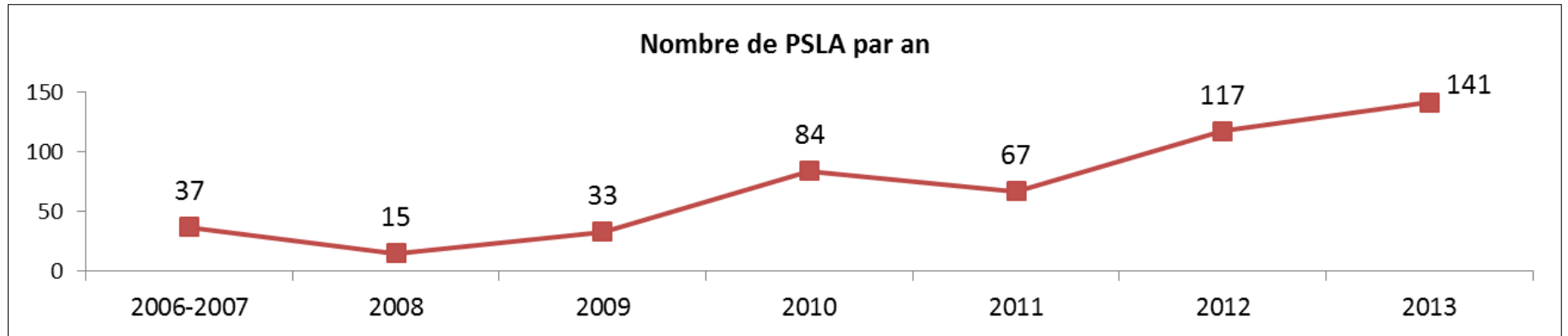
- TVA à 5.5% et exonération de TFPB sur 15 ans
- Possibilité de transfert du prêt accordé à l'organisme HLM
- Revenus inférieurs à des plafonds spécifiques
- Sécurisation HLM

Contraintes :

- **Le prix du logement doit respecter des plafonds de prix de vente** (2040 €HT le m<sup>2</sup>), ce qui rend le montage de l'opération très délicat (maxi 170 000€ TTC) du fait du coût du foncier.

# Le PSLA

- 141 PSLA en 2013
- Une tendance à la progression :



Source DREAL

# La gamme des opérations d'accèsion sociale

- La primo-accession financée par le PTZ
- Le PSLA
- Les ventes à leurs occupants de logements HLM
- Les aides à la personne

# La vente HLM (logements neufs)

En dehors du PSLA, le contrat de vente d'un logement neuf par un organisme HLM est possible et apporte quelques garanties :

- Destination en résidence principale => **fort intérêt pour les zones touristiques.**
- Plafonds de ressources du prêt locatif intermédiaire (élevés)
- Prix de vente plafonné à 2102 € HT + TVA à 20%
- Possibilités de clauses anti spéculatives
- Possibilités de clauses sélectives des acquéreurs (critères familiaux, etc.)

**Par contre, par rapport au PSLA :**

- Pas de TVA réduite (20%) et pas d'exonération de TFPB sur 15 ans

**La maîtrise du foncier et de son coût est une clé de la réussite de l'opération et l'affectation des logements à des ménages familiaux à revenus plutôt modestes.**



# La gamme des opérations d'accèsion sociale

- La primo-accession financée par le PTZ
- Le PSLA
- Les ventes à leurs occupants de logements HLM
- Les aides à la personne

# Les aides à la personne

- Elles participent à rendre le logement abordable.
- Les aides à la personne concernent :
  - 85% des ménages du parc HLM (soit 18 000 ménages)
    - Un taux > aux taux régionaux (71%) et nationaux (63%)
  - 43% des ménages locataires dans le parc privé (23 400 ménages)
    - Un taux identique à la moyenne française mais > à celui de Rhône Alpes (40%).
  - **4% des propriétaires (5 350 ménages)**
    - Un taux > aux taux régionaux et nationaux (3%)

*Source CAF 2013*



# L'augmentation des loyers (privés) est applicable automatiquement :

1 - Les années paires pour les propriétaires dont la première lettre du nom est comprise entre la lettre "A" et "J". Les années impaires pour les propriétaires dont le nom commence par une autre lettre de l'alphabet.

2 - Tous les ans, elle est indexée sur l'inflation.

3 - Tous les ans à condition qu'une clause du bail le stipule.

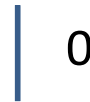
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30												

# L'augmentation des loyers (privés) est applicable automatiquement :

1 - Les années paires pour les propriétaires dont la première lettre du nom est comprise entre la lettre "A" et "J". Les années impaires pour les propriétaires dont le nom commence par une autre lettre de l'alphabet.



2 - Tous les ans, elle est indexée sur l'inflation.



3 - Tous les ans à condition qu'une clause du bail le stipule.



# Les loyers privés et publics

- Le loyer peut être révisé **1 fois/ an si la clause est inscrite dans le bail**. La date de révision est alors indiquée dans le bail. A défaut, il faut tenir compte de la date de signature du bail. Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le montant du loyer reste le même durant toute la durée du bail.
- Réviser les clauses d'un bail est soumis à des règles complexes -> contactez l'ADIL.
- La gamme des loyers :

## LES LOYERS DU PARC PRIVÉ - source CLAMEUR

Année 2013	Territoire	2012-2013	2013-2014
Loyer moyen de marché	-	8.7	<b>8.9</b>

source : CLAMEUR

## LES LOYERS PRIVÉ DES BÉNÉFICIAIRES D'AIDE AU LOGEMENT DE LA CAF

Territoire	Ensemble de cantons		Nb de lgts	19 596	% du parc locatif	39%
Année 2012	< 35 m <sup>2</sup>	[35-55[ m <sup>2</sup>	[55-75[ m <sup>2</sup>	[75-95[ m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	moyenne
Loyers de stock (€/m <sup>2</sup> )	12.5	8.7	<b>7.1</b>	6.5	5.5	7.2
Loyer de marché 2012	13.1	9.0	<b>7.1</b>	6.7	5.6	7.6

source : Observatoire des loyers privés CAF

## LES LOYERS DU PARC HLM

Année 2013	Territoire		Drôme			
	< 35 m <sup>2</sup>	[35-55[ m <sup>2</sup>	[55-75[ m <sup>2</sup>	[75-95[ m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	moyenne
Loyers de stock (€/m <sup>2</sup> )	6.2	5.5	<b>5.0</b>	4.9	4.7	4.9
Loyer de marché 2013	6.5	5.8	<b>5.3</b>	5.2	4.9	5.3

source : RPLS

## En conclusion : quelques leviers au niveau de la commune pour favoriser l'offre abordable

- **Analyser et anticiper les besoins dans le PLH** en prenant en compte les orientations supra-communales (SCOT).
- Mettre en place une **stratégie foncière** :
  - Faciliter l'accès au foncier des opérateurs :
    - Si la commune est propriétaire : cession gratuite, cession avec décote, bail emphytéotique.
    - Si la commune n'est pas propriétaire : subvention pour la surcharge foncière.
  - Constituer des réserves foncières :
    - Droit de préemption urbain
    - Création de zones d'aménagement différé.
    - Convention avec un établissement public foncier.
  - Délimiter des « secteurs de mixité » dans le PLU sur les quartiers prisés (affecter un % de logements sociaux dans les programmes privés).
- **Soutenir les bailleurs** : garantie des emprunt, subventions, cession de foncier, prise en charge de la viabilisation des terrains....
- Avoir un **parc communal conventionné** (de qualité)
- **Faciliter la soutenabilité du prêt des particuliers** (exemple : prêt foncier DUO collectivité du Crédit Foncier : un « prêt à taux zéro » pour le particulier pouvant monter jusqu'à 30 000€ en fonction de la subvention de la collectivité).

## En conclusion : quelques leviers pour favoriser la mixité sociale

Les opérations suivantes peuvent être réalisées avec différents type de partenariat, par ordre croissant de maîtrise de l'affectation des logements :

- **Le logement locatif social**, affectation sur le long terme en résidence principale et pour des ménages à revenus modestes,
- **L'accession sociale dans le cadre d'un PSLA** (Prêt Social de Location Accession) : le ménage est choisi sur des critères sociaux et accède suite à une période locative. L'opérateur est nécessairement un bailleur HLM,
- **L'accession dans le cadre d'un lotissement communal** : la commune commercialise et a donc une plus grande maîtrise de l'affectation du logement,
- **Les opérations d'autopromotion**, ce sont des opérations collectives menées par les futures occupants, la finalité d'occupation permanente et le cadre non spéculatif sont à priori garantis,
- **La vente Hlm de programmes neufs (hors PSLA)** dirige les logements vers des ménages en résidences principales avec des critères sociaux,
- Les opérations de promotion immobilières classiques n'offrent à priori aucunes garanties quant à l'attribution des logements.

# Le podium

-Name 1		0
-Name 2		0
-Name 3		0
-Name 4		0
-Name 5		0



# LE FINANCEMENT DE L'ACCESSION

=> Analyse du plan de financement d'une accession aidée (voir fiches dans le dossier)

# LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

## HLM

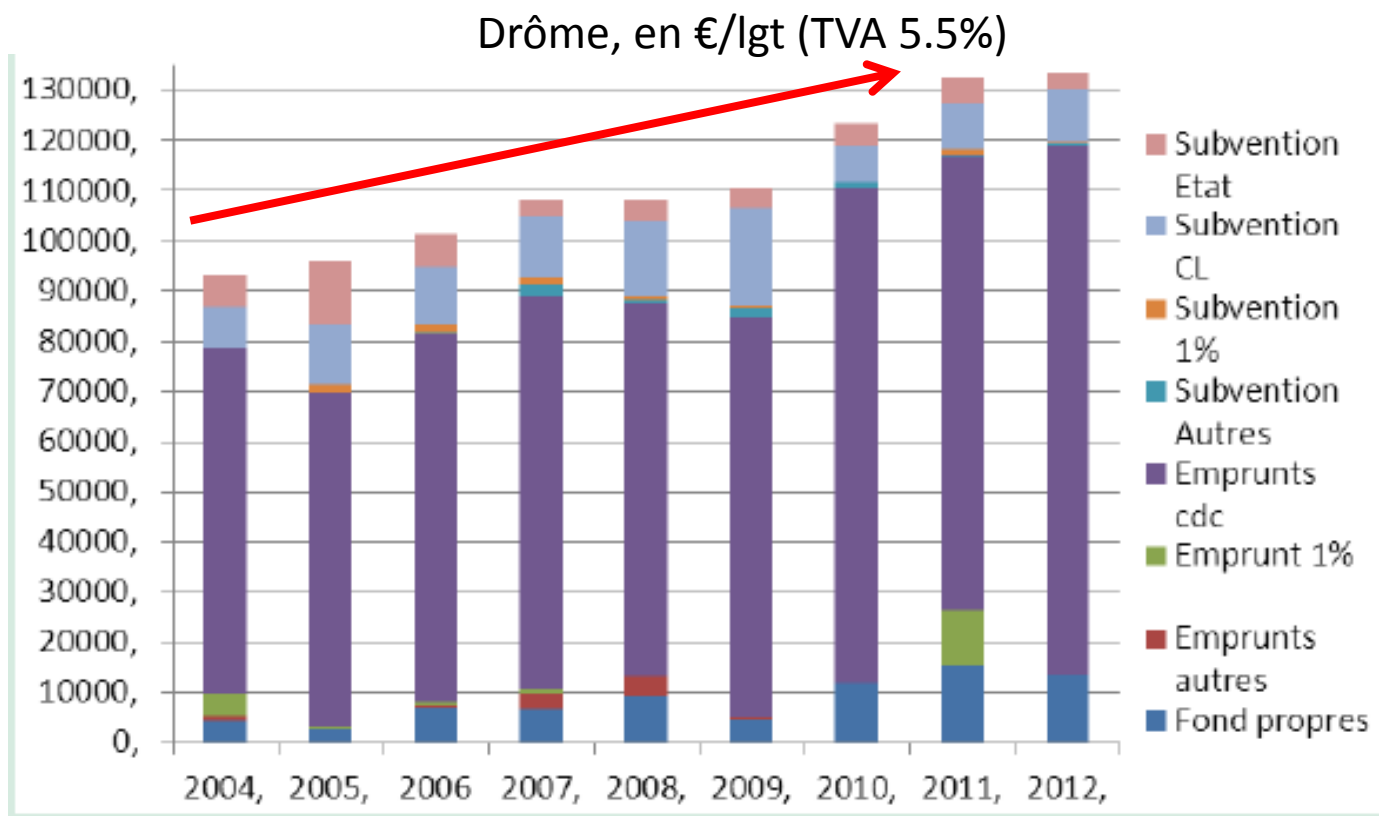
## Deux modes de production de logements sociaux

- La construction neuve (VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe) ou l'acquisition amélioration.
- Comparaison des coûts de revient dans la Drôme :

DECOMPOSITION	Acqu/Amel		Constr. Neuve	
	%	€ / m <sup>2</sup> SU	%	€ / m <sup>2</sup> SU
Charge foncière totale	12%	181	17%	300
Coûts travaux	75%	1111	70%	1226
Honoraires et frais financiers	11%	167	11%	199
Révision de prix	1%	20	2%	27
Total	100%	1481	100%	1754

Source USH, observatoire de la production, programmation 2012

# Détail de la décomposition du plan de financement



Source USH, observatoire de la production, programmation 2012

- Montée du coût des opérations.
- Augmentation de la mobilisation des fonds propres
- 80% financé par l'emprunt auprès de la CdC.
- Part de la subvention des collectivités locales non négligeable.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

*-> Merci de signer la fiche de présence et la fiche d'évaluation*