

**Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne**

**La note habitat – octobre 2014**

**Accéder à la propriété dans le Val-de-Marne**



# Sommaire

page 5	Introduction
page 6	Etat des lieux de la propriété occupante et des nouveaux acquéreurs
page 7	Marché immobilier : construction neuve, commercialisations et transactions
page 10	<b><u>Les profils des accédants et de leur accession</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>— Les caractéristiques socio-économiques des acquéreurs</li><li>— Les conditions actuelles d'emprunt</li><li>— Les capacités d'accès des ménages à la propriété dans le Val-de-Marne</li></ul>
page 12	<b><u>Les dispositifs de dynamisation de l'accession</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>— Le prêt à taux zéro pour dynamiser l'accession dans le neuf</li><li>— L'accession aidée, sécurisée, sociale, à prix maîtrisé</li><li>— Les opérations en zones ANRU</li><li>— Les outils des collectivités locales</li><li>— L'accompagnement des projets des accédants et des propriétaires à l'ADIL</li></ul>



Dans le Val-de-Marne, plus de 256 600 ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit près de 46 % des ménages habitant le département<sup>1</sup>. Sur l'ensemble de ceux-ci, 22 % sont des accédants récents, soit des propriétaires occupant leur logement depuis moins de 4 années. Cette proportion est sensiblement équivalente à ce que l'on observe en Ile-de-France, les territoires de la région capitale restant, pris dans leur ensemble, globalement attractifs.

En France métropolitaine, 58 % des ménages sont propriétaires occupants, mais seuls près de 20 % sont devenus propriétaires de ce logement récemment<sup>2</sup>.

Devenir propriétaire de sa résidence principale, notamment en Ile-de-France, reste difficilement accessible à un grand nombre de ménages ces dernières décennies en raison des niveaux toujours plus importants des prix de l'offre en accession. Les jeunes et les plus modestes ont été progressivement exclus de ce marché au profit de la location privée ou HLM. L'envolée des prix contraint les ménages les plus modestes, sans patrimoine, à s'éloigner toujours plus du cœur de l'agglomération. Le volume des constructions neuves, trop modeste au regard des besoins, a accentué la tendance à la hausse des prix des loyers dans le parc privé et la baisse de la rotation des ménages dans le parc social. La hausse des coûts de construction de 57 % depuis 2007, et le coût du foncier sont parmi les facteurs responsables mis en avant par les promoteurs pour expliquer les difficultés à construire des logements.

Le marché de la construction déprimé depuis deux ans est avant tout lié à la situation économique dégradée du pays, dans un contexte de chute du pouvoir d'achat, de chômage en hausse et de prix du neuf qui demeurent très élevés.

Certains organismes HLM indiquent que près de 50 % de leur production est réalisée grâce à l'achat d'une part de leurs programmes aux promoteurs privés (VEFA HLM). En effet, la dépendance des acteurs du logement social aux opérations initiées et pilotées par des promoteurs immobiliers est croissante. Le ralentissement du marché, rendant difficile la précommercialisation des biens, indispensable pour l'obtention des financements bancaires, concourt au retard, voire à l'annulation, de certaines opérations. Les primo-accédants potentiels sont les premiers touchés par ce contexte immobilier morose que connaît la région francilienne depuis 2008. Les parcours résidentiels se sont progressivement grippés, et la trajectoire traditionnelle, de la location, sociale, privée, jusqu'à l'achat d'un bien propre, n'est plus la trajectoire commune aux ménages franciliens. Les occupants du parc social y restent locataires de nombreuses années, n'ayant ni les moyens, ni l'intérêt de quitter un logement adapté au niveau de leurs ressources. Les locataires du parc privé, eux, subissent les loyers élevés du marché libre, et ne sont le plus souvent ni en mesure d'accéder au parc HLM ni suffisamment solvables pour prétendre à l'accession, tout au moins au cœur de l'agglomération francilienne.

Différents mécanismes d'aide, locaux et nationaux, en faveur des candidats à l'accession, ou pour le développement de programmes à coûts maîtrisés sont mis en œuvre pour permettre aux ménages aux revenus moyens de devenir propriétaires de leur logement en Ile-de-France et dans le Val-de-Marne.

---

1. INSEE, RP 2011, exploitation principale.

2. Cet écart entre Ile-de-France et France entière est vraisemblablement en partie lié à la pyramide des âges des ménages franciliens qui comporte une proportion de personnes âgées plus faible. Par ailleurs, les données concernant les accédants récents du recensement de 2011 comptabilisent les achats immobiliers réalisés entre 2006 et 2010.

## Etat des lieux de la propriété occupante et des nouveaux acquéreurs dans le Val-de-Marne

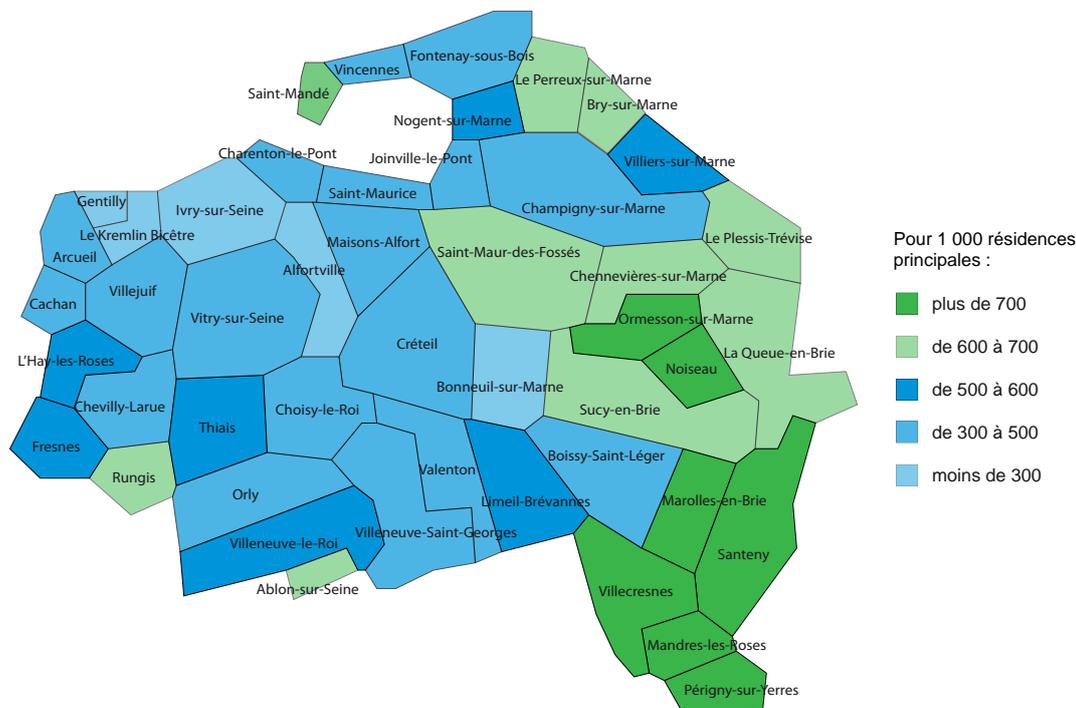
La part de propriétaires occupant leur résidence principale dans le Val-de-Marne s'élève à 46 %, soit une proportion légèrement inférieure à celle observée en moyenne dans la région francilienne (47,5 %). Le tiers Est du département est marqué par des taux de propriétaires plus élevés, certaines communes comptant plus de 60 % voire 70 % de propriétaires occupants.

Entre 1999 et 2010, le Val-de-Marne a compté plus de 3 500 nouveaux propriétaires occupants par an.

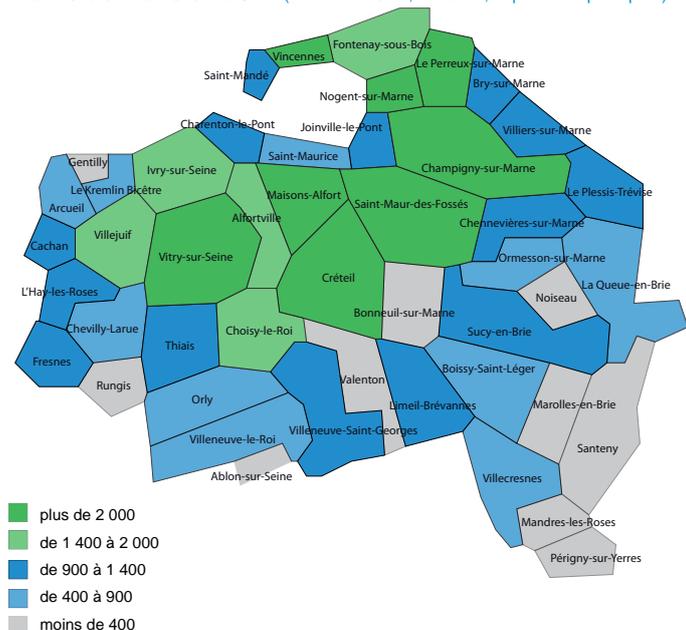
Le volume de propriétaires a augmenté de 18 % durant cette période, soit une évolution équivalente à celle observée en moyenne en Ile-de-France, pour atteindre plus de 256 600 ménages en 2011.

Ce sont les communes formant un arc de Villejuif à Vincennes qui ont connu en plus grand nombre l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants depuis le milieu des années 2000. Rapportés aux résidences principales par commune, on retrouve ces nouveaux emménagés en proportion importante dans les communes de l'Est du département.

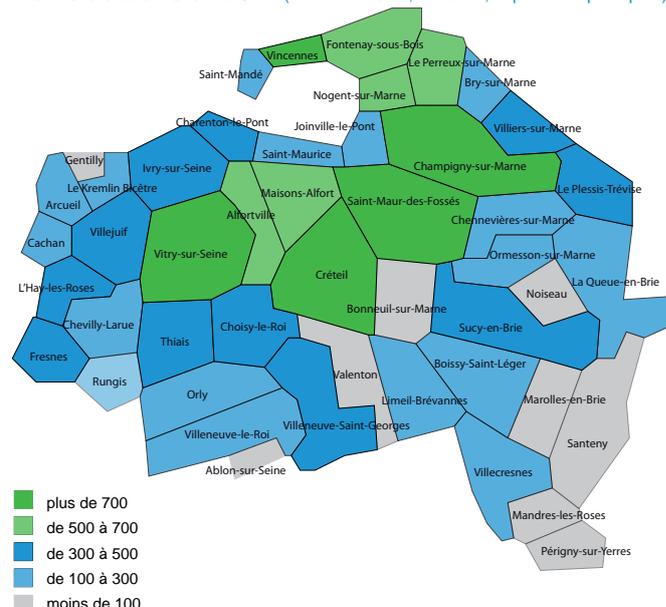
### — Les propriétaires occupants en 2011 (source : INSEE, RP 2011, exploitation principale) :



### — Les propriétaires occupants ayant emménagé depuis moins de 4 ans en 2011 (source : INSEE, RP 2011, exploitation principale)



### — Les propriétaires occupants ayant emménagé depuis moins de 2 ans en 2011 (source : INSEE, RP 2011, exploitation principale)



## Marché immobilier : construction neuve, commercialisations et transactions dans le Val-de-Marne

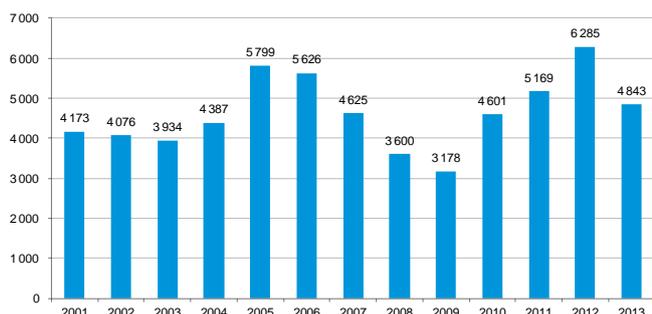
La crise économique et immobilière a fragilisé et fragilise encore l'ensemble du secteur de l'immobilier val-de-marnais. La construction neuve, après une croissance connue entre 2010 à 2012, a retrouvé un niveau inférieur à 5 000 logements commencés dans l'année (4 843 mises en chantier en 2013, soit une baisse de près de 23 % par rapport à 2012). Cette diminution du nombre de logements produits, proche de celle qu'a connu la Seine-Saint-Denis, est en revanche supérieure à celles connues en moyenne dans la région et en petite couronne (respectivement -4,4 % et -11,2 %).

Les commercialisations de logements neufs par les promoteurs s'en ressentent et les ventes de logements neufs comme anciens se trouvent ainsi à des niveaux modestes. Les normes de constructions évolutives, les temps et délais allongés peuvent amener à des prix de sortie des logements qui ne facilitent pas leur commercialisation.

La loi relative au Grand Paris prévoit la production de 70 000 logements par an dans la région. La territorialisation de l'offre de logements par l'Etat attribue au Val-de-Marne un objectif de production ambitieux de plus de 9 000 logements par an. En moyenne depuis 2010, seuls 60 % de cet objectif est réalisé dans le département.

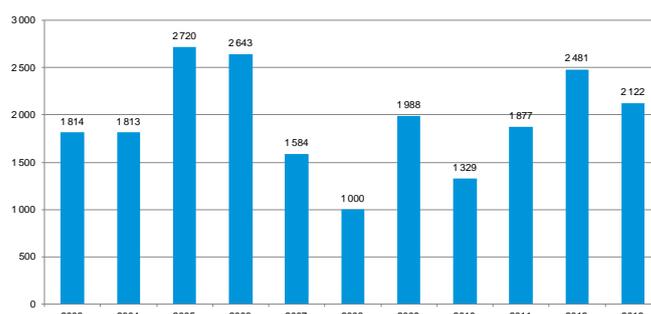
### – Nombre de logements commencés dans le Val-de-Marne

(Source : DRIEA, SIT@DEL2, en date de prise en compte) :



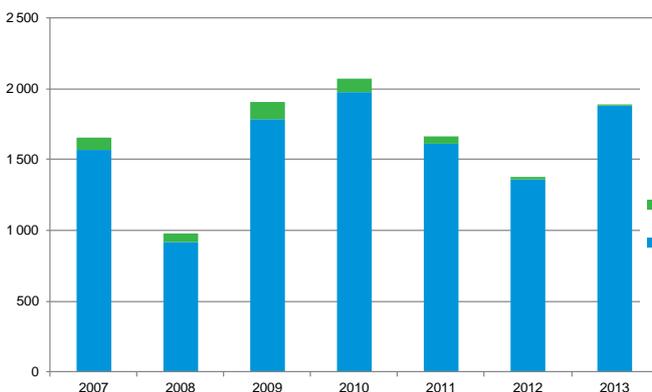
### – Commercialisations par an de logements neufs dans le Val-de-Marne

(Source : ADIL IDF, ECLAIR) :



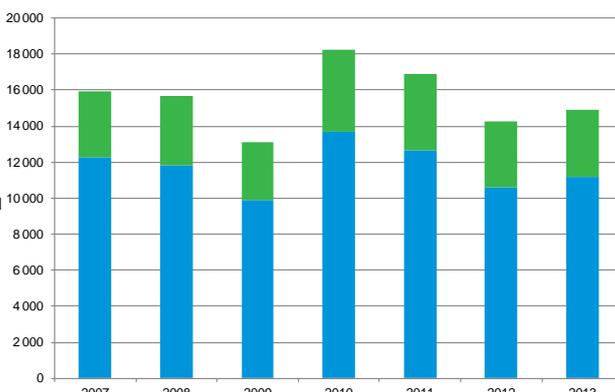
### – Volume de ventes de logements neufs dans le Val-de-Marne

(Source : ADIL d'Ile-de-France, Base ECLAIR) :



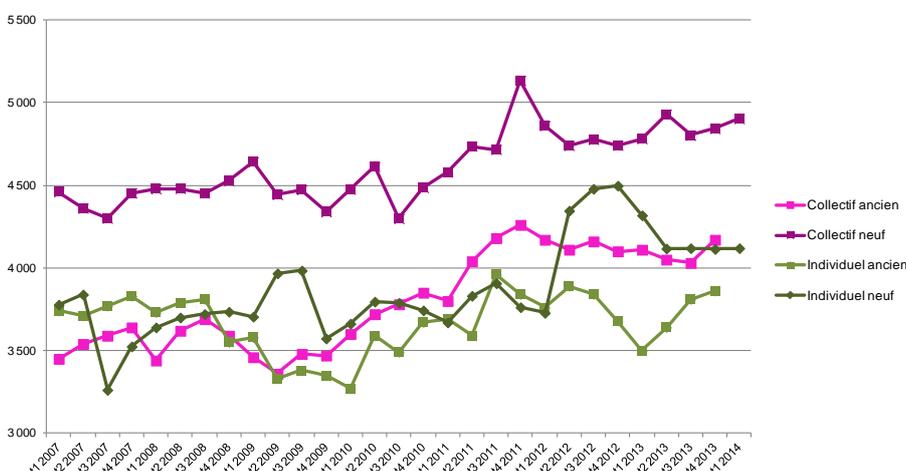
### – Volume de ventes de logements anciens dans le Val-de-Marne

(Source : Notaires Paris Ile-de-France, Base BIEN) :



### – Evolution des prix de vente dans l'ancien et dans le neuf dans le Val-de-Marne de 2007 à 2013

(sources: Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN, ADIL Ile-de-France – Base ECLAIR)



**Les principaux chiffres 2013 du Val-de-Marne**

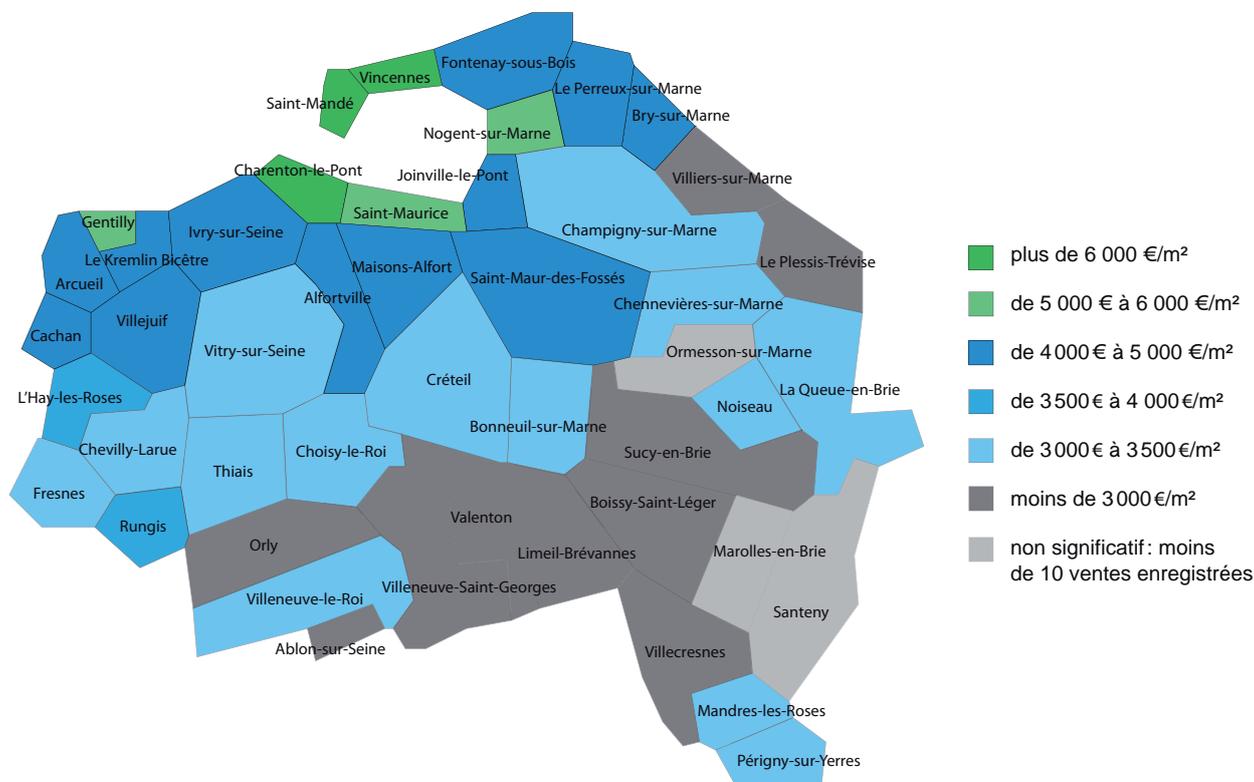
- 4 843 logements commencés**
- 2 122 commercialisations dans le neuf**
- 1 890 logements neufs vendus**
- Près de 15 000 transactions de logements anciens**
- 4100 €/m<sup>2</sup> pour un appartement ancien**
- 4 800 €/m<sup>2</sup> pour un appartement neuf**

Les prix de vente atteignent une valeur médiane de 4 100 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et 4 842 €/m<sup>2</sup> dans le neuf en 2013 dans le département. Des variations importantes sont à noter : de 2 400 €/m<sup>2</sup> à 7 100 €/m<sup>2</sup> du sud au nord du département pour l'ancien, jusqu'à plus de 9 600 €/m<sup>2</sup> dans le neuf dans le secteur du Tour du Bois de Vincennes.

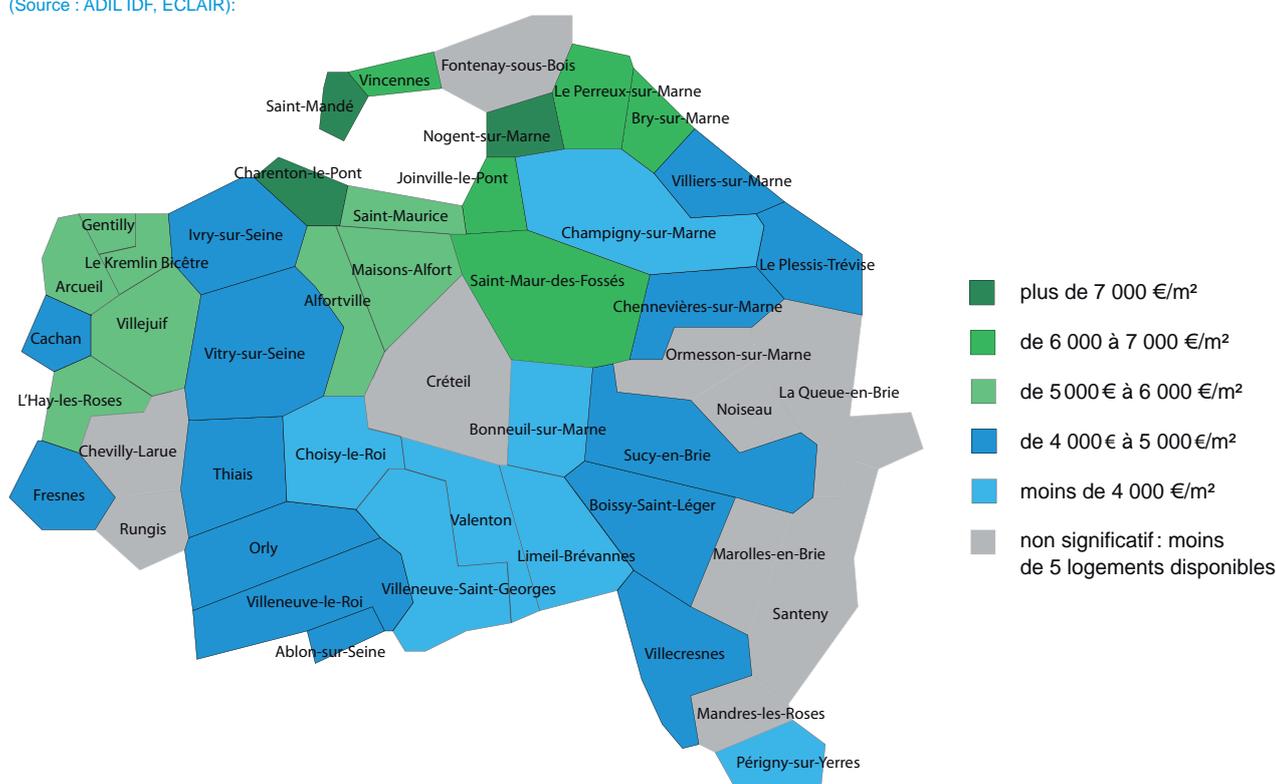
Les trajets domicile-travail et les réseaux de transports existants, la composition familiale et la taille du ménage, sont des critères déterminant le choix de l'implantation géographique des ménages au cœur de l'agglomération francilienne.

La surface moyenne accessible à moyens financiers égaux varie d'un territoire à l'autre, influençant les trajectoires résidentielles.

### – Prix de vente moyens de logements anciens en 2013 (Source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN):

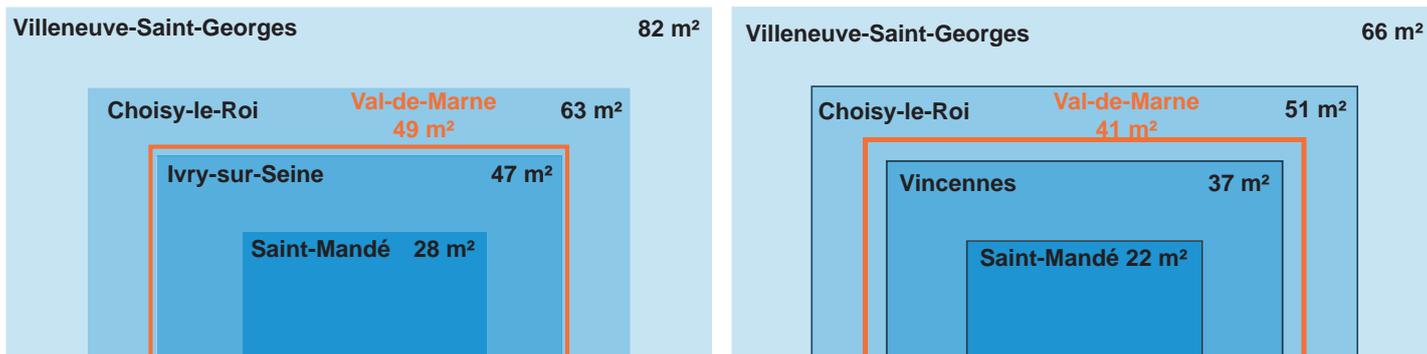


### – Prix de vente des logements neufs disponibles dans le Val-de-Marne en fin d'année 2013 (Source : ADIL IDF, ECLAIR):



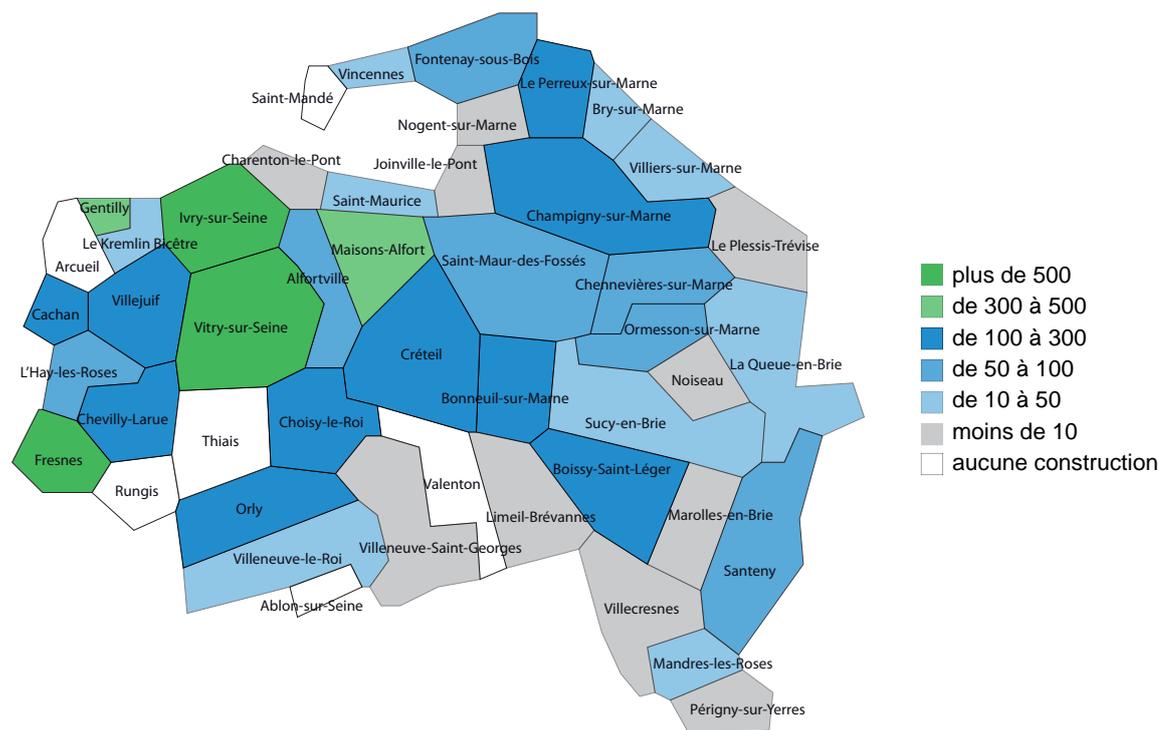
## – Surface moyenne pour un achat de 200 000 euros dans l'ancien et dans le neuf dans le Val-de-Marne en 2013

(Source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN, ADIL IDF - ECLAIR)



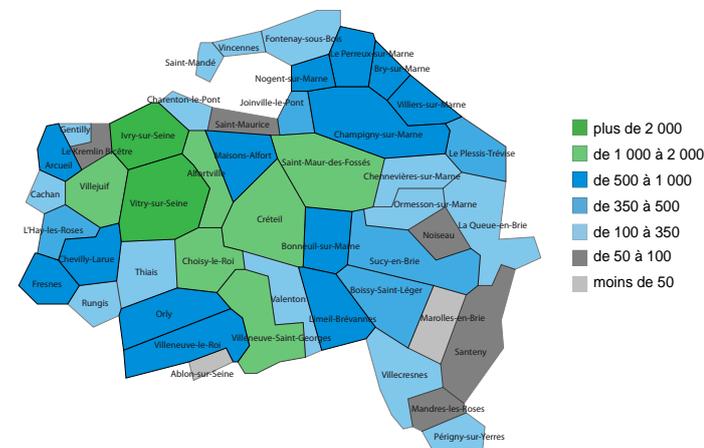
## – Nombre de logements commencés en 2013

(Source : DRIEA, SIT@DEL2, en date de prise en compte)



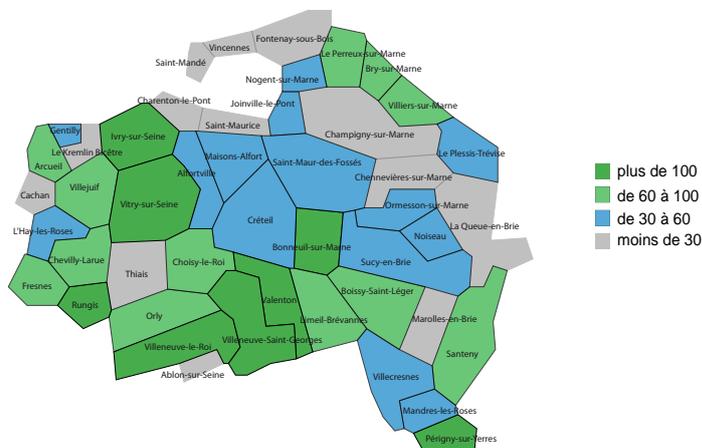
## – Nombre de logements commencés entre 2007 et 2013

(Source : DRIEA, SIT@DEL2, en date de prise en compte)



## – Nombre de logements commencés pour 1 000 résidences principales entre 2007 et 2013

(Source : DRIEA, SIT@DEL2, en date de prise en compte)

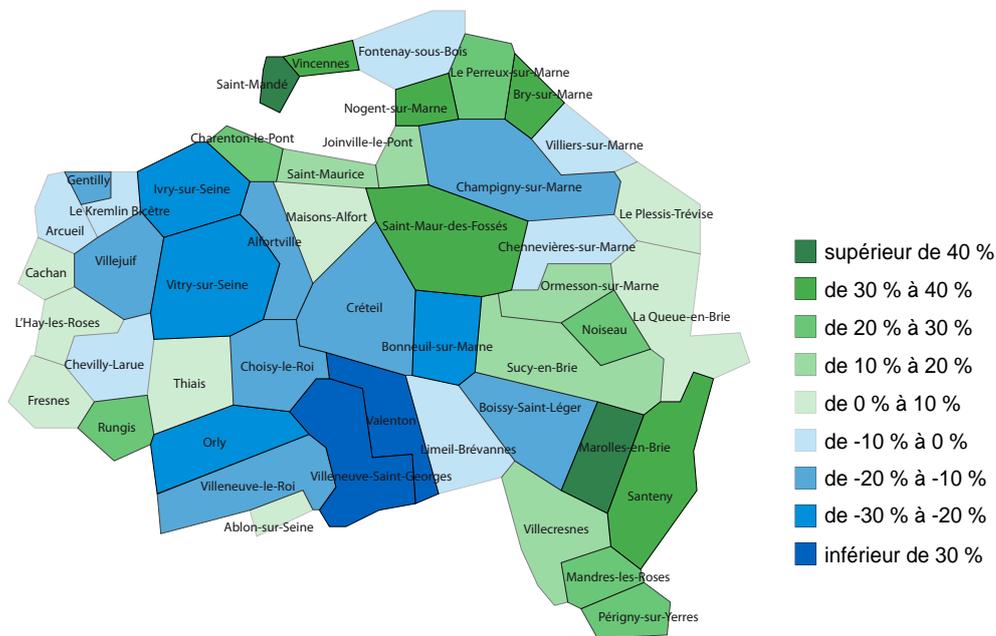


# Le profil des accédants et de leur accession

## Les caractéristiques socio-économiques des acquéreurs

Les ressources mensuelles des ménages propriétaires récents, c'est-à-dire depuis moins de 4 années, s'élevaient en moyenne en 2006 à 4 476 euros en Ile-de-France, soit 43 % de plus que le revenu moyen régional à cette date (3 131 euros par mois). Cela s'explique par la proportion plus importante de couples et de cadres supérieurs chez les accédants que chez les locataires<sup>1</sup>. Ainsi que le formule très justement l'IAU Ile-de-France, « si la chute des prix favoriserait l'accessibilité à la propriété, elle peut également concourir au renforcement de la ségrégation spatiale », notamment à l'échelle régionale, les écarts entre les territoires se faisant de plus en plus prégnants.

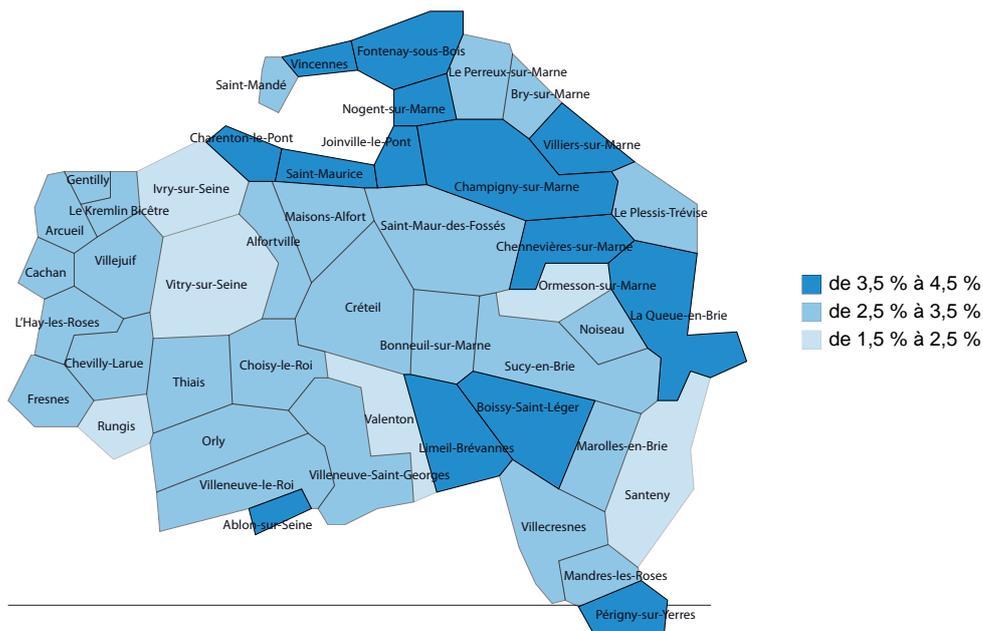
### — Revenu médian des ménages par unité de consommation en 2010 : écart à la médiane régionale (Source : INSEE 2010)



En 2013, 26 % des acquéreurs d'un bien immobilier ancien dans le Val-de-Marne sont cadres ou professions intellectuelles supérieures, 23 % professions intermédiaires et 16 % employés (respectivement 38 %, 27 % et 16 % en moyenne en Ile-de-France<sup>2</sup>). Les acquéreurs issus des professions intermédiaires ont longtemps prédominé avant de laisser la première place aux cadres depuis 2011<sup>3</sup>.

### — Taux de transactions annuels 2006-2013 (nombre de transactions annuelles pour 100 logements privés en 2010)

Source : Notaires Paris Ile-de-France - Base BIEN, 2006 à 2013, INSEE RP 2010



Les transactions dans l'ancien, rapportées au volume de logements privés existants par commune, révèle la géographie de l'accession dans l'ancien.

Le tour du bois de Vincennes, l'Est du département et certaines communes du Sud-est val-de-marnais, connaissent les taux de transactions les plus élevés.

1. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France - IAU-IdF, Atlas des franciliens, Janvier 2013.  
 2. Cette dernière donnée ne concerne que les acquéreurs d'appartements anciens dans la région francilienne.  
 3. Notaires de Paris Ile-de-France, Deux décennies d'immobilier en Ile-de-France. Un marché du logement à plusieurs vitesses?, février 2014.

## Les conditions actuelles d'emprunt

Le décalage entre les revenus des franciliens et les prix de l'immobilier est important, et l'incertitude du contexte économique contribue également au maintien d'une dynamique faible, malgré des taux d'intérêt attractifs au cours de ces derniers mois.

D'après l'Observatoire Crédit logement / CSA, l'année 2013 a été marquée par la reprise du volume de crédits accordés aux ménages sur le territoire national, soit +22 % par rapport à l'année précédente.

Pour l'acquisition d'un logement neuf, la production de crédits a augmenté (+4,4 %) tandis que le volume de prêts accordés a chuté (-10,4 %). A l'inverse, pour l'acquisition d'un logement ancien, la production de crédits a augmenté de moitié, et les candidats ont été 43 % plus nombreux qu'en 2012. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, la durée moyenne des prêts s'élevait à 17 ans (228 mois pour l'accession dans le neuf et 217 mois pour l'accession dans l'ancien). Le coût relatif moyen s'élève à 3,76 années de revenus. Un certain repli des ménages les plus jeunes et les plus modestes est observé, d'autant plus avec le recentrage du PTZ sur l'achat d'un logement neuf en 2012, et l'abaissement des plafonds de ressources en 2013 et 2014. Les moins de 35 ans ne représentent plus que 45 % des accédants à la propriété contre 52,4 % en 2009. La part des ménages gagnant trois SMIC et moins dans l'ensemble des ménages accédants est passée de 42,4 % en 2008 à 37,6 % en 2013.

Ces données nationales restent peu significatives pour l'Île-de-France et le Val-de-Marne.

### — Evolution des taux des prêts libres fixes les plus hauts proposés par les organismes pour une durée de 15 ans

(Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement - ANIL)



## Les capacités d'accès des ménages à la propriété dans le Val-de-Marne

L'exercice théorique ci-dessous vise à évaluer les capacités d'accès à la propriété des ménages val-de-marnais. A partir d'hypothèses de calcul, le graphique permet d'évaluer la part de ménages en capacité d'acheter un bien immobilier dans le département, avec un taux d'effort inférieur à 30 % de leurs revenus (hors aides publiques à l'accession à la propriété).

Seuls près de 40 % des ménages val-de-marnais seraient en mesure de prétendre à l'accession d'un bien immobilier dans le département : le revenu mensuel nécessaire à l'achat d'un appartement ancien d'une valeur de 210 000 euros est d'environ 3 500 euros. La maison ancienne (prix médian dans le Val-de-Marne) ne serait accessible qu'aux 10 % des ménages les plus riches du département.

### — Capacités d'accès à la propriété des ménages du Val-de-Marne

Type de bien	Prix de vente 2013	Revenu mensuel permettant de garantir un taux d'effort de 30 % des revenus	Revenus mensuels disponibles des ménages en 2011 (après impôts)
			100 %
Maison ancienne	361 000 €	6 130 €	6 192 €
Maison neuve	325 000 €	5 095 €	90 %
Appartement neuf	300 000 €	4 833 €	4 690 €
			80 %
			3 850 €
Appartement ancien	210 000 €	3 581 €	70 %
			3 227 €
			60 %
			2 706 €
			50 %
			2 279 €
			40 %
			1 905 €
			30 %
			1 577 €
			20 %
			1 237 €
			10 %
			0 €

Sources : INSEE, Revenus disponibles des ménages, Prix médians dans l'ancien, Notaires Paris Île-de-France - Base BIEN, Prix moyens dans le neuf, ADIL Île-de-France, Base ECLAIR, ADILOFTU, ADIL du Val-de-Marne.  
 NB : Capacités calculées à partir d'un prêt bancaire moyen en dehors de tout dispositif public de soutien à l'accession.  
 Prêt calculé sur 25 ans, 3,26 % de taux d'intérêt, 0,38 % d'assurance décès/incapacité, 600 euros de frais de dossier, coût de la garantie variable selon le montant du prêt, taux d'effort de 30 %, frais de notaire inclus.  
 Maison neuve : frais de notaire calculés sur la base d'un achat sur plan.

# Les dispositifs de dynamisation de l'accession

## Le Prêt à taux zéro pour dynamiser l'accession dans le neuf

Le volume d'acquisitions immobilières avec l'aide d'un Prêt à Taux Zéro est un indicateur des dynamiques d'acquisition des ménages aux revenus moyens à modestes. Après de nombreuses modifications depuis le milieu des années 1990 et jusqu'à aujourd'hui, le PTZ est, depuis 2012, ouvert aux primo-accédants sous plafonds de ressources, désirant acquérir un logement neuf pour résidence principale.

Les modalités de remboursement du prêt sont fonction de la localisation du logement et des ressources de l'emprunteur (différé de remboursement).

En 2013, 11 055 PTZ ont été délivrés en Ile-de-France, dont 1 385 dans le Val-de-Marne (contre respectivement 61 273 et 6 854 en 2011 où il était distribué sans condition de ressources et pour l'achat d'un logement neuf ou ancien).

83 % des prêts émis dans le Val-de-Marne ont concerné l'acquisition d'un logement neuf collectif dans le département. 68 % des ménages bénéficiaires ont moins de 35 ans.

Le volume d'acquisitions avec PTZ représentait 80 % des logements commercialisés par les promoteurs dans le département en 2011, 60 % en 2012, et 65 % en 2013. Le montant moyen de l'opération est de 240 000 euros et le montant moyen du prêt à 0 % de 66 800 euros. Dans le cadre de la relance de la construction, le PTZ a été renforcé depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014 dans les zones où son effet de levier est le plus important pour les classes moyennes et modestes. Les plafonds du coût de l'opération ainsi que la quotité du PTZ ont été abaissés en zone A<sup>1</sup>.

Les salariés d'entreprises de 10 salariés et plus peuvent bénéficier de compléments de financement à l'accession via Action logement : le prêt Accession® est mobilisable pour l'acquisition dans l'ancien sans travaux (performance énergétique au moins de niveau D), la construction ou l'acquisition dans le neuf, par tout salarié ou retraité de moins de 5 ans d'une entreprise de plus de 10 salariés dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLI. Ce prêt peut être contracté pour un montant maximum de 25 000 euros, avec des majorations possibles, notamment pour une acquisition dans le cadre de l'accession sociale à la propriété ou de vente de logements HLM, ou pour un acquéreur sortant du parc HLM en zones A et B1. Le taux du prêt est égal à celui du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédente hors assurance obligatoire, pour une durée moyenne de 15 ans.

## L'accession aidée, sécurisée, sociale, à prix maîtrisé

L'accession sociale à la propriété est développée par les promoteurs et organismes HLM pour les ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 % (ressources de l'année N-2 précédant la signature du contrat). En 2013, plus de 14 000 ménages ont accédé à la propriété grâce aux organismes HLM en France<sup>2</sup> : 6 850 ménages sont concernés par l'accession sociale à la propriété (VEFA, levées d'options des locataires-accédants, ménages ayant fait construire leur maison individuelle par un organisme d'HLM) et plus de 7 300 ménages ont acquis le logement social qu'ils occupaient (vente HLM).

En Ile-de-France, l'accession sociale à la propriété aurait représenté 600 à 750 logements par an au cours de la période récente<sup>3</sup>. Le prix moyen par mètre carré des opérations d'accession sociale s'élève en moyenne en Ile-de-France à 3 165 €/m<sup>2</sup> TTC, 3 032 €/m<sup>2</sup> dans les périmètres ANRU. Le prix de vente plafond pour l'accession sociale a été fixé à 4 073 €/m<sup>2</sup> HT en zone A pour 2014<sup>4</sup>. Expansiel Promotion, Groupe Valophis habitat, qui compte de nombreux programmes dans le Val-de-Marne, indique un prix de vente moyen de 3 280 €/m<sup>2</sup> en 2012 en Ile-de-France.

L'accession sociale peut comporter des risques pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLUS et PLI). C'est pourquoi des mécanismes de sécurisation sont mis en place : prix maîtrisés selon le régime fiscal et la localisation

### En 2014, le PTZ+ est délivré pour :

- l'achat d'un terrain, la construction ou l'achat d'un logement neuf (y compris dans le cadre d'un contrat de location-accession de type PSLA) ;
- la transformation d'un local en logement, l'acquéreur en étant déjà propriétaire ou non ;
- l'acquisition d'un logement social existant ;
- le financement de tous les travaux inclus dans les opérations ci-dessus et l'acquisition ou la construction de certaines annexes.

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur et doit être performant sur le plan énergétique (RT 2012 ou BBC 2005).

### Plafonds de ressources du PTZ+ au 1<sup>er</sup> octobre 2014 (IPAS) en zone A :

Nombre d'occupants	
1	36 000
2	50 400
3	61 200
4	72 000
5	82 800
6	93 600
7	104 400
8 et +	115 200

### Plafonds du coût de l'opération dans le logement neuf (zone A):

Nombre d'occupants	
1	150 000
2	210 000
3	255 000
4	300 000
5 et +	345 000

Le prêt finance une part du coût total de l'opération dans la limite des plafonds fixés en fonction de la zone géographique d'implantation du logement (26 % maximum en Ile-de-France depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014) et du nombre de personnes destinées à l'occuper (voir tableau ci-dessus).

1. Décret n°2014-889 du 1<sup>er</sup> Août 2014 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

2. Union sociale pour l'habitat, Bilan de l'accession sociale en 2013.

3. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France - IAU-IdF, L'accession sociale sécurisée en Ile-de-France entre 2006 et 2011, Mars 2012.

4. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, des plafonds de prix spécifiques sont créés pour la zone Abis (18 communes du Val-de-Marne), et les plafonds de la zone A sont abaissés (Arrêté du 30 Septembre 2014).

du bien, sécurisation en cas de difficulté par le rachat du logement par l'organisme et offre de relogement dans le parc locatif social en cas d'évènement exceptionnel ou d'accident de la vie.

Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) peut être accordé aux ménages par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat de leur résidence principale, sous conditions de ressources. Au 1<sup>er</sup> octobre 2014, les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du PTZ. Le taux d'intérêt fixe dépend de la durée de remboursement, de 3,45 % à 3,50 %. Ce prêt peut être complété par un prêt classique, le PTZ ou le Prêt Action logement par exemple, et ouvre droit à l'APL.

### Le Prêt social location-accession - PSLA

Les montages en PSLA (prêt social location-accession) sont privilégiés par certaines collectivités et les promoteurs qui bénéficient d'une TVA à taux réduit<sup>5</sup>. En Ile-de-France, les opérations PSLA sont en augmentation et représenteraient 32 % des opérations d'accession sociale d'après la dernière enquête de l'AORIF.

Les ménages sont locataires pendant une certaine durée puis choisissent de lever l'option d'achat et d'entrer dans la phase d'accession. Lorsque le locataire accédant lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement. Par ailleurs, les logements financés en PSLA sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans à compter de l'année suivant leur achèvement. Cette exonération bénéficie au promoteur pendant la phase locative puis à l'accédant à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la levée d'option d'achat.

Les bailleurs sociaux sont les principaux acteurs puisqu'ils garantissent le relogement dans le parc locatif social si les ménages ne peuvent pas lever l'option d'achat.

#### – Plafonds de ressources PSLA au 1<sup>er</sup> janvier 2014 en zone A

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	Ressources n-2
1	31 250 €
2	43 750 €
3	50 000 €
4	56 875 €
5	64 875 €

#### – Plafonds des prix de vente initiaux PSLA (/ANRU)

Zonage	2014	A compter du 1 <sup>er</sup> février 2015
Abis	/	4 579 €
A	4 073 €	3 471 €
B1	2 732 €	2 780 €
B2	2 384 €	2 426 €
C	2 086 €	2 123 €

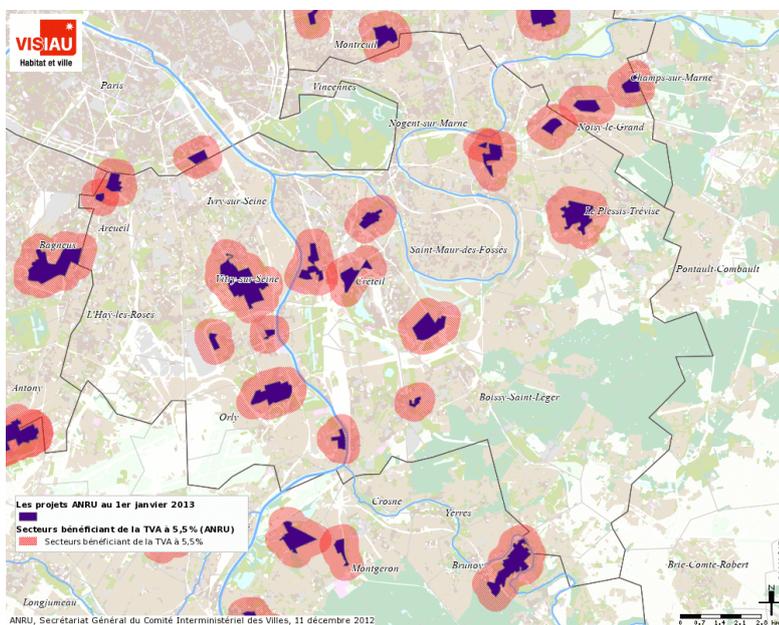
### Les opérations en zone ANRU

La relance de l'accession sociale démarrée il y a quelques années a permis d'engager une réelle diversification dans les secteurs ANRU, et le développement de la primo-accession en direction des sortants de logements HLM.

La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit pour les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les « zones ANRU »<sup>6</sup>.

Les critères cumulatifs à respecter et la durée d'application du dispositif de TVA à taux réduit au sein des périmètres géographiques concernés sont précisés dans des instructions fiscales<sup>7</sup>. Depuis la loi de Mobilisation du 25 mars 2009, le prix de vente ou de construction des logements ne doit pas dépasser les prix de vente plafond des logements financés avec un PSLA (voir ci-dessus).

Le taux réduit s'applique dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et dans un périmètre de 300 mètres autour (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014) pour la vente ou la livraison à soi-même intervenant à compter de la signature de la convention. En effet, la loi de finances pour 2014 a apporté des aménagements au dispositif : la TVA réduite s'applique actuellement au taux de 5,5 % pour une opération située en zone ANRU ou dans un périmètre de 300 mètres, au lieu du taux de 7 % dans un périmètre de 500 mètres autour de la zone ANRU qui était appliqué jusque là. C'est la date du fait



5. Dans le cadre du dispositif fiscal de la livraison à soi-même.

6. Article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.

7. BOFIP du 15 juillet 2014, instruction relative à la TVA applicable aux opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social.

générateur, soit la livraison de l'immeuble ou la déclaration d'achèvement à la mairie, qui est retenue pour identifier le taux à prendre en compte. Par dérogation, les opérations situées entre 300 et 500 mètres des quartiers ANRU continuent de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 7 % si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2013. A défaut, le taux de 20 % s'applique dans ce périmètre.

Un complément d'impôt est dû par le propriétaire lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux cessent d'être remplies dans les 10 ans. Le taux de TVA réduit peut être remis en cause en cas de revente ou de mise en location dans les 10 ans suivant la livraison, le propriétaire ayant bénéficié de ce taux devant occuper le logement à titre de résidence principale.

Dans le Val-de-Marne, plus de 2 000 logements en accession ont été programmés en secteur ANRU. Près de 90 % des projets de rénovation urbaine dans le département comportent un volet d'opérations en accession à la propriété. La part de ces opérations dans le projet global varie de 7 % à Alfortville à 42 % à Créteil. D'après l'AORIF, 70 % des opérations d'accession sociale en zone ANRU se situent dans le coeur de quartier et 30 % dans les 500 mètres<sup>8</sup>.

La loi de finances rectificative pour 2014 étend jusqu'à fin 2015 le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % aux constructions de logements réalisées dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété situées dans les quartiers ANRU. Le projet de loi de finances pour 2015 prévoit l'application de la TVA réduite dans les 1 300 quartiers prioritaires.

Ce dispositif est jugé indispensable pour introduire une certaine mixité dans les quartiers en renouvellement.

#### – Plafonds de ressources accession sociale en secteur ANRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014 en zone A (ressources n-2)

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France
1	33 217 €	33 217 €
2	49 644 €	49 644 €
3	65 078 €	59 677 €
4	77 699 €	71 481 €
5	92 444 €	84 619 €
6	104 026 €	95 224 €
Personne supplémentaire	11 591 €	10 610 €

#### Les outils des collectivités locales

Le marché du logement francilien contraint de plus en plus de ménages aux revenus modestes et intermédiaires à quitter le territoire communal, voire départemental, pour trouver un logement adapté à leurs capacités. Ainsi, certaines collectivités apportent leur appui aux opérations d'accession sociale à la propriété et de location-accession, en garantissant des conditions d'accès à la propriété favorables aux primo-accédants de la commune, pour encourager ces ménages à poursuivre leur parcours résidentiel sur leur territoire.

Le Programme Local de l'Habitat rend compte de la politique communale ou intercommunale poursuivie en matière de logement et des objectifs de production de logements sur le territoire concerné. Dans le Val-de-Marne, aucune collectivité ne délivre d'aide directe aux ménages pour l'accession à la propriété, mais certaines d'entre elles s'interrogent sur l'opportunité de leur mise en place.

Les « chartes promoteurs » sont l'outil privilégié de certaines communes attractives, à l'ouest du département. Ces engagements bilatéraux permettent à la fois d'uniformiser la construction et de contrôler la qualité des matériaux utilisés, mais également de bloquer les prix du foncier à l'achat et négocier avec les promoteurs les prix de sortie des logements.

Des conditions de commercialisation favorables aux habitants de la commune font souvent partie intégrante des engagements. L'accession aidée permet de fluidifier le marché immobilier, les parcours résidentiels étant débloqués pour certaines catégories de ménages, en facilitant le passage du parc social à la propriété.

La décote du foncier public est également un outil prévu par la loi du 18 janvier 2013<sup>9</sup>. L'État et ses établissements publics peuvent céder des biens de leur domaine privé à un prix inférieur à sa valeur vénale (évaluation France Domaine). La réduction du prix de vente contribue à l'équilibre financier de l'opération immobilière. La charge foncière maîtrisée permet ainsi de conserver un prix de vente contenu en accession sociale.

#### L'accompagnement des projets des accédants et des propriétaires par l'ADIL

L'ADIL est régulièrement sollicitée par les ménages désirant acquérir leur résidence principale dans le département.

Du financement aux questions juridiques relatives à l'accession, les particuliers sont informés sur l'ensemble des mécanismes existants et relatifs à leur situation. En 2012-2013, près de 1 900 consultations ont été réalisées avec de futurs accédants à la propriété : 40 % concernaient le financement, et notamment les prêts et aides existants, et 60 % relevaient de questions juridiques, notamment sur les contrats de VEFA, les promesses et compromis de vente.

Avec plus de 2 000 consultations, la copropriété représente également un nombre significatif de ménages propriétaires s'adressant à l'ADIL, notamment sur le rôle du syndic, les travaux d'amélioration, l'organisation de l'assemblée générale, le décompte des charges et le règlement de copropriété. Les ménages, accédants récents ou plus anciens, sont demandeurs d'une expertise juridique adaptée à la situation dans laquelle ils évoluent. L'ADIL propose la réalisation de plans de financement permettant d'évaluer la faisabilité d'un projet et d'identifier les aides et prêts auxquels les ménages accédants peuvent avoir accès.

8. AORIF, Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France, Le profil des accédants en accession sociale, Les dossiers d'ensemble, n°25, mars 2014.

9. Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.



**Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne**  
48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil  
t 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02  
 [www.adil94.org](http://www.adil94.org)

Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne

Président : Dominique Giry  
Directrice : Lise Berthélémy  
Responsable de l'Observatoire du logement : Mélanie Richard  
Conseiller scientifique : Jean-Claude Driant, Professeur à Institut d'Urbanisme de Paris (IUP)

La note habitat – octobre 2014