



**ANIL / AGENCE  
NATIONALE POUR  
L'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT**

# Aides à l'accès sociale à la propriété

## Plan national / Plan local

---

Journée réseau des Acteurs de l'Habitat, 26 juin 2009



# Plan de l'exposé



- Les principaux outils de l'accèsion sociale
  - PTZ, PSLA, Pass-Foncier (principes et dernières innovations)
- Les aides des collectivités locales
  - Objectifs, nature, critères d'attribution ; évolution et éléments de bilans



# Dispositifs nationaux et aides locales



- Les aides locales : une pratique rare avant 2004 (loi Libertés et responsabilités locales)
- Un net développement depuis 5 ans, lié :
  - aux évolutions des dispositifs nationaux
  - aux difficultés dans les zones tendues
- Renforcement de l'implication des EPCI et transformation des aides des conseils généraux (financements croisés accrus)



# Les dispositifs en faveur de l'accèsion sociale : le PTZ



- Prêt aidé par l'Etat, remboursable sans intérêt sur une durée plus ou moins longue suivant le niveau de revenus de l'emprunteur ; alloué sous conditions de ressources
- Destiné aux « primo-accédants » d'un logement neuf (construction ou achat) ou ancien (avec ou sans travaux)
- Montant fixé en fonction de la localisation du logement, du nombre d'occupants et du caractère neuf ou ancien du logement



# PTZ ancien : montant maximum



Nombre de personnes	Zone A	Zone B	Zone C
1	14 400 €	8 800 €	8 250 €
2	20 250 €	13 200 €	12 375 €
3	22 500 €	15 200 €	14 250 €
4	24 750 €	17 200 €	16 125 €
5	27 000 €	19 200 €	18 000 €
6 et plus	29 250 €	21 200 €	19 875 €

Montant du PTZ limité à :

- 20 % du prix de l'opération (30% en ZUS et ZFU)
- 50 % du montant total des autres prêts



# PTZ neuf : montant maximum



Nombre de personnes	Zone A	Zone B	Zone C
1	32 100 €	26 400 €	20 700 €
2	45 000 €	37 950 €	30 900 €
3	50 100 €	42 900 €	35 700 €
4	55 050 €	47 700 €	40 350 €
5	60 150 €	52 650 €	45 000 €
6 et plus	65 100 €	57 450 €	49 650 €

Montant du PTZ limité à :

- 30 % du prix de l'opération (40% en ZUS et ZFU)
- 50 % du montant total des autres prêts



# L'impact du PTZ



- Pour une séquence de remboursements donnée, le PTZ permet d'emprunter plus qu'au taux du marché
- Il équivaut donc à une subvention d'un montant égal à ce surplus de financement
- Cette subvention implicite est d'autant plus élevée que le différé d'amortissement est plus important et que la durée de remboursement est plus longue.



# Les dispositifs en faveur de l'accession sociale : le PSLA



- Prêt conventionné mis en place en 2004 : opérations de location-accession bénéficiant d'avantages fiscaux (TVA à 5,5% et exonération de TFPB pendant 15 ans) destinées à des ménages sans apport personnel,
- **Deux phases** : phase dite « locative » (redevance loyer + montant imputable au prix du logement) puis phase possible d'accession (levée d'option accompagnée du transfert de propriété),
- Plafonds de ressources requis, respect de plafonds de loyers puis plafonnement prix de vente du logement,
- Garantie de rachat du bien et garantie de relogement (accidents de la vie)



# Le crédit d'impôt (mesure entrée en vigueur en mai 2007)



## Opérations portant sur la résidence principale :

- acquisition, construction, d'un logement neuf ou existant
- agrandissement d'un logement existant
- transformation d'un local en logement

## Prêts concernés :

- prêts bancaires, y compris crédits relais
- prêts « 1% »
- emprunts destinés à se substituer ou à rembourser les prêts initiaux



# Le crédit d'impôt : barème



- 40% des intérêts de la 1<sup>ère</sup> annuité
  - 20% des intérêts des 4 annuités suivantes\*
- dans la limite des plafonds suivants

	1 <sup>ère</sup> année	Années suivantes	Total
Personne seule	1 500 €	750 €	4 500 €
Couple, personne seule handicapée	3 000 €	1 500 €	9 000 €
Couple dont un handicapé	6 000 €	3 000 €	18 000 €
Personne à charge supplémentaire	200 €	100 €	600 €

\* Pour les logements économes en énergie (label BBC) le nombre d'annuités prises en compte est porté à 7 et la part des intérêts pris en compte est portée à 40 % pour chacune de ces 7 annuités (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009)



# Les innovations 2007/2009 réservées au parc neuf



- 2007 : Majoration PTZ (Etat) et création Pass-Foncier<sup>®</sup> (1% logement) ; s'ajoutent au PTZ « de base »
- 2009 : Doublement du PTZ et remboursement d'une partie de l'aide aux collectivités locales (plan relance) ; Aménagement du PSLA (cumul possible avec PTZ) ; Création du prêt Pass-foncier <sup>®</sup>, ouvert au collectif



# Majoration du PTZ et Pass-Foncier®



Caractéristiques communes :

- Réservés aux **primo-accédants** ou assimilés
- Accordés **sous conditions de ressources**
- Barèmes dépendant de **la localisation** (zonage)
- **Aide locale** d'un montant minimum



# L'aide locale : montant minimal



## Montant minimal de l'aide

Nombre de pers. du ménage	Zone A	Zones B et C
3 et moins	4 000 €	3 000 €
4 et plus	5 000 €	4 000 €

L'aide peut être versée par une ou plusieurs collectivités ou groupement(s) de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement

Formes de l'aide : surtout subventions ou bonifications d'intérêts permettant l'octroi d'un prêt à taux nul ou réduit



# Montant de la majoration du PTZ



La majoration du PTZ s'ajoute au montant « de base » du prêt à 0%

Nb de personnes du ménage	Zone A	Zones B et C
3 ou moins	12 500 €	10 000 €
4 et plus	15 000 €	12 500 €



# Le PASS-FONCIER<sup>®</sup> du 1% logement



- Deux formules
  - Portage du foncier par le collecteur 1% (individuel seulement)
  - Prêt à remboursement différé (collectif et individuel)
- Dans les deux cas le Pass-Foncier<sup>®</sup> ouvre droit à la TVA réduite (5,5%) sur le prix de la construction ou de la vente.
- Garantie de rachat et de relogement
- En vigueur jusqu'à fin 2010



# PASS-FONCIER®

## prêt à remboursement différé



- Opérations neuves (individuel et collectif)
- Prêt à taux réduit avec différé d'amortissement
  - Montant = 30% du prix de l'opération, dans la limite des prix plafonds PTZ et dans la limite des plafonds suivants :

Zone	A	B1	B2	C
Montant maxi en €	50 000	45 000	40 000	30 000

- Différé d'amortissement de la durée des autres prêts (maxi 25 ans)  
Seuls les intérêts sont payés au taux de 1,25% pour les salariés du secteur assujetti à la PEEC et de 2,5% pour les autres.
- Amortissement sur 10 ans maximum, taux 4,5%



# PASS-FONCIER®

## prêt à remboursement différé



### Plafonds de prix de vente ou de construction en €/m<sup>2</sup> de surface utile

( prix de vente TTC , TVA à 5,5% incluse ; à compter d'avril 2009)

Zone	A	B1	B2	C
Montant maximum	4 100 €	2 750 €	2 400 €	2 100 €



# PASS-FONCIER® : mesure transitoire



- Remboursement aux collectivités territoriales d'une partie de l'aide qu'elles versent pour les opérations bénéficiant d'un PASS-FONCIER®
- Montant restant à la charge des collectivités : 2000 €
- Mesure limitée à l'année 2009.



# Doublement du PTZ en 2009



Concerne exclusivement l'accession **dans le neuf**

- du 1er janvier au 31 décembre 2009
- augmentation du montant maximum de prêt
- allongement des durées de remboursement



# Le PTZ doublé : montant maximum



Nombre de personnes	Zone A	Zone B	Zone C
1	32 100 €	26 400 €	20 700 €
2	45 000 €	37 950 €	30 900 €
3	50 100 €	42 900 €	35 700 €
4	55 050 €	47 700 €	40 350 €
5	60 150 €	52 650 €	45 000 €
6 et plus	65 100 €	57 450 €	49 650 €

Dans la limite de

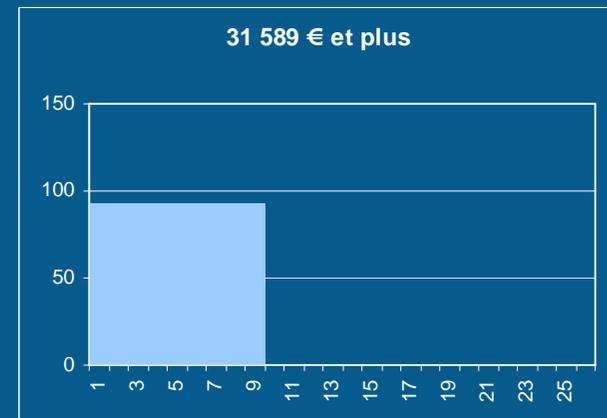
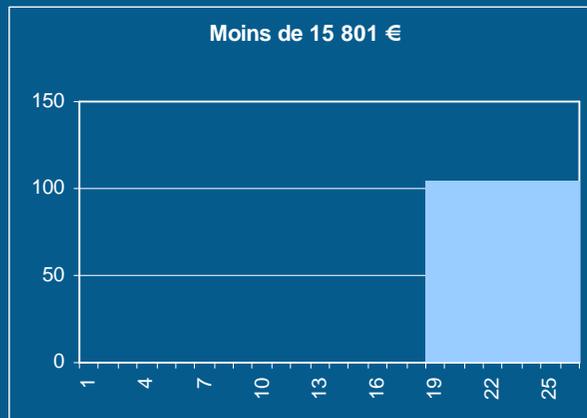
- 30 % du prix de l'opération (40% en ZUS et ZFU)
- 100 % du montant total des autres prêts



# Conditions de remboursement du PTZ doublé



## PTZ neuf, zones B et C



# Impact du PTZ doublé : exemple de la zone B



Pour un couple avec un enfant qui acquiert un logement de 180 000 € et un taux d'intérêt de marché de 5 %, le PTZ doublé équivaut à une subvention de :

Revenu mensuel	Équivalent subvention	
	montant	%
1 400 €	30 000 €	17 %
2 000 €	20 000 €	11 %
3 000 €	9 700 €	5 %



# Bénéficiaires des différents dispositifs de 2004 à 2009



## Bilan des différents prêts alloués

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>PSLA</b>	n.d.	n.d.	1478	2200	n.d.
<b>PTZ</b>	76 870	200 897	237 106	245 238	212 202
<i>dont ancien</i>	7 674	126 150	156 053	166 694	146 872
<i>dont neuf</i>	69 196	74 747	81 053	78 544	65 330
<b>PTZ majoré</b>	x	x	x	736 <i>dont 60 en ZUS</i>	n.d.
<b>Pass Foncier®</b>	x	x	x	x	228



# Evolution des aides des collectivités locales



- Avant 2007
  - Aides rares, dispositifs centrés sur l'accession neuve
  - Intervention des Conseils généraux plus marquée que celle des CA/CU, peu d'aides des CC
- Depuis 2007
  - Nouvelles aides locales et redéploiement des aides au neuf
  - Montant minimum pour majoration PTZ et Pass Foncier®
  - Implication accrue des CU/CA mais aussi CC et communes

Fixation d'orientations et d'un programme d'actions dédié à l'accession aidée dans les PLH



# Les aides à l'accession des Conseils Généraux



**Montant moyen des aides à l'accession sociale à la propriété (aides directes aux particuliers, hors PSLA et hors aide aux jeunes agriculteurs)**

Aides allouées sous conditions de ressources	Ile-de-France (8)	« Non Ruraux » (49)	« Ruraux » (39)
Accession ancien ou neuf (prêts en quasi-totalité)	2 prêts à taux zéro Marchés les plus tendus (Paris et Hauts de Seine)	3 prêts à faible taux et une subvention de 1 500 € Rare	3 prêts à faible taux Rare
Accession dans ancien seul (subventions opération ou travaux seuls)	1 prêt bonifié pour achat en copropriété Rare (1 département)	Subvention 3 000 à 8 000 € / logement Rare (3 départements)	Subvention 3 000 à 5 000 € / logement Rare (2 départements)
Achat ou construction neuve exclusivement (subventions)	Néant	1 <sup>er</sup> cas : 3 000 à 4 000 € (seuil de déclenchement majoration PTZ et bénéfice PASS-FONCIER®) 2 <sup>ème</sup> cas : 1 000 à 2 000 € (participation conjointe des communes ou EPCI) 1 département /4 (assez fréquent)	3 000 à 4 000 € (seuil de déclenchement majoration PTZ et bénéfice PASS-FONCIER®)  Rare : 1 seul département

Source : analyse des aides à l'accession sociale par les 72 départements dotés d'une ADIL ouverte au public (consultables sur le site de l'ANIL), extrait étude politique du logement des départements (ADF)



# Les aides des CU et CA



## Net développement des aides

- Mi 2007 : 15% d'aides directes aux « primo-accédants »  
21 aides recensées sur 150 EPCI (PTZ neuf ou ancien mais aussi aides nouvelles au neuf, intérêt pour le PSLA)
- Mi 2009 : près de 2/3 des 62 CU/CA ayant répondu à l'enquête Anil-Adcf (en cours) ont mis en place une aide au neuf (26) ou envisagent de le faire (14) ; seuls 5 EPCI aident le neuf et l'ancien
- Parfois action foncière en sus des aides aux ménages



# Objectifs des aides locales



## Pour les conseils généraux

- domaine d'intervention classique dans l'ouest mais aussi intervention renforcée de départements au marché tendu
- Levier d'aménagement du territoire en secteur rural

## Pour les CU et CA :

- Limiter les départs en grande couronne / offrir une possibilité de parcours résidentiel (maintien de la population / équilibre entre tranches d'âge / faciliter mobilité dans le parc social)
- Faciliter l'accession dans les ZUS (outil d'aménagement)



# Critères d'éligibilité liés au logement



**Favoriser la qualité technique, urbaine ou environnementale « éco-conditionnalité »**

- taille maximum de parcelles en individuel
- niveau de performance énergétique à respecter (HQE)

**Prix plafonds des biens ou terrains** (éviter effet inflationniste de l'aide) / ZAC ou programmes précis parfois visés

**Territoires particuliers** : hors territoires délégataires des aides à la pierre pour certains CG / ZUS pour CA ou CU



# Critères d'éligibilité liés au ménage



**Statut d'occupation** (locataires HLM parfois seuls concernés ou aide majorée)

**Composition familiale** (ménages avec enfants parfois)

**Ancienneté de résidence** (1 à 3 ans)

**Localisation du lieu de travail** (proche lieu de résidence)

**Plafonds de ressources** pris en compte :

identiques aux plafonds nationaux ou au contraire plus - restrictifs (PTZ avec différé par exemple) ou moins restrictifs (marché tendu / accession « abordable »)



# Montant des aides



**Prêts à faibles taux** : de 3 000 à 20 000 €

**PTZ locaux** (distribué par banques): de 40% à 2 fois le PTZ de l'Etat

**Subventions** : de 1000 à 7000 €

Tendance à l'uniformisation depuis la mise en place de la majoration du PTZ et du Pass-Foncier...mais **majorations des aides selon différents critères** : performance énergétique, territoires du PDH, potentiel fiscal de la commune...



# Eléments de bilan



Difficultés pour les locataires HLM et les familles ; aides fréquemment revues en marché tendu / Succès pour les débuts de parcours résidentiels

PTZ locaux coûteux pour la collectivité (neuf ou ancien) / pas assez de changement de profil des primo-accédants

Action foncière jugée indispensable en complément des aides aux ménages

Problèmes de lissage des PTZ locaux (révision des conditions de remboursement)



# Evolution des aides locales



Volonté d'édicter **des critères locaux** tout en bénéficiant de « l'effet déclencheur » des aides au neuf

Développement de l'**éco-conditionnalité**

Volonté de bien apprécier **la solvabilité des** candidats

Renforcement de **la partition territoriale** ou **complémentarités renforcées ?**

Baisse des ressources des collectivités...recentrage social des aides? Recentrage vers le neuf pour ce motif?

Problème de temporalité plan de relance / décisions budgétaires des collectivités

