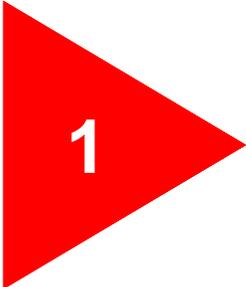




Ville de Saint-Priest

**EXEMPLE DE L'IMPLICATION
D'UNE COMMUNE EN FAVEUR
DE L'ACCESSION SOCIALE ET DE
L'ACCOMPAGNEMENT DES ACCÉDANTS**



1

A – LES AIDES DE LA COMMUNE EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE

Contexte de développement de l'accession sociale

La Ville de Saint-Priest est située à l'Est de l'agglomération lyonnaise. Elle compte environ 40 746 habitants : évolution en baisse.

Le taux de logements sociaux est proche des 32 %. Malgré la poursuite d'un programme de construction de logements à vocation sociale, la liste d'attente des demandeurs s'accroît → 2 600 demandeurs recensés au niveau communal pour une offre annuelle (relocation + livraison neuve) autour de 400 logements par an.

D'où la volonté politique de trouver des actions pour :

- favoriser la mobilité dans le parc HLM
- permettre à des ménages à revenus modestes ou intermédiaires d'accéder à la propriété.

Enfin, l'intervention de la commune et l'ouverture au PASS Foncier ® permettent d'améliorer la commercialisation des programmes immobiliers.

Deux opérations d'accession à la copropriété

- 1 opération PASS Foncier ® 13 villas,
- 1 opération en collectif où la subvention communale a permis la majoration du prêt à taux 0.

① La mise en place des critères locaux

Au-delà des critères légaux, la Ville a souhaité prioriser :

- les locataires du parc HLM,
- les décohabitants.

La mise en place des critères au niveau communal pose la question complexe du lieu de résidence du futur acquéreur. S'agissant d'une aide et non d'un logement l'application d'un critère faisant référence au lieu de résidence nous semble possible.

② L'aide choisie : la subvention

La subvention est la forme la plus simple d'intervention pour une collectivité locale.

D'autres types d'aides sont recevables :

- bonification d'intérêts versés à un établissement bancaire pour réduire le taux d'intérêt,
- pour le PASS Foncier ® faisant l'objet d'un prêt à remboursement différé, la mise à disposition d'un terrain par bail emphytéotique ou à construction.

③ Le versement de l'aide

Le versement de l'aide peut se faire directement à l'accédant ou à l'opérateur (via un notaire) aux conditions suivantes :

- le caractère individuel de l'aide doit apparaître,
- la mention expresse de son montant dans l'acte de vente
- son imputation en déduction du prix de vente public du logement.

Attention : ces notions doivent être prises en compte dès le montage du dossier de financement.

La Ville a fait le choix de verser l'aide au notaire ou à l'opérateur en déduction du prix de vente.

④ Commercialisation

- article dans la revue municipale,
- information auprès des locataires du parc HLM.

BILAN

En 2009, trente ménages sortant du parc HLM communal ont signé un contrat de vente. Il s'agit majoritairement de couples avec 2 ou 3 enfants (le PASS Foncier ® est un produit qui s'adresse prioritairement à de jeunes couples avec enfants) dont les ressources sont comprises entre 25 000 € et 40 000 € par an.

En 2010, la Ville poursuit son aide à l'accession sociale : une quarantaine de PASS Foncier ® devrait être accordée.

La Ville réfléchit pour proposer aux accédants peu après leur emménagement quelques séances de formation sur la copropriété.

B – L'ACCOMPAGNEMENT DES ACCÉDANTS

Deux expériences

❖ 1^{ère} expérience

Programme d'Intérêt Général (Programme d'Intérêt Général) cité Berliet.

La Cité Berliet comprend 353 logements en collectif ou en semi-individuel, qui ont été construits dans les années 20, 50 puis 60 par Marius Berliet.

Début 2000, le propriétaire Renault Trucks décide de vendre ce patrimoine :

- création de 19 copropriétés,
- le parc à l'origine exclusivement locatif, change de statut d'occupation :
 - ✓ 213 logements sont achetés par les locataires en place
 - ✓ 43 logements sont vendus à Investim filiale de la CIL
 - ✓ 97 logements sont acquis par l'organisme HLM «Porte des Alpes Habitat»

Objectifs de l'opération

- remettre les normes de confort dans les logements,
- réhabiliter les parties communes,
- renforcer les structures de gestion et permettre la mise en place de bonnes pratiques en matière de fonctionnement de la copropriété.



Les actions d'accompagnement au changement de statut

- 1 – Formation des conseils syndicaux : il s'agit d'apporter des éléments de connaissances sur la vie d'une copropriété :
 - 14 séances de formation ont eu lieu animées par l'ARIM et par la CLCV. Elles regroupent entre 30 et 10 participants.
Exemple de thèmes abordés :
 - être propriétaire
 - rôle du Conseil syndical
 - le syndic et son contrat
 - déroulement d'une Assemblée Générale
 - le nouveau plan comptable.

Résultats

- un fort taux de participation aux Assemblées Générales
- consolidation du binôme Conseil syndical/syndic.

Les actions d'accompagnement au changement de statut

2 – Rédaction d'un livret de résidents réalisé par des copropriétaires avec l'aide de l'ARIM et distribué à tous les copropriétaires.

Quelques exemples de thèmes abordés dans le livret :

- les règles de vie en copropriété
- le fonctionnement de la copropriété
- les règles de majorité
- les charges de copropriété

❖ 2^{ème} expérience

Accompagnement des acquéreurs dans les copropriétés dites sensibles

- rencontre avec les futurs acquéreurs par le biais des DIA
- actions de formation des copropriétaires

