



OBSERVATOIRE REGIONAL DE
L'HABITAT ET DU LOGEMENT
RHONE ALPES

ATELIER « POLITIQUE LOCALES DE L'HABITAT

Compte-rendu de la réunion du 6 novembre 2009

Étaient présents :

Y Almand – DREAL – LCV
G Isa – Anah
D Perrot – ADIL 69
E Charquet – ADIL 01
C Guichard – DREAL – LCV
S Chatriant – Ville de Lyon
L Meissonnier – Ville de Lyon
N Cote – Ville de St-Priest
C le Marel – Rhône-Saone Habitat
J Roge – UCIM
JP Meilland – DGA Vaulx-en-Velin
B Tracol – Rhône-Saone Habitat
P Duteyrat – DDE 01
D Agier – Pact Arim 69
B Aune – CAF 38
S Barberye – Pact38
MN Bataglia – Fondation Abbé Pierre
Y Goyeneche – DDE 38
B Maffeo – ADIL 73
S Laflèche – Agence d'urbanisme de Lyon
S Berthé – SEDL (42)
JM Tomi – URCIL – Rhône-Alpes
R Gonnet – LATERE – ALE 42
M Ournac – DDEA 42
P Uséo – CG 01
LA Duvivier – Pact Arim 69
MF Duffait – DDE 69
L Goutheraud – Maison du Terrailon – Bron Teraillon
S Golfouse – Rhône Saône Habitat
V Uberto – DREAL – LCV
S Mathonnet – CETE Lyon
G Boudin – DREAL – LCV
S Cézilly – DREAL LCV

1. Les leviers déclencheurs de l'accession sociale – E. Charquet, réseau des ADIL de Rhône-Alpes

Mme Charquet présente rapidement les 6 ADIL de la région et leurs missions. Elle propose ensuite quelques éléments d'analyse des projets d'accession étudiés dans les ADIL Rhône-Alpes en 2008 et pendant les 9 premiers mois de 2009.

- **le profil de l'accédant** : réorientation vers l'accession familiale avec une progression de la part des couples avec enfants ; une population jeune issue du parc privé, un revenu mensuel moyen de 2580€ en 2009 (2484€ en 2008)
- **le projet d'accession** : un conseil préventif donné par les ADIL, la maison individuelle reste plébiscitée par les familles avec enfant(s)
- **le financement de l'opération** : le montant moyen de l'opération est de 161 500€ (progression de 5% par rapport à 2008), on constate un léger repli de l'apport personnel (31 800€ en 2008, 30 800€ en 2009) et une progression du temps d'endettement (représentant 4 années de revenus en 2008 contre 4,2 en 2009). Concernant les prêts mobilisés, 56 % des candidats mobilisent un PAS en 2009 généralement assorti d'un PTZ (ils n'étaient que 34% en 2008). La part des prêts bancaires libre régresse (52% en 2008, 35% en 2009). Les dispositifs les plus sollicités sont le PTZ, le Pass-foncier, le PLSA.

2. Le Pass-Foncier, un outil innovant pour faciliter l'accession à la propriété – JM Tomi, UESL

JM Tomi précise d'abord les 3 conditions à respecter pour bénéficier de ce dispositif (primo-accession, respecter les plafonds de ressources du PSLA, bénéficier d'une aide d'une collectivité locale de 3000€ à 5000€), deux montage sont possibles : le Pass-Foncier en bail à construction (achat du logement puis du terrain) ou le Prêt Pass-Foncier (prêt à remboursement différé). Les avantages du Prêt Pass-Foncier sont soulignés (remboursement possible à tout moment, sans pénalité ; l'opération bénéficie d'un taux de TVA à 5,5% et une double sécurisation est mise en place : garantie de rachat du logement et de relogement en cas d'accidents de la vie pendant la période de différé d'amortissement). Un tableau comparatif du financement d'une opération « classique » et d'une opération « Pass-Foncier » clôt la présentation.

Pass-Foncier 2009 :

enveloppe notifiée : 4 583 000€

enveloppe déléguée : 2 291 500€

enveloppe subdéléguée : 263 000€

Nombre de logements financés :

Ain : 8 logements

Isère : 82 logements

Loire : 64 logements

Par ailleurs, Grenoble Métropole a délibéré sur 144 logements et le Grand Lyon sur 500 logements.

3. Évolution du PTZ en Rhône-Alpes entre 2005 et 2008 – S Mathonnet – CETE de Lyon

L'analyse proposée distingue le PTZ dans le neuf du PTZ dans l'ancien ; à chaque fois, l'individuel et le collectif sont différenciés. En résumé, le PTZ est un produit très dispersé dans la région, c'est à dire que dans le neuf comme dans l'ancien, de très nombreuses communes en comptent, même en très petit nombre. En terme de montant d'opération, le

collectif ancien est dans tous les départements le moins cher et l'individuel neuf est toujours le plus cher.

En terme de prix au m², le collectif neuf a toujours des prix très élevés tandis que l'individuel neuf est quasiment toujours le moins cher (ou très proche de l'ancien).

Dans l'ancien, l'effort des ménages (par rapport à leurs revenus) est moindre que dans le neuf.

Enfin, en collectif les ménages sont plus jeunes, acquièrent des surfaces plus petites et ont moins de revenus que dans l'individuel.

Suite à cette présentation, les observations formulées par les participants sont les suivantes :

- Si le taux d'effort des ménages investissant dans l'ancien est toujours inférieur à celui des ménages investissant dans le neuf, il faut quand même prendre en compte le coût des travaux éventuels à prévoir dans l'ancien. Cela pourrait donc amoindrir l'écart entre les taux d'effort ancien / neuf.
- Il pourrait être intéressant d'étudier la part des coûts de construction d'un territoire à l'autre (selon les départements, en espaces urbain ou rural...)
- quel est l'impact du PTZ dans l'ancien dans les opérations favorisant la réappropriation du patrimoine existant ?

Le CETE de Lyon propose de poursuivre cette étude en 2010 par l'analyse des impacts sur le PTZ des leviers d'aides financières proposés par les collectivités locales.

4. Montage et commercialisation d'opérations en accession sociale à la propriété – B Tracol – Rhône Saône Habitat

Rhône Saône Habitat intervient dans les 4 GPV de l'agglomération lyonnaise. Différents exemples d'opérations sont présentés : « Regard 9 » à la Duchère (30 logements en accession), les Jardins d'Amalthée dans la ZAC du centre-ville de Vaulx-en-Velin (43 logements), l'Ilot du cerisier à Vénissieux (35 logements) et l'Ilot Valdo à Vaulx-en-Velin. Concernant les opérations « Ilot du Cerisier » et « Jardins d'Amalthée », l'étude des profils des acquéreurs des montre qu'il s'agit principalement de ménages avec enfants provenant du parc locatif social HLM et SEM. A peu près 70% des acquéreurs financent leur projet notamment grâce au PTZ.

Les « Écoles de l'accession sociale à la propriété » pour le mouvement HLM, les collectivités locales et leurs partenaires (www.easp.fr)

B. Tracol présente cette École de l'accession voulue par l'USH et accompagnée par la CDC. Elle doit permettre de développer un savoir-faire pour favoriser les parcours résidentiels, apporter la mixité dans les territoires à forte concentration d'habitat social, offrir une réponse sécurisée et sécurisante aux attentes des ménages modestes, renforcer les compétences des professionnels sur des métiers de plus en plus complexes. Cette école est ouverte aux professionnels des organismes HLM ainsi qu'aux acteurs des territoires (collectivités locales, agences d'urbanisme, services de l'État, EPF, établissements publics locaux...). Trois cycles de formation ont été définis :

- « opérateurs de l'accession sociale sécurisée »
- « accession sociale et acteurs des territoires »
- « entretien de l'accession sociale »