



Notre Mission :  
 Informer et conseiller  
 sur le droit du logement

• les particuliers

- les locataires
  - du parc privé
  - HLM
- les propriétaires
  - occupants
  - bailleurs
  - les occupants à titre gratuit

• les acteurs de l'habitat

- les élus
- les services logements
- les travailleurs sociaux
- les associations



Nos 20 000 consultations  
 2005

- Accessions : 11 %
- Location : 77 %
- Fiscalité : 2 %
- Copropriété : 5 %
- Urbanisme : 2 %

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 10- Février 2007



Agréée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## A.D.I.L. DU VAR

### LES NOUVELLES MESURES POUR DEVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE.

Depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales les élus sont invités à intervenir activement dans la politique du logement. Cette loi institue une procédure de délégation aux collectivités territoriales des aides à la pierre et prévoit que ces collectivités peuvent apporter des aides au logement en complément ou indépendamment des aides de l'Etat.

Avec l'entrée en vigueur au **1<sup>er</sup> janvier 2007 du prêt à taux zéro** et du **pass-foncier** une telle action des collectivités locales en matière d'accession à la propriété se voit démultipliée.

#### MAJORATION DU PRET A TAUX ZERO NOUVEAU :

La loi ENL du 13 juillet 2006 a institué un prêt à 0% majoré **pour les primo accédants dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond** qui acquièrent un **logement neuf** (au sens de l'article R 318-1 a du CCH) et sous réserve **de l'intervention d'une ou plusieurs collectivité locale.**

Rappel : Dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles, la base du montant maximal du PTZ est majorée de 50%.

**Le montant des ressources de l'emprunteur** et des personnes destinées à occuper le logement doit être inférieur ou égal à deux barèmes de plafonds de ressources celui du nouveau PTZ et celui du PLUS (prêt locatif à usage social).

#### **Montant minimal de l'aide de la collectivité locale pour ouvrir droit à la majoration**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en €)	Zone B et C (en €)
3 et moins	4.000	3.000
4 et plus	5.000	4.000

#### **Une aide locale sous quelle forme ?**

L'aide doit être une aide directe à l'accédant accordée sous la forme d'une subvention, d'un prêt bonifié (prêt sans intérêt ou à taux réduit) ou de foncier différé (bail emphytéotique ou bail à construction).

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

**Le montant de la majoration est le suivant :**

**Montant de la majoration du PTZ si une aide de collectivité locale y ouvre droit**

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en €)	Zone B et C (en €)
3 et moins	12.500	10.000
4 et plus	15.000	12.500

**ACCESSION SOCIALE PAR PORTAGE FONCIER :**

**(convention Etat UESL CDC du 20 12 2006)**

Afin de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale rendue difficile dans les zones tendues en raison de l'évolution du foncier une convention entre l'Etat le 1% logement et la caisse des dépôts et consignation crée un dispositif appelé « **pass-foncier** ».

**Ce mécanisme de portage foncier consiste à limiter le coût initial de l'opération au seul coût de la construction en neutralisant le prix du terrain. Celui-ci est mis à disposition à des conditions privilégiées pendant le remboursement des prêts souscrits pour la construction dans le cadre d'un bail à construction.**

Le bail souscrit pour une période fixée sur la durée d'amortissement du prêt qui doit être comprise entre 18 et 25 ans. Pendant cette période, l'accédant à la faculté d'acheter le foncier à tout moment à sa convenance.

**Opérations éligibles :** elles sont de deux sortes

Les opérations dites accédant : toute opération d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement neuf affecté à sa résidence principale.

Des opérations dites fléchées : opérations financées en PSLA ayant fait l'objet d'un agrément par un comité constitué entre l'état la CDC et l'UESL après avis de la direction régionale de la CDC.

Mise en place du portage : une personne morale désignée par le CIL pour les opérations « accédant » ou une structure spécifique gérée par la CDC pour les opérations « fléchées » se porte acquéreur du terrain en logement individuel ou de la charge foncière en logement collectif.

Pour les opérations fléchées le bail à construction est signé entre la structure de portage et un organisme constructeur. Celui-ci bénéficie d'un PSLA pour financer l'opération et conclut avec les futurs accédants des contrats de location accession.

**Une association loi 1901 dénommée Association pour le développement du Portage Foncier (ADPF sera créée) à l'initiative de la CDC et l'UESL avec pour objet d'assurer la promotion du Pass-foncier auprès des clients et des responsables des collectivités territoriales.**

## Les ménages bénéficiaires

Comme pour le prêt à taux zéro trois critères doivent être remplis :

- **Etre primo accédant**
- **Disposer de ressources inférieures aux PSLA**
- **Bénéficiaire d'une aide d'accession à la propriété par une collectivité territoriale**

Les dossiers de demande accédant doivent faire l'objet :

- D'une analyse préalable de leur recevabilité juridique et financière (taux d'effort, obtention du PTZ, type de prêt, durée...)
- D'une évaluation expertise du prix du foncier et des coûts de construction par un expert indépendant

## TVA à 5,5 en zone ANRU

Bénéficiaire de la TVA à taux réduit les opérations situées dans les Zones urbaines sensibles dans lesquelles une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) ainsi que les unités foncières entièrement situées à moins de 500m de la limite de ces quartiers.

Les logements doivent être acquis ou construits par des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources applicables aux prêts locatifs sociaux (PLS).

**Cette mesure est applicable à compter du 17 juillet 2006.**

### Rédacteur :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"

Pour toutes informations complémentaires **écrire à :**

**[communiqué@adil83.org](mailto:communiqué@adil83.org)**

Pour contacter l'A.D.I.L.:

Siège social Toulon  
Maison de l'habitat  
5 Rue Racine  
Tél : 04.94.22.65.80  
Fax : 04.94.22.65.81  
Internet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)

Antenne Draguignan  
Maison de l'habitat  
90, Avenue Jean Boyer  
Tél : 04.98.10.53.63  
Fax : 04.98.10.53.64  
Internet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)