

L'OPAC DE LA SAVOIE ET L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

- **INTERVENTION DEPUIS 1975**
- **INTERVENTION SUR L'ENSEMBLE DU DEPARTEMENT DE LA SAVOIE**
- **+ de 2 200 LOGEMENTS (MAISONS ET APPARTEMENTS) CONSTRUITS et vendus**
- **+ de 120 « OPERATIONS » ACCESSION REALISEES**
- **ENVIRON 60 LOGEMENTS CONSTRUITS PAR AN EN ACCESSION SOCIALE**

CARACTÉRISTIQUES DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ PRODUITE PAR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Le mouvement HLM réalise et vend annuellement quelque 15 000 logements d'accession sociale avec ses différentes familles d'opérateurs.

Avec les offices, les ESH et les coopératives, ce sont environ 7 000 logements d'accession sociale réalisés et vendus (dont 10 % par les offices).

L'accession sociale se caractérise par :

- une accession sous plafond de ressources de l'accédant
- des prix de vente plafonnés fixés par l'État
 - une accession plus accessible pour des ménages à ressources modestes exclus du marché libre.
 - une accession plus favorable pour les primo-accédants
- une accession permettant de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires.
- une sécurisation renforcée (notamment contre les accidents de la vie)
- une production attachée à la qualité.
- un service après-vente permanent.
- une exigence de conseils, d'informations et d'accompagnement vis-à-vis des accédants.
- c'est aussi pour l'OPAC de la Savoie de pouvoir proposer des programmes et des services diversifiés aux collectivités locales pouvant faciliter l'intervention de l'office en locatif.

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT ET L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

COMPETENCE

Article L 411-2 et L 421-1 du code de la construction et de l'habitation.

- ☞ « service d'intérêt général »
- ☞ « complément de l'activité locative »

Objectif : mettre en œuvre la mixité sociale et la diversité de l'habitat.

CONDITIONS

Article R 443-34 CCH

L'activité d'accession sociale des offices est soumise à diverses conditions/activité réglementée.

- ☞ des conditions au niveau de l'organisme constructeur
- ☞ des conditions au niveau de l'acquéreur

Ce sont les « fondamentaux » de l'accession sociale à la propriété dans le neuf.

CONDITIONS RELATIVES À L'ORGANISME

Plafonds de prix de vente - Société de Garantie de l'Accession (SGA) – Clauses de sécurisation

☞ Les opérations en accession sociale doivent répondre à des plafonds de prix de vente.

▶ prix de vente maximum au m² de surface utile en 2017 (TVA 20 %)

ZONE B1	3 306 €
ZONE B2	2 885 €
ZONE C	2 524 €

Zone B1 = AIX-LES-BAINS, ALBERTVILLE, BARBERAZ, BARBY, BASSENS, LA BATHIE, LE-BOURGET-DU-LAC, BRISON-SAINT-INNOCENT, CESARCHES, CHALLES-LES-EAUX, CHAMBEY, CHIGNIN, COGNIN, DRUMETTAZ-CLARAFOND, GILLY-SUR-ISERE, GRESY-SUR-AIX, GRIGNON, JACOB-BELLECOMBETTE, MERCURY, MERY, MONTAGNOLE, LA-MOTTE-SERVOLEX, MOUXY, PALLUD, PUGNY-CHATENOD, LA RAVOIRE, SAINT-ALBAN-LEYSSE, SAINT-BALDOPH, SAINT-CASSIN, SAINT-JEAN-D'ARVEY, SAINT-JEOIRE-PRIEURE, SONNAZ, TOURS-EN-SAVOIE, TRESSERVE, VENTHON, VEREL-PRAGONDRAN, VIMINES, VIVIERS-DU-LAC, VOGLANS.

Zone B2 = ALLONDAZ, BOURDEAU, ENTRELACS, LA-CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT, MATHOD, MONTCEL, MONTMELIAN, ONTEX, SAINT-OFFENGE-DESSUS, SAINT-OFFENGE-DESSOUS, THENESOL, TREVIGNIN, UGINE

Zone C = les autres communes du département.

- ▶ le prix maximum à respecter est calculé globalement au niveau de l'opération
- ▶ surface utile = surface habitable + moitié des surfaces annexes (balcons, terrasses, caves, celliers,...)

☞ L'activité accession sociale des offices doit être garantie par la société de garantie des organismes d'habitation à loyer modéré (SGA)

Article L 453-1 CCH

Garanties d'achèvement et de remboursement

- ▶ **Objet** : garantir les offices contre les risques financiers qu'ils encourent dans les opérations de promotion immobilière et de vente dans le cadre de leur activité d'accession.
- ▶ **De fait**, l'activité d'accession sociale d'un office est impérativement soumise :
 - à la régularisation préalable d'une convention de garantie d'activité accession avec la SGA.
 - à la production en annexe des actes de vente d'une attestation de la SGA établie depuis moins de 6 mois (art. R 261-24-1 du CCH).
 - à un suivi trimestriel par la SGA des réservations et ventes réalisées par l'office (contrôle)

- ▶ Avant d'engager l'ordre de service d'une opération en accession, la garantie de la SGA nécessite obligatoirement un minima de réservation correspondant à 30 % de son chiffre d'affaires.

Les clauses de sécurisation

Le Décret du 16 janvier 2008 (R 443-2 CCH) rend obligatoire au profit de l'acquéreur les garanties de rachat et de relogement.

▶ Garantie de rachat

- profite à l'acquéreur pendant un délai de 15 ans
- conditions :

- occupation à titre de résidence principale
- en cas de survenance de l'un des faits générateurs suivants :
décès, mobilité professionnelle, chômage, invalidité, divorce,
dissolution pacte civil de solidarité
- engagement de rachat de l'office :
 - . pendant 5 ans : prix de rachat = 80 % du prix de vente
 - . 6 ans → 15 ans : prix de rachat = 80 % du PV – 1,5 %/an

▶ Garantie de relogement

- profite à l'acquéreur pendant un délai de 15 ans
- conditions :
 - faits générateurs idem garantie de rachat (sauf mobilité professionnelle).
 - logement → promesse de vente
 - revenus en conformité avec les plafonds de ressources réglementaires pour l'attribution de logements locatifs.
- engagement de relogement de l'office :
 - sous un délai de 3 mois, proposition de 3 offres de relogement dans son patrimoine.
 - offre correspondant aux besoins et possibilités du demandeur.
 - le bénéficiaire a un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour exprimer son accord.

CONDITIONS RELATIVES À L'ACQUÉREUR

R443-34 CCH

- ▶ Acquéreur = personne physique
- ▶ Occupation du logement pour de l'habitat
- ▶ Type d'acquisition = acquéreur occupant/acquéreur investisseur

1) Acquéreur occupant (résidence principale) sous plafond de ressources (PLS/PLI)

→ dans le cadre de nos opérations d'accession sociale entrant dans le service d'intérêt général » :

principe : revenus des accédants inférieurs aux plafonds PLS.

tolérance : revenus des accédants entre plafonds PLS et plafonds PLI dans la limite de 25 % des logements vendus.

- incidence au niveau de la fiscalité (IS) → exonération des opérations d'accession sociale.

RAPPEL : TVA sur prix de vente = 20 %

- ressources prises en compte = revenu fiscal de référence du ménage de l'année n-2 (ou n-1 si plus favorable et avis d'imposition délivré).

Plafonds de ressources 2017 en accession sociale à la propriété

Catégorie Ménage	REVENUS FISCAUX DE REFERENCE * (= équivalent mensuel net)										
	P.L.U.S	P.A.S			P.S.L.A	P.L.S	P.L.I	P.L.I	PTZ		
		B1	B2	C	B et C	B et C	B1	B2/C	B1	B2	C
1	20 123 € (1 863*)	30 000 € (2 778*)	27 000 € (2 500*)	24 000 € (2 222*)	23 878 € (2 211*)	29 037 € (2 689*)	33 589 € (3 110*)	30 230 € (2 799*)	30 000 € (2 778*)	27 000 € (2 500*)	24 000 € (2 222*)
2	26 872 € (2 488*)	42 000 € (3 889*)	37 800 € (3 500*)	33 600 € (3 111*)	31 841 € (2 948*)	38 776 € (3 590*)	44 855 € (4 153*)	40 368 € (3 737*)	42 000 € (3 889*)	37 800 € (3 500*)	33 600 € (3 111*)
3	32 316 € (2 992*)	51 000 € (4 722*)	45 900 € (4 250*)	40 800 € (3 778*)	36 831 € (3 410*)	46 632 € (4 317*)	53 942 € (4 994*)	48 548 € (4 495*)	51 000 € (4 722*)	45 900 € (4 250*)	40 800 € (3 778*)
4	39 013 € (3 612*)	60 000 € (5 556*)	54 000 € (5 000*)	48 000 € (4 444*)	40 812 € (3 779*)	56 296 € (5 213*)	65 119 € (6 029*)	58 608 € (5 427*)	60 000 € (5 556*)	54 000 € (5 000*)	48 000 € (4 444*)
5	45 895 € (4 249*)	69 000 € (6 389*)	62 100 € (5 750*)	55 200 € (5 111*)	44 782 € (4 146*)	66 226 € (6 132*)	76 606 € (7 093*)	68 945 € (6 384*)	69 000 € (6 389*)	62 100 € (5 750*)	55 200 € (5 111*)
6	51 723 € (4 789*)	78 000 € (7 222*)	70 200 € (6 500*)	62 400 € (5 778*)		74 636 € (6 910*)	86 334 € (7 993*)	77 700 € (7 194*)	78 000 € (7 222*)	70 200 € (6 500*)	62 400 € (5 778*)
Réf. Net imp.	réf. N-2	réf. N-2			réf. N-2	réf. N-2	réf. N-2	réf. N-2	Réf. N-2		

2) Acquéreur investisseur

Possibilité de vendre à des personnes physiques investisseurs se plaçant obligatoirement sous les conditions de la loi Pinel.

Trois conditions à respecter :

- l'investisseur doit respecter les plafonds de ressources PLI
- plafonds de loyer
- plafonds de ressources du foyer locataire

➔ plafonds mensuel de loyer (année 2017) :

Zone B1	10,07 €/m ²
Zone B2	8,75 €/m ²

➔ plafonds de ressources :

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	ZONE B1	ZONE B2
Personne seule	30 260 €	27 234 €
Couple	40 410 €	36 368 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	48 596 €	43 737 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	58 666 €	52 800 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	69 014 €	62 113 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	77 778 €	70 000 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5e	+ 8 677 €	+ 7 808 €

(revenu fiscal de référence 2016)

Remarque : les plafonds de ressources correspondent à peu près aux plafonds PLI des zones concernées.

LA VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

Concrétisation par un contrat de vente de l'acquisition d'un logement à construire ou en cours de réalisation par l'accédant (art. L261-1 et s. et R 261-1 et s du CCH)

- ▶ La forme dominante du contrat en matière de vente d'immeuble à construire = la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)
« la VEFA est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux »

- ▶ La VEFA répond à un formalisme rigoureux entre le « vendeur – constructeur » et « l'acquéreur » avec notamment un statut d'ordre public des ventes du « secteur protégé » (vente d'un immeuble à usage d'habitation).
- ▶ La VEFA = règles spécifiques toutes édictées à peine de nullité :
 - avant contrat (contrat de réservation)
 - contrat de vente (acte notarié)

AUTRES FORMES D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

▶ LA LOCATION-ACCESSION

Formule d'accession sociale à la propriété basée sur la loi du 12.07.1984 rénovée en 2004 avec la mise en place du Prêt Social Location-Accession (PSLA) accordé à l'organisme. L'opération nécessite une demande d'agrément préalable à la DDE.

➔ CARACTERISTIQUES

- permettre l'acquisition d'un logement neuf à titre de résidence principale exclusivement sous plafonds de ressources spécifiques (PSLA = PTZ / sans apport personnel)
- avantage fiscal : TVA à 5,50 %
- plafonnement du prix de vente (prix idem site ANRU)
- exonération de la TFPB pendant 15 ans

→ MÉCANISME DE LA LOCATION-ACCESSION

En 2 phases : phase location/phase accession

- Phase locative : (transitoire)

- . l'organisme reste propriétaire du logement .
- . l'organisme conclut avec le ménage un contrat de location-accession avec une date de levée d'option (ne pouvant être supérieure à 5 ans) et l'indication du prix de vente.
- . le ménage verse une redevance comprenant :
 - ◆ l'indemnité d'occupation plafonnée (prix m² X su)
(niveau proche d'un loyer PLS)
 - ◆ les charges locatives
 - ◆ une fraction acquisition (ou épargne) qui viendra en déduction du prix de logement. Cette épargne est calculée sur la capacité financière restant du ménage (1/3 des ressources moins l'indemnité d'occupation)

- Phase d'accession :

- . en cas de levée d'option la propriété du logement est transférée au ménage → acte notarié avec transfert possible du prêt PSLA à l'acquéreur.
- . au prix de vente fixé dans le contrat de location-accession il est déduit :
 - ◆ une « décote » = 1 % pour chaque année passée en phase locative
 - ◆ l'épargne accumulée en phase locative
 - ◆ aide d'une collectivité locale

→ REMARQUE

Dans les conditions économiques du moment (coûts financier/ construction) la mise en œuvre d'opérations en PSLA est très difficile à monter, notamment au niveau de l'équilibre financier de la phase locative. En tout état de cause, la faisabilité de tel programme implique une aide conséquente de la collectivité locale (apport gratuit du foncier notamment).