

TERRITOIRES ET HABITAT

DÉCEMBRE
2007

N°8

SOMMAIRE

ÉDITO

CHIFFRES-
CLÉS

IMAGES
RÉGIONALES

DOSSIER : CHARTE RÉGIONALE "POUR
UNE ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ
SÉCURISÉE"

UNE CHARTE EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ SÉCURISÉE

Construire
un vrai
parcours
résidentiel

Des organismes du logement social de Midi-Pyrénées ont récemment signé une charte marquant leur engagement en faveur de l'accès social à la propriété sécurisée. Dans les faits les organismes du logement social développent déjà depuis plusieurs années des produits d'accès social à la propriété, permettant de construire de véritables parcours résidentiels. Le développement maîtrisé de l'accès social représente en effet un objectif partagé par l'ensemble du mouvement HLM régional. Dans cette perspective, la charte,

cosignée par des organismes du logement social de Midi-Pyrénées, formalise leur engagement à développer une offre intégrant l'ensemble des mécanismes permettant une accession à la propriété réussie. S'inscrivant dans une dynamique régionale de production de logements, la Charte témoigne de la volonté des opérateurs du logement social à développer des produits mixtes, gages d'un urbanisme équilibré et qui constitue aujourd'hui une priorité pour les élus et l'ensemble des acteurs de la politique de la Ville.

Daniel Leclerc
Président

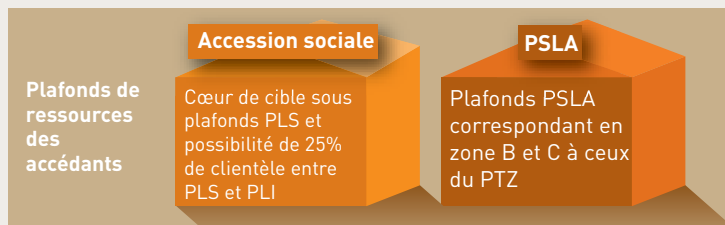


L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

DES RÉALISATIONS DANS LA RÉGION

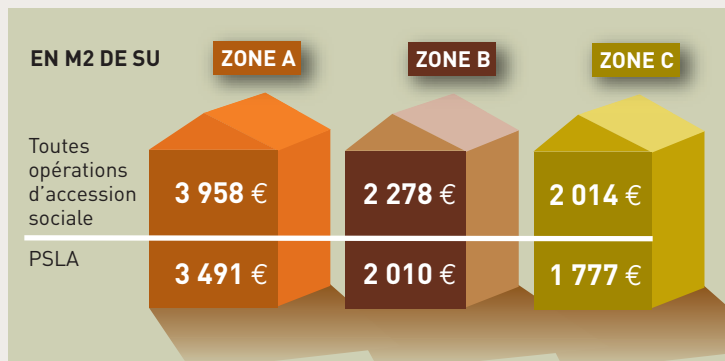
LES CHIFFRES CLÉS

PRODUITS DÉVELOPPÉS



PRIX DE VENTE

Plafonds de prix de vente applicables à l'accession sociale en 2007.

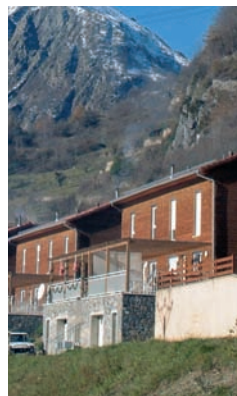


* SU : La Surface Utile correspond à la surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes (soit les caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers d'extérieur, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié - cf. arrêté du 9 mai 1995). Pour l'accession, la Surface Utile peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de "la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant".

PROFILS DE CLIENTS

Plafonds de ressources applicables à l'accession sociale depuis le 1^{er} avril 2007.

	ZONE A				ZONE B			ZONE C		
					PTZ ou PSLA			PTZ ou PSLA		
1 Personne	19 005	27 638	31 250	33 233	15 183	23 688	25 683	15 183	23 688	22 473
2 Personnes	27 895	35 525	43 750	49 667	22 205	31 588	34 296	22 205	31 588	30 009
3 Personnes	33 500	40 488	50 000	59 704	26 705	36 538	41 245	26 705	36 538	36 089
4 Personnes	39 118	44 425	56 875	71 514	31 199	40 488	49 790	31 199	40 488	43 567
5 Personnes	44 751	48 363	64 875	84 569	35 713	44 425	58 573	35 713	44 425	51 251
6 Personnes	-	-	-	95 267	-	-	66 010	-	-	57 758
Pers. supp.	5 623	-	-	10 615	4 498	-	7 363	4 498	-	6 443



Ariège, Auzat



Aveyron, Saint-Santin



Haute-Garonne, Aucamville



Gers, L'isle Jourdain



Lot, Martels



Hautes-Pyrénées, Saint-Lary



Tarn, Lavaur



Tarn et Garonne, Réalville

CHARTRE RÉGIONALE



Les organismes du logement social de Midi-Pyrénées s'engagent pour une accession sociale à la propriété sécurisée.

SÉCURISER LES ACCÉDANTS

L'accession sociale à la propriété doit permettre de restaurer un parcours résidentiel diversifié. Elle favorise ainsi une occupation pérenne des logements et une stabilisation des résidents. Les organismes du logement social de Midi-Pyrénées s'engagent à développer une offre d'accession à la propriété (en logements individuels ou en collectifs), soumise à un plafond de ressources, assortie de garanties et ouverte en priorité aux occupants de leur parc locatif.

Afin d'offrir aux familles modestes des conditions de passage à l'accession permettant, en cas de difficulté, un retour possible à la location sociale, les organismes du logement social de Midi-Pyrénées mettent en œuvre un ensemble de dispositifs. Ces dispositifs assurent, à la différence d'une accession à la propriété sur le marché libre, une réelle sécurisation aux accédants. Ces dispositifs de sécurisation sont les suivants :

Une assurance perte en cas de revente

Les organismes vendeurs contractent des assurances qui protègent l'accédant, pour une durée de 10 ans contre tout risque de décote ou moins-value en cas de revente forcée du logement. L'accédant a ainsi la garantie de récupérer pour la durée prévue l'essentiel de la valeur initiale de son bien ;

Une garantie de rachat

Proposée par l'organisme vendeur auquel peut se substituer, dans le cadre d'accords particuliers, un organisme bailleur, cette garantie, d'une durée de 15 ans,

permet un rachat du logement. Elle s'adresse à des accédants qui voient leurs ressources brutalement modifiées du fait d'un accident de la vie (perte d'emploi, séparation, mutation professionnelle, décès ou incapacité permanente d'un membre du ménage) ;

Une solution de relogement en cas d'échec

L'accédant en situation d'échec dans sa démarche se voit proposer un relogement dans le parc locatif social. En cas de rachat du logement par un organisme bailleur, celui-ci s'engage à étudier les possibilités de maintien dans le logement concerné. Si cette solution ne peut être envisagée, l'organisme proposera un relogement dans son parc locatif. En cas d'impossibilité, une solution alternative sera étudiée dans le cadre de l'interorganismes ;

En outre, les organismes du logement social de Midi-Pyrénées s'engagent à remplir une mission de conseil intégrant une analyse sociale et financière de l'accédant et une information sur l'ensemble des coûts liés à l'accession.

PRODUIRE DANS L'OPTIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les organismes du logement social de Midi-Pyrénées s'attachent à développer un véritable partenariat avec les collectivités locales pour inscrire leurs réalisations dans un projet urbain cohérent. Dans cette perspective, la qualité représente une priorité affirmée. Qualité architecturale, qualité de construction, tous les logements sont conçus dans une perspective de développement durable et dans une volonté de coûts maîtrisés.

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Les organismes s'engagent à accompagner les collectivités locales qui le souhaitent à travers des interventions d'aménagement, de portage de lotissement, de maîtrise d'ouvrage déléguée, etc. Lorsque les collectivités apportent une aide financière à l'opération d'accession sociale, les organismes du logement social de Midi-Pyrénées peuvent prévoir des aménagements destinés à éviter toute spéculation en cas de revente du bien acquis.

La démarche d'accession à la propriété s'appuie sur l'ensemble des outils réglementaires et financiers mis en place par les pouvoirs publics : le PSLA (prêt social location accession), le PASS Foncier.

La volonté affichée de promouvoir une accession sociale à la propriété sécurisée doit se traduire par une inscription dans les documents d'urbanisme, PLH et PLU. Ces derniers sont les instruments réglementaires des politiques locales d'urbanisme et de l'habitat. Ces documents actent de la coopération entre les organismes du logement social de Midi-Pyrénées et les collectivités locales.

La charte régionale "pour une accession sociale à la propriété sécurisée" est consultable sur le site internet :

www.habitat-midipyrenees.org

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



Jacques Terrasse, directeur régional Midi-Pyrénées de la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts met en œuvre des dispositifs financiers pour soutenir l'accès social sécurisé à la propriété.

La Caisse des Dépôts peut-elle intervenir pour soutenir une démarche d'accès social sécurisé à la propriété ?

Jacques Terrasse : Nous intervenons effectivement à travers deux dispositifs qui concernent respectivement la vente HLM sécurisée dans les mêmes conditions que celles du PSLA et la dissociation foncier/bâti en accompagnement de l'accès social à la propriété. Dans le premier cas il

s'agit d'un prêt à taux zéro sur quinze ans suivi d'un amortissement sur trente-cinq ans destiné au financement du foncier nécessaire à la reconstitution du parc locatif vendu. Le deuxième cas concerne la mise en place d'un prêt destiné à sécuriser le porteur foncier pendant les vingt-cinq ans de dissociation de la propriété foncière.

Quels sont, à travers la mise en œuvre de ces dispositifs, les objectifs de la Caisse des Dépôts ?

Jacques Terrasse : Ces dispositifs relèvent de la volonté de la Caisse des Dépôts de favoriser le parcours résidentiel tout en accompagnant les organismes HLM sur le cœur de métier et l'adaptation de leur offre. Cet objectif nous a également amené, par exemple, à prolonger la bonification sur le prêt Gaïa Foncier, avec la particularité de pouvoir attribuer plusieurs destinations au terrain

financé : locatif social, accession sociale, locatif libre, voire tout autre objet que le logement, pour autant qu'un minimum de 25% des surfaces soient dévolues au logement social.

Dans quelle mesure ces dispositifs concernent-ils les collectivités locales ?

Jacques Terrasse : Les collectivités locales sont directement concernées dans les deux cas. Le premier dispositif permet de maintenir et développer le parc social sur les communes concernées par la vente HLM. Et notre intervention, dans le deuxième cas, demeure conditionnée par l'attribution par la commune d'une subvention marquant son intérêt pour cette opération et sa volonté de la soutenir.

Renseignements : Olivier Livrozet
Tél. 05 62 73 61 36
olivier.livrozet@caissedesdepots.fr

Directeur de la publication
Daniel Leclerc
Responsable de la rédaction
Sabine Vénier-Le Navennec

Comité de rédaction
Jean-Marie Constans,
Commission communication USH Midi-Pyrénées

Crédits photographiques
USH Midi-Pyrénées
Conception graphique
Teddy Bélier Design



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse
Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61
e.mail : ushmp@union-habitat.org

NOUVEAU SITE INTERNET
www.habitat-midipyrenees.org



En partenariat avec
la Caisse des Dépôts,
le financeur du
logement social.

