



L'accession sociale à la propriété dans les quartiers Anru

L'Anru et son cadre d'intervention

1. L'Agence nationale pour le renouvellement urbain (Anru)

1.1 Les objectifs de l'Anru

L'objectif général de l'Agence nationale de la rénovation urbaine est d'accompagner des projets urbains globaux afin de transformer en profondeur des quartiers par la création d'une mixité urbaine par la diversification des fonctions (commerces, activités économique, culturelles et de loisirs), en agissant sur le désenclavement physique (formes urbaines, transport, voiries) et en favorisant les conditions de la mixité sociale par la diversification de l'habitat.

C'est le prolongement des différents dispositifs engagés tels que GPV (grands projets de ville) et les ORU (opérations de renouvellement urbain).

1.2 Quels quartiers sont concernés ?

Les territoires éligibles sont les 752 quartiers en zone urbaine sensible (ZUS). Cela représente, d'après le dernier recensement général de la population, 4 672 089 habitants soit 8% de la population nationale. 162 ZUS sont jugées prioritaires. Sur ces dernières, des moyens plus importants sont mobilisés car ce sont les zones les plus touchées par les dysfonctionnements urbains et sociaux. En outre, quelques quartiers non classés en ZUS mais présentant les caractéristiques similaires, peuvent bénéficier d'une dérogation des Ministres du logement et de la ville sur demande du maire (article 6 de la loi du 1^{er} août 2003).

L'Observatoire des ZUS publié en 2004 nous apporte quelques informations sur les statuts d'occupation dans ces quartiers. La proportion de logements locatifs Hlm est près de trois fois plus élevée en ZUS que dans l'ensemble des unités urbaines comprenant une ZUS. Ainsi, en moyenne nationale, 61,3% des logements dans les ZUS sont des Hlm, contre 22,1% dans les agglomérations intégrant une ZUS. Cependant, ces statistiques masquent une extrême variabilité : la ZUS Jardins Empereur d'Ajaccio ne compte que 5% de logements Hlm et celle de Malakoff à Nantes 98%.

En regard, la proportion de logements privés est très différente selon les ZUS et selon les régions. De plus, la présence du parc privé est plus marquée dans les ZUS situées dans des villes isolées et dans les villes centres que des ZUS situées en banlieue.

De manière générale, on assiste à une diminution du parc privé en ZUS accompagné d'une augmentation de la proportion de propriétaires occupants. Ce phénomène s'explique principalement par la réduction du nombre de logements privés disponibles à la location (-17% entre 1990 et 1999).

L'Observatoire des ZUS note enfin une augmentation de la part des logements privés dans la construction neuve en ZUS : après 1989, la proportion de des logements s'élève à 53% contre 48% pour les logements construits entre 1982 et 1989.

Le statut d'occupation des résidences principales

Résidences principales	Zones Urbaines Sensibles		Unités Urbaines comportant une ZUS	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble des résidences principales	1 672 520	100,0	13 551 513	100,0
Propriétaires et accédants à la propriété	332 261	19,9	6 075 764	44,8
Locataires dans le secteur Hlm	1 025 829	61,3	2 999 985	22,1
Locataires de logements non Hlm	231 540	13,8	3 567 613	26,3
Autres modes d'occupation (chambres d'hôtels, meublés, occupants à titre gratuit)	82 890	5,0	908 151	6,8

Source : Observatoire des ZUS 2004, RGP 1999

1.3 Quel est le rôle de l'Agence ?

L'Agence se veut un guichet unique qui centralise les subventions.

L'Anru subventionne les opérations suivantes :

- le Logement : démolitions, reconstructions, réhabilitations, résidentialisations, amélioration de la qualité de service, changements d'usage. Le parc social démolit sera reconstitué selon le principe du « 1 logement reconstruit pour 1 logement démolit », avec un redéploiement de l'offre dans l'agglomération.
- l'aménagement : il s'agit d'aménagements ayant un impact direct sur la vie du quartier. Ce sont de petits aménagements publics concourant à la gestion urbaine de proximité, l'amélioration de la trame viaire, les travaux de voirie de desserte interne, l'aménagement des espaces publics (parcs, jardins, etc.), réfections de voies destinées à entrer dans le domaine public, pré-aménagement des parcelles recyclées ou rétrocédées à la collectivité et des aménagements de préparation des terrains.

Des aménagements exceptionnels peuvent aussi être subventionnés : ouvrages d'art, travaux lourds d'infrastructures, travaux de dépollution lourde des terrains, travaux de démolition de friches importantes dans le quartier.

- les équipements : peuvent être subventionnés la construction, l'extension ou la réhabilitation des équipements publics de proximité destinés aux habitants du quartier comme les équipements scolaires, administratifs, sportifs, sociaux et culturels et les parcs. Des aides exceptionnelles peuvent être attribuées à des équipements publics dont l'impact et le coût sont beaucoup plus importants.

- l'ingénierie : le pilotage stratégique (études et expertises), le pilotage opérationnel (la conduite de projet) ainsi que la concertation sont largement financés dans le but de garantir aux maîtres d'ouvrage la capacité de gérer des projets complexes.

1.4. Quelles sont les instances de l'Agence ?

L'Anru est un établissement public industriel et commercial fonctionnant avec un conseil d'administration, un comité d'engagement et un comité d'évaluation et de suivi.

Le **conseil d'administration** est composé de 12 représentants de l'Etat, 5 représentants des organismes intervenant dans la politique du logement social (1 pour l'Union sociale pour l'habitat, 2 pour l'Uesl, 1 pour la Caisse des dépôts et 1 pour l'Anah), 4 représentants des collectivités locales et 3 personnalités qualifiées.

Il a pour rôle d'établir le règlement général de l'Agence, arrêter son règlement intérieur et celui du comité d'engagement. Il approuve les conventions passées avec l'Uesl et la Cdc fixant leur participation au financement des programmes de renouvellement urbain. Il valide les projets ou délègue cette compétence au directeur général.

Le **comité d'engagement** est composé de 8 à 13 membres sous la présidence du directeur général de l'Anru (4 représentants de l'Etat, 1 de l'Union sociale pour l'habitat, 2 de l'Uesl, 1 de la Cdc et, selon les projets examinés, un représentant de la Cglls, de l'Anah ou de l'Epareca (Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux).

Son rôle est d'examiner tous les projets et de rendre un avis sur chacun d'entre eux permettant la prise de décision du conseil d'Administration ou du Directeur territorial.

Le **comité d'évaluation et de suivi** est composé de 14 personnes diverses issues du monde associatif et caritatif, de la presse, de l'architecture, des partenaires sociaux et du monde économique. Son rôle est d'apporter un regard complémentaire et concret sur la reconquête économique, urbaine et sociale des quartiers.

1.5. Comment est financée l'Anru ?

Le programme de rénovation urbaine, portant initialement sur la période 2004-2008, a été prolongé par la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale jusqu'en 2011. La loi programme sur la période 2004-2011, une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, la démolition de 250 000 logements, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux et la résidentialisation de 400 000 logements sociaux. Les constructions de logements sociaux ont vocation à intervenir dans le quartier faisant l'objet d'une rénovation urbaine mais aussi dans un souci de diversification. Près de 70% des crédits de l'Agence sont destinés à des opérations portant sur le logement.

L'Agence dispose d'un budget global de huit milliard d'euros pour la période 2004-2011 financé par :

- les crédits d'engagement de l'Etat soit 465 M€ par an (250M€ par des crédits Logement et 250M€ de crédits Politique de la Ville),
- l'Uesl à hauteur de 500M€ par an,
- les organismes d'Hlm, par le biais d'une contribution additionnelle à la Cglls pour 30 M€ par an,
- la Caisse des dépôts pour 4 M€ par an.

Puis, les proportions de logements répartis par statut changent. En plus des logements sociaux en locatif social et locatif intermédiaires, des logements locatifs libres sont réalisés par la Foncière Logement.

L'Agence encourage la diversification des statuts d'occupation par l'accèsion sociale à la propriété, l'accèsion libre ou la location-accession. Elle peut subventionner des opérations d'accèsion sociale à la propriété à hauteur de 10 000€ par logement et, dans certains cas « exceptionnels », jusqu'à 15 000€.

3. Les étapes de l'instruction d'un dossier Anru

Voici les étapes à respecter pour instruire un dossier de financement à l'Anru.

3.1 L'élaboration du projet

L'élaboration du projet se fait localement. Le porteur de projet est le maire de la commune ou le président le l'ECPI. Il fédère autour d'une stratégie globale les opérations envisagées par les différents maîtres d'ouvrages. Les bailleurs sociaux seront les principaux maîtres d'ouvrage.

Le projet part d'un diagnostic précis qui analyse les dysfonctionnements urbains et sociaux, définit les enjeux dans l'objectif de l'élaboration d'un projet global cohérent visant une diversité fonctionnelle notamment en matière d'habitat.

Il est important que les projets aient l'adhésion de tous les acteurs locaux concernés : Ville, bailleurs, Préfet, délégué territorial, Cdc...

3.2 L'instruction locale

L'instruction du projet est assurée par le délégué territorial de l'Anru, sous l'autorité du directeur général, assisté du délégué territorial adjoint et des services de l'Etat (DDE, etc.) avec l'appui d'un chargé de mission territorial. L'association régionale Hlm peut accompagner les organismes Hlm dans les négociations locales sur l'élaboration de projet et le montage du dossier.

C'est le délégué territorial qui juge de la recevabilité du dossier. Il recueille les avis des partenaires de l'Agence : Foncière Logement, association régionale Hlm, Caisse des Dépôts.

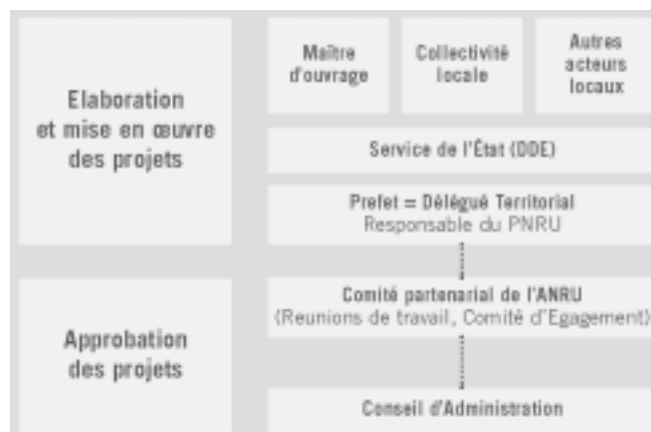
Le délégué territorial transmet ensuite le dossier du projet au directeur général de l'Agence, président du Comité d'Engagement.

3.3 L'instruction nationale

Les membres du comité d'engagement examinent le dossier et émettent un avis sur la base duquel l'Agence demande au porteur du projet de préparer la convention pluriannuelle.

L'avis formalisé est communiqué par le délégué territorial au Maire et au Préfet. C'est sur cette base que se prépare la convention pluriannuelle.

Cette convention écrite, conforme à un modèle adopté par le conseil d'Administration comporte les engagements liant l'Agence et les bénéficiaires des aides dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine. Elle prend en compte toutes les opérations du programme dans une phase opérationnelle de cinq ans.



Source : rapport annuel de l'Anru

L'accession sociale dans les projets Anru

En étudiant les projets Anru conventionnés au 15 juillet 2005 ainsi que la base de données de la Fédération nationale des associations régionales Hlm, 86 sites d'intervention comprenant un volet « accession » ont été identifiés pour un total de 14 524 logements. L'accession représente 10% de la production de logements, soit 1 524. Encore faut-il préciser que ces données agrègent la construction neuve sociale et libre et la vente Hlm. De plus, le volet « accession » est bien souvent cité dans les dossiers pour mémoire mais n'a pas fait l'objet d'une quantification claire.

La Fédération a examiné les premiers dossiers Anru et effectué une enquête téléphonique auprès d'une douzaine d'organismes d'Hlm. Sur cette base a été dressé un premier état des opérations d'accession dans les quartiers Anru.

La plupart de ces opérations n'en sont qu'au stade des études. Peu ont été présentées à l'Anru et encore moins en sont au stade opérationnel de commercialisation. L'accession n'est en effet pas un volet privilégié dans les dossiers de rénovation urbaine. Elle est mentionnée « pour mémoire » mais n'est pas définie de manière aussi fine que le volet « démolition/reconstitution de l'offre locative sociale » et fait l'objet d'ajustements postérieurs, en fonction de l'évolution des autres éléments du projet de rénovation urbaine. Ce point est d'ailleurs visible dans la programmation puisque les opérations d'accession ne sont pas envisagées avant la réalisation des interventions de restructuration lourde sur le quartier.

Il n'en reste pas moins vrai qu'il est nécessaire pour les opérateurs souhaitant être présents sur ces sites de se positionner suffisamment en amont des projets : cela doit leur permettre d'inscrire leur opération dans la logique d'ensemble de requalification du quartier et donc de faire valoir certains arguments à même de mieux valoriser leur intervention.

1. Comment les organismes Hlm se sont ils placés pour pratiquer l'accension sociale en zone Anru ?

Le projet de rénovation urbaine est porté par le maire ou le président de l'EPCI. Comment l'organisme en est il venu à participer à l'opération ? Trois cas de figure ont été observés.

1.1 L'accension sociale à la propriété est un souhait de la collectivité locale.

Au Havre, la Propriété Familiale de Normandie (PFN) a été choisie parmi d'autres organismes Hlm pour intervenir car elle a une bonne image en accession sociale.

A Chambéry, la Ville a sollicité l'Opac municipal. Ce dernier ne maîtrisant pas l'accension, il a introduit Savoisienne Habitat dans le projet Anru.

1.2 La volonté de faire de l'accension est issue d'un partenariat entre la mairie et le maître d'ouvrage

A Vénissieux dans le quartier « Les Minguettes », la mairie désirait une alternative au logement locatif social proposé par l'Opac du Rhone et elle lui a demandé de se rapprocher de la Scp Rhône Saône Habitat pour l'accension sociale à la propriété, dans une opération commune.

Présent sur la commune de Grande Synthe (59) depuis 20 ans, la coopérative d'Hlm Copronord s'est imposée comme le partenaire naturel du volet accession du projet Anru.

L'ESH Logiseine a organisé un concours d'architecture avec la mairie pour diversifier l'offre en accession sociale dans le quartier « Verlaine » à Saint-Etienne du Rouvray (76).

Pour la Scp d'Hlm de Compiègne et sa région (60), le projet d'accension sociale a été conçu sur le site de la future démolition d'un des 8 bâtiments d'une copropriété privée dans le quartier « La Commanderie » à Nogent-sur-Oise. La coopérative a été le seul organisme d'Hlm volontaire pour intervenir sur ce quartier en accession à la propriété.

1.3 L'organisme Hlm est à l'origine de la proposition de la diversification des statuts d'occupation.

L'introduction d'une opération d'accension sociale dans le quartier « Europe » à Brest est une initiative de l'Opac communautaire. La collectivité, a soutenu ce projet.

Dans l'agglomération bordelaise, DomoFrance a choisi de faire de l'accension sociale sur un de ses terrains rendu disponible par la démolition de logements locatifs sociaux.

Les projets d'accension sociale sur les trois sites de renouvellement urbain à Lille, Tourcoing, et Watreloo) sont issus des propositions du groupe CMH.

La coopérative la Chaumière à Orly (91) et l'office Lorient Habitat pour le quartier « Kervenec » à Lorient agissent également sur des emprises foncières qu'ils maîtrisent suite à des démolitions.

La Scp Escaut Habitat dans le Nord intervient elle dans des situations variées : à Lille c'est elle qui a fait la proposition d'accension, c'est la commune qui les a contactés à Lallaing, à Valenciennes enfin, il s'agit d'un partenariat entre la Commune et la coopérative.

2. Quels types de logements sont proposés en Accession ?

L'un des points clés des projets Anru est la diversification de l'offre d'habitat. Celle-ci est obtenue par des opérations aux profils différents.

Les opérations en *individuel groupé* permettent un urbanisme horizontal, en rupture avec les tours et les barres.

La Scp Hlm de Compiègne et sa région va construire 14 maisons individuelles groupées. L'Opac de Brest construira 18 logements en individuel groupé. Pour Escaut Habitat, sur le site de Lille seront également construites 40 maisons individuelles. Sur le site de Lallaing, ce seront 16 logements en individuel groupé ainsi que 40 logements en collectifs qui seront construits.

Dans les opérations plus denses, les *logements collectifs* peuvent être privilégiés.

La Scp d'Hlm La Chaumière va construire à Orly 84 logements en collectif.

Rhône-Saône Habitat va construire à Vénissieux trois plots d'habitat collectif comportant 36 logements. Le projet initial de construire en outre 16 logements alternatifs (maisons groupées en quatre bâtiments) a finalement été confié à la Foncière Logement.

Domofrance se chargera de produire 84 logements en collectif dans un quartier dense et 70 autres dans un autre quartier.

Savoisienne Habitat construira 25 appartements dans le quartier du Biollay à Chambéry.

La Scp d'Hlm du Bas Rhin s'est vue confier la réalisation de 65 logements collectifs en accession dans le quartier du Neuhoff.

Enfin, dans certains cas moins fréquents, ce sont les *maisons individuelles en* qui sont privilégiées.

3. Quelle clientèle vise l'accession sociale en zone Anru ?

3.1 Un objectif de clientèle diversifiée.

L'accession sociale à la propriété constitue un élément fort de mixité sociale dans des quartiers qui en sont généralement dépourvus. Au delà du respect des plafonds de ressources s'appliquant aux organismes d'Hlm, ceux-ci ont pu cibler de manière différenciée la clientèle potentielle de ces opérations.

Pour Escaut Habitat, les accédants potentiels doivent répondre à différents plafonds afin de diversifier l'occupation des logements. Par exemple, l'opération envisagée sur Lille devrait permettre de consacrer la moitié du programme à des ménages sous plafonds PLI, un quart sous plafonds PLS et le dernier quart sous plafonds PAS. L'opération de Valenciennes mélange une moitié de PSLA et une moitié de PATS.

Le programme de la Scp d'Hlm du Bas-Rhin sera réservé à des ménages sous plafonds PAS. Logiseine réduit sa cible aux ménages dont les revenus correspondent à 90% du PAS.

A contrario, la mairie de Vénissieux souhaite que la clientèle soit tirée vers le haut afin de changer l'image du quartier.

3.2 L'offre d'accession peut être destinée aux habitants du quartier mais pas uniquement

Dans la plupart des projets examinés, les opérateurs Hlm et les collectivités locales destinent les opérations en priorité aux familles issues du quartier puis de la commune concernée. De cette façon, les habitants se voient proposer de renouer avec un parcours résidentiel ascendant dans un environnement qu'ils peuvent apprécier.

Dans certains cas (comme à Saint-Etienne du Rouvray pour Logiseine), c'est la mairie qui se charge elle-même de sélectionner les futurs accédants parmi les candidats issus du quartier.

A Nogent-sur-Oise (Scp d'hlrm de Compiègne et sa région) les logements seront proposés en priorités aux anciens locataires et propriétaires de la copropriété bientôt démolie.

Pour Escaut Habitat, les logements ne sont destinés aux personnes du quartier qu'à hauteur de 10%. Le souhait du porteur de projet est de faire venir des ménages extérieurs au quartier.

De même, la PFN prévoit de ne réserver que la moitié de ses programmes aux ménages du quartier.

A Kervenenec, Lorient Habitat commercialisera en premier lieu auprès des locataires Hlm puis au locataires du quartier et ensuite à des personnes extérieures.

4. Les critères techniques

Les collectivités locales peuvent parfois imposer des critères techniques comme la démarche HQE®. C'est le cas à Chambéry pour Savoisienn Habitat, à Lille, Lallaing et Valenciennes pour Escaut Habitat.

5. Le financement

5.1 Le foncier

Le prix d'acquisition du foncier constitue une variable importante dans la faisabilité des opérations.

Dans certains cas, son coût est nul. C'est le cas lorsque l'opération est envisagée sur une emprise maîtrisée depuis longtemps par l'organisme d'Hlm, comme à Saint-Etienne du Rouvray dans le quartier « Verlain », à Brest dans le quartier « Europe » ou dans les villes de Lormont et Bordeaux dans les quartiers « Carrier » et « Saint Jean ».

Dans d'autres cas, l'opérateur Hlm a versé une simple participation à la commune pour la viabilisation du terrain.

La commune peut aussi être amenée à céder gratuitement le foncier à l'organisme chargé de la construction comme la Scp Hlm de Compiègne ou Rhône-Saône Habitat.

S'il n'est pas gratuit, les communes peuvent minorer le prix du foncier. C'est ce qu'a fait la ville d'Orly pour l'opération conduite par La Chaumière, Grande Synthe pour le quartier « Courghain » où l'opération sera réalisée par Copronord Habitat,

Sur les sites de Lallaing et Valenciennes, Escaut Habitat bénéficie également d'un coût de foncier minoré par la collectivité locale (de près de 50% à Valenciennes) permettant un prix de vente compatible avec la clientèle sociale recherchée.

Au Havre pour le projet de la PFN, le prix initial de 795 K€ a ainsi été ramené à 318 K€. Le foncier a été minoré grâce à l'effort conjoint de la Région, l'Etat, la communauté d'Agglomération et le vendeur du terrain, chacun apportant 79 K€.

Pour l'opération d'accession de Savoissienne Habitat sur « les hauts de Chambéry », le coût du terrain devrait être minoré pour tenir compte de la clientèle visée.

Dans trois autres cas, le foncier n'est pas minoré. A Lorient, le foncier sera payé en totalité au prix du marché. A Lille, les reconstructions s'effectueront hors zone Anru. En effet, sur ce site l'Anru cherche à redéployer géographiquement l'offre de logements sociaux pour mieux la répartir.

5.2 La prime Anru

Pour faire baisser les prix de vente des logements destinés à l'accession sociale à la propriété situés dans les Zus, l'Anru, sur proposition de la Fédération des coopératives d'Hlm, accorde des subventions à des opérations d'accession. Cette prime reprend le principe de la prime à l'accession en ZUS expérimentée en 2001 et présente les caractéristiques suivantes :

- elle est versée par l'Anru aux personnes morales qui réalisent des logements dans les quartiers d'intervention de l'Agence,
- les logements doivent être réservés à des acquéreurs qui s'engagent à les occuper en résidence principale pour 3 ans,
- le prix de vente des logements est plafonné par le plafond des prix en vigueur dans l'accession Hlm.

Il revient au conseil d'administration de l'Agence de fixer le montant maximum de la subvention. Cette subvention doit être répercutée sur le prix de vente par rapport au prix de revient de l'opération. Elle s'établit à 10 000 € par logement et peut être portée à titre exceptionnel à 15 000 € par logement au vu des conditions d'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage de l'opération.

Cette prime concerne aussi bien les opérations d'accession sociale que les opérations Psla.

5.3 La Tva à taux réduit en zone Anru ou « Tva Anru »

Le projet de loi portant engagement national pour le logement en cours de discussion au Parlement introduit une Tva à taux réduit pour les ventes de logements neufs à usage de résidence principale destinés à des personnes physiques sous plafonds de ressources PLS et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention Anru.

Ce dispositif devrait être opérationnel au printemps 2006. Les modalités concrètes d'applications ne sont pas encore connues.

5.4 Les autres aides

Des aides de la communauté urbaine, de la Région et/ou du département peuvent être octroyées et répercutées sur le prix du logement.

A Chambéry, le conseil général participe à hauteur de 7 500 € par logement et la Communauté d'agglomération verse 95 € par m².

A Vénissieux, la Communauté urbaine et la Ville fournissent une aide de 9 000 € par logement.

Organisme	Ville	quartier	Logements	Clientèle plafonds	Gens du quartier	Origine foncier	Subv. Annu	Autres subventions	Financement	Stade dossier
Opac de Brest (29)	Brest	Europe	18 ind.	PAS	oui	Propriétaire	non		PSLA	
Domofrance (33)	Lormont Bordeaux	Carriet Saint Jean	28 col. 70 col.	PLI	oui	Propriétaire			PSLA ou prêt bancaire	En cours de construction Dépôt permis
Lorient Habitat (56)	Lorient	Kervenec	9 + 24 ind.	PLS	oui	100%	Oui	non	Acquéreur PTZ doublé	
Escaut Habitat (59)	Lille Valenciennes Lallaing		40 ind. 16 ind. + 40 col. 20 ind.	20 PLI, 10 PLS, 10 PAS PAS PLI 10PAS	10% 10% 10%	100% aide communale minoré			10 PSLA	dépôt prochain idem idem
Groupe CMH (59)	Wattreloo Lille Tourcoing		12 ind. + 10 ind. + 15 ind. 23 ind. 25 ind.	2,5 smic 2,5 smic 2,5 smic	oui oui oui	Propriétaire Privé Propriétaire	Oui Oui Oui	Non Non Non		Convention pour fin 2005 Convention pour 2006 Convention pour 2006
Promocil (59)	Aulnoyes Aymeries Maubeuge Jeumont Hautmont Fournies	Epinettes	15 ind. 20 ind. 12 ind. 12 ind. 12 ind.							
Sop d'Hm de Compiègne (60)	Nogent sur Oise	La Commanderie	14 ind.				Oui			Attenues démolition
Copronord Habitat (62)	Grande Synthé	Courgrain	10 ind.	PLI	oui	minoré		Peut être		Début commercialisation
Sop de Promotion immobilière du Bas-Rhin (67)	Strasbourg	Neuhof	65 col.	PAS	oui				PSLA	
Rhône-Saône Habitat (69)	Vénissieux	Les Minguettes	36 col.	PLI		Bail emphyteo. pour 1e durée 99 ans	Oui	Ville et communauté urbaine 9000E/loqt.		dépôt PC en Novembre 2005
Savoisienne Habitat (73)	Chambery	Le Haut Le Biolay	25 col. 120 col.	PLS PLS	oui	minoration possible 100%	Oui	Conseil Général 7500E/lgs- Chambery Métropole 95E/m²=> 75000E		permis de construire pas avr 2006 Dépôt PC
PFN (76)	Le Havre	Marconi	80 ind.	PLI	Mixité	minoré	Peut être	Région, Etat, Communauté d'agglomération et vendeur du terrain à 10 % chacun	Trois tranches d'injection des fonds propres	Commercialisation septembre 2005
Expansiel (94)	Orly	Les Calmettes	84 col.	PAS	oui	minoration			PSLA	

5.4 Le financement des accédants

Outre les sources de financement mobilisables de manière classique, les accédants peuvent, lorsqu'ils sollicitent un prêt à taux zéro, obtenir des conditions de financement améliorées en zone urbaine sensible et en zone franche urbaine. En effet, **le décret du 26 décembre 2000 porte à 30% la part du prix de vente finançable en PTZ, contre 20% sur le reste du territoire**. Cette disposition est méconnue des établissements bancaires comme des opérateurs immobiliers.

6. La présence d'autres promoteurs Hlm ou privés

Deux organismes Hlm Interviennent sur quartier de renouvellement urbain avec des promoteurs privés : l'Opac de Brest et Rhône Saône Habitat. Dans les deux cas, il s'agit de promoteurs locaux.

Plusieurs organismes Hlm peuvent aussi proposer de l'accession sur le même territoire. Ainsi, à Saint-Etienne du Rouvray, Logiseine intervient en accession aux côtés de l'Opac 76 et de Seine Manche Immobilière.

Escaut Habitat et les organismes Hlm du groupe CMH interviennent tous deux sur Lille.

Sur les autres territoires étudiés, l'accession sociale est réalisée par un seul opérateur Hlm.

7. Le déroulement d'une opération de construction pour le maître d'ouvrage

La première étape consiste à être sélectionné comme opérateur sur le site d'intervention.

Ensuite, vient le moment de monter le bilan financier. S'il y a une volonté de mixité sociale, il faut réussir à faire coïncider les prix du marché aux ressources des accédants. C'est la raison pour laquelle une étude de marché peut être nécessaire.

Se pose néanmoins un problème de délais. Avant de reconstruire sur le site, il faut démolir. Pour démolir, les personnes doivent être relogées, ce qui peut impliquer des délais non maîtrisés.

Deux cas d'accession sociale à la propriété qui se sont inscrits dans l'appel à propositions « Accession en ZUS » de 2001 méritent attention :

- L'opération de 14 T4 en maisons individuelles en location-accession à Wattrelos Beaulieu (59) a bénéficié de la prime expérimentale. Celle-ci était octroyée sous condition de plafonds de ressources PAS. La commercialisation s'est très bien déroulée, les logements devant être livrés fin septembre 2005. Les levées d'option pourront se faire en 2007. La publicité s'est faite par des panneaux sur place, l'information a été diffusée à la mairie, dans le journal de la mairie ainsi que dans les locaux du groupe CMH.
- Dans le second cas, à Villiers-sur-Marne (94), la commercialisation de 7 maisons individuelles par La Chaumière a été laborieuse dans les premiers temps, le quartier ayant une mauvaise image. Une fois les anciens logements démolis, en présence d'un bureau de vente doté d'une maquette, la commercialisation a été plus rapide. Les acquéreurs sont des habitants de la ville attachés au quartier.

Dans ces deux exemples, la prime a permis de solvabiliser les acquéreurs. Les deux opérateurs ont apprécié l'effet de levier de la prime pour des ménages qui, sans cette aide à la pierre n'auraient pu acheter leur logement.

Etude de cas : Ilot du Cerisier à Vénissieux

Rhône-Saône Habitat, coopérative d'Hlm de Lyon, est partie-prenante du Grand projet de ville de Vénissieux.

La convention qui lie l'Anru, la Communauté urbaine de Lyon et la ville de Vénissieux ont acté la nécessité de produire du logement en accession à la propriété sur le plateau des Minguettes afin :

- d'assurer la mixité des produits logements (la construction de logements en accession complète la production de logements locatifs et la réhabilitation lourde des copropriétés existantes),
- de faciliter l'accession à la propriété pour les habitants,
- de proposer des parcours résidentiels aux habitants des Minguettes, à l'échelle de leur quartier,
- d'initier une inversion de tendance pour relancer un marché de l'accession neuve inexistant depuis les années 70,
- de renouveler le parc des copropriétés.

Dans ce cadre, le site de l'îlot du Cerisier a été confié à Rhône-Saône Habitat, en partenariat avec l'OPAC du RHONE. Il comporte 92 logements collectifs, dont 36 logements réalisés en accession sociale par Rhône Saône Habitat. Le prix de vente recherché est de 1 525 euros TTC par m² de surface habitable (Tva à 5.5%), hors parking.

Les partenaires publics souhaitent permettre la garantie d'un équilibre financier des opérations tout en conservant un prix de vente compatible avec les revenus des familles accédantes et le marché du logement à Vénissieux. Cela se traduit par des subventions sollicitées auprès de :

- l'Anru, à hauteur de 15 000 euros par logement,
- la Ville de Vénissieux, par l'apport du terrain gratuit,
- la Ville de Vénissieux et le Grand Lyon, par une subvention de 9 000 euros par logement.

L'ensemble de ces aides viendra en déduction du prix de vente.

Prix de revient + marge	2 000 euros TTC/m² sha	
Primes et Aide Foncière		
Anru	15 000 euros TTC/logt	540 000 euros
Ville (aide foncière)	1 300 euros TTC/logt	47 000 euros
Ville + Communauté Urbaine	9 000 euros TTC/logt	324 000 euros
Total des primes et aides	25 300 euros TTC/logt	
Prix de vente	1 525 euros TTC/m² sha	

La ville a souhaité conditionner son aide à plusieurs règles :

- cession des logements à des ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas les plafonds de ressource PLI ;
- vente exclusivement à des accédants occupants de leur logement à titre de résidence principale ;

- introduction dans l'acte notarié de clauses anti-spéculatives : en cas de revente du bien dans les 10 ans à un prix comprenant une plus-value supérieure à 3% l'an, en dehors de 5 situations (décès, invalidité, divorce ou séparation, chômage, mutation professionnelle dans un lieu de travail à plus de 70 kilomètres), obligation pour le propriétaire occupant de reverser le montant des subventions versées par les Collectivités locales au prorata du temps passé.

Un partenariat a été conclu avec AXIALIM (Crédit Immobilier de France) afin de faire bénéficier les acquéreurs ayant obtenu un prêt à taux zéro d'un prêt « Missions Sociales » d'un montant variant de 50% du PTZ jusqu'au doublement du prêt PTZ, suivant les ressources de l'acquéreur.

Tous les acquéreurs bénéficieront également de la sécurisation Hlm : garanties de rachat et de relogement (une convention a été passée à cet effet avec l'Opac du Rhône), assurance revente.

Les projets conventionnés au 15 juillet 2005 à l'Anru

Source : Anru et Fnar

Commune/quartier	PLA-I / PLUS		PLS		PLI		Accession		Loc. Libre		Total
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	
Strasbourg/neuhof	70	100%									70
Bassens/Le Bousquet	60	75%					20	25%			80
Bègles/Lerousseau	39	53%	35	47%							74
Bordeaux/St Jean	240	69%			60	17%	50	14%			350
Cénon/8mai1945	180	32%	102	18%			278	50%			560
Lormont/Carriet	260	78%	38	11%			35	11%			333
Moulins/Yzeure	90	75%			20	17%	10	8%			120
Caen/Grâce de Dieu	72	100%									72
Hérouville Saint Clair/Grand Parc	15	100%									15
Hérouville/Bellesportes	70	100%									70
Dijon/Chenôve	58	100%									58
Chalon/Claudel	112	100%									112
Chalon/Clair Logis	44	90%	5	10%							49
Auxerre/Brichères	200	80%					50	20%			250
Lorient/Kervenanec	180	78%					50	22%			230
Bourges/quartier Nord	671	85%					118	15%			789
Dreux/Vernouillet	120	64%					17	9%	50	27%	187
Châteauroux/Vaugirard	48	100%									48
Châteauroux/Cré	30	100%									30
Châteauroux/Le Fauchoir	94	82%	20	18%							114
Tours/Sanitas	31	100%									31
Orléans/La Source	584	100%									584
Besançon/Clairs Soleils	182	48%					62	16%	135	36%	379
Elbeuf/Le Puchot	49	64%	28	36%							77
LeHavre/Caucriauville	15	100%									15
LeHavre/Mare Rouge	45	100%									45
LeHavre/Bois de Bléville	12	100%									12
LeHavre/Mont Gaillard	90	100%									90
Rouen/Grand Mare	180	100%									180
Rouen/Grammont	47	100%									47
St Etienne du Rouvray /Thorez	16	100%									16
"/Hartmann/76	103	100%									103
StEtienne du Rouvray /Verlaine	76	84%					15	16%			91
Corbeil/Tarterêts	34	61%							22	39%	56

SteGenevieve/Aunettes	40	100%									40
Meaux/PierreCollinet	90	30%			90	30%	52	17%	66	22%	298
Aulnays sous Bois/nord	393	87%							60	13%	453
Epinay/Seine/cinéastes	130	100%									130
Stains/Moulin Neuf	40	70%					17	30%			57
Cergy/La Croix Petit	170	28%			180	30%	250	42%			600
Garges lès Gonesses/Muette	200	50%			100	25%	100	25%			400
Gonnesse/Saint-Blin	153	100%									153
Chanteloup lès Vignes /La Noël	64	50%					64	50%			128
Nîmes/Chemin bas	40	100%									40
SaintGilles/Sabatot	30	100%									30
Fameck/remélange	23	100%									23
Metz/Borny	120	49%					27	11%	100	40%	247
Woippy/Saint Eloy	100	100%									100
Epinal/Vierge	30	100%									30
St Dié/Kellermann	131	100%									131
Toulouse/Bagatelle	314	38%	19	2%					484	59%	817
Tarbes/Nord	307	73%					29	7%	86	20%	422
Montauban	489	96%							20	4%	509
Anzin/Valenciennes/Dutemple	173	100%									173
" St Waast/59	40	100%									40
" Faubourg de Cambrai	131	93%					10	7%			141
" Carpeaux	17	100%									17
Breuvages/Fénelon	30	100%									30
Douchy les Mines/liberté	48	100%									48
GrandeSynthe/Courghain	100	71%					40	29%			140
Maubeuge/l'Epinette	30	60%					20	40%			50
Arras/Saint Pol	178	87%			26	13%					204
Avion/République	183	90%					20	10%			203
Avion-lens/Cité Montgré	145	100%									145
Boulogne/Transition	650	100%									650
Le Portel/Carnot	32	100%									32
Marseille/Flamands-Iris	106	68%			50	32%					156
Toulon/Mon Paradis	60	67%	30	33%							90
Trélazé/Plaines	66	32%	32	15%			20	10%	90	43%	208
Roanne/Mayollet	63	100%									63
Angers/Grand Pigeon	140	100%									140
Angers/Beauval	70	100%									70

Angers/Bédier	54	100%								54	
Angers/Le Pin	72	100%								72	
Amiens/Etouvie	10	100%								10	
Amiens/Nord	105	100%								105	
Rillieux/Semailles	20	100%								20	
Creusot/Cité du Tennis	35	100%								35	
Creusot/LesRiaux	69	100%								69	
Creusot/République La pérouse	31	51%						30	49%	61	
Montceau Les Mines /Le Vernois	60	100%								60	
"/BoisDuVerne	80	100%								80	
"/Bellevue-Lopofa	74	100%								74	
"/Salengro	40	100%								40	
"/RivesduPlessis	70	82%						15	18%	85	
Montereau/Surville	924	76%					170	14%	120	10%	1214
	10887	75%	309	2%	526	4%	1524	10%	1278	9%	14524