

L'accession sociale à la propriété



DES MESURES NOUVELLES À METTRE EN ŒUVRE
PAR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET LES PROFESSIONNELS



Introduction

L'aspiration des ménages à la propriété de leur logement est forte, comme en témoignent les enquêtes d'opinion. Et le logement demeure une de leurs préoccupations majeures, tant il est vrai que la crise du logement freine l'accès au logement de trop nombreux ménages. Pour les plus modestes d'entre eux, c'est une réalité encore forte.

Un mouvement de grande ampleur a été engagé pour relancer toutes les réponses à cette crise. **De nombreuses mesures nouvelles** ont ainsi été mises en place pour développer l'offre de logements.

L'accession sociale à la propriété est un **axe majeur** de cette action afin de faire en sorte que les ménages qui le souhaitent puissent devenir propriétaires de leur logement, et de favoriser les parcours résidentiels.

En tant qu'élu local, **vous avez sur ce plan un rôle à jouer**, tant par les décisions que vous êtes amenés à prendre en matière d'urbanisme et d'aménagement, par **les aides publiques** que vous pouvez apporter à l'accession sociale, que par les conseils que vous êtes amenés à donner à vos administrés. Et l'accession peut constituer **un des volets de votre politique de développement**.

En tant que **professionnels de l'aménagement ou du logement**, vous êtes aussi en contact avec vos clients et vous êtes à même de concevoir et réaliser des opérations qui soient accessibles aux ménages à revenus modestes.

Les mesures nouvelles qui viennent d'être prises en faveur de l'accession à la propriété vous concernent donc directement : vous êtes en situation de **les faire mieux connaître** de nos concitoyens et de les utiliser au service de vos projets d'aménagement et de construction.

Ce mémento recense à votre intention et de façon opérationnelle l'ensemble de ces mesures. Il est destiné à faciliter votre action et ainsi accompagner le développement de la production de logements qui est clairement nécessaire à notre pays.



Sommaire

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ : DE NOUVELLES POSSIBILITÉS

■ Le nouveau prêt à taux zéro.....	4
■ La TVA à 5,5% en zone ANRU et 500 m alentour.....	8
■ L'acquisition de sa maison grâce au portage foncier	10
■ La Location-Accession (PSLA).....	12
■ La Maison à 100 000 euros	16
■ Des mesures pour diversifier le parcours résidentiel	18



Le nouveau prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro a été rendu plus efficace. Désormais, son montant peut être augmenté si une collectivité territoriale décide de mettre en place une aide à l'accession sociale à la propriété.

Le prêt à taux zéro est un prêt complémentaire au prêt principal, accordé à des ménages sous conditions de ressources. Il est sans intérêt et son remboursement est échelonné en fonction des ressources du ménage. En complément, le Prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt bancaire ouvert aux ménages sous conditions de ressources, avec un système de garantie qui permet qu'il soit offert au taux du marché.

Le prêt à taux zéro a été élargi à l'acquisition de logements anciens

Le prêt à taux zéro permet désormais de financer l'acquisition non seulement de logements neufs, mais aussi de logements anciens, qu'ils nécessitent ou non des travaux.

Cette mesure facilite l'acquisition par les familles d'appartements anciens dans le centre des villes.

Les plafonds de ressources pour les prêts à taux zéro ont été relevés dans les communes où les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés. Cela s'applique dans l'agglomération parisienne, dans le Genevois français et sur la Côte-d'Azur.

La réussite du prêt à taux zéro se confirme, dans le neuf comme dans l'ancien. Près de 250 000 ménages en bénéficient en 2006.

NOUVEAUTÉ

Le montant du prêt peut être augmenté de 10 000 € jusqu'à 15 000 € en cas d'aide d'une collectivité territoriale.

- **À compter du 1^{er} janvier 2007**, le montant du prêt à taux zéro est majoré d'un montant maximum de 15 000 € pour les ménages bénéficiaires du prêt à taux zéro qui :
 - construisent ou acquièrent un logement neuf ;
 - respectent les plafonds de ressources du logement social (PLUS) ;
 - bénéficient d'une aide à l'accession à la propriété de la part d'une collectivité territoriale du lieu d'implantation du logement.
- **La majoration** est octroyée dès lors que l'aide de la collectivité (notamment subvention, bonification de prêt) atteint un seuil qui est fonction de la situation du ménage et de l'emplacement du logement. Le projet de décret (à paraître) prévoit les seuils suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C	
		(en euros)	
3 et moins	4 000	3 000	
4 et plus	5 000	4 000	

- **À titre d'exemple :**
 - un couple avec deux enfants ;
 - disposant de 1 800 € de revenu mensuel net et de 10 000 € d'apport personnel ;
 - cherchant à acquérir un logement neuf de 85 m² à un prix de 140 000 €.
 - en empruntant sur 25 ans à un taux effectif global de 4,5 %.

Sans aide publique, la mensualité serait de 715 €, soit un taux d'effort de 40 %.

Avec le prêt à taux zéro majoré, une aide de la commune à hauteur de 5 000 € et l'aide personnalisée au logement, la mensualité est réduite à 484 €, soit un taux d'effort de 27 %.

Les prêts à taux zéro majorés bénéficient en outre d'un allongement de la durée de remboursement.

- **Plafonds de ressources PLUS pour bénéficier de la majoration du prêt à taux zéro**
Revenu fiscal de référence avec l'abattement actuel de 20 % pour les salariés.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
			(en euros)
1	18 463	18 463	16 052
2	27 593	27 593	21 435
3	36 172	33 169	25 778
4	43 187	39 730	31 119
5	51 382	47 033	36 608
6	57 819	52 926	41 256
par personnes supplémentaires	6 442	5 897	4 602

Le montant du prêt à taux zéro est augmenté de 50% en zone urbaine sensible (ZUS) et en zone franche urbaine (ZFU).

Consultez la liste des ZUS et des ZFU sur le site : <http://sig.ville.gouv.fr/>

Le prêt à taux zéro : qui peut en bénéficier ?

Les bénéficiaires du nouveau prêt à taux zéro sont des personnes physiques qui accèdent à la propriété pour la première fois.

L'emprunteur (et chacun des co-emprunteurs) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Il existe des exceptions à cette règle pour les personnes invalides, les bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale, les victimes de catastrophes naturelles.

Le prêt à taux zéro : quels sont les plafonds de ressources ?

Le nouveau prêt à taux zéro est accessible aux personnes qui disposent de revenus fiscaux de référence inférieurs aux plafonds de ressources ci-dessous.

Il n'y a pas de distinction entre couple marié, concubins ou pacsés.

Seul est pris en compte le nombre de personnes appelées à habiter le logement.

Revenu fiscal de référence avec l'abattement actuel de 20 % pour les salariés

Nombre de personnes par foyer	Revenus fiscaux de référence Zone A	Revenus fiscaux de référence Zone B (en euros)
1 personne	25 000	18 950
2 personnes	35 000	25 270
3 personnes	40 000	29 230
4 personnes	45 500	32 390
5 personnes et +	51 900	35 540

- La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte-d'Azur et le Genevois Français.
- La zone B comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières.
- La zone C correspond au reste du territoire.

Le prêt à taux zéro : quelles sont les opérations finançables ?

Le nouveau prêt à taux zéro sert à financer l'acquisition d'une résidence principale. Il s'agit de :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, jamais occupé ;
- l'acquisition et l'aménagement, ou l'aménagement seul d'un local non destiné à l'habitation (bureaux, granges...) en logement.
- l'acquisition d'un logement ancien, sans ou avec travaux, qui doivent avoir pour objet la mise aux normes de surface et d'habitabilité du logement ou prévus lors de l'acquisition.
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accession.

Le prêt à taux zéro : quelles sont les conditions d'occupation du logement ?

Un emprunteur peut bénéficier du nouveau prêt à taux zéro uniquement pour l'acquisition de sa résidence principale, occupée au moins 8 mois par an sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La vente ou la donation du logement entraînent le remboursement intégral du capital restant dû correspondant au nouveau prêt à taux zéro au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Le prêt à taux zéro : comment son montant est-il calculé ?

Le montant du nouveau prêt à taux zéro est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

- 20 % du coût de l'opération (30 % dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles), avec une limite qui dépend de la composition de la famille, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement ;
- 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans.

NB : les plafonds de ressources mentionnés dans cette brochure correspondent au revenu fiscal de référence.

À titre indicatif, ils correspondent pour les salaires, traitements, pensions... au revenu net après déduction des frais professionnels (réels ou abattement de 10 %) et après abattement de 20 %.

Au cours de l'année 2007, les plafonds de ressources seront rehaussés pour tenir compte de la suppression de l'abattement de 20 % sur les revenus (réforme de l'impôt sur le revenu).

NOUVEAUTÉ



La TVA à 5,5% en zone ANRU

Pour favoriser la mixité sociale, les opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf situées dans les quartiers en rénovation urbaine et 500 m alentour bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %.

Qui peut en bénéficier ?

Le maître d'ouvrage peut être une personne physique, ou un promoteur privé ou social.

Quels sont les quartiers concernés ?

Les quartiers concernés sont les zones urbaines sensibles (et les quartiers faisant l'objet d'une dérogation à l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003) au sein desquelles une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Les unités foncières entièrement situées à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers bénéficient de cette TVA à taux réduit. La liste des quartiers concernés est accessible depuis le [site internet de l'ANRU \(www.anru.fr\)](http://www.anru.fr) et les cartes correspondantes sont accessibles depuis le [site du ministère de la ville \(http://sig.ville.gouv.fr\)](http://sig.ville.gouv.fr).

Pour bénéficier du taux réduit, ces logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous plafonds de ressources applicables aux prêts locatifs sociaux (PLS) qui les occupent à titre de résidence principale.

Quels sont les plafonds de ressources PLS ?

Revenu imposable avec l'abattement actuel de 20 % pour les salariés.

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions (en euros)
1	24 002	24 002	20 868
2	35 871	35 871	27 866
3	47 024	43 120	33 511
4	56 143	51 649	40 455
5	66 797	61 143	47 590
6	75 165	68 804	53 633
par personnes supplémentaires	8 375	7 666	5 983

Quand la mesure est-elle applicable ?

La mesure est applicable aux opérations réalisées à compter du 17 juillet 2006.

Il convient de retenir la date de la signature de l'acte authentique pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement, et la date d'ouverture de chantier pour les logements qu'une personne physique fait construire.

Dans quelles conditions ?

Pratiquement, le bénéfice de la TVA à taux réduit est obtenu de la manière suivante :

- Si c'est un promoteur qui construit un logement qu'il vend (en l'état futur d'achèvement ou achevé) à un particulier, il acquitte la TVA (déductible) au taux normal de 19,6 % au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Au moment de la vente, il soumet simplement le prix de vente au taux de TVA de 5,5 %.
- Si c'est un particulier qui fait construire son logement, il acquitte la TVA au taux normal de 19,6% au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Au moment de l'achèvement il calcule la TVA effectivement due au taux de 5,5 % sur le prix de revient total du logement (travaux, honoraires, taxes) et demande alors le remboursement du solde de TVA auprès de la recette des impôts.

Lorsqu'elles sont réalisées par une personne morale dans le cadre du programme de rénovation urbaine, ces constructions peuvent également bénéficier d'une subvention d'un montant maximum de 10 000 € par logement (à répercuter sur le prix de vente) que peut accorder l'ANRU aux promoteurs de logements en accession dans ces quartiers, dans des conditions définies par cette agence.

Exemple : une maison (avec son terrain) de 125 000 € construite dans un quartier de rénovation urbaine ou à proximité sera vendue 100 000 € grâce à la réduction du taux de TVA (- 15 000 €) et l'aide de l'ANRU (-10 000 €).

L'acquisition de sa maison grâce au **portage foncier**

*Acheter d'abord la maison et ensuite le terrain :
c'est une des formes de "l'achat en 2 temps".*

NOUVEAUTÉ



Malgré la revalorisation du prêt à taux zéro, réaliser un projet d'accession à la propriété dans le neuf est devenu plus difficile en raison de la hausse des coûts, et tout particulièrement de celle du prix des terrains.

Comme cela est pratiqué dans plusieurs pays étrangers, il est possible aujourd'hui de différer l'acquisition du terrain en consacrant ses premières années de remboursement d'emprunt à l'acquisition de la maison.

Déjà aujourd'hui, **le bail à construction permet aux communes** qui le souhaitent de mettre à disposition d'un accédant à la propriété le terrain nécessaire à la construction de sa maison moyennant le paiement d'un loyer. L'accédant à la propriété peut se porter acquéreur du terrain **dès qu'il le souhaite** (la loi du 13 juillet 2006 a aboli le délai minimal de 18 ans du bail construction dans le cas d'accession sociale à la propriété).

L'acquisition du terrain se fait à un prix convenu dès le début du bail à construction. En cas d'aide communale à l'acquisition du terrain (prix minoré par rapport au prix du marché, loyer symbolique), la commune peut insérer des clauses anti-spéculatives dont les principes sont disponibles sur le [site www.maisona100000euros.fr](http://www.maisona100000euros.fr). Les notaires peuvent aider la commune à choisir et rédiger ces clauses.
C'est un des moyens pour réaliser des maisons à 100 000 €.

Un nouveau dispositif, le Pass-Foncier

L'Union d'Économie Sociale pour le Logement et la Caisse des Dépôts devraient créer un nouveau dispositif pour faciliter l'accession sociale à la propriété par acquisition différée du foncier : le Pass-Foncier.

Ce nouveau dispositif serait ouvert dans les communes qui décident la mise en place d'une aide à l'accession sociale à la propriété ouvrant droit à la majoration du PTZ prévue par la loi portant engagement national pour le logement (cf. page 5).

Sa mise en œuvre reposerait sur le montage suivant :

- l'acheteur contacte le Comité interprofessionnel du logement (CIL ou CCI) local et lui demande d'acheter le terrain et de conclure en sa faveur un bail à construction sur ce terrain ;
- concomitamment au bail à construction, une promesse de cession du terrain est signée sous condition suspensive du paiement du prix ;
- à l'issue de la période de différé du paiement du prix du foncier qui sera au maximum de 25 ans, le ménage accédant peut acquérir le foncier. Le prix de vente du foncier est égal au prix d'origine du foncier indexé au plus à l'inflation sans autre coût.

Pour bénéficier de ce dispositif, l'accédant social à la propriété devra être primo-accédant et respecter les plafonds de ressources du PSLA.

Une telle séparation de la propriété du foncier et du bâti n'est aujourd'hui pas applicable au logement collectif en raison des règles de copropriété. Une étude est engagée pour définir les conditions de son application au logement collectif.

La Location- Accession

*Entrer dans un logement neuf comme locataire et en devenir propriétaire
ensuite : c'est une des formes de "l'achat en 2 temps".*





Le prêt social de location accession (PSLA) est un prêt conventionné qui permet de financer des opérations de location accession au profit de ménages ayant des revenus modestes.

La location-accession se déroule en deux phases distinctes :

- une phase locative pendant laquelle le logement est loué au futur accédant à la propriété. Ce dernier s'acquitte d'une redevance qui se compose pour partie d'une indemnité d'occupation et, pour l'autre partie d'une épargne constituant ainsi un apport personnel.
- une phase accession qui débute à la levée de l'option d'acquisition par le ménage accédant.

Cette forme d'accession en 2 temps permet au ménage accédant de vérifier pendant la phase locative qu'il peut payer les mensualités du prêt tout en se constituant une épargne qui lui servira d'apport personnel.

Le PSLA est cumulable avec un autre prêt conventionné (PAS par exemple) pour financer l'acquisition du logement y compris en cas de transfert du PSLA à l'acquéreur. Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont également mobilisables (1 % logement). En revanche, le PSLA ne peut pas être cumulé avec le prêt à taux zéro.

La durée de la phase locative et les conditions de levée d'option sont librement fixées entre l'opérateur et le locataire-accédant dans le contrat de location-accession.

Le portage foncier

Une opération PSLA pourra être couplée avec le portage du terrain par l'intermédiaire de la CDC et du 1 % logement (cf. page 11).

Dans ce cas, le promoteur de l'opération prendra en bail chacun des terrains supports des maisons construites et transférera ce bail à l'acquéreur de la maison au moment de la levée d'option.



Le PSLA, comment ça marche ?

Les opérations financées en PSLA peuvent être réalisées par les bailleurs sociaux, les SEM, et les promoteurs privés. Quel qu'il soit, le maître d'ouvrage doit offrir une garantie de rachat et une garantie de relogement au ménage accédant en cas d'accident de la vie ou de non-levée d'option, ce qui est plus facile pour les bailleurs sociaux. Pour bénéficier de la décision d'agrément, l'organisme constructeur doit signer avec l'État une convention aux termes de laquelle il prend l'engagement de respecter les conditions de la location accession en PSLA.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C	(en euros)
1	22 110	18 950	
2	28 420	25 270	
3	32 390	29 230	
4	35 540	32 390	
5 et plus	38 690	35 540	

La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04).

La mensualité de remboursement à la charge du ménage est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.

Le prix de vente est non révisable ; il doit respecter des prix plafonds par m² de surface utile. Le prix de vente est minoré chaque année de 1,5 % pendant la phase locative.

L'organisme constructeur doit fournir l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage accédant à la date de levée de l'option, un prêt conventionné.

Les ménages accédants peuvent bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL), selon les barèmes accession, y compris pendant la phase locative.

Le prêt conventionné qui a été accordé à l'organisme vendeur peut être, au moment de la levée de l'option, transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Le ménage accédant n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit.

Le PSLA s'accompagne d'aides fiscales spécifiques :

- l'opération bénéficie de la TVA au taux réduit de 5,5 % ;
- l'opération bénéficie d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

Les garanties offertes par l'organisme vendeur

Garantie de relogement

En cas de non-levée d'option, ou en cas d'accident de la vie, le maître d'ouvrage doit proposer 3 offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS.

Garantie de rachat

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur dans les quinze ans à compter de la levée de l'option dans les cas de décès, de mobilité professionnelle, de perte d'emploi et de chômage, d'invalidité, de divorce ou dissolution d'un PACS.

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement aux conditions suivantes : dans les 5 premières années suivant la levée de l'option le prix est égal au prix de vente du logement. Pendant les 10 années suivantes, le prix de rachat est égal au prix de vente minorée de 2,5 % par année écoulée. Exemple : une maison (avec son terrain) de 120 000 € construite en PSLA bénéficiera d'une réduction de 15 000 € grâce au taux réduit de TVA. Et comme le prix de vente est minoré de 1,5 % par année de location, elle sera vendue 100 000 € après 4 années de location.

1,5 %

Minoration annuelle du prix de vente pendant la phase locative.

5,5 %

C'est le taux de TVA dans le cadre du Prêt Social de Location-Accession.



La Maison à 100 000 €

La maison à 100 000 € est une maison traditionnelle (ou appartement) qui répond à des exigences de qualité : superficie minimale de 85 m², bonne insertion dans l'environnement, pas de finition à la charge de l'accédant, maison prête à vivre. C'est le montage administratif, juridique et financier qui permet de respecter le prix de 100 000 €.

Trois possibilités existent pour permettre aux communes de monter de tels projets

- Dans les quartiers de rénovation urbaine, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) peut apporter une subvention (maxi 10 000 €) versée au constructeur de la maison et venant en déduction du prix de vente. En outre, la construction de logements en accession sociale à la propriété bénéficie dans ces quartiers et à proximité (500 m) de la TVA au taux réduit de 5,5 %. Au total, ces aides permettent de ramener le prix d'une maison de 125 000 € à 100 000 € sans rien changer à la construction (cf. page 9).
- Dans les communes où le coût du foncier reste modéré, les maisons à 100 000 € peuvent être réalisées par un opérateur de logement social avec un prêt social de



location-accession (voir ci-avant le chapitre consacré au PSLA). Ces constructions bénéficient également du taux réduit de TVA à 5,5 %, d'une minoration de 1,5 % du prix de vente par année de location et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Au total, ces aides permettent de ramener le prix d'une maison de 120 000 € à 100 000 € après 4 années de location (cf. page 9).

- Dans les communes où le coût du foncier reste élevé, les projets de maisons à 100 000 € peuvent être réalisés en dissociant l'acquisition du bâti et du foncier. Les nouvelles possibilités de portage gratuit foncier facilitent ce montage (voir ci-avant le chapitre consacré à l'acquisition différée du foncier). Le prêt à taux zéro éventuellement majoré en cas d'aide de la collectivité locale peut également être mobilisé. (cf. page 5).

Sur qui les communes peuvent-elles s'appuyer ?

L'Association des maires de France, et les principales organisations professionnelles de la construction ont signé avec le ministère une charte par laquelle chacun s'engage à apporter son concours pour développer de tels projets. Les communes peuvent donc solliciter leurs adhérents pour monter les opérations.

L'Association française pour l'accession populaire à la propriété a également pour objet d'aider les communes à monter leurs opérations. Une centaine de communes en sont membres. Plus de trente projets sont déjà identifiés.

Où se renseigner ?

Un site internet dédié à la Maison à 100 000 € est ouvert :

www.maisona10000euros.fr. Il donne toutes les précisions sur les possibilités de montage des dossiers et sur l'avancement des premières opérations.

Un guide pour les élus explique la méthode détaillée de montage des dossiers.

Des mesures pour diversifier le parcours résidentiel

Un des enjeux de l'accès social à la propriété est de favoriser la possibilité de parcours résidentiels diversifiés tout au long de la vie. Cela concerne en particulier les occupants de logements sociaux, qui se sentent bloqués dans leur parcours par la modicité de leurs ressources.





L'acquisition de leur logement social...

... par les locataires du parc HLM ou d'une collectivité territoriale quand ils sont proposés à la vente par le propriétaire.

Dans le cas où l'organisme décide de vendre certains éléments de son patrimoine :

- le prix de vente d'un logement locatif social à un accédant à la propriété peut être modulé de 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des Domaines ;
- la possibilité pour les locataires HLM d'acheter leurs logements sont étendus aux locataires des logements sociaux conventionnés appartenant aux collectivités territoriales ;
- les organismes HLM peuvent créer des sociétés civiles immobilières dont les logements peuvent être achetés progressivement par leurs locataires par acquisition de parts de la SCI.

Solidarité entre les générations

Plusieurs mesures récentes sont intéressantes pour favoriser la solidarité entre grands parents, parents, enfants et petits-enfants :

- l'exonération d'impôt sur le revenu des intérêts sur les prêts accordés jusqu'au 31 décembre 2007 à ses enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants pour l'acquisition de leur résidence principale.
- la possibilité de dons en argent au profit des descendants en franchise de droits de succession, permettant ainsi d'aider à la constitution d'un apport personnel (50 000 € par enfant, 30 000 € par petit-enfant...).

Le Guichet unique

- **Les mairies qui le souhaitent peuvent désormais instaurer un guichet unique** qui regroupe les projets de ventes des logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux, les informations relatives aux opérations d'accession sociale et les informations relatives aux dispositifs de prêts pour l'accession sociale à la propriété.
- L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) peut également tenir le rôle de guichet unique.



Pour une information complète sur l'ensemble des mesures de la loi "Engagement national pour le logement", retrouvez cette brochure sur le site www.logement.gouv.fr.

Contacts utiles

Pour se renseigner sur les possibilités d'accèsion à la propriété
et sur les modalités de financement des maisons à 100 000 €,
les particuliers peuvent contacter :

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement
www.cohesionsociale.gouv.fr
www.logement.gouv.fr

Agence nationale d'information sur le logement
www.anil.org

Agence nationale de l'habitat
www.anah.fr

Agence nationale pour la rénovation urbaine
www.anru.fr

Association française pour l'accèsion populaire à la propriété
www.maisona100000euros.fr