



OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LES PROJETS NPNRU

REGLES DE FINANCEMENTS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA SUBVENTION

1. Principes généraux

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a réaffirmé l'objectif d'augmenter la diversité de l'habitat dans les quartiers bénéficiant d'un soutien de l'ANRU.

L'enjeu de déconcentration de l'offre de logement social au sein des quartiers est porté d'une part par le principe de reconstitution de l'offre locative sociale démolie hors site, afin de rééquilibrer l'offre de logement social à l'échelle de l'agglomération et d'autre part par l'objectif de production de logements avec des statuts et des formes urbaines diversifiés sur site : locatif libre et intermédiaire, accession dont l'accession sociale sécurisée.

La philosophie du NPNRU comme celle du PNRU est de traiter les dysfonctionnements des quartiers de manière globale par des interventions volontaristes adaptées : désenclavement, réorganisation viaire et foncière, adaptation de la forme urbaine, amélioration du cadre de vie, mixité fonctionnelle, diversité de l'habitat

L'accession sociale sécurisée a constitué l'un des premiers produits de la diversification résidentielle dans les projets du premier PNRU. Plus de 8 500 logements¹ en accession sociale portés par les organismes HLM ont d'ores et déjà été livrés ou sont en cours de livraison.

La commercialisation des premières opérations a révélé une clientèle d'habitants issue des quartiers, de la commune ou des villes limitrophes, essentiellement des primo accédants, souhaitant s'ancrer dans le territoire en transformation. Ce produit a permis un parcours résidentiel qualitatif pour ces ménages dont les ressources sont souvent limitées. Il ressort de l'enquête réalisée par L'USH et les fédérations en 2017 que plus de 40 % des acquéreurs sont issus du parc HLM. Près de 75 % des logements se situent sur les sites des PRU, le quart restant en proximité immédiate (bande des 300m éligible à la TVA réduite). Les organismes Hlm ont, à cette occasion, développé ou renforcé leurs compétences et savoir-faire d'opérateurs de l'accession sociale sécurisée (garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie) à coût maîtrisé. Pour le Mouvement Hlm, l'accompagnement des ménages aux revenus modestes, à devenir propriétaires de leur logement dans des conditions économiques adaptées avec des produits de qualité répond aux enjeux d'habitat et d'équilibre des territoires.

Toutefois, cette production reste encore limitée, n'ayant souvent pu se développer qu'en fin des PRU après la réorganisation et la requalification des sites. Là où les conditions de la mutabilité urbaine seront installées (desserte en transport en commun, traitement des éléments stigmatisants, qualité urbaine et architecturale, qualité des équipements...), le processus de diversification via l'accession sociale a vocation à se poursuivre.

¹ Enquête réalisée par l'USH et les fédérations en 2014 et 2017, 330 opérations représentant plus de 8 500 logements



Les opérations d'accèsion à la propriété portées par les organismes répondent à plusieurs objectifs :

- fidéliser des habitants sur un territoire,
- sécuriser les accédants dans leur parcours résidentiel,
- favoriser l'attractivité et le changement d'image des quartiers,
- renforcer de façon progressive la mixité urbaine et sociale.

Les études sur l'habitat et le marché réalisées dans le cadre des protocoles de préfiguration devraient permettre de lancer des opérations « au juste moment » ciblées sur une population tenant compte de ses capacités de financement, du coût de sortie de l'opération et des effets de concurrence. Il s'agit de mieux appréhender et anticiper les conditions de cette diversification et par là-même, la place de l'accèsion sociale sécurisée dans les projets de renouvellement urbain. L'ANRU encourage une programmation réaliste à partir d'une analyse fine des besoins du marché avec des prix de vente attractifs et des produits répondant à une exigence de qualité (conception, confort du logement, forme urbaine, matériaux...) et une stratégie de commercialisation adaptée.

Différentes aides et mesures fiscales participent à l'objectif de diversification urbaine et de déconcentration du parc social et favorisent la production de logements en accèsion sociale avec des prix de sortie modérée : une TVA à 5,5 % dans l'ensemble des QPV, des aides éventuelles des collectivités sous forme de subventions **et/ou la possibilité d'obtenir une prime de l'ANRU de 10 000 €/logement** (hors Outre-mer). La subvention ANRU vise à minorer le prix de vente des logements et en conséquence le prix d'acquisition pour l'accédant.

2. Rappel des modalités de financement des opérations d'accèsion à la propriété dans le cadre du NPNRU

- Afin de pouvoir être subventionnée par l'ANRU, l'opération d'accèsion doit au préalable être programmée dans une convention pluriannuelle contractualisée entre le porteur du projet de renouvellement urbain, l'ANRU, les maîtres d'ouvrages et les autres parties prenantes. A noter :
 - o En général, au stade de la négociation du projet, l'ANRU n'accorde pas le bénéfice de la prime à l'ensemble des opérations d'accèsion prévues par le projet, mais réserve un volume prévisionnel de primes (de quelques dizaines de logement) pour accompagner les premières opérations, dans le cadre de la négociation financière avec le porteur de projet.
 - o Les maîtres d'ouvrage bénéficiaires des primes ne sont pas systématiquement identifiés lors de la signature de la convention ANRU, mais peuvent être ultérieurement intégrés au projet par voie d'avenant. Les opérateurs qui souhaitent se positionner doivent se rapprocher du porteur de projet du PRU, en général l'EPCI, qui porte les échanges avec l'ANRU (délégation territoriale et/ou agence nationale) pour l'ensemble des maîtres d'ouvrage.
 - o Les conventions signées et leurs annexes seront mises en ligne progressivement sur le site internet de l'ANRU. Il est toutefois vivement conseillé de se positionner auprès des porteurs de projet le plus en amont possible, même si la temporalité des opérations d'accèsion est parfois éloignée de plusieurs années, le temps que les premières actions du projet (notamment les démolitions) portent leur fruit.



- L'opération d'accèsion subventionnable par l'ANRU doit :
 - o être menée par un maître d'ouvrage -personne morale- qui réalise des logements pour les céder à des personnes physiques ;
 - o bénéficier d'un autre dispositif soutenant l'accèsion (prêt à taux zéro, TVA réduite, PSLA, subvention de la collectivité, prêt action logement, autre) ;
 - o concerner des logements dont le prix de vente ne peut dépasser le plafond fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 443-34 du CCH, soit le plafond de prix qui s'applique déjà aux organismes d'HLM. Le prix de vente de chaque logement concerné doit être diminué du montant de la subvention Anru accordée au maître d'ouvrage de l'opération d'accèsion ;
 - o donner lieu à un acte notarié dans lequel une clause spécifique indique que l'acquéreur s'engage à occuper le logement acquis à titre de résidence principale, et que ce logement bénéficie d'un autre dispositif soutenant l'accèsion à la propriété. Cette clause spécifique est décrite dans la convention pluriannuelle NPNRU ;
 - o être décrite (localisation, nombre de logements, caractéristiques opérationnelles, prix d'acquisition du foncier, calendrier prévisionnel de réalisation, caractéristiques environnementales et énergétiques projeté, modalités d'accompagnement envisagées dans la mise en statut de copropriété, public cible, prix de vente des logements, sécurisation des acquéreurs, ...) dans une fiche descriptive de l'opération annexée à la convention pluriannuelle NPNRU (ou intégrée par voie d'avenant).
- Les opérations subventionnables par l'ANRU ne sont pas limitées aux seuls ménages primo-accédants, et peuvent également bénéficier à des ménages acquéreurs sans limite de plafond de ressources. Cependant, l'organisme d'Hlm est lui-même soumis au respect de plafonds de ressources, soit lié au dispositif mis par ailleurs en œuvre (TVA à taux réduit, PSLA...), soit au respect du SIEG du logement social.
- Le montant forfaitaire de l'aide accordée par l'ANRU est au maximum de 10 000 € par logement (pouvant aller exceptionnellement jusqu'à 15 000 € si l'opération d'accèsion est réalisée dans un contexte très spécifique, est particulièrement qualitative et/ou pour en faciliter la commercialisation). Cette aide est versée au maître d'ouvrage de l'opération sur justifications du respect des règles ANRU.

Pour en savoir plus :

- Règlement général de l'ANRU : <https://www.anru.fr/fre/Mediatheque/Textes-officiels/Arrete-ministeriel-du-4-juillet-2018-portant-approbation-du-RGA-de-l-ANRU-relatif-au-NPNRU>
- Site extranet de l'ANRU pour les acteurs du renouvellement urbain : <https://www.anruscope.fr/les-thematiques/Accession/Pages/default.aspx>
- Cahiers USH - Repères n°26 : Les éléments constitutifs de l'attractivité des produits en accèsion sociale : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/politique-de-la-ville-urbanisme/les-elements-constitutifs-de-l-attractivite>
- Cahiers USH - Signets n°4 : L'accèsion sociale sécurisée dans les quartiers en renouvellement urbain : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/l-accession-sociale-securisee-dans-les-quartiers>

