



Contrôle de légalité et intérêt public local

Dans le cadre de sa compétence générale d'intervention sur le territoire, la collectivité dispose d'une importante marge de manœuvre. Elle doit néanmoins justifier son intervention sur le fondement d'un intérêt public local, apprécié au regard des besoins de la population (nécessité de trouver un logement) ou en raison de la carence de l'initiative privée (le marché local exclut de l'accession les ménages modestes).

L'octroi d'une aide doit permettre de pallier cette carence et doit s'inscrire au cœur de la politique locale d'accession sociale. La collectivité peut donc décider d'aider une catégorie spécifique de la population, mais elle doit respecter le principe d'égalité des citoyens en définissant clairement les critères d'éligibilité à l'aide à l'accession. Elle a également intérêt à prévoir le cadre urbain dans lequel pourront s'insérer ces opérations d'accession, afin d'éviter l'étalement urbain.

La réalité d'un intérêt public local justifiant l'octroi d'une aide est appréciée par le préfet dans le cadre de son contrôle de légalité. En effet, les actes des collectivités territoriales n'acquiescent un caractère exécutoire qu'après leur transmission au préfet. Toutes les délibérations doivent ainsi être transmises et le préfet peut déférer au tribunal administratif ceux des actes locaux qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission.

La légalité des aides repose donc sur la politique affichée par la collectivité en matière d'accession à la propriété. La satisfaction d'un intérêt public local est le critère essentiel lui permettant d'agir.



Exposé de la politique d'accession de la collectivité

Afin d'identifier clairement et préalablement les besoins et les objectifs en matière d'accession sociale à la propriété, il est utile, dans un premier temps, de dresser l'état des lieux du territoire d'un point de vue démographique, économique ou encore urbanistique, puis d'analyser le fonctionnement du marché immobilier local afin d'établir un diagnostic des carences en la matière et des besoins de la population. A titre d'exemples, il peut s'agir de mentionner que la hausse des prix de l'immobilier empêche certaines catégories de ménages de s'installer ou de devenir propriétaire, ou que la mixité sociale n'est pas garantie sur le territoire. Ce diagnostic et ces objectifs sont souvent fixés par les programmes locaux de l'habitat (PLH).

A partir de ce constat, la collectivité doit fixer des objectifs permettant de développer l'accession sociale.

Elle détermine la population ciblée, l'aide financière globale qu'elle est susceptible d'accorder, le type d'opérations visé et les modalités selon lesquelles les opérations pourront se réaliser. En pratique, la collectivité a tout intérêt à agir en concertation avec les opérateurs afin de déterminer la faisabilité des opérations.

Outre les critères d'éligibilité des candidats, la politique d'accession sociale dans le neuf doit être envisagée en cohérence avec la politique locale d'urbanisme. En effet les politiques d'accession sociale sont largement tributaires des disponibilités foncières sur le territoire que les outils existants en matière d'urbanisme permettent de contrôler.



Principe d'égalité

La collectivité doit veiller à ne pas porter atteinte au principe d'égalité des citoyens. Celui-ci implique que, sauf considérations d'intérêt général, soient traitées de la même façon des personnes placées dans des situations similaires et que la différence de traitement, lorsqu'elle existe, soit proportionnée à la différence de situation. Le principe d'égalité n'interdit pas de traiter différemment des personnes qui se trouvent dans des situations différentes en droit ou en fait, et d'instituer une discrimination proportionnée à cette différence fondée sur des éléments objectifs.

Le lieu du domicile ou de la résidence peut, par exemple, constituer un élément discriminant. Des élèves domiciliés dans la commune bénéficiaient de tarifs d'inscription à l'école de musique plus avantageux que les autres élèves. Il a été jugé que cette différence de situation était de nature à justifier des tarifs différents, mais pas, en revanche, la qualité d'ancien ou de nouvel élève de l'école de musique (CE : 2.12.87, « Commune de Romainville »).

Les opérations réalisées ou aides accordées doivent-elles l'être au cours d'une même période ? En effet si la réalisation de l'opération s'étale dans le temps le montant de l'aide ou l'avantage accordé peut varier notamment en raison de l'évolution du contexte économique et social général ou local. Il a été admis que cela ne suffisait pas nécessairement à établir la méconnaissance du principe d'égalité. Ainsi l'acquéreur d'un terrain en lotissement ayant acquis une parcelle à un prix supérieur à celui consenti quelques années après à d'autres acquéreurs a été débouté de sa demande en remboursement de la différence de prix qu'il a payé. La cour administrative d'appel de Nancy⁷ a en effet considéré que les acquisitions ayant été faites à des dates différentes (2 ou 3 ans après la première cession) les conditions de ces ventes définies par le conseil municipal ne suffisaient pas à établir une méconnaissance du principe d'égalité.



Critères d'éligibilité

| Conditions liées au ménage

Plusieurs critères peuvent être envisagés pour déterminer les bénéficiaires des aides :

- ressources (critère prévu expressément par l'article L. 312-2-1 du CCH),
- statut d'occupation du candidat (ex. locataire du parc social),
- primo-accession.

Ces critères ne posent pas de difficultés et peuvent justifier l'octroi d'une aide à certaines catégories de personnes.

Conditions relatives à l'âge et à la composition familiale

Moins recommandées mais admises sous réserve d'un contexte local particulier et de la définition des objectifs de la politique du logement : les conditions relatives à l'âge (elles peuvent être admises afin d'attirer ou de maintenir des jeunes ménages sur le territoire) et à la composition familiale.

⁷ CAA de Nancy : 3.3.05 N° 00NC01462 « commune de Dachstein ».

Condition d'ancienneté

Moins aisée à utiliser est la condition d'ancienneté de résidence sur la commune.

Si en matière d'attribution de logements sociaux, aucune condition de résidence ne peut être opposée au demandeur (CCH : art. R. 441-2-1), en matière d'aides locales, l'exigence d'une condition de résidence préalable ne paraît pas illégale en soi.

De nombreuses collectivités locales en font même un critère d'éligibilité à l'octroi de leurs aides à l'accession et réservent ainsi leurs aides aux ménages résidant et/ou travaillant déjà sur le territoire. Celui-ci est généralement justifié en fonction des caractéristiques locales et des objectifs fixés par la collectivité, notamment pour offrir une possibilité de « parcours résidentiel » aux ménages basés sur le territoire.

Bien que strictement exclue par la Direction générale des collectivités locales et vivement déconseillée par l'administration (circulaire du 11.6.09), la validité du critère d'ancienneté de résidence sur le territoire de la collectivité a été admise par la jurisprudence dans d'autres domaines.

Ainsi de l'octroi d'une allocation à des étudiants subordonnée à la condition que l'intéressé ou ses parents justifient d'une durée de résidence de trois ans dans la commune (CE : 11.12.96), ou encore de la validité d'une délibération du conseil municipal ayant décidé d'une allocation municipale d'habitation sous forme de subvention individuelle, notamment sous condition de domicile dans la commune (CE : 29.6.01, « Commune de Mons-en-Baroeul »).

| Conditions liées à l'opération ou au logement

Eco-conditionnalité

Le PTZ+ prévoit une quotité différente en fonction du classement énergétique du logement (pour l'ancien) ou de l'obtention ou non du label BBC (pour le neuf).

Indépendamment ou en complément de ce dispositif national et afin de poursuivre un objectif clair de réduction des consommations d'énergie, les aides locales peuvent également être modulées en fonction de la performance énergétique du logement.

L'aide locale peut aussi être complétée par d'autres aides plus spécifiques portant sur des travaux ou sur l'installation d'équipements particuliers.

En effet, les collectivités territoriales peuvent "apporter leur aide à ces consommateurs en prenant en charge, en tout ou partie, des travaux d'isolation, de régulation thermique ou de régulation de la consommation d'énergies de réseau, ou l'acquisition d'équipements domestiques à faible consommation" (CGCT : art. L. 2234-24).

Il a été sur ce point précisé qu'il est préférable que la commune qui souhaite promouvoir les énergies renouvelables sur son territoire, le fasse par le biais d'une aide directe plutôt qu'en accordant un rabais sur le prix de vente des parcelles d'un lotissement communal aux acquéreurs lorsqu'ils s'engagent à installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de leur maison (RM n° 35815 : JO du 10.3.09).

Condition liée à la localisation des opérations

L'opération doit nécessairement être localisée sur le territoire de la commune, mais elle devra être située sur certaines parties ciblées par la politique d'accession de la collectivité.

Il s'agit là pour certaines collectivités de contribuer à l'aménagement du territoire notamment en secteur rural et à une utilisation cohérente et économe de l'espace.

Au contraire il peut s'agir de limiter les départs des locataires vers le périurbain ou favoriser une mixité de l'habitat en encourageant l'accession dans certains quartiers (quartiers anciens ou ZUS).

Aides accordées sur des opérations ciblées mais pas exclusives

L'octroi d'une aide publique ne peut pas avoir une portée générale : elle est justifiée par des caractéristiques locales particulières et doit donc nécessairement être ciblée en fonction des accédants eux-mêmes (l'aide reste personnelle) mais aussi en fonction des opportunités de construction.

Dès lors, chaque projet d'accession devra concerner une opération immobilière localisée sur le territoire de la collectivité. En fonction des opportunités, une ou plusieurs opérations peuvent correspondre aux critères d'éligibilité à l'aide.

La délibération qui n'accorde une subvention qu'à des accédants s'installant sur le site d'une opération précise n'est pas forcément justifiée. Il est préférable que celle-ci ne soit pas réservée à une seule opération. L'administration a récemment confirmé cette idée : s'il est admis que les collectivités territoriales peuvent accorder des aides pour l'installation ou l'acquisition d'équipements performants en énergie, cela ne doit pas être réservé aux acquéreurs dans un lotissement communal. Cela risquerait de constituer une atteinte au principe d'égalité : en effet, des habitants résidant déjà dans la commune pourraient vouloir bénéficier d'une telle aide pour équiper leur domicile sans pour autant se porter acquéreurs de terrains dans le nouveau lotissement (RM n° 35815 : JO du 10.3.09).



Les clauses anti-spéculatives

Les collectivités territoriales qui veulent s'assurer que les aides qu'elles dispensent ne pourront pas être détournées de leur objet, peuvent les assortir de clauses anti-spéculatives.

La clause anti-spéculative est destinée à éviter que le bénéficiaire de l'aide de la collectivité ne soit tenté de revendre rapidement le terrain ou le logement qu'il a acquis, pour encaisser à cette occasion, une plus value parfois importante par rapport au prix d'acquisition, et qui apparaîtra par ailleurs illégitime compte tenu de l'aide publique apportée au moment de l'acquisition initiale.

Elle peut poursuivre plusieurs objectifs :

- limiter la liberté de disposer de l'acquéreur pendant un certain délai ;
- l'empêcher de réaliser et d'empocher une plus-value jugée illégitime ;
- maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale de l'acquéreur ;
- obtenir le remboursement des aides ayant permis d'abaisser le prix d'achat du logement, du terrain acquis, ou des aides à l'accession s'il s'agit d'une aide directe, qu'elle prenne la forme subvention ou d'un prêt à taux réduit.

Ces différents objectifs peuvent se combiner entre eux.

Pour une étude approfondie des différentes formes de clause anti-spéculative et de leur validité : cf. Clauses et dispositifs anti-spéculatifs dans l'accession aidée à la propriété.



Différentes formes d'aides et niveau d'intervention

Les collectivités territoriales ont la possibilité d'intervenir à différents niveaux pour aider les particuliers à accéder à la propriété. Plus l'aide est directe, plus elle est ciblée et son objectif facilement contrôlable.

Si l'aide est versée directement à l'accédant (subvention, vente d'un terrain à un prix préférentiel) qui répond aux critères préétablis : le contrôle s'opère au moment de l'octroi de l'aide.

Si l'aide est versée à un opérateur qui s'engage à la reverser aux accédants (sous forme de rabais sur le prix de vente par exemple) : le contrôle se fait au moment de la vente entre l'opérateur et l'accédant. L'acte de vente peut contenir des indications expresses : caractère individuel de la subvention, mention expresse de son montant et de sa provenance dans l'acte de vente, imputation en déduction du prix de vente.

Enfin, l'aide peut être versée directement à l'opérateur (notamment par le biais d'un rabais sur le prix de vente de terrains). En contrepartie ce dernier s'engage à mettre en vente un certain nombre de logements à prix plafonné en fonction des ressources de ménages ciblés.

Dans cette dernière hypothèse, il convient de se demander si plutôt qu'une aide (même indirecte) accordée à l'accédant, il ne s'agit pas d'une aide directe accordée à l'opérateur. On entre alors dans la sphère de l'interventionnisme économique (cf. § l'interventionnisme économique des collectivités territoriales). A cela s'ajoutent des règles particulières de cessions à un prix avantageux de terrains appartenant à des collectivités locales.

| La cession à un prix avantageux d'un terrain appartenant à une collectivité locale

La collectivité locale peut consentir une aide sous la forme d'un rabais sur le prix de vente d'un terrain lui appartenant. Il faut alors que ce rabais comporte des contreparties suffisantes, au regard de l'intérêt général poursuivi. Cette aide est nécessairement ciblée sur une opération particulière.

Il s'agit d'une aide différente d'une subvention accordée directement à un accédant, dans la mesure où s'appliquent également les règles encadrant les cessions de biens du domaine privé des collectivités locales.

Une collectivité peut vendre des biens appartenant à son domaine privé (contrairement au domaine public, inaliénable et imprescriptible), mais doit respecter certaines formalités.

Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal au vu d'un avis du service des domaines qui en évalue le prix (CGCT : art. L. 2241-1). Il s'agit d'un avis simple qui ne s'impose pas à la commune. Mais si celle-ci retient un prix différent, elle devra de motiver les raisons de ce choix dans la délibération.

Une commune peut céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur, à condition que la cession soit justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes (CE 18 mai 1998 "Commune Castelsarrasin").

Une commune avait pu justifier des prix différenciés pour la vente de parcelles d'un lotissement communal, l'objectif étant la revitalisation de la commune par une augmentation et un rajeunissement de la population (CAA 30 juin 2000, préfet de Vendée).

D'une part, cet objectif n'était pas étranger aux intérêts généraux dont la commune a la charge. D'autre part, en fixant des tarifs différenciés, la délibération n'a pas, eu égard aux objectifs d'intérêt général poursuivis, porté atteinte au principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêts privés, ni au principe d'égalité de traitement des citoyens⁸.

Dans cette hypothèse, c'est la fixation d'un tarif préférentiel lors de la vente d'un terrain public qui justifie une contrepartie sociale. Ce cadre relève autant de la compétence générale d'intervention des collectivités territoriales en matière d'accession à la propriété (justifié par l'intérêt public local) que du régime de la vente des biens communaux (qui implique normalement que la collectivité ne puisse pas céder des biens à un prix inférieur à la valeur fixée par le service des domaines).

| L'interventionnisme économique des collectivités territoriales

Il convient de se demander si une aide versée à un opérateur qui, en contrepartie, s'engage à revendre un certain nombre de logements à des prix plafonnés et pour des ménages ciblés, peut être quali-

⁸ Le conseil municipal avait fixé, pour chaque parcelle du lotissement communal qu'il a réalisé, un prix pour les jeunes ménages projetant d'y édifier leur résidence principale, un prix plus élevé pour tout autre acheteur projetant également d'y édifier sa résidence principale et un prix encore supérieure pour ceux qui envisageaient d'y construire une résidence secondaire.

fiée d'aide directe accordée à une entreprise, plutôt qu'aide indirecte pour des accédants à la propriété.

En effet, les aides accordées aux entreprises sont prévues et encadrées strictement par les articles L. 1511-1 à L. 1511-5 du CGCT. Une intervention de la collectivité en dehors de ce cadre, notamment sur le fondement de sa compétence générale (plus souple), serait dès lors plus difficile.

Ces aides peuvent prendre la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés.

L'octroi d'aides à l'immobilier d'entreprise portant sur des terrains est subordonné au respect de conditions de plafond et de zonage (CGCT : art. L. 1511-3).

En cas de concession d'aménagement entre une collectivité territoriale et une société d'économie mixte (SEM) locale, la question de l'aide locale se pose également. Un cadre précis est également prévu dans ce cas.

La collectivité territoriale concédante peut en effet participer au coût de l'opération concédée, sous formes d'apports financiers ou de terrains (CU : art. L. 300-5).

Elle peut apporter des aides sous la forme de subventions pour financer des programmes de logements dont les loyers et les ressources des futurs occupants seraient soumis à des plafonds. Il peut également s'agir de l'octroi d'aides sous forme de terrains. Dans ce dernier cas, les terrains ne peuvent pas être cédés à un prix inférieur à la valeur fixée par le service des domaines (CGCT : art. L. 1523-5, al. 6).

Ces aides sont expressément exclues du champ d'application commun des aides accordées aux entreprises (CGCT : art. L. 1511-1).

Les collectivités non concédantes peuvent également apporter leur soutien financier, notamment par le biais de subventions. Une convention doit être passée entre la collectivité non concédante et le concessionnaire aidé, à défaut c'est une nouvelle fois le régime des aides aux entreprises qui s'appliquerait.

Les départements et les communes peuvent par ailleurs accorder des "subventions exceptionnelles" aux SEM ayant pour objet la construction ou la gestion de logements (CGCT : art. L. 1523-6).

Dans ce cadre particulier d'interventionnisme économique, il s'agit bien d'aides qui bénéficient indirectement aux particuliers accédant à la propriété, mais il est plus difficile de cibler avec précision les futurs bénéficiaires.

| Octroi d'aides par deux collectivités

Plusieurs collectivités locales peuvent décider d'intervenir sur des secteurs identiques et pour des objectifs similaires.

Si, par exemple, une commune décide l'octroi d'une aide, le département peut vouloir la compléter. Le département peut se référer aux critères déjà établis par la commune, mais il peut aussi fixer ses propres critères. Cependant, son intervention devra elle-même être justifiée par un intérêt local particulier.

Il apparaît donc indispensable d'identifier les besoins et les objectifs en matière d'accès sociale. L'intérêt public local trouvera son fondement dans les caractéristiques particulières du territoire préalablement exposées.

La question se pose également si une commune et son EPCI de rattachement veulent intervenir.

L'existence d'un EPCI suppose que deux principes soient appliqués : le principe de spécialité et le principe d'exclusivité. L'EPCI ne peut exercer que les compétences que les communes lui ont transférées, mais il doit les exercer effectivement et il est le seul à pouvoir le faire.

Toutefois, les modalités de définition et d'exercice des EPCI ont été assouplis (notamment par la loi du 13.8.04 « Libertés et responsabilités locales ») : en-dehors de certaines compétences (eau, déchet, transport...), des interventions conjointes sont envisageables, notamment dans le domaine du logement et de l'habitat.

Les collectivités territoriales et les EPCI peuvent apporter des aides notamment aux personnes accédant à la propriété sous conditions de ressources (CCH : art. L. 312-2-1).

Par ailleurs, il est prévu que nonobstant le transfert, volontaire ou de plein droit, de tout ou partie de ses compétences en matière de politique du logement ou d'habitat à un EPCI, la commune conserve la possibilité d'apporter aux opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux (locatifs et en accession), subventions et aides foncières (CGCT : art. L. 2252-5).

Il existe donc un cadre légal permettant aux communes et EPCI d'agir ensemble pour mener à bien leur politique d'accession à la propriété.

En matière d'aide à l'accession apportée aux particuliers, le principe de spécialité semble donc pouvoir être apprécié de manière souple, d'autant que chaque commune conserve une possibilité d'intervention trouvant son fondement dans sa compétence générale (CGCT : art. L. 1111-2) et justifiée par un intérêt public local.

Il faut par ailleurs que l'intérêt communautaire permettant à l'EPCI d'agir ait été défini préalablement. Hors les cas où la compétence est obligatoire, l'intervention de l'EPCI repose en effet sur cette notion.

Il est également nécessaire que le cadre d'intervention de la commune et de l'EPCI soit clairement affiché (population ciblée, enveloppe budgétaire consacrée, modalités d'octroi des aides complémentaires de l'EPCI).



Attribution de l'aide

Les conditions d'attribution de l'aide doivent être fixées antérieurement à la décision d'attribution. Si elle s'aperçoit après coup que le bénéficiaire ne remplit pas les conditions requises pour l'obtention de l'aide, la collectivité pourrait décider de la retirer dans le délai de 4 mois, dès lors que la délibération est entachée d'illégalité compte tenu du non respect des conditions d'éligibilité. Mais encore faut-il que les critères d'attribution aient été définis précisément au moment où intervient la délibération de la collectivité. Ainsi une commune a-t-elle été condamnée et sa demande rejetée par le juge administratif pour avoir voulu retirer une délibération autorisant la vente d'une parcelle appartenant au domaine privé communal, s'étant aperçue que le bénéficiaire avait omis de déclarer qu'il était déjà propriétaire d'un logement. En effet « à la date à laquelle la délibération avait été prise, la commune n'avait fixé aucun critère particulier ; que dès lors, cette délibération qui avait créé des droits au profit de Mr X n'était pas illégale et ne pouvait donc pas être retirée⁹ ».

Les conditions d'attribution de l'aide / Gestion des files d'attente

Pour que l'octroi d'une aide à l'accession sociale ait l'impact escompté, il est nécessaire que la collectivité locale se fixe des objectifs précis, clairement et limitativement définis. Les aides doivent de préférence être ciblées vers des catégories de ménages particulières et sur des zones délimitées.

Il faut prévoir l'éventualité d'une demande excédant l'offre. Les conditions d'attribution de l'aide doivent donc être strictement encadrées. Il convient de fixer les limites : enveloppe budgétaire consacrée, nombre potentiel de bénéficiaires, date limite de la distribution de l'aide...

Si le nombre de personnes éligibles à l'aide dépasse l'offre, la commune doit trouver un moyen neutre et sans ambiguïté pour gérer les files d'attente et sélectionner les acquéreurs, mais cela ne pose pas de problème juridique tant que les conditions qu'elle a imposées sont respectées. La commune pourra par exemple choisir les candidats éligibles en fonction de la date de dépôt de leur dossier ou même suivant un tirage au sort.

La collectivité locale pourrait également décider de mettre en place une commission en définissant préalablement son rôle et sa compétence. Celle-ci prendrait plutôt la forme d'une commission technique chargée d'instruire les dossiers en vérifiant que l'aide peut être octroyée aux personnes ré-

⁹ CAA Paris 16 octobre 2008, "commune de Koumac".

pondant aux critères préalablement établis par la collectivité et de sélectionner les bénéficiaires selon les modalités prévues.

Enfin rien n'empêche la collectivité de prendre plusieurs délibérations pour décider de l'octroi d'une aide à l'accession. Il pourrait être envisagé une démarche en deux temps :

- une délibération instaurant le principe de l'octroi d'une aide (sous forme de subvention ou autre) aux ménages répondant notamment à des critères définis, sur tout le territoire ou dans des secteurs spécifiques ;
- des délibérations spécifiques pour chaque opération répondant aux critères préalablement définis par la collectivité.

Prendre une délibération spécifique donne l'avantage d'être plus transparent, l'acte faisant l'objet du contrôle de légalité par le préfet.

Souvent, s'agissant d'aides contingentées, les collectivités seront peu enclines à les faire connaître à l'extérieur du territoire, ce qui est une façon d'en réserver le bénéfice à leurs seuls habitants. Cependant, l'information sur l'existence de l'aide et les conditions d'éligibilité doit être rendue publique. A cet égard, la collectivité locale doit engager des actions de communication qui peuvent être relayées localement par les ADIL.



Contestation de la décision de la collectivité territoriale

La décision d'octroi d'une aide est, par nature, une décision individuelle créatrice de droits : elle accorde un avantage financier à son bénéficiaire.

En revanche, l'octroi d'une aide par une collectivité locale ne constitue pas un droit pour le demandeur¹⁰, La collectivité locale peut toujours refuser d'accorder une aide à un accédant, alors même qu'il remplirait les critères d'éligibilité.

Une décision créatrice de droit

La délibération accordant une aide ou conférant un avantage à un demandeur est une décision créatrice de droit. Elle constitue, le cas échéant, un acte préalable au contrat de vente d'un terrain communal et détachable de celui-ci. Le contentieux relatif à cette décision relève de la juridiction administrative¹¹, notamment par la voie du recours pour excès de pouvoir.

La décision d'octroi d'une aide est, par nature, une décision individuelle créatrice de droits puisqu'elle accorde un avantage financier à son bénéficiaire. Il en découle que le retrait dans le délai du recours contentieux d'une décision accordant une aide doit être motivé¹².

Le droit de la collectivité de refuser d'accorder l'aide

La collectivité territoriale peut refuser d'accorder l'aide, elle n'a pas à motiver sa décision de refus (loi du 11.7.79)¹³ dans la mesure où l'aide accordée ne résulte pas d'une obligation légale ou réglementaire, mais constitue au contraire une aide facultative. Il faut néanmoins que ce refus n'ait pas un caractère discriminatoire ou arbitraire ou ne porte pas atteinte au principe d'égalité des citoyens. Pour écarter toute suspicion de favoritisme, les modalités de gestion des demandes doivent être affichées (cf. Attribution de l'aide).

¹⁰ Exemples : CAA Paris 12 novembre 2007 n° 07PA01399 et CAA Versailles 12 juin 2008 n° 06VE00645.

¹¹ CAA Paris 16 octobre 2008, commune de KOUMAC précité.

¹² Aux termes de l'article 1er de la loi du 11 juillet 1979, la motivation n'est exigible qu'à l'égard des décisions défavorables qui entrent dans l'une des catégories limitativement énumérées par la loi, à savoir les décisions qui :

- retirent ou abrogent une décision créatrice de droits ;

¹³ A été jugé que l'octroi d'une subvention par une commune ne constitue pas un droit, cette dernière n'a donc pas à motiver sa décision de refus (CAA, Douai : 22.11.05)

En matière d'aide sociale facultative, dès lors que la collectivité territoriale se réfère à un règlement régissant l'attribution de ces aides, le juge administratif vérifie que celui-ci ne porte pas atteinte au principe d'égalité des citoyens¹⁴ ou que la collectivité n'en fait pas une application erronée¹⁵.

En revanche, celui qui conteste le refus d'attribution d'une aide ou d'un avantage ne peut se borner à invoquer la violation de principes généraux du droit, et notamment l'atteinte au principe d'égalité de traitement des citoyens, sans apporter des éléments susceptibles de constituer au moins un commencement de preuve à l'appui de ses prétentions¹⁶.

Ainsi le demandeur d'une aide exceptionnelle au titre de l'article 110 de la loi du 30 décembre 2005¹⁷, pour obtenir une indemnisation des conséquences de la sécheresse de 2003 ayant endommagé la structure de bâtiments à usage d'habitation principale, ne peut invoquer l'atteinte au principe d'égalité en se bornant à alléguer que les propriétaires de maisons voisines ayant subi les mêmes désordres que la sienne, auraient obtenu le bénéfice de l'aide financière exceptionnelle qui lui a été refusée, dès lors qu'il n'assortit cette allégation d'aucun commencement de preuve¹⁸.

De même dans le cadre d'une vente de terrains communaux à un investisseur s'étant engagé à construire des logements locatifs et à les louer pendant 10 ans à des loyers inférieurs au prix du marché, à un tarif fixé par la commune, l'argumentation du préfet, selon laquelle cette cession constituerait un refus de vente, a été rejetée par le juge administratif¹⁹, au motif qu'il n'existe aucun élément de nature à permettre d'établir que la commune aurait refusé de vendre dans des conditions similaires un ensemble de parcelles à un autre acquéreur qui aurait accepté de prendre les mêmes engagements que cet investisseur.

¹⁴ CAA Paris 12 nov. 2007 et CA Versailles 12 juin 2008 précités, CAA Marseille 24 nov. 2003 n°99MA02238

¹⁵ CAA Paris 24 fév. 2006 N° 03PA01613

¹⁶ CA Versailles 12 juin 2008 précité.

¹⁷ Article 110 de la loi du 30 décembre 2005: « Il est créé, dans le cadre de la solidarité nationale, une procédure exceptionnelle d'aide pour les dommages aux bâtiments causés par la sécheresse survenue entre juillet et septembre 2003... ».

¹⁸ CA Versailles 20 mars 2009; n° 07VE02487.

¹⁹ CAA Nantes 30 juin 2000 ; Préfet de Vendée c. commune de La Guyonnière, précité.

▼

Annexes

- ▶ Annexe I : [Détail du barème du PTZ+](#)
- ▶ Annexe II : [Exemple de détermination des conditions de remboursement du PTZ+](#)
- ▶ Annexe III : [Barème du PTZ+ en zone A](#)
- ▶ Annexe IV : [Barème du PTZ+ en zone B1](#)
- ▶ Annexe V : [Barème du PTZ+ en zone B2](#)
- ▶ Annexe VI : [Barème du PTZ+ en zone C](#)
- ▶ Annexe VII : [Accession en zone ANRU](#)
- ▶ Annexe VIII : [Détail du barème du PSLA](#)
- ▶ Annexe IX : [Plafonds de ressources PLI \(Prêt Accession Action Logement\)](#)
- ▶ Annexe X : [PTZ alloués en 2009 : nombre de prêts et montant d'opérations selon leur nature et la zone géographique](#)
- ▶ Annexe XI : [PTZ alloués en 2009 \(parc neuf\)](#)
- ▶ Annexe XII : [PTZ alloués en 2009 \(parc ancien\)](#)
- ▶ Annexe XIII : [Les ADIL au service de simulations personnalisées pour les particuliers](#)

Annexe I : Détail du barème du PTZ +

Montant plafond d'opération

Nombre d'occupants	Logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €
	Logement ancien			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

Quotité de prêt

NEUF	Label BBC	Pas de label BBC
Zone A	40%	27%
Zone B1	35%	22%
Zone B2	30%	17%
Zone C	25%	15%

ANCIEN	Etiquette énergie		
	A à D	E ou F	G
Toutes Zones	20%	10%	5%
Bonus vente HLM	25% (20% + 5%)	15% (10% + 5%)	

Exemple de calcul :

Ménage 3 personnes, zone B1
Montant opération = 180 000 €

Montant du PTZ :

- neuf BBC :
 $180\,000 \times 35\% = 63\,000 \text{ €}$
- Ancien étiquette E :
 $158\,000 \times 10\% = 15\,800 \text{ €}$

Définition du zonage Robien

Le classement des communes dans les zones A, B, C résulte de l'[arrêté du 29 avril 2009](#) (JO du 3.5.09).

Zone A : Paris et agglomération parisienne, communes les plus chères de la Côte d'Azur, Genevois français

Zone B1 : agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Île-de-France ou de la Côte d'Azur, certaines zones frontalières ou littorales, départements d'Outre-mer, la Corse, îles non reliées au continent

Zone B2 : agglomérations de 50 000 habitants, communes de la grande couronne d'Île-de-France

Zone C : reste du territoire

Conditions de remboursement

Tranches de quotient familial	Différé d'amortissement		Durée totale
	% du PTZ+	Durée	
1	45%	23 ans	30 ans
2	35%	23 ans	28 ans
3	20%	23 ans	26 ans
4	15%	23 ans	25 ans
5	0%		23 ans
6			20 ans
7			16 ans
8			12 ans
9			8 ans
10			5 ans

Détermination de la tranche de quotient familial

Tranche	Quotient familial			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 9 500 €
3	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
5	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
7	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
8	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
9	≤ 49 500 €	≤ 32 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 49 500 €	> 32 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

ANCIEN				
Tranche	Quotient familial			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 500 €
3	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
5	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
7	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
8	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
9	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

Annexe II : Exemples de détermination des conditions de remboursement du PTZ +

Ménage de 3 personnes, RFR = 34 000 €, zone B1, logement neuf

Coefficient Familial	
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
Personne suppl.	0,3

Quotient familial = $34\ 000 / 1,7$
= 20 000 €

Tranche	Quotient familial			
	Zone A	Zone B1	Zones B2	Zones C
1	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 9 500 €
3	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
5	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 29 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
7	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
8	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
9	≤ 49 500 €	≤ 32 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 49 500 €	> 32 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

Ménage de 3 personnes, RFR = 34 000 €, zone C, logement ancien

Coefficient Familial	
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes et plus	2,3

Quotient familial = $34\ 000 / 1,7$
= 20 000 €

Tranche	ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 500 €
3	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
5	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
7	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
8	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
9	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

Annexe III : Barèmes du PTZ + en zone A*

*Paris et l'agglomération parisienne, les communes les plus chères de la Côte d'Azur, le Genevois français

Montant plafond d'opération et quotité du PTZ + selon le type de bien et son niveau de performance énergétique

Neuf

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération	
		BBC 2005	non BBC
1	156 000 €	40%	27%
2	218 000 €	40%	27%
3	265 000 €	40%	27%
4	312 000 €	40%	27%
5 et +	359 000 €	40%	27%

Ancien

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération		
		A à D	E et F	G
1	124 000 €	20%	10%	5%
2	174 000 €	20%	10%	5%
3	211 000 €	20%	10%	5%
4	248 000 €	20%	10%	5%
5 et +	285 000 €	20%	10%	5%

Majoration de 5% de la quotité du PTZ si vente HLM

Coefficient familial

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1	1,4	1,7	2	2,3	0,3

Conditions de remboursement du PTZ + selon la tranche de quotient familial

La tranche de quotient familial est déterminée en divisant le Revenu Fiscal de Référence (RFR) par le coefficient familial

Tranche	Tranche Quotient Familial		Conditions remboursement PTZ +		
	Neuf	Ancien	Différé d'amortissement		Durée totale
			% du PTZ +	Durée	
1	< 15.000 €	< 12 000 €	45%	23 ans	30 ans
2	< 17 500 €	< 15.000 €	35%	23 ans	28 ans
3	< 20 500 €	< 17 500 €	20%	23 ans	26 ans
4	< 23 000 €	< 20 500 €	15%	23 ans	25 ans
5	< 25 500 €	< 23 000 €	0%	néant	23 ans
6	< 28 500 €	< 25 500 €		néant	20 ans
7	< 31 000 €	< 28 500 €		néant	16 ans
8	< 36 000 €	< 31 000 €		néant	12 ans
9	< 49 500 €	< 43 500 €		néant	8 ans
10	> 49 500 €	> 43 500 €		néant	5 ans

Annexe IV: Barèmes du PTZ + en zone BI*

*Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, certaines communes d'Ile-de-France ou de la Côte d'Azur, certaines zones frontalières ou littorales, les départements d'Outre-mer, la Corse, les îles non reliées au continent

Montant plafond d'opération et quotité du PTZ + selon le type de bien et son niveau de performance énergétique

Neuf

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération	
		BBC 2005	non BBC
1	117 000 €	35%	22%
2	164 000 €	35%	22%
3	199 000 €	35%	22%
4	234 000 €	35%	22%
5 et +	269 000 €	35%	22%

Ancien

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération		
		A à D	E et F	G
1	93 000 €	20%	10%	5%
2	130 000 €	20%	10%	5%
3	158 000 €	20%	10%	5%
4	186 000 €	20%	10%	5%
5 et +	214 000 €	20%	10%	5%

Majoration de 5% de la quotité du PTZ si vente HLM

Coefficient familial

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1	1,4	1,7	2	2,3	0,3

Conditions de remboursement du PTZ + selon la tranche de quotient familial

La tranche de quotient familial est déterminée en divisant le Revenu Fiscal de Référence (RFR) par le coefficient familial

Tranche	Tranche quotient familial		Conditions remboursement PTZ +		
	Neuf	Ancien	Différé d'amortissement		Durée totale
			% du PTZ +	Durée	
1	< 12.000 €	< 10 000 €	45%	23 ans	30 ans
2	< 14 000 €	< 12.000 €	35%	23 ans	28 ans
3	< 16 000 €	< 14 500 €	20%	23 ans	26 ans
4	< 18 000 €	< 16 000 €	15%	23 ans	25 ans
5	< 19 500 €	< 18 000 €	0%	néant	23 ans
6	< 21 500 €	< 19 500 €		néant	20 ans
7	< 23 500 €	< 21 500 €		néant	16 ans
8	< 26 000 €	< 23 500 €		néant	12 ans
9	< 32 500 €	< 30 500 €		néant	8 ans
10	>32 500 €	> 30 500 €		néant	5 ans

Annexe V: Barèmes du PTZ + en zone B2*

*Les agglomérations de 50 000 habitants, les communes de la grande couronne d'Ile-de-France

Montant plafond d'opération et quotité du PTZ + selon le type de bien et son niveau de performance énergétique

Neuf

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération	
		BBC 2005	non BBC
1	86 000 €	30%	17%
2	120 000 €	30%	17%
3	146 000 €	30%	17%
4	172 000 €	30%	17%
5 et +	198 000 €	30%	17%

Ancien

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération		
		A à D	E et F	G
1	86 000 €	20%	10%	5%
2	120 000 €	20%	10%	5%
3	146 000 €	20%	10%	5%
4	172 000 €	20%	10%	5%
5 et +	198 000 €	20%	10%	5%

Majoration de 5% de la quotité du PTZ si vente HLM

Coefficient familial

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1	1,4	1,7	2	2,3	0,3

Conditions de remboursement du PTZ + selon la tranche de quotient familial

La tranche de quotient familial est déterminée en divisant le Revenu Fiscal de Référence (RFR) par le coefficient familial

Tranche	Tranche QF		Conditions remboursement PTZ +		
	Neuf	Ancien	Différé d'amortissement		Durée totale
			% du PTZ +	Durée	
1	≤ 10.000 €	≤ 9 000 €	45%	23 ans	30 ans
2	≤ 11 000 €	≤ 10.000 €	35%	23 ans	28 ans
3	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €	20%	23 ans	26 ans
4	≤ 14 000 €	≤ 12 500 €	15%	23 ans	25 ans
5	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €	0%	néant	23 ans
6	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €		néant	20 ans
7	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €		néant	16 ans
8	≤ 20 000 €	≤ 18 000 €		néant	12 ans
9	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €		néant	8 ans
10	> 26 500 €	> 26 500 €		néant	5 ans

Annexe VI : Barèmes du PTZ + en zone C*

*Reste du territoire (hors zones A, B1 et B2)

Montant plafond d'opération et quotité du PTZ + selon le type de bien et son niveau de performance énergétique

Neuf

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération	
		BBC 2005	non BBC
1	79 000 €	25%	15%
2	111 000 €	25%	15%
3	134 000 €	25%	15%
4	158 000 €	25%	15%
5 et +	182 000 €	25%	15%

Ancien

Nombre occupants	Montant plafond coût opération	Quotité applicable au coût de l'opération		
		A à D	E et F	G
1	79 000 €	20%	10%	5%
2	111 000 €	20%	10%	5%
3	134 000 €	20%	10%	5%
4	158 000 €	20%	10%	5%
5 et +	182 000 €	20%	10%	5%

Majoration de 5% de la quotité du PTZ si vente HLM

Coefficient familial :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1	1,4	1,7	2	2,3	0,3

Conditions de remboursement du PTZ + selon la tranche de quotient familial

La tranche de quotient familial est déterminée en divisant le Revenu Fiscal de Référence (RFR) par le coefficient familial

Tranche	Tranche QF		Conditions remboursement PTZ +		
	Neuf	Ancien	Différé d'amortissement		Durée totale
			% du PTZ +	Durée	
1	≤ 8 000 €	≤ 8 000 €	45%	23 ans	30 ans
2	≤ 9 500 €	≤ 9 500 €	35%	23 ans	28 ans
3	≤ 10 500 €	≤ 10 500 €	20%	23 ans	26 ans
4	≤ 11 500 €	≤ 11 500 €	15%	23 ans	25 ans
5	≤ 13 000 €	≤ 13 000 €	0%	néant	23 ans
6	≤ 14 000 €	≤ 14 000 €		néant	20 ans
7	≤ 15 000 €	≤ 15 000 €		néant	16 ans
8	≤ 18 500 €	≤ 16 500 €		néant	12 ans
9	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €		néant	8 ans
10	> 26 500 €	> 26 500 €		néant	5 ans

Annexe VII : Accession en zone ANRU : plafonds de ressources et prix plafonds d'opérations applicables en 2011

Plafonds de ressources applicables en 2011

Catégorie de ménage			
	Paris et comm. limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	31 909 €	31 909 €	27 742 €
2	47 688 €	47 688 €	37 046 €
3	62 515 €	57 326 €	44 551 €
4	74 640 €	68 666 €	53 784 €
5	88 806 €	81 288 €	63 270 €
6	99 928 €	91 472 €	71 304 €
Pers. suppl.	11 133 €	10 192 €	7 954 €

Le respect de la condition de ressources (revenu fiscal de référence de l'année N-2) s'apprécie à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement.

Prix plafonds applicables en 2011

Pour l'année 2011, les prix de vente ou de construction (TTC) plafond, exprimé par mètre carré de surface utile sont les suivants :

Zone	Prix maximum
A bis	3 982 €
A	3 982 €
B1	2 670 €
B2	2 331 €
C	2 040 €

Annexe VIII : Détail du barème du PSLA

Plafonds de ressources applicables au 1^{er} janvier 2011

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (RFR n-2 ou n-1)	
	Zone A	Zone B ou C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5 et plus	64 875 €	44 425 €

Montant maximum de la redevance (fraction locative)

Zone	Plafonds en €/m ² de surface utile
A bis	12,45
A	9,57
B1	8,25
B2	7,90
C	7,35

Montant plafond du prix de vente (avant minoration*)

Zone	Prix maximum
A bis	3 982 €
A	3 982 €
B1	2 670 €
B2	2 331 €
C	2 040 €

Ce plafond est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année (n-2) et celui de l'année précédente (n-1).

*Chaque année, le prix de vente du logement est minoré de 1 % à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux (CCH : R.331-76-5-1).

Le prix au mètre carré à retenir pour apprécier la condition du plafonnement du prix de vente est un prix TTC incluant la TVA au taux réduit lorsque celle-ci trouve à s'appliquer (Instruction du 22.9.10 n°31 : BOI 3 A-5-10).

Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt du PSLA résultent d'une adjudication organisée sous l'égide du ministère des Finances, la dernière en date étant celle du 29 janvier 2010. Ils sont actuellement de 3,00 à 3,30 %

Annexe IX : Plafonds de ressources PLI (Prêt Accession Action Logement)

Plafonds de ressources applicables au 1^{er} janvier 2011

Catégories de ménage (1)	Plafonds de ressources (en €)		
	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne seule	39.803	30.760	26.915
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	59.486	41.077	35.942
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	71.509	49.398	43.224
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	85.653	59.635	52.181
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	101.398	70.154	61.384
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	114.102	79.062	69.180
Pers. supplémentaire	+ 12.713	+ 8.819	+ 7.717

(1). Jeune ménage : couple (mariés, pacsés, personnes vivant en concubinage) sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Les plafonds de ressources annuelles sont égaux à :

- 180 % des plafonds PLUS " Ile de France hors Paris et communes limitrophes " pour la zone A,
- 160 % des plafonds PLUS " autres régions " pour la zone B
- 140 % des plafonds PLUS " autres régions " pour la zone C.

Ces plafonds sont à comparer avec l'ensemble des revenus fiscaux du ménage au titre de l'année 2009.

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'[arrêté du 29.4.09](#) : JO du 3.5.09.

Annexe X : PTZ alloués en 2009 : nombre de prêts et montant d'opérations selon leur nature et la zone géographique

Accession dans le neuf

Effectifs PTZ selon la zone et le type d'opération

	Maison individuelle Construction avec achat terrain		Maison individuelle Construction sans achat terrain		Maison individuelle Achat (hors construction)		Achat collectif	
zone A	959	2%	233	2%	936	16%	4 836	38%
zone B1	2 915	7%	1 091	8%	1 471	25%	4 719	37%
zone B2	5 972	15%	1 914	14%	1 474	25%	1 687	13%
zone C	29 346	75%	10 723	77%	2 096	35%	1 640	13%
Ensemble	39 192	100%	13 961	100%	5 977	100%	12 882	100%

Montant d'opération selon la zone et le type d'opération

	Maison individuelle Construction avec achat terrain	Maison individuelle Construction sans achat terrain	Maison individuelle Achat (hors construc- tion)	Achat collectif
zone A	254 950 €	207 410 €	233 450 €	192 490 €
zone B1	194 760 €	152 190 €	175 740 €	158 320 €
zone B2	170 380 €	144 550 €	159 340 €	140 750 €
zone C	155 140 €	137 940 €	151 460 €	135 680 €
Ensemble	162 850 €	141 110 €	172 220 €	165 960 €

Accession dans l'ancien

Effectifs PTZ selon la zone et le type d'opération

	Ancien avec travaux, individuel		Ancien sans travaux individuel		Ancien avec travaux collectif		Ancien sans travaux collectif	
zone A	1 353	4%	6 597	13%	4 231	30%	20 384	48%
zone B1	4 388	12%	8 575	16%	4 400	32%	12 305	29%
zone B2	7 308	20%	11 060	21%	3 512	25%	6 599	16%
zone C	22 809	64%	25 955	50%	1 741	13%	3 274	8%
Ensemble	35 858	100%	52 187	100%	13 884	100%	42 562	100%

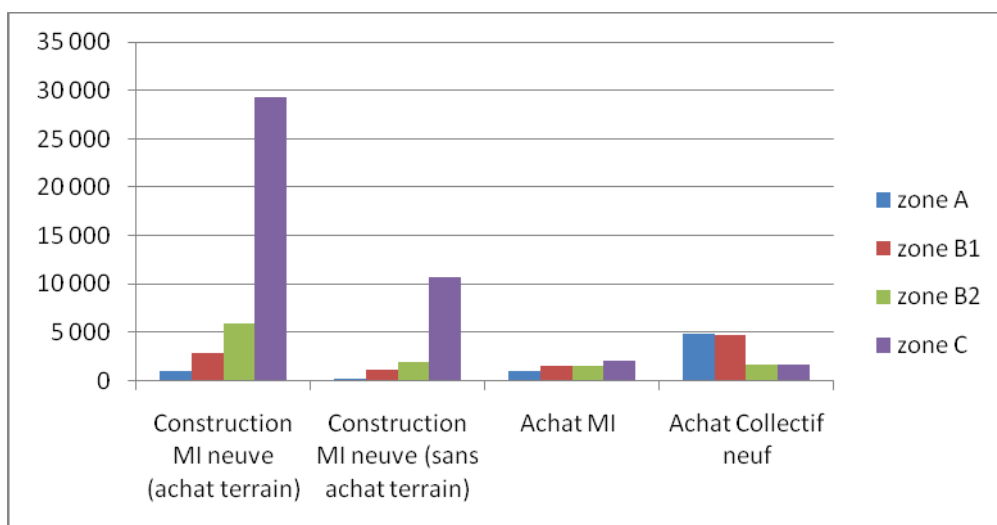
Montant d'opération selon la zone et le type d'opération

	Ancien avec travaux, individuel	Ancien sans travaux individuel	Ancien avec travaux collectif	Ancien sans travaux collectif
zone A	215 340 €	223 240 €	173 350 €	171 980 €
zone B1	151 870 €	169 930 €	123 440 €	131 480 €
zone B2	131 630 €	149 130 €	97 230 €	105 790 €
zone C	119 120 €	139 240 €	94 320 €	105 250 €
Ensemble	129 310 €	156 990 €	128 370 €	144 870 €

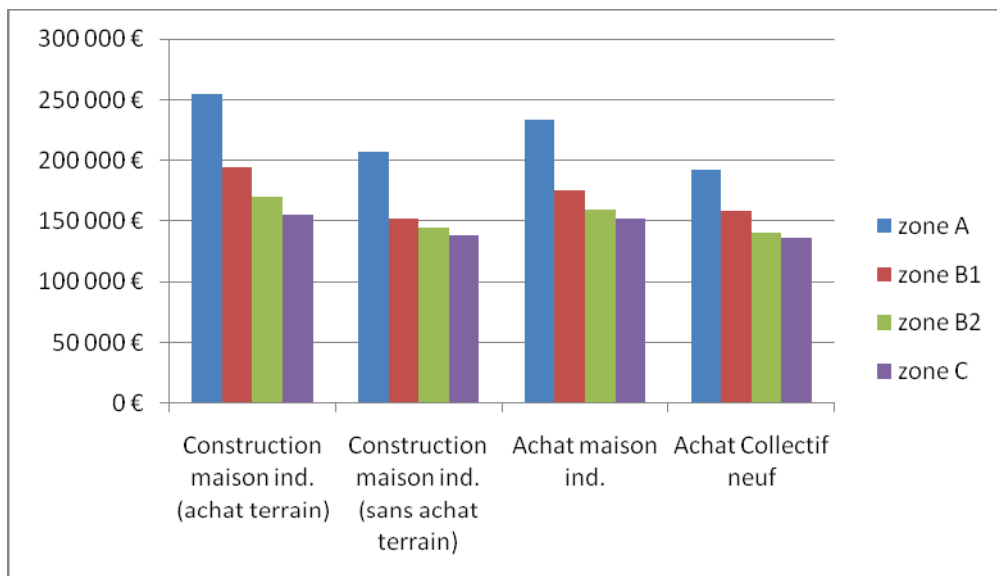
Source : rapport 2009 SGFGAS

Annexe XI : PTZ alloués en 2009 (parc neuf)

Effectifs



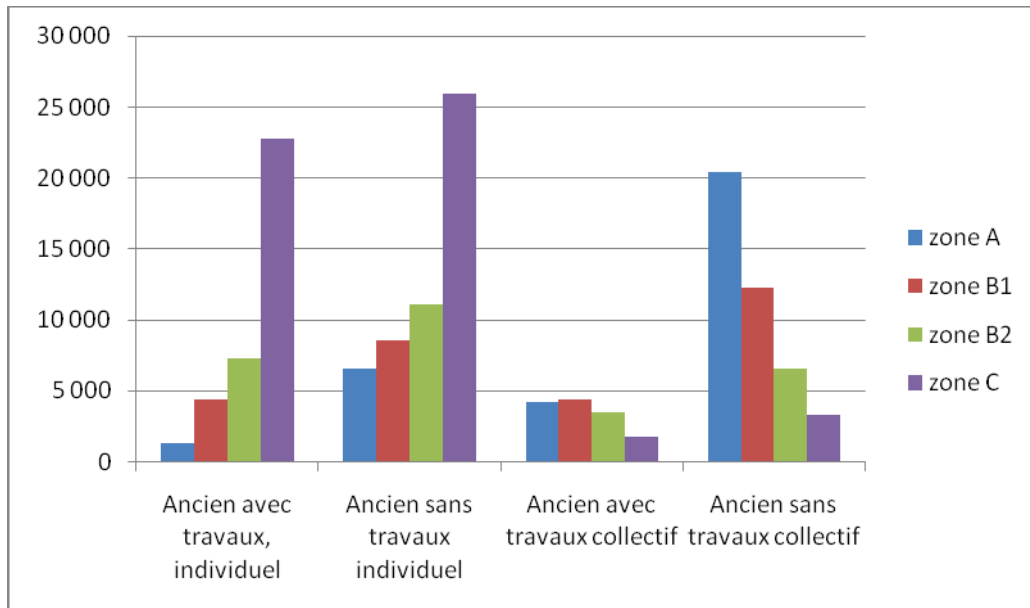
Montant des opérations



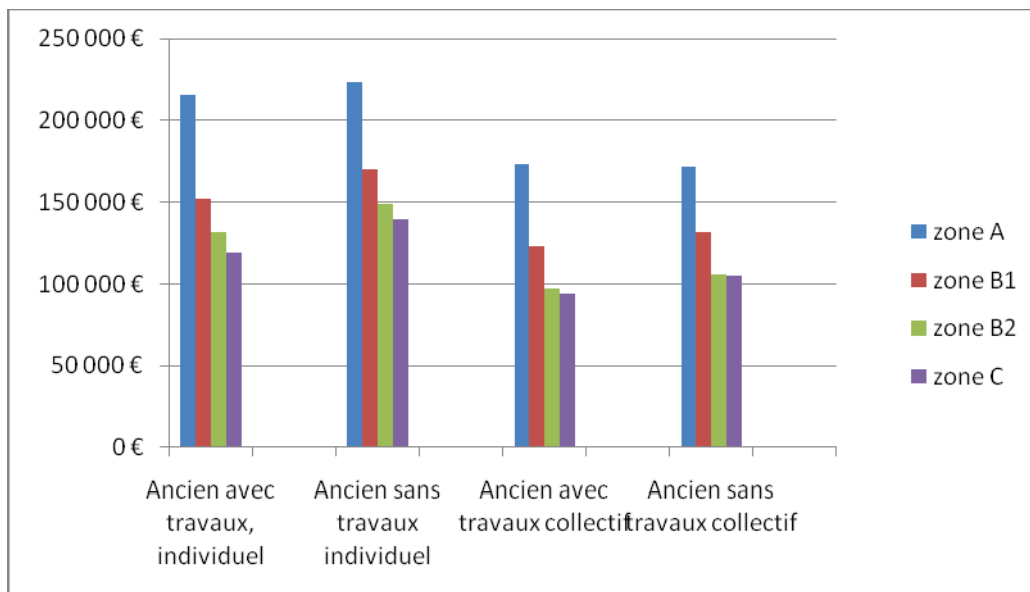
Source : rapport 2009 SGFGAS

Annexe XII : PTZ alloués en 2009 (parc ancien)

Effectifs



Montant des opérations



Source : rapport 2009 SGFGAS

Annexe XIII : Les ADIL au service de simulations personnalisées pour les particuliers

ADILOPTI : Un outil garantissant une accession éclairée

Ce logiciel permet aux conseillers-juristes des ADIL de réaliser des diagnostics et plans de financement pour un projet d'accession. Grâce à cet outil le conseiller est en mesure de dire au ménage intéressé si son projet est viable.

La qualité du conseil préventif en accession à la propriété tient beaucoup aux performances de ce logiciel. Les simulations réalisées tiennent compte de tous les prêts et aides auxquels les accédants pourraient prétendre. Elles permettent également d'identifier et de chiffrer tous les coûts liés au projet concerné. Ainsi, le ménage pourra se lancer en toute connaissance de cause.

ADILOPTI est mis à jour au fil des évolutions réglementaires. Il intègre désormais le PTZ+.

De nouvelles et importantes améliorations fonctionnelles sont intervenues et permettent de franchir un cap dans la prévention des difficultés des accédants, puisque le logiciel permet désormais de se projeter dans l'avenir en prenant en compte les évolutions prévisibles des revenus et des mensualités de remboursement ; il permet aussi d'effectuer des simulations de location-accession financées dans le cadre de la réglementation PSLA.

Mais il permet notamment :

- L'intégration des crédits en cours,
- Le calcul des droits à prêts en épargne logement,
- Le lissage des mensualités,
- L'optimisation des différents prêts,
- La simulation des mensualités modulables,
- La détermination du taux moyen global,
- Le calcul des frais annexes, des assurances...
- La détermination du montant d'AL / APL.

Cf. page suivante deux étapes (copie écran) d'un plan de financement réalisé à l'aide du logiciel ADILOPTI.

AdilOpti 5.30

Consultation Epargne Logement Prêt bancaire Prêt barème Paramétrage Nouveautés

Plan de financement Diagnostic

Infos accédant Projet Acquisition logt ancien avec ou sans travaux Financement

Informations générales

Date de la consultation: 01/02/2011
 Type de consultation: Visite
 Statut du consultant: Locataire HLM
 Loyer actuel: 500 €
 Dépt d'origine: 01
 Commune d'origine: ANDERT-ET-CONDON

Caractéristiques du ménage

Situation familiale: Autre
 Marié depuis moins de 5 ans
 Somme des âges < 55 ans
 Age du chef de ménage: 36
 Nombre de personnes du ménage: 1
 Nombre d'enfants à charge: 0
 Saisie de l'âge des enfants à charge
 Autres personnes à charge: 0

Ressources du ménage

Saisie des revenus

Revenu équivalent mensuel actuel de: Monsieur 1800 €
 Madame 0 €
 Autres revenus et charges (équivalent mensuel): 0 €
 Crédits en cours: 0
 Revenus pris en compte pour PAS: 2009 2010
 RFR 2009: 12000 €

Divers

Première accession (sens 1%)
 Mobilité professionnelle (sens 1%)
 Primo-accédant (sens PTZ+)

➔

AdilOpti 5.30

Consultation Epargne Logement Prêt bancaire Prêt barème Paramétrage Nouveautés

Plan de financement Diagnostic

Infos accédant Projet Acquisition logt ancien avec ou sans travaux Financement

Fonds propres : 20000 €

Catégorie	Montant
Epargne préalable	20000 €

Prêts constitutifs de l'apport personnel : 8600 €

Catégorie	Montant	Durée	1ère échéance
PTZ+	8600 €	288 mois	27,69 €

Financement principal : 85379 €

Catégorie	Montant	Durée	1ère échéance
Prêt bancaire	85379 €	264 mois	486,81 €

APL ou AL: 28,59 €
 Taux d'effort avant aide: 28,6 %
 après aide: 27,0 %
 Reste à vivre: 1314,08 €

Type de projet: acquisition logt ancien
 Montant du projet: 120000 €
 Reste à financer: 6021 €

Lissage du prêt principal (faire varier la mensualité)

Résultats Echancier

Première échéance: 514,50 €

➔

Date de publication : 30 mars 2011
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du
Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy
Clec'h, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie
Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier,
Sandrine Zerbib