

L'accession sociale à la propriété : mythe ou réalité ?

Vincent LOURIER

Fédération des coopératives d'Hlm



Plan d'intervention

1. Qu'entend-on précisément par accession sociale ?
2. Combien pèse l'accession sociale ?
3. Quelle est l'actualité réglementaire sur l'accession ?
4. Que penser de l'accession sociale ?

1. Qu'entend-t-on par « accession sociale » ?



L'accession sociale : un essai de définition

Différents points de vue...

- **le banquier : les ménages financés par des dispositifs publics (PTZ/PAS)**
2013 : 43.167 PTZ émis en métropole et 59.095 PAS mis en force (dt 17.094 avec PTZ)
- **l'économiste : les ménages primo-accédants ayant des revenus inférieurs à un certain niveau**
OFL 2013 : ménages sous 3 SMIC (307.000, 49% des accédants)
- **le promoteur : tout logement au prix encadré vendu dans le cadre d'un dispositif local**
Pas de collecte d'information, pas toujours d'évaluation par les collectivités locales
- **L'Etat :**
Le PSLA, produit faisant l'objet d'une programmation annuelle : 7.232 en 2013
- **la collectivité locale :**
Dispositifs locaux définis dans les PLH...



L'accession sociale : la définition du Mouvement Hlm

- **Un produit de qualité à un prix inférieur au marché traditionnel**
 - et respectant des prix de vente plafonds
- **Destiné à une clientèle à revenus modestes**
 - soumise à des conditions de ressources :
plafonds de ressources PLS accession (et marginalement LI accession)
- **S'appuyant sur un accompagnement social**
 - à travers une sécurisation face aux accidents de la vie :
garanties de rachat et de relogement, (et assurance-revente)
 - à travers une gestion du bâti dans le temps (gestion de syndic)
- **Dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités territoriales**

C'est la définition du SIEG "accession" (art. L.411-2 du CCH)



Les plafonds de revenus en 2015 (RFR 2013)

PLS accession	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Pers. seule	33 372	33 372	29 014
2 Pers.	49 877	49 877	38 746
3 pers.	65 384	59 957	46 596
4 pers.	78 063	71 817	56 251
5 pers.	92 879	85 017	66 173
6 pers.	104 515	95 671	74 577
pers. suppl.	116 45	10 661	8 319



Les plafonds de revenus en 2015 (en multiple du smic)

PLS accession	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Pers. seule	2,8	2,8	2,4
2 Pers.	4,2	4,2	3,2
3 pers.	5,5	5,0	3,9
4 pers.	6,5	6,0	4,7

Les plafonds de revenus en 2015 (RFR 2013)

PSLA	Zone A	Zone B et C
Pers. seule	31 370	23 779
2 Pers.	43 917	31 709
3 pers.	50 191	36 678
4 pers.	57 093	40 643
5 pers.	65 123	44 595



Les plafonds de revenus en 2015 (en multiple du smic)

PSLA	Zone A	Zone B et C
Pers. seule	2,7	2,1
2 Pers.	3,8	2,7
3 pers.	4,3	3,2
4 pers.	4,9	3,5



Les plafonds de prix de vente en 2015

	Valeur HT
Zone Abis	4 534
Zone A	3 437
Zone B1	2 753
Zone B2	2 402
Zone C	2 102

en m2 de surface utile, apprécié au niveau de l'opération pour les logements au taux normal de Tva et au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva.

Les dispositifs publics de soutien à l'accès social en résumé...

Ces dispositifs sont accessibles par tous les opérateurs sur la base de plafonds de revenus en direction de ménages souhaitant acquérir leur résidence principale.

	Avantages fiscaux	Aides nationales	Aides locales
PSLA	TVA à taux réduit Exo. TFPB 15 ans	Financement CDC et 1% PTZ/PAS	Facultative
Anru/Npnru/Qpv	TVA à taux réduit sous PLS accession	Prime jusqu'à 10 000 E/logt PTZ/PAS	Facultative

La sécurisation Hlm

- **L'affirmation d'une vocation sociale en accession**
 - Offrir un service « social » de qualité pour tous
- **Accompagner les ménages modestes dans la durée**
 - Eviter les sinistres et pallier les accidents de la vie
- **Un service reconnu par les acteurs de l'habitat**
 - Une garantie pour les collectivités locales partenaires
 - Un service compétitif vis-à-vis des produits du marché
 - Une diffusion via de nombreux produits d'accession sociale
 - Une composante du service d'intérêt économique général



La sécurisation Hlm

- Les bénéfices de la sécurisation pour l'accédant
 - Recevoir une écoute et une réponse adaptée à sa situation (conseil)
 - L'assurance de trouver un repreneur pour son logement (garantie de rachat)
 - Se prémunir contre les risques de décote de son bien (assurance-revente)
 - Retrouver un logement adapté en cas de besoin (garantie de relogement)

La sécurisation Hlm en bref

	Garantie de rachat	Assurance-revente	Garantie de relogement
Atouts	• Garantie sur 15 ans • « Gratuite » pour l'accédant • Assurance de trouver un acquéreur • Prix de revente minimum garanti	• Garantie sur 10 ans (divorce et dissolution d'un PACS : 5 ans) • Proposée par un tiers • Prise en charge du diagnostic immobilier • Accès à une plateforme de services	• Garantie sur 15 ans • « Gratuite » pour l'accédant • Assurance de ne pas être à la rue • Possibilité de maintien dans les lieux
Limites	• Sans assurance-revente, perte financière, limitée mais réelle • Mobilisation de fonds propres pour l'équilibre locatif	• Concurrence avec les assurances proposées sur le marché	• Peut être synonyme de «recul du statut social» sans maintien dans les lieux



La vente Hlm

- **Une politique patrimoniale qui peut servir les parcours résidentiels des locataires du parc social**
 - une mise en vente à l'initiative de l'organisme soumise à autorisation de l'Etat après avis des collectivités locales
 - la recherche d'un équilibre entre l'intérêt de l'organisme et celui du client
 - une clientèle qui dépasse le cercle des locataires du parc social
 - une finalité sociale non encadrée
 - une démarche rarement incluse dans les politiques locales de l'habitat
- **Un engagement du Mouvement Hlm contrarié par la conjoncture**
 - l'accord Etat/USH de 2007 : 1% du parc social mis en vente
 - une paupérisation du parc qui ne facilite pas la politique de vente
 - une éligibilité au PTZ sous tension
 - un effet « boomerang » du relèvement du seuil de la loi SRU



L'opinion des français...

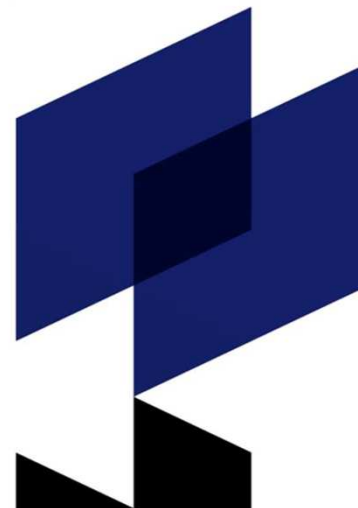


TNS Sofres

BAROMÈTRE D'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL

- 3ème vague -

Mai 2013



Selon vous...

Vous savez peut-être que les organismes HLM construisent des logements pour les vendre neufs à des ménages modestes. Diriez-vous qu'il s'agit d'une très bonne chose, d'une assez bonne chose, d'une assez mauvaise chose ou d'une très mauvaise chose :

	Ensemble				Locataires Hlm			
	<i>Avril 2011</i>	<i>Mars 2012</i>	Mai 2013	<i>Evolution Mars 2012 / Mai 2013</i>	<i>Avril 2011</i>	<i>Mars 2012</i>	Mai 2013	<i>Evolution Mars 2012 / Mai 2013</i>
Une très bonne chose	40	41	42	+1	38	43	41	-2
Une assez bonne chose	49	47	49	+2	49	43	48	+5
Total bonne chose	89	88	91	+3	87	86	89	+3
Une assez mauvaise chose	6	7	6	-1	5	6	5	-1
Une très mauvaise chose	3	3	2	-1	6	6	5	-1
Total mauvaise chose	9	10	8	-2	11	12	10	-2
Sans opinion	2	2	1	-1	2	2	1	-1
	100%	100%	100%		100%	100%	100%	

Selon vous...

Pour chacun des objectifs suivants des organismes HLM, pouvez-vous me dire s'il vous semble prioritaire, important mais pas prioritaire, ou secondaire ?

		Prioritaire	Important mais pas prioritaire	Total important	Secondaire	Sans opinion
Réduire la consommation énergétique des logements pour diminuer les charges des locataires	100%	61	33	94	6	0
Rénover les logements existants	100%	58	35	93	7	0
Rendre plus claires les conditions d'attribution des logements HLM	100%	53	37	90	9	1
Construire davantage de logements HLM pour répondre à la demande	100%	51	38	89	10	1
Se montrer conciliants avec les locataires qui ont des difficultés à payer leur loyer	100%	39	50	89	10	1
Permettre aux Français modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf	100%	38	44	82	17	1
Permettre aux locataires de logements HLM en place de devenir propriétaires de leur logement	100%	35	47	82	17	1
Démolir les tours et les barres de logements HLM et reconstruire de nouveaux logements	100%	42	36	78	21	1
Renforcer la mixité sociale	100%	31	46	77	22	1

2. Combien pèse l'accession sociale ?

En 2013...



Logements collectifs aux particuliers

Appartements et maisons groupées , résidences gérées

Accession sociale sécurisée

Vefa et PSLA par les organismes d'Hlm

Logements collectifs bailleurs

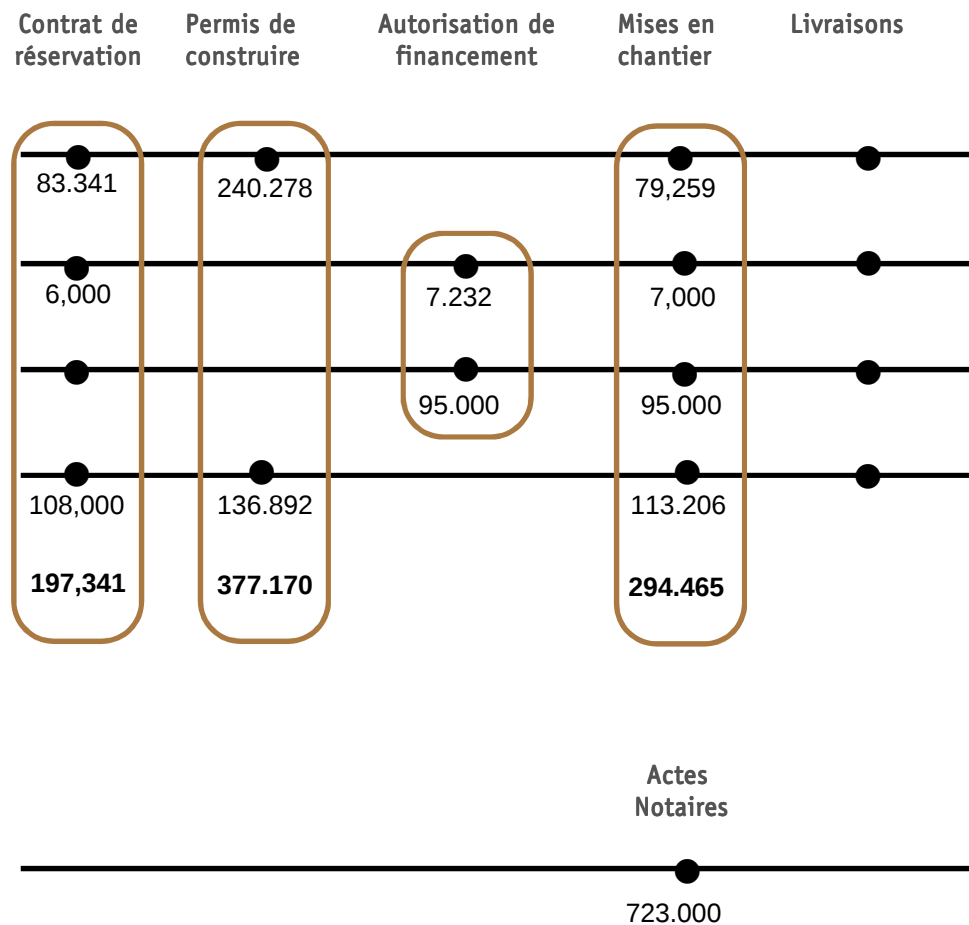
Logements Hlm

Maisons individuelles

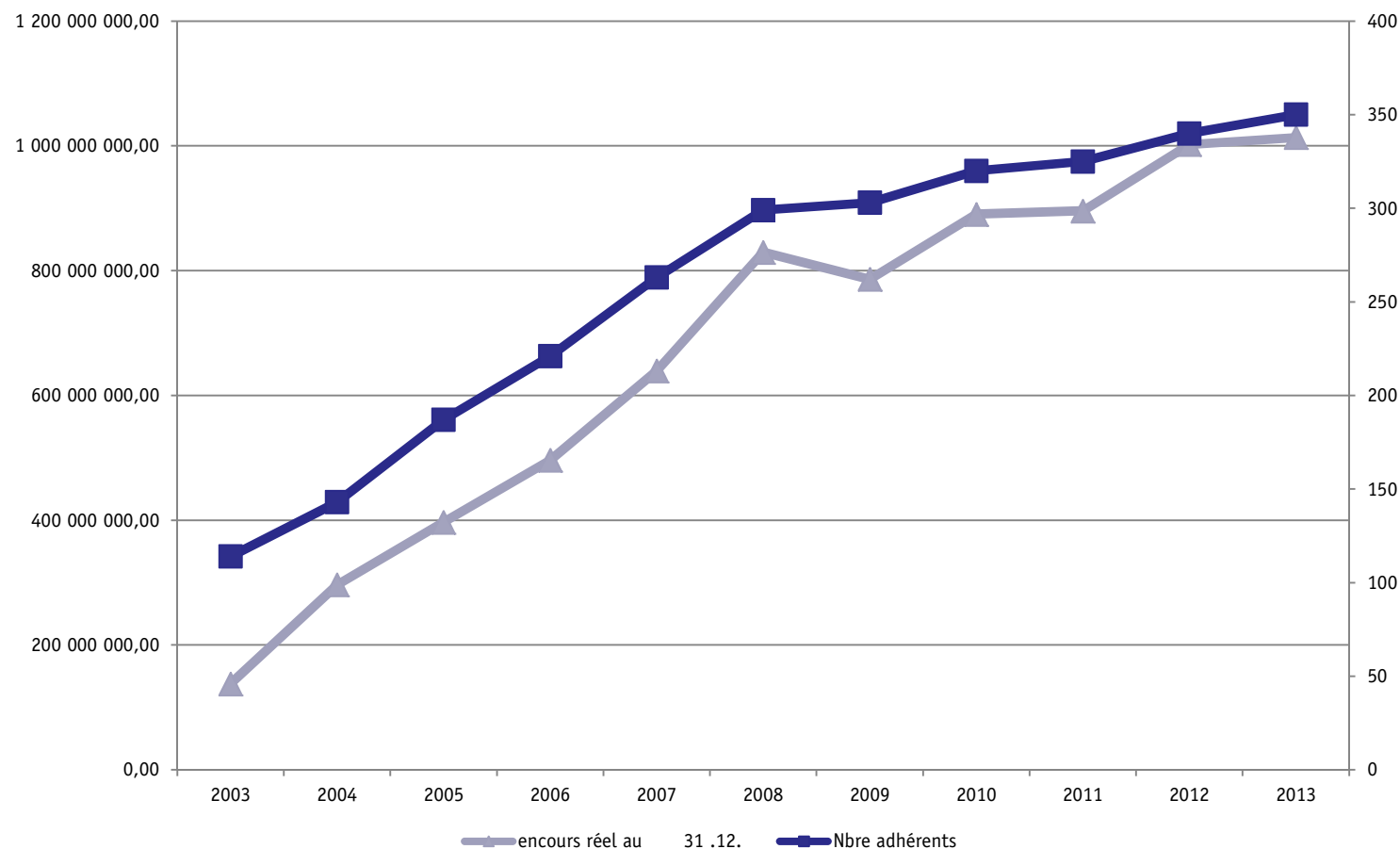
Contrat de construction de MI



Transactions aux particuliers



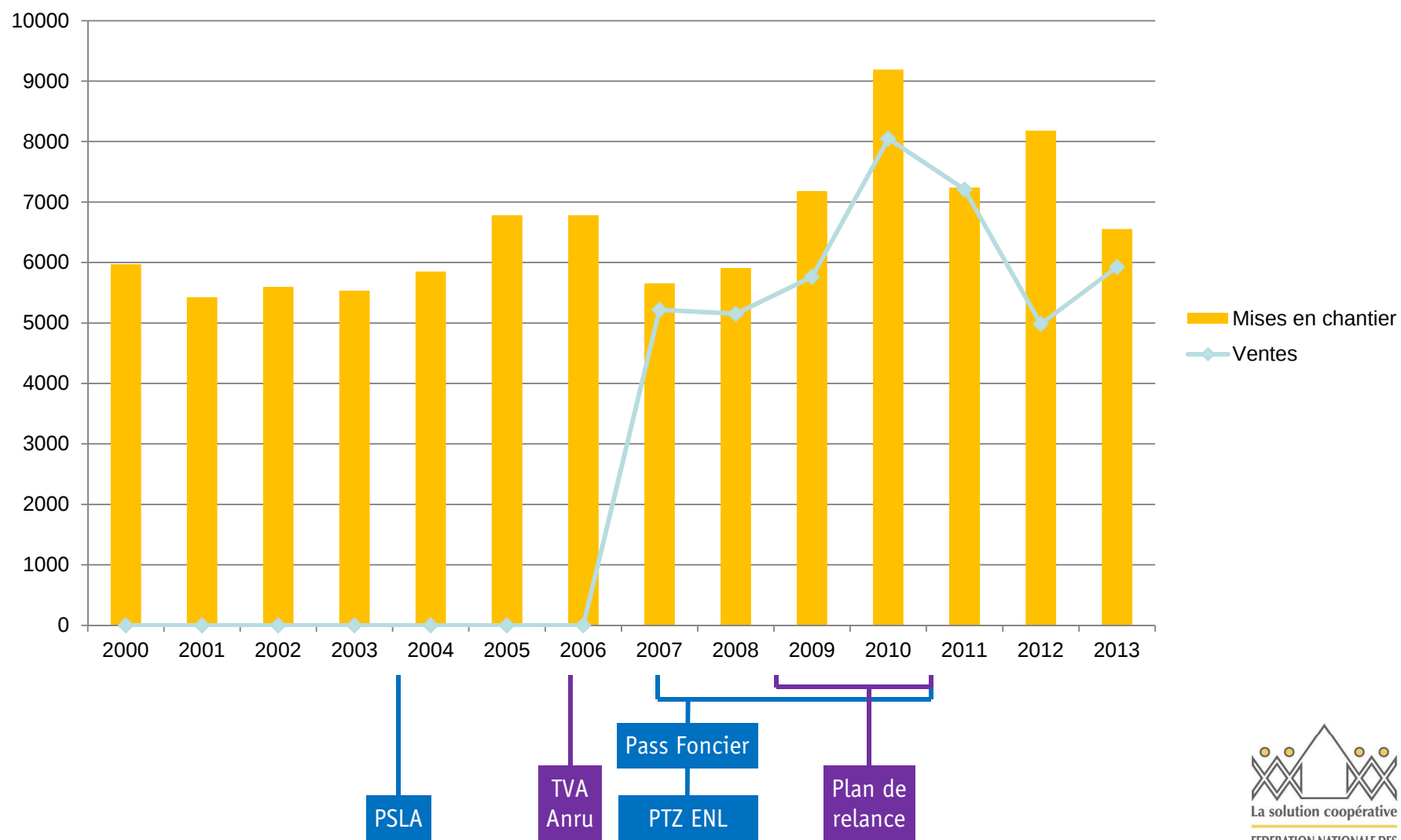
Les organismes engagés dans la production en accession sociale



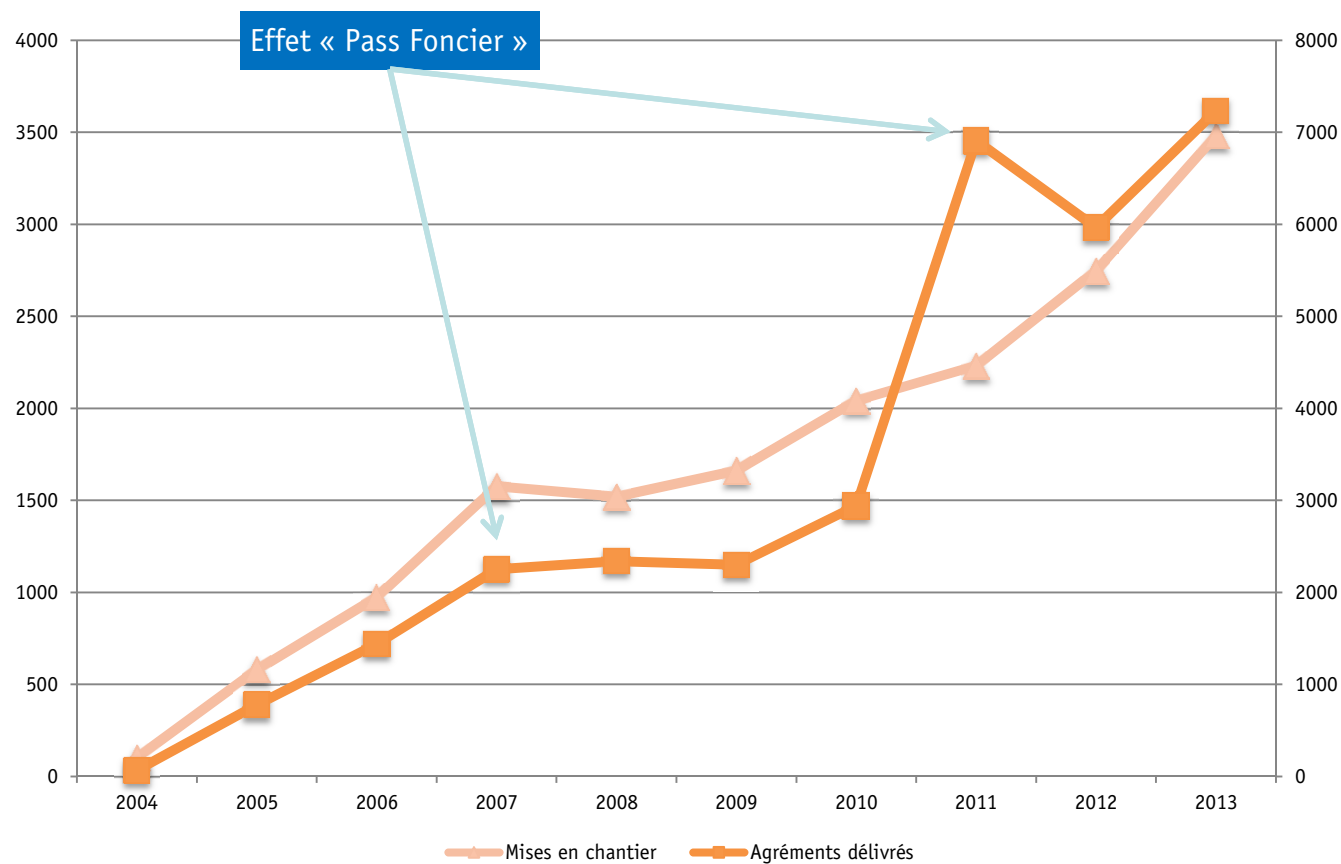
Source : SGAHLM



La production des organismes d'Hlm



Le PSLA : une production en essor

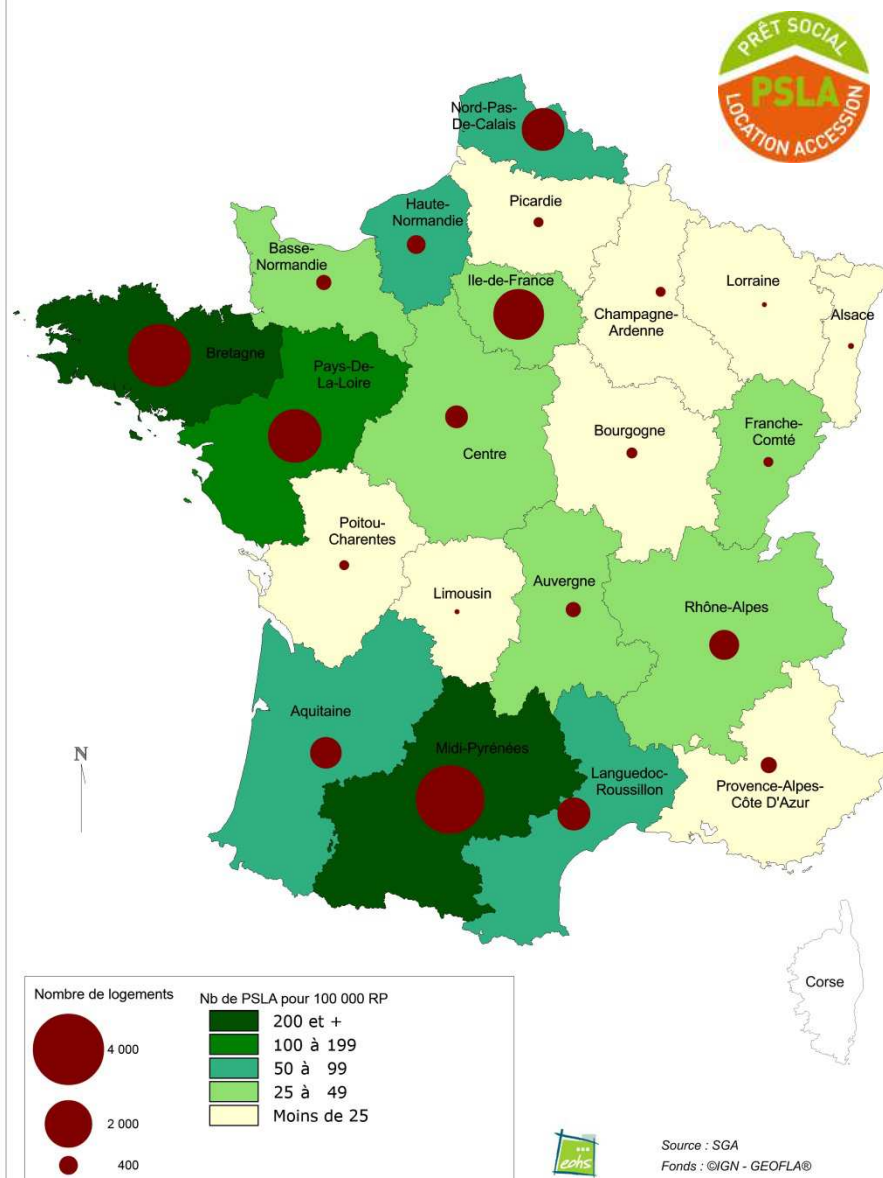


Le PSLA : production par région

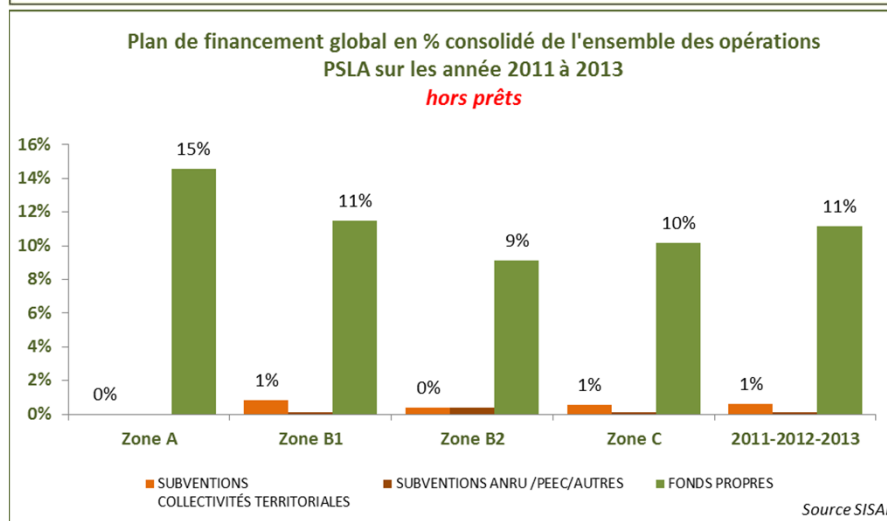
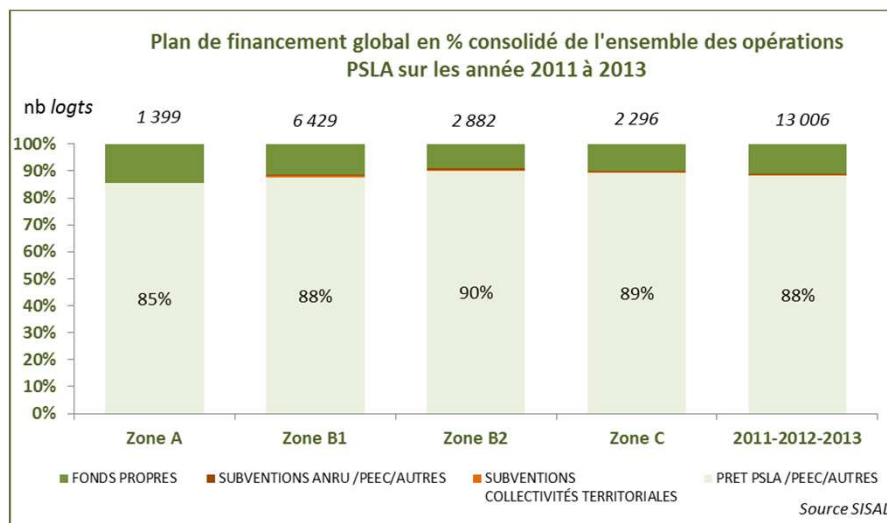
» 4 régions se distinguent par de très fortes productions

- Midi-Pyrénées
 - 3698 logements
 - 287 PSLA pour 100 000 résidences principales
- Bretagne
 - 3123 logements
 - 220 PSLA pour 100 000 résidences principales
- Ile-de-France
 - 2180 logements
 - 44 PSLA pour 100 000 résidences principales
- Pays de la Loire
 - 2456 logements
 - 160 PSLA pour 100 000 résidences principales

Production de logements PSLA par région de 2004 à 2013



Le PSLA : la part des financements locaux



La production des organismes d'Hlm

Décomposition des prix de vente des opérations

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGAHLM. Ces moyennes sont obtenues en ne prenant que les opérations dont la commune est identifiée.

	VEFA				PSLA		
	A	B1	B2	C	A	B	C
Prix de vente moyen	184 166	149 900	145 597	150 046	199 843	151 267	150 782
Coûts de terrains moyens	32 350	17 239	16 126	15 789	28 020	16 877	14 973
Coûts de construction moyens	141 415	124 027	120 682	122 417	162 736	126 141	124 375

Source : reporting trimestriel des organismes d'Hlm ayant une activité en accession sociale et disponible sur le site www.sgaccession.org

3. L'actualité de l'accession sociale



Le soutien à l'activité

➤ Agir sur la solvabilisation des acquéreurs

- Prolongation du PTZ jusqu'à fin 2017 et modifications
- Alignement des barèmes PAS sur ceux du PTZ
- Nouveau zonage des communes
- TVA à taux réduit dans les 1.300 quartiers de la politique de la ville (QPV)
- Sursis d'un an pour l'APL accession
- Soutien au PSLA (Agenda Hlm)
- Allègement de la fiscalité sur les donations dans la limite de 100.000 euros

➤ Faciliter la production de logements

- 50 mesures de simplification de l'acte de construire
- Création de la CNAUF (Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier)
- Exonération partielle de plus-value en cas de vente de terrains destinés à la construction de logements

➤ Redonner de la confiance aux investisseurs

- Modification du régime « Duflot » (LFI 2015)
- Instauration d'un nouveau régime pour le logement locatif intermédiaire (LFI 2014)



Le soutien à l'activité : le logement intermédiaire

➤ Une base législative : l'ordonnance du 20 février 2014

Le premier critère est **géographique**. Ne sont concernés par le logement intermédiaire que :

- les communes assujetties à la taxe sur les logements vacants (mais suppression par le PJ Macron)
- les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique énumérées par le décret pris pour application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Ce logement intermédiaire doit ensuite répondre aux **trois** conditions suivantes :

- il fait l'objet d'une **aide directe ou indirecte** accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par une personne morale de droit privé. Cette aide est conditionnée au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à son occupation et à son prix ;
- il est destiné à une occupation à titre de **résidence principale** par des personnes physiques dont les **ressources** n'excèdent pas des plafonds déterminés en fonction de la typologie du ménage, la localisation et le mode d'occupation du logement ;
- il fait l'objet d'un prix d'acquisition ou un **prix** de location qui n'excède pas des **plafonds** déterminés en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.



Le soutien à l'activité : le logement intermédiaire

➤ Un outil de programmation pour les collectivités locales

L'ordonnance du 20 février 2014 autorise la prise en compte des logements intermédiaires dans la typologie des logements pouvant faire l'objet d'une programmation sur le territoire couvert par un programme local de l'habitat.

Le projet de loi « Macron » prévoit en outre :

- de permettre aux communes situées en zone tendue de délimiter au sein de leurs documents d'urbanisme, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de logements intermédiaires (en locatif comme en accession) pourra bénéficier d'une **majoration de constructibilité** pouvant aller jusqu'à 30 %.
- d'intégrer la **délivrance des aides** en faveur du logement intermédiaire et de la location-accession au bloc « obligatoire » des conventions de délégation de compétences. En l'absence de subventions directes de l'État pour le logement intermédiaire et la location-accession, cette compétence déléguée ne se résumera toutefois qu'à la délivrance de l'agrément ouvrant droit aux aides fiscales. La collectivité délégataire devra vérifier, en lieu et place de l'État, si les conditions requises pour obtenir cet agrément, telle que l'obligation de 25 % de logements sociaux dans les opérations de construction de logements intermédiaires, sont respectées.

Le soutien à l'activité : le logement intermédiaire

Plafonds de ressources

Catégorie de Ménage	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	36 831	36 831	30 019	27 017	27 017
2	55 045	55 045	40 089	36 079	36 079
3	72 159	66 169	48 210	43 389	43 389
4	86 152	79 257	58 200	52 380	52 380
5	102 503	93 826	68 465	61 619	61 619
6	115 344	105 584	77 160	69 443	69 443
Pers. Supp.	12 851	11 764	8 608	7 746	7 746

Plafonds de loyer (auquel s'applique le coefficient de structure « Duflot »)

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds/m²	16,72	12,42	10,00	8,69	8,69

Plafonds de prix (auquel s'applique le coefficient de structure « Duflot »)

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafond HT/m² coef=1	5 145	3 822	3 077	2 674	2 674

Valeurs au 01/10/2014



L'Agenda Hlm 2015-2018

➤ Un accord protecteur pour le Mouvement Hlm

- Un prolongement du Pacte d'objectifs et de moyens conclu en juillet 2013
- Une anticipation de la tentation d'un nouveau prélèvement sur les organismes
- Une feuille de route pour les 4 prochaines années

➤ 3 axes

- Production, rénovation et restructuration
- Gestion locative
- Mobilisation des organismes, des fédérations et du Mouvement

➤ Un accord sous tension

- La question de la CGLLS
- La question de la mobilité des locataires
- La mutualisation financière



L'Agenda Hlm 2015-2018

➤ Développer un PSLA refinancé à taux fixe facilitant la prévisibilité des charges financières pour le locataire-accédant

- Une expérimentation en 2015 avec des coop Hlm et des établissements de crédits volontaires
- un dispositif de garantie de taux dès la signature du contrat préliminaire
- Un engagement de la CDC à refinancer les établissements de crédits dans des conditions spécifiques
- Une généralisation possible en 2016

➤ L'ancrage du prêt à taux zéro à l'entrée dans les lieux

- Un principe adopté dans la LFR 2014
- Un décret en cours de discussion avec les établissements de crédit
- Une application aux contrats PSLA postérieurs au 31.12.2014

➤ La solvabilisation de l'accédant par la dissociation du foncier et du bâti

- Un élargissement des bénéficiaires du prêt Gaïa foncier LT de la CDC
- Des expérimentations à l'oeuvre en 2015 dans plusieurs régions et selon plusieurs schémas juridiques différents
- Au-delà, la question des Offices de foncier solidaire créés par la loi ALUR



L'Agenda Hlm 2015-2018

➤ La mobilité des locataires : vers un plan d'actions renforcé du Mouvement Hlm

- L'accèsion à la propriété, dans le neuf et par la vente Hlm, est l'un des outils à la disposition des organismes d'Hlm
- A ce jour, au moins 15% des clients des organismes d'Hlm en accession sociale sont des locataires du parc social
- Des outils à disposition : le « rendez-vous mobilité » et le « droit de signalement » introduit par la loi ALUR dans le système national d'enregistrement
- Une pression accrue des pouvoirs publics et du Parlement : cf. article 23 du PJ « Macron » qui élargit le contenu du rapport bisannuel devant être déposé par le Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France afin d'y inclure des données sur la mobilité dans le parc social.

4. Que penser de l'accession sociale ?



Du point de vue du ménage...

Une aspiration légitime qui se heurte à de nombreuses difficultés :

- une dimension psychologique : parvenir à se projeter dans l'avenir
- une dimension économique : pouvoir être financé par un établissement de crédit
- une dimension « de marché » : trouver un logement dont le prix est compatible avec ses revenus et dont la localisation, la typologie et la qualité d'usage correspondent aux souhaits du ménage

D'où la nécessité :

- d'un dispositif d'information puis d'accompagnement pertinent et adapté
- d'une lisibilité et d'une stabilité des dispositifs publics
- d'une politique d'encouragement à la construction qui permette de peser sur les prix à la baisse



Du point de vue de la collectivité locale...

Des politiques locales volontaristes depuis maintenant plus de 10 ans...

- une thématique désormais reconnue dans les PLH...
- ... parfois accompagnée par des dispositifs d'aide ponctuelles ou pérennes...
- ... avec une dimension foncière de plus en plus prégnante.

Un affaiblissement possible à venir...

- un contexte économique de plus en plus contraint qui est de nature à remettre en cause des aides financières qui peuvent être suspectées d'alimenter la spéculation et de créer un effet d'aubaine
- si, à l'origine, les politiques locales s'appuyaient bien souvent sur un partenariat animé par la collectivité locale (banques, 1%, Sacicap, OHLM, promoteurs...), cette dernière se trouve de plus en plus isolée du fait du désengagement des autres parties prenantes
- la nécessité de réinterroger la finalité de ces aides, de mettre en place des outils d'évaluation et d'adapter les politiques locales, en tenant en compte des outils structurants proposés par l'Etat (PSLA, Anru, LI).

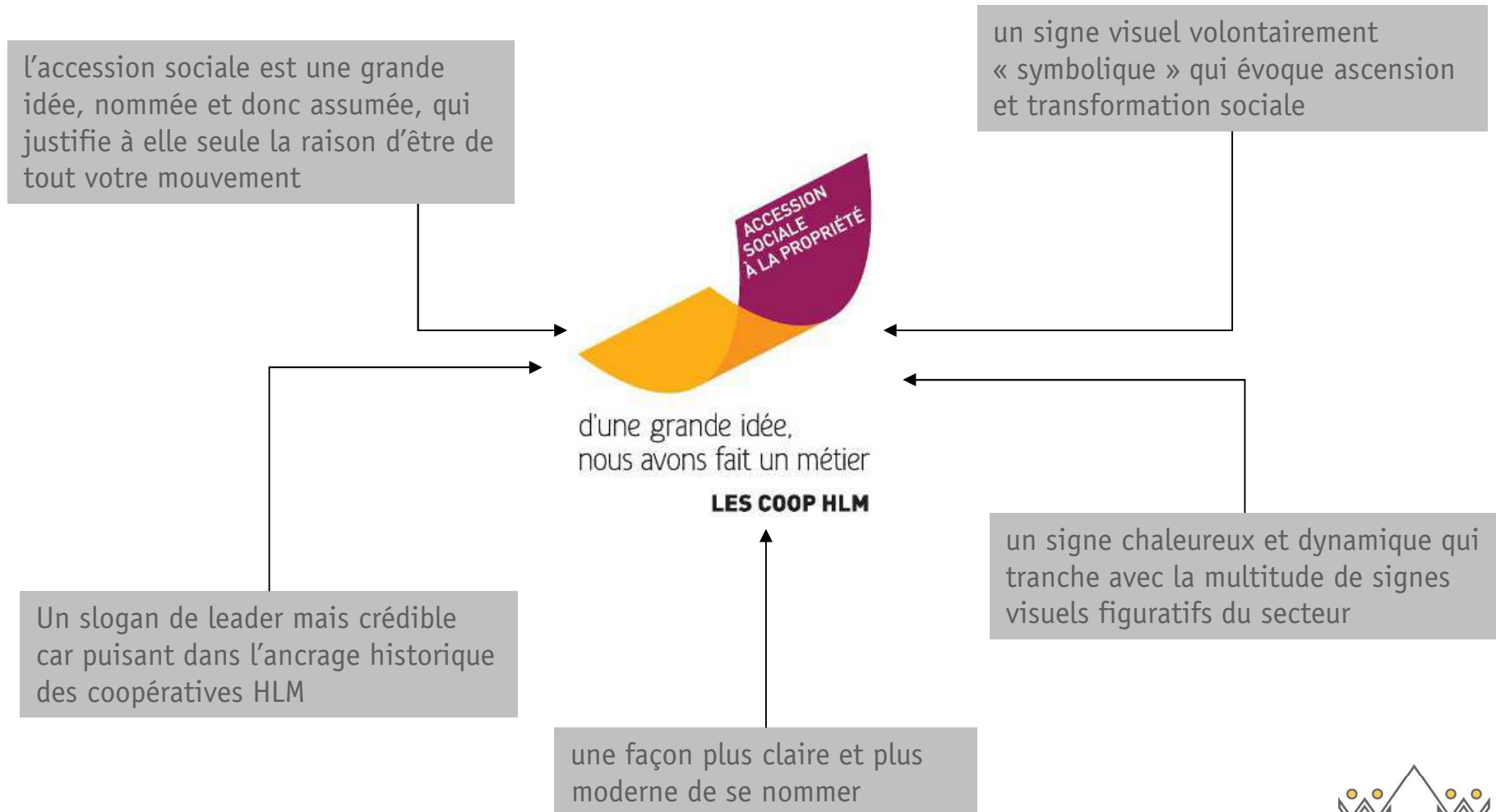


Du point de vue de l'organisme d'Hlm...

Une activité de diversification à risques qui doit tenir compte des besoins et ressources du territoire :

- les revenus de la population et l'offre de logements existante
- la demande des élus locaux
- l'image de l'organisme et sa légitimité à intervenir sur ce créneau
- la qualification des équipes de l'organisme pour un métier très spécifique (approche produit, commercialisation)
- un enjeu pour le Mouvement : mieux faire connaître la spécificité de son activité en accession sociale à la fois auprès des élus locaux que des habitants.

La marque métier des coop hlm



Le portail commercial de l'accèsion sociale sécurisée

proprietairemaintenant.fr
Accédez enfin à la propriété

RECEVOIR LA NEWSLETTER

MON COMPTE

email mot de passe

mot de passe oublié ? créer son compte

TROUVER UN LOGEMENTL'ACCESSION SOCIALEDEVENIR PROPRIÉTAIREFINANCER SON LOGEMENT

TVA 5,5%

PSLA

ACCESION A PDS MAITRISE

VENTE HLM

RECHERCHER UN LOGEMENT

Trouvez votre bien parmi **2119 annonces** sur toute la France

❖ Région
- Tous -

❖ Surface

❖ Type de logement
Maison Appartement

❖ Budget

❖ Nombre de pièces
1 2 3 4 5 et +

❖ Autres
Type d'accession possible
Etat d'avancement

Recherche avancée **VALIDER**

À LA UNE

**Saint-Jean (31)**
Les Jardins de Madiba
De 165 000 € à 195 000 €
Du 3 pièces au 4 pièces
en savoir +

**Vaulx-en-Velin (69)**
CASSIOPEE

SIMULATION

Découvrez en quelques clics votre capacité d'emprunt et les aides auxquelles vous pouvez prétendre.

CALCULER

ACTUALITÉS

GROUPE CIF

Le groupe CIF a 85 ans !
en savoir +





Merci de votre attention.

Vincent Lourier
vincent.lourier@hlm.coop
www.hlm.coop et www.habitat.coop