

❖ Les coopératives d'Hlm travaillent depuis plus d'un siècle en faveur de l'accès à la propriété des personnes modestes.

Elles interviennent également dans la construction et la gestion locative sociale ainsi que dans la gestion de copropriétés et la prestation de services.

Animées par des conseils d'administration bénévoles et comptant dans leur sociétariat leurs locataires et accédants, elles s'attachent à promouvoir un accès au logement sûr et au juste prix.

❖ Pour en savoir plus sur la location-accession, contactez votre coopérative d'Hlm :



La solution coopérative

14, rue Lord Byron, 75 384 Paris CEDEX 08 - www.hlm.coop - www.immoneo.coop



❖ Un nouveau dispositif d'encouragement pour l'accès à la propriété

La location-accession un cadre rénové pour l'accès sociale à la propriété

En 2004, les pouvoirs publics mettent en place un nouveau dispositif destiné aux ménages à revenus modestes achetant leur logement avec un contrat de location-accession.

- Une accession progressive
- Une cible réellement sociale
- Des prix de vente encadrés
- Des avantages fiscaux pour les accédants
- Des conditions de financement particulières
- La sécurisation Hlm

Les coopératives d'Hlm, spécialistes de l'accès sociale au sein du mouvement Hlm, s'engagent en faveur de la location-accession.

Contours: Mai 2004.



La solution coopérative

❖ LA LOCATION-ACCESSION, C'EST QUOI ?

La location-accession est une formule d'accèsion progressive à la propriété mise en place en 1984. Au cours d'une première phase, l'accédant occupe son logement et verse une redevance

“Une phase locative et une phase accession”

composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui constitue son épargne.

Tout au long de cette phase, il fait la preuve de sa capacité à faire face à des mensualités de remboursement.

Lorsqu'il le souhaite et dans la limite d'un délai convenu d'avance (le plus souvent 4 à 5 ans), il peut devenir pleinement propriétaire et son épargne participe alors de son apport personnel.

❖ UN NOUVEAU DISPOSITIF EN 2004

Afin d'encourager l'accèsion des ménages à revenus modestes n'ayant pas ou ayant un faible apport personnel, les pouvoirs publics mettent en place à compter de 2004 un nouveau financement : le prêt social location-accession (PSLA).

“Une TVA à 5,5% et une exonération de TFPB sur 15 ans”

Ce prêt, qui peut être adossé au livret A, est tout d'abord accordé à la coopérative d'Hlm pour financer le logement pour la durée de la phase

locative. Lorsque l'accédant décide de lever l'option d'achat de son logement, il peut bénéficier du transfert du prêt à hauteur du capital restant dû ou solliciter un prêt bancaire classique. Dans tous les cas, sa mensualité sera identique à celle qu'il versait lors de la phase locative.

Les DDE sont chargées, dans le cadre de la programmation annuelle des crédits au logement, de délivrer aux opérateurs les agréments PSLA ouvrant droit au financement PSLA. Cet agrément permet aux accédants de bénéficier d'une TVA au taux réduit de 5,5% et d'une exonération de la TFPB sur 15 ans.

❖ UNE ACCESSION RÉELLEMENT SOCIALE

Seuls les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PAS (équivalant aux plafonds Hlm) peuvent bénéficier du PSLA.

“Des plafonds de revenus et des prix de vente encadrés”

La part locative de la redevance est plafonnée au loyer PLS.

Les logements doivent respecter des plafonds de prix de vente.

Afin de s'assurer de la réussite de l'accèsion, l'opérateur s'engage à racheter le logement et à reloger l'accédant en cas de difficultés personnelles ou professionnelles : c'est la « sécurisation Hlm ».

❖ LES ENGAGEMENTS DES COOPÉRATIVES D'HLM

Un partenariat avec les collectivités locales : la concertation lors de la conception des programmes, la transparence des comptes et de la clientèle visée, la mobilisation de techniques juridiques adaptées aux préoccupations des élus locaux (clause anti-spéculative...) sont la règle au sein des coopératives d'Hlm.

“Un partenaire sûr et pérenne”

Une mixité sociale revendiquée : les programmes ouverts au PSLA peuvent aussi comprendre une proportion de logements destinés aux ménages ayant des revenus intermédiaires.

Des conditions de financement optimum : les coopératives d'Hlm ont négocié avec plusieurs établissements bancaires coopératifs des conditions privilégiées d'accès au PSLA et de financement de la phase accession.

Une présence dans le temps : opérateurs présents depuis plus d'un siècle, les coopératives d'Hlm s'engagent aux côtés de l'accédant au travers de la sécurisation Hlm. Chaque ménage se voit proposer une assurance-revente ainsi que les garanties de rachat et de relogement.