
POUR UNE ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

DOSSIER
DE PRESSE 2019



SOMMAIRE

p.2 | Communiqué de presse Salon Immobilier Neuf

p.3 | La location-accession (PSLA)

p.4 | Le Bail Réel Solidaire (BRS)

p.5 | Article Labo du SCOT Métropolitain
«La coopérative foncière francilienne»

UN VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

**SALON DE L'IMMOBILIER NEUF
DU 29 AU 31 MARS 2019**



Regroupés au sein du « Village de l'accession sereine » animé par la Fédération des Coop'HLM, 11 opérateurs Hlm* d'Ile-de-France seront présents au Salon Immobilier Neuf du 29 au 31 mars à Paris, Porte de Versailles, au Pavillon 5.1.

Chaque année, ce sont environ 1 500 ménages qui accèdent à la propriété d'un logement neuf en Ile-de-France grâce à l'accession sereine à la propriété, soit **10% des ventes** aux particuliers occupants. Elle permet à des ménages, souvent issus du parc locatif, de réaliser leur parcours résidentiel dans des conditions de prix et d'accompagnement particulièrement adaptées.

Ces 11 opérateurs Hlm présenteront aux 12 000 visiteurs attendus les atouts d'une accession sereine à la propriété, ou encore du nouveau dispositif nommé Bail Réel Solidaire (BRS). Outre une grande qualité de construction à des prix maîtrisés (**35% moins chers** que la moyenne francilienne), les logements neufs vendus par ces opérateurs bénéficient d'une garantie qui sécurise les accédants à la propriété.

L'AORIF, la Fédération des Coop'HLM et les opérateurs présents au village de l'accession sereine informeront et conseilleront les visiteurs sur l'offre immobilière proposée et les engagements de la profession pour sécuriser leur projet d'accession à la propriété. Les visiteurs du village auront l'occasion d'utiliser une cartographie interactive des projets immobiliers et de participer aux conférences qui porteront sur l'accession sereine et sécurisée à la propriété.

LES ÉVÈNEMENTS DU SALON CONCERNANT L'ACCESSION SEREINE

- > **Vendredi 29 mars à 11h30** : cocktail d'inauguration du village de l'accession sereine. Lieu : accueil du village de l'accession sereine (**stand B05**).
- > **Samedi 30 mars à 11h30** : conférence « Location-accession, TVA à 5,5%, le bail réel solidaire : solutions pour devenir propriétaire »

*Arcade, Coopimmo, Domendi Maison D'en France, Expansiel Promotion, Gambetta Ile-de-France, Les Habitations Populaires, Logih - Logicap, Logipostel, Quadral, Terralia, Vilogia Premium.
Les COOP'Hlm en région : Axanis, BFC Promotion Habitat, Habitat Coopératif de Normandie, Rhône Saône Habitat.

LA LOCATION-ACCESSION

Le PSLA, une formule progressive pour accéder à la propriété

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel et répondant à des plafonds de revenus, d'acquérir un logement neuf. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases :

1. Le logement est financé par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »).
2. A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable (de 1 à 4 ans), le ménage à la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.



DES AVANTAGES FISCAUX POUR LES ACCÉDANTS !

Les logements neufs vendus selon cette formule bénéficient d'un taux de tva réduit à 5,5% ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) durant les 15 premières années.



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Un dispositif innovant pour baisser le prix des logements !



**Un prix d'acquisition réduite de 15 à 30%
par rapport au marché et plafonné**

+

TVA à taux réduit

=

Un prix d'achat 25 à 40% en-deçà du marché

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Cette formule est proposée par les COOP'HLM pour permettre aux ménages de trouver leur logement, là où ils ne pensaient pas devenir propriétaire.

En choisissant un logement en BRS, les accédants s'inscrivent dans un dispositif responsable. Ils s'engagent, en cas de revente, à faire bénéficier les futurs acheteurs de conditions similaires à celles dont ils ont bénéficié, c'est-à-dire que :

- > Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA,
- > Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA.

www.foncier-solidaire.coop



La coopérative foncière francilienne

METROPOLE INCLUSIVE – COOPERATIONS TERRITORIALES



Fiche d'identité

Localisation : 14 rue Lord Byron 75008 Paris (siège social)

Dates : Depuis juin 2017

Maîtrise d'ouvrage : 14 associés fondateurs : Coop Acces, Coop Hlm Habitat Réuni, Domaxia, Expansiel Promotion, Habitation Transports, Les Coop'HLM Développement, Notre Cottage Accession, La coopérative de la Boucle de la Seine, Les Habitations Populaires, Terralia, Coopimmo, Logispostel, Gambetta Ile-de-France et la CAPS.

Partenaires : Collectivités

Synthèse

L'action en quelques lignes

Créée en juin 2017 par un groupement de coopératives HLM, la Coopérative Foncière Francilienne est le premier organisme de foncier solidaire en Île-de-France. Dans un contexte de forte pression foncière, qui rend difficile le développement de logements abordables en accession et en particulier dans la zone dense, la Coopérative Foncière Francilienne poursuit deux grands objectifs : améliorer l'offre en accession sociale à la propriété pour les classes moyennes ou modestes (notamment pour les primo-accédants) et favoriser les parcours résidentiels des locataires HLM.

En dissociant la propriété foncière et la propriété du bâti, les organismes de foncier solidaire (OFS) permettent de consentir des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits) ou à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir).

En contrepartie, l'acquéreur, titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût d'acquisition, charges d'entretien et taxes locales. L'acquéreur s'engage aussi, en cas de revente, à faire bénéficier le nouvel acquéreur d'avantages similaires.

Ainsi, l'OFS se charge de l'acquisition du terrain et reste propriétaire du foncier à long terme, tandis que l'acheteur signe un contrat de bail de longue durée (de 18 à 99 ans) dénommé bail réel solidaire (BRS). L'OFS contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail.

Pour l'acquisition des terrains, l'OFS peut recourir aux dispositifs de minoration foncière notamment avec la mise à disposition de fonciers par une collectivité territoriale ou l'acquisition auprès des établissements publics fonciers. Il peut également recourir à des emprunts à très long terme (60 ans) pour financer l'acquisition.

Modes d'applications

- La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 164) introduit les organismes de foncier solidaire avec pour mission d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, notamment afin de favoriser l'accession à la propriété ou à la location des ménages les plus modestes et d'assurer la pérennité du parc social.
- L'ordonnance du 20 juillet 2016 (art. L255-1 et suivants) : création du Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet de réduire le prix d'acquisition de 25 à 40% par rapport au marché (en comptant la TVA à taux réduit), d'éviter l'augmentation des prix et l'effet d'éviction en les plafonnant. En contrepartie, l'acquéreur paie une redevance mensuelle à l'OFS et s'engage à faire bénéficier des mêmes conditions d'achats au nouvel acquéreur en cas de revente (plafond de revente, plafonds de ressources).
- Le BRS a été entériné dans la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et est entré en vigueur avec le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017.

A ce jour, plusieurs opérations ont été lancées sur le territoire de la Métropole : à Bagneux (92), à Ivry-sur-Seine et au Kremlin-Bicêtre (94).

A Bagneux, les 37 logements commercialisés en Bail Réel Solidaire sont une réponse à un ancien programme. Initialement, celui-ci aurait dû être commercialisé en tant que logement social, cependant, l'ancien aménageur ayant été disloqué, l'opération prévue n'a pas pu être réalisée, et le Bail Réel Solidaire s'inscrit ainsi comme un outil supplémentaire pour la ville et pour les aménageurs pour concrétiser des opérations garantissant l'attractivité résidentielle du secteur. La particularité de la ville de Bagneux est que 10% des logements sont sur des prix plafonnés en-dessous du prix du marché. Dans ce contexte, les logements en Bail Réel Solidaire permettent de répondre à la fois à une demande locale, et à une demande politique, tout en garantissant la pérennité de cette offre, là où le logement va garder à long-terme sa valeur après-vente, et in fine, de maîtriser le parcours résidentiel et le foncier.

Inscription de l'action dans un réseau d'acteurs

Les premiers organismes de foncier solidaire ont vu le jour dès l'entrée en vigueur du Bail Réel Solidaire en mai 2017. Dans certains cas, la collectivité était à la manœuvre (comme par exemple à Rennes). En Île-de-France, c'est sous l'impulsion des coopératives HLM, et avec l'appui de la Fédération des coopératives HLM, que la Coopérative Foncière Francilienne a été créée.

Il s'agit d'une structure légère qui repose sur une gouvernance partenariale flexible et ouverte et qui réunit autour de la table des collectivités locales (communes et EPT), des opérateurs, des partenaires financiers et des habitants.

Retour d'expérience et reproductibilité de l'action

Les politiques de maîtrise foncière déjà mises en œuvre par les coopératives HLM constituent une base de référence pour la Coopérative Foncière Francilienne qui envisage de commercialiser, dans un premier temps, environ 200 logements sur ce modèle. Les opérations de commercialisation qui ont été lancées sont encore dans la phase de démarrage : il est donc encore tôt pour tirer le bilan de ces expériences.

Pour autant, les coopératives HLM sont convaincues de la pertinence de ce modèle, en particulier sur le territoire métropolitain. En permettant une régulation des prix de l'immobilier sur le long terme et une approche non rentière du sol, les OSF offrent un cadre nouveau dans lequel les collectivités peuvent s'impliquer. Et bien qu'il soit sans effet direct sur le marché de l'immobilier, le BRS contribue à contenir le prix du foncier et à maintenir les aides publiques à l'habitat dans la durée en sécurisant la démarche auprès des collectivités.

Le partenariat avec les collectivités est essentiel pour permettre à l'OFS d'atteindre ses objectifs car celui-ci est d'autant plus efficace qu'il s'inscrit dans une politique locale de l'habitat lui permettant d'accéder à des fonciers au prix compatible avec la cible de clientèle recherchée. De plus, ce sont les collectivités qui garantissent les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts. Elles peuvent aussi favoriser les opérations BRS en délibérant en faveur d'un abattement fiscal de taxe foncière de 30%. Or, aujourd'hui, les collectivités ont des approches très différenciées en matière de logement social, notamment sur le territoire de la Métropole : il y a celles qui sont déjà fortement engagées dans ce type de démarches tandis que d'autres entament leur réflexion.

L'enjeu aujourd'hui est donc de sensibiliser les collectivités et les aménageurs pour les inciter à proposer eux-mêmes du foncier. Il s'agit de montrer la pertinence de ce dispositif, qui induit peu d'investissement public, mais pour lequel l'engagement de la collectivité est fondamental.

Il faut également que la collectivité ait une idée claire du type de produit à favoriser et des objectifs quantitatifs de production de logements abordables, afin de mettre en place des méthodes et des outils réglementaires adéquats. Sur le territoire métropolitain, le SCoT et le PMHH ont donc un rôle déterminant à jouer en ce sens.

Enfin, d'après les propos de Vincent Lourier, directeur de Coop'Hlm, des OFS de requalification urbaine pourraient aussi être imaginés à l'avenir. *« C'est seulement une intuition, mais avec des collectivités qui financeraient la création d'OFS en zone de requalification, nous arriverions à proposer des logements moins chers et avec une accession sécurisée. » **

** Forum des politiques de l'habitat privé - Dossier - Modes de production alternatifs de logements 2018*



La Coop Foncière
I L E - D E - F R A N C E

Contact

www.hlm.coop

CONTACT PRESSE

Ilham El Misbahi - Tél : 01 40 75 79 21 – ilham.elmisbahi@hlm.coop

A PROPOS DES COOP'HLM

Membre de l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des Coop'HLM regroupe 165 coopératives d'Hlm à travers la France. Spécialistes de l'accession sociale sécurisée à la propriété, elles développent également une activité de construction et de gestion locative ainsi que de gestion immobilière et d'aménagement. En 2018, plus de 7.989 logements ont ainsi été mis en chantier.

LES COOP'HLM

14, rue Lord Byron
75 384 Paris Cedex 08

www.hlm.coop



CRÉDITS PHOTOS

Couverture : Expansiel Promotion,
Champigny-sur-Marne.
P.3 : Terralia, Meaux,
résidence Mont Thabor.
P.4 : Coopimmo, Bagneux,
résidence ONYX.