

POUR UNE ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

DOSSIER DE PRESSE 2022



SOMMAIRE

- Le Village de l'Accession sereine au Salon Immobilier Neuf de Paris 2022.....page 2
- La sécurisation HLM.....page 3
- Le bail réel solidaire (BRS).....page 4
- Le prêt social location-accession (PSLA).....page 7
- Liste des exposants du Village de l'accession sereine.....page 8
- Votre invitation.....page 9

LE VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

**SALON DE L'IMMOBILIER NEUF
DU 1 AU 3 AVRIL 2022**



**LE SALON DE
L'IMMOBILIER
NEUF**

Regroupés au sein du « Village de l'accession sereine » animé par la Fédération des Coop'HLM, 10 opérateurs Hlm d'Île-de-France seront présents au Salon Immobilier Neuf du 1 au 3 avril 2022 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 Île-de-France grâce à l'accession sociale 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.**

Pour sa 3ème édition, la Fédération des Coop'HLM anime un espace de 315m2 entièrement dédié à l'accession sociale, implanté à l'entrée du Salon Immobilier Neuf. Ce Village de l'accession sereine sera composé de 10 opérateurs Hlm franciliens, dont : **ARCADE VYV PROMOTION, COOPIMMO, DOMENDI et TERRALIA (GROUPE ESSIA), EXPANSIEL PROMOTION, GROUPE GAMBETTA, LA COOP FONCIERE, LES HABITATIONS POPULAIRES, LOGIH (GROUPE POLYLOGIS), QUADRAL et SEQENS ACCESSION.**

Ces opérateurs Hlm présenteront aux visiteurs les atouts d'une accession sereine à la propriété, via différents dispositifs d'achat de logement neuf comme la **location-accession (PSLA) ou encore le 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.

Une nouveauté à noter cette année, un stand dédié aux **ADIL d'Île de France** (Agences départementales pour l'information sur le logement) conseillera et informera gratuitement les particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales du logement.

La Fédération des Coop'HLM et les opérateurs présents au Village de l'accession sereine guideront et renseigneront 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 LE VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE

> **Samedi 2 avril à 11h30** : conférence «**Les atouts du Neuf**» Architecture, plans, chauffage, normes techniques, charges et coût d'utilisation, parking, sécurité, balcons et terrasses... Pourquoi le neuf présente un bon rapport qualité/prix.

> **Samedi 2 avril à 14h** : conférence «**Location-accession, TVA à 5,5%, le bail réel solidaire : acheter moins cher** »

L'accession sociale à la propriété permet à des ménages à revenus modestes ou moyens de devenir propriétaire d'un logement neuf dans des conditions de sécurité économique adaptée.

Les logements construits par les Coop'HLM :

- sont destinés majoritairement à des ménages qui achètent leur résidence principale, et dont leurs revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources ;
- sont vendus à des prix respectant des plafonds de prix ;
- sont accompagnés des garanties de la « sécurisation HLM » : garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans, protection revente ;
- répondent aux exigences de performance environnementale et de qualité.

LA SÉCURISATION HLM



SÉCURISATION

Avec les Coop' HLM, vous êtes toujours assurés d'accéder à la propriété en vous protégeant contre les imprévus.

La sécurisation Hlm est l'un des éléments distinctifs qui caractérise l'offre des organismes Hlm en accession sociale. Elle consiste en trois engagements :

- **Une protection revente** qui protège votre investissement en cas de revente forcée dans les 10 premières années d'occupation ;
- **Une garantie de rachat sur 15 ans** à un prix convenu d'avance en cas de survenance de difficultés professionnelles ou personnelles ;
- **Une garantie de relogement sur 15 ans** dans un logement locatif en cas d'impossibilité de poursuivre votre parcours d'accession.

• Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.hlm.coop

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 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.

• En savoir plus, rendez-vous sur www.foncier-solidaire.coop

QU'EST-CE QUE BAIL RÉEL SOLIDAIRE ?

Le Bail Réel Solidaire est la nouvelle forme d'accès sociale à la propriété qui est en train de se développer sur l'ensemble du territoire français !

Le modèle repose sur un fonctionnement particulier ; des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) réalisent le portage de l'opération pour céder des droits réels sur le logement à des ménages modestes, qui respectent les plafonds de ressources PSLA.

Ces droits réels sont inscrits dans le contrat du BRS, qui dure de 18 à 99 ans. Cela signifie que le ménage devient propriétaire de son logement, mais en contrepartie, il doit s'acquitter d'une redevance qui correspond à la gestion de l'OFS et au remboursement de l'emprunt (s'il y en a un) contracté lors de l'achat du foncier.

Le couple OFS et BRS naît dans un contexte particulier de crises du logement, entre envolée des prix et faiblesse de l'offre, qui rendent l'accès de plus en plus difficile pour les ménages. Le BRS permet de répondre à cet enjeu ; du fait du portage par l'OFS et des montages financiers sur le long terme, **le prix de sortie est entre 15 et 40% en dessous des prix du marché libre.**

Le BRS apparaît donc comme un outil en réponse aux crises, tout en luttant contre la spéculation immobilière.

Quels sont les avantages ?

Le BRS a pour attrait de réduire le coût des logements, en plus d'une TVA réduite à 5,5% pour les logements neufs et les travaux de rénovation énergétique dans l'ancien. Un abattement de TFPB entre 30 et 100% de son montant peut également être mise en place sur délibération de la collectivité.

De plus l'OFS joue un rôle de garant : si le ménage n'est plus en mesure de rester propriétaire, mais en parvient pas à revendre son bien, l'OFS est tenu de le lui reprendre et de l'indemniser (selon ce qui a été décidé dans le contrat de BRS)

Dans le même temps, l'OFS est un outil duquel de plus en plus de communes s'emparent, car il les aide à **maîtriser le foncier dans le but de créer un parc de logement durablement abordable.**

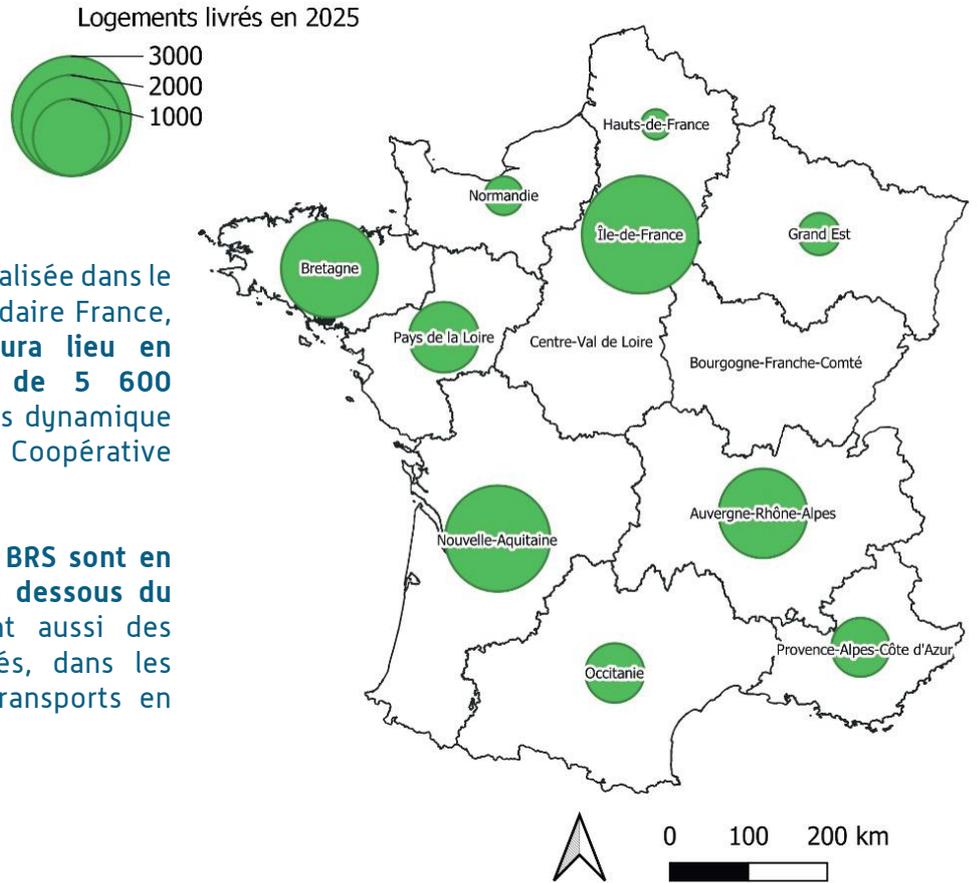
En France, où en est-on ?

La première livraison a eu lieu en 2019 à Espelette, par l'OFS la Coopérative Foncière Aquitaine.
Fin 2021, c'était près de 380 logements livrés, et d'ici 2025, ce seront plus de 20 000 logements le marché immobilier.

Cependant certaines régions sont plus productrices que d'autres.
Le top 3 étant : l'Île-de-France, la Nouvelle-Aquitaine et la Bretagne !



Nombre de logements livrés en BRS en 2025 par région



Deux chiffres pour l'IDF ?

A l'horizon 2025, selon une enquête réalisée dans le cadre du réseau des OFS, Foncier Solidaire France, **27% de la production de BRS aura lieu en Ile-de-France, soit un peu plus de 5 600 logements.** Les OFS sont en effet très dynamique dans la région, le premier étant la Coopérative Foncière.

Les prix de vente des logements en BRS sont en règle générale entre 25 et 40% en dessous du marché libre francilien, et ce sont aussi des logements qui sont très bien situés, dans les centres villes ou à proximité des transports en commun, entre autres.

Un exemple ?

Le BRS fait partie du vaste projet de la ZAC des Groues, à Nanterre (92), qui est à proximité des tours de la Défense. Cette situation géographique est un atout pour ce quartier qui était en attente d'un travail de renouvellement urbain.

La zone de la ZAC qui nous intéresse est le secteur Hanriot. Il est à dominante résidentielle, tout en étant traversé par un nouveau parc urbain végétalisé.

La ville de Nanterre a souhaité que plusieurs immeubles de logements soient construits avec mixité au palier, ce qui est le cas du programme de BRS qui est mixé avec de l'accession encadrée. L'opération comporte également des logements libres et en locatif social (LLI et LLS), en plus d'équipements et de locaux d'activités et de services. **Au total, pour cette première phase, ce sera 139 logements dont 34 BRS, qui devraient être livrés en 2024, sous la direction de Paris la Défense.**



S'il devait s'agir de PSLA, les logements ont été requalifiés en BRS par la ville de Nanterre qui souhaitait pouvoir pérenniser l'accession sociale sur son territoire. L'OFS la Coopérative Foncière a donc récupéré cette partie de la programmation. Terralia (du groupe Essia), opérateur au service de l'OFS, a choisi de passer par le CPI (Contrat de Promotion Immobilière) avec BNP – Marignan qui porte l'ensemble de l'opération, en raison de l'imbrication des logements au sein de l'immeuble.

Les logements en BRS seront situés au sein de la résidence LENOX, composée de manière homogène d'appartements allant du T2 au T5. La plupart de ces appartements possèdent un balcon, une loggia ou une terrasse. Certains T3 et T4 bénéficient également d'une entrée individuelle depuis une petite allée longeant le bâtiment.

- En savoir plus : LA COOP FONCIERE - contact@coopfoncierefrancilienne.fr
www.coopfoncierefrancilienne.fr

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 a 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 VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

**SALON DE L'IMMOBILIER NEUF
DU 1 AU 3 AVRIL 2022**



**LE SALON DE
L'IMMOBILIER
NEUF**

LISTE DES EXPOSANTS DU VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE

ADIL IDF - stand B11
www.adil75.org

ARCADE VYV PROMOTION - stand B12
www.arcadepromotion.com

COOPIMMO - stand B07
www.coopimmo.com

DOMENDI - stand B05
www.maisonsdenfrance-ile-de-france.com

EXPANSIEL PROMOTION - stand B08
www.expansiel-promotion.fr

GROUPE GAMBETTA - stand A07
www.groupegambetta.fr

LA COOP FONCIÈRE - stand A09
www.coopfoncierefrancilienne.fr

LES HABITATIONS POPULAIRES - stand A10
www.lhp.coop

LES COOP'HLM - stand B06
www.hlm.coop

LOGIH - stand A05
www.logih.polylogis.immo

QUADRAL - stand B15
www.quadral.fr

SEQENS ACCESSION - stand B09
www.seqens-accession.fr

TERRALIA - stand B05
www.terralia-essia.fr



DOMENDI
GROUPE ESSIA



**GROUPE
GAMBETTA**

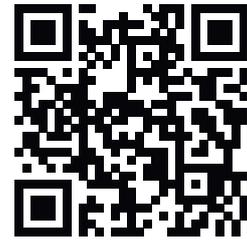


INVITATION POUR 2 PERSONNES

Accès gratuit pour les enfants de moins
de 15 ans accompagnés



Présentez cette invitation imprimée
ou sur votre smartphone.
Accès libre aux conférences.



1 - 2 - 3
avril 2022

Paris-Porte de Versailles
Pavillon 5.1

De 10 h à 19 h

salonimmoneuf.com

LES CONFÉRENCES

Vendredi 1^{er} avril à 11 h 30

Comment acheter sur plans

- Choisir le logement. Signer l'avant-contrat et l'acte authentique. Payer au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Prendre livraison. Les garanties avant, pendant et après l'achat. Les assurances.
- Le mode d'emploi juridique et pratique de l'achat dans le neuf.

Vendredi 1^{er} avril à 14 h

Confort, écologie

et les nouvelles façons d'habiter
- Les atouts de l'habitat connecté. Construire durable et responsable : les avantages pour les acquéreurs. La santé dans les logements : le nouvel enjeu. Coliving, habitat participatif et intergénérationnel, espaces partagés.
- Les nouvelles façons de vivre dans le neuf.

Vendredi 1^{er} avril à 15 h 30

Investir en 2022 : rentabilité, plus-values et défiscalisation

- Pinel, Pinel +, LMNP* (*Location Meublée Non Professionnelle*), Censi-Bouvard, démembrement : tout savoir sur les avantages fiscaux. La rentabilité et les plus-values. - Les stratégies pertinentes. Les bons plans et les conseils.
- Tout savoir pour investir dans le neuf.

Samedi 2 avril à 11 h 30

Les atouts du neuf

- Architecture, plans, chauffage, normes techniques, charges et coût d'utilisation, parkings, sécurité, balcons et terrasses.
- Pourquoi le neuf présente un bon rapport qualité/prix.

Samedi 2 avril à 14 h

Location-accession, TVA à 5,5%, Bail Réel Solidaire : acheter moins cher

- Explication et mode d'emploi pour profiter de dispositifs très attractifs pour devenir propriétaire. Où trouver ces résidences très compétitives et comment financer ces projets.

Samedi 2 avril à 15 h 30

Pinel 2022 : Les bons plans pour investir et payer moins d'impôts

- Le fonctionnement de la loi Pinel. Les conseils pour choisir le logement. Financer le projet. Gérer le bien. Réduire les risques locatifs. Les solutions pour l'après-Pinel. La vraie rentabilité de l'investissement défiscalisé.

Dimanche 3 avril à 11 h 30

Les 7 points clés pour bien acheter

- Choisir le logement. Signer l'avant-contrat et l'acte authentique. Payer au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Prendre livraison. Les garanties avant, pendant et après l'achat. Les assurances.
- Le mode d'emploi juridique et pratique de l'achat dans le neuf.

Dimanche 3 avril à 14 h

Le parcours de l'acquéreur : choix du logement, prix, financement, garanties

- Choisir une adresse et un logement sans se tromper. La vente sur plans et les garanties. Le montage du financement. La phase construction. La livraison. La vie dans une maison ou un appartement neuf. La revente.
- Tout savoir pour réussir un achat ou un investissement locatif.

Dimanche 3 avril à 15 h 30

Résidences services, résidences vacances, acheter à l'étranger : l'autre façon d'investir

- Résidences services, résidences vacances, acheter à l'étranger : mode d'emploi. Des loyers non imposables avec le statut de loueur en meublé. L'avantage fiscal Censi-Bouvard. La récupération de la TVA. La gestion garantie par bail commercial. La rentabilité. Les conseils pour réussir un investissement services compris.

DATES

De 10 h à 19 h

Vendredi 1 Avril 2022
Samedi 2 Avril 2022
Dimanche 3 Avril 2022

LIEU

« Paris Expo Porte de Versailles »
1, place de la Porte de Versailles 75015 Paris - Pavillon 5.1

EN TRANSPORT EN COMMUN

- **METRO**
Ligne 12, station Porte de Versailles, sortie 1 pour accéder aux pavillons 2 à 7
- **TRAMWAY**
T2 et T3a, station Porte de Versailles – Parc des Expositions
- **BUS**
Ligne 80, station Porte de Versailles – Parc des Expositions et ligne 39, station Desnouettes

VELO

STATION VÉLIB', avenue Ernest-Renan

EN VOITURE

« Paris Expo Porte de Versailles »
1 place de la Porte de Versailles, 75015 Paris

- **PARKINGS**
Parking 1 : 2 rue d'Oradour-sur-Glane, 75015 Paris
Parking 6 : accès Place des Insurgés-de-Varsovie, 75015 Paris > accès VIP
Avenue de la Porte-de-la-Plaine, 75015 Paris
Parking 7 : Rue Marcel-Yol, 92170 Vanves

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 2020, plus de 4 285 logements ont ainsi été mis en chantier et 3 475 nouveaux ménages propriétaires de leur résidence principale.

CONTACT PRESSE

Ilham El Misbahi • Cheffe de projets communication et digital

• Fédération des Coop'HLM • 01 40 75 79 21 • 07 63 47 37 48 • ilham.elmisbahi@hlm.coop



LES COOP'HLM
14, rue Lord Byron
75 384 Paris Cedex 08
www.hlm.coop

CRÉDITS PHOTOS

Couverture : LOGIH Groupe Polylogis, Le Domaine du Parc, Noisiel [77].

P.3 : EXPANSIEL PROMOTION, Trappes [78].

P.4 : COOPIMMO, résidence ONYX, Bagneux [92].

P.5 : LA COOP FONCIERE / 3F ACCESSION,

Unisson, Villiers-Sur-Marne [94] et Noisy-Le-Grand [93]

P.7 : ARCADE VYV PROMOTION, Les Toits Marnais, Dampmart [77].