Accession sociale sécurisée

Permettre à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf dans des conditions économiques sécurisées : c'est la mission historique des Coop'Hlm.

Le développement d'une offre de logements neufs en accession coopérative répond à plusieurs préoccupations :

> Favoriser **la qualité de vie des jeunes ménages** du territoire en offrant une alternative à l'acquisition de logements anciens peu performants ou éloignés des lieux de vie et de travail ;

> Proposer **des logements adaptés pour maintenir sur le territoire** les ménages à la recherche de logements **modernes et de qualité**, et des logements adaptés aux séniors autonomes et aux personnes souffrant d'un handicap ;

> Rendre possible l'accession à la propriété pour les familles aux revenus modestes pour leur offrir un choix de **parcours résidentiel** et leur permettre de capitaliser à terme dans leur logement sans compromettre leur pouvoir d'achat.

Sur chaque projet la coopérative propose un projet adapté à la situation : immeuble ou maisons, choix du dispositif d'accession, mais aussi modalités de communication sur le projet. En effet, la collectivité peut organiser avec la coopérative d'Hlm des réunions pour présenter le projet en avant-première aux habitants de la commune ou analyser (avec leur accord) la situation des demandeurs de logements recensés par la mairie pour voir s'ils pourraient en bénéficier !

Après leur achat **les accédants à la propriété restent accompagnés par la coopérative** qui s'engage dans la sécurisation de leur parcours résidentiel en cas d'**accident de la vie personnelle ou professionnelle** sur 10 à 15 ans (proposition de rachat systématique, relogement selon les revenus actualisés, offre d'assurance couvrant le risque de moins-value à la revente).

VOUS AVEZ PEUT-ÊTRE DÉJÀ ENTENDU PARLER DE NOS DISPOSITIFS ?

> **La Vefa** est le mode de commercialisation partagé avec les promoteurs privés qui l'emploient majoritairement pour l'investissement locatif. Dispositif polyvalent est reconnu par l'ensemble des professionnels de l'immobilier, nos coopératives ont développé une expertise particulière pour le déployer au profit des accédants à la propriété. Il permet, sous conditions, de bénéficier d'aides comme le PTZ, la TVA réduite dans les quartiers en renouvellement…

> **Le PSLA (**ou location-accession) est un mode d'accession accompagné qui permet aux familles d'habiter leur logement et de tester leur capacité financière à devenir propriétaire tout en bénéficiant d'avantages comme la TVA réduite, le PTZ, une exonération de TFPB compensée par l'état pendant 10 ans ou encore un loyer provisoire équivalent aux logements sociaux PLS.

> **Le BRS** (bail réel solidaire) est la formule pour créer une propriété immobilière durablement abordable. La décote importante du prix est accordée en contrepartie d'un engagement anti spéculatif de l'acquéreur et du versement d'une redevance modique (grâce à un financement performant du reste à charge par un partenaire appelé organisme de foncier solidaire ou OFS). Si la collectivité peut accorder un abattement de TFPB, le dispositif permet également au ménage de bénéficier de la TVA réduite et du prêt à taux zéro.

Et bien d'autres innovations peuvent être envisagées : **intervention sur du bâti vacant** ou une friche, **participation des habitants** à la conception du projet, dispositifs d'**accession progressive** très sociale…

Pour en savoir plus : **www.hlm.coop**

les COOP' HLM

Si toute opération d'accession suit le même parcours global, les projets en PSLA et BRS présentent quelques particularités

LES PARTICULARITÉS LIÉES AU MONTAGE EN PSLA

Agrément* par le délégataire des aides à la pierre

Phase locative pour la famille

ÉTUDE DU PROJET

dont notamment
- > Architecturale
- > Technique
- > Faisabilité économique
- > Pertinence sociale des conditions de sortie

ACHAT DU TERRAIN

Suivi et coordination des travaux

Commercialisation des logements

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES HABITANTS

Sécurisation en cas d'aléa de la vie

Rachat, relogement et assurance revente

Montage du BRS et financement de l'OFS*

LES PARTICULARITÉS LIÉES AU MONTAGE EN BRS

Suivi sans limite de temps de l'usage en tant que résidence principale et encadrement à la revente

* En PSLA et BRS, l'octroi d'une garantie par la collectivité locale peut être une condition nécessaire.
Cette garantie, hors ratio loi Galland, améliore l'impact social du dispositif.

>> LES ATOUTS DU PARTENARIAT COOP'

Une réelle transparence dans les conditions de réalisation, les éventuelles difficultés rencontrées et l'avancement du projet. Les coopératives d'Hlm ont l'habitude de travailler à livre ouvert avec les collectivités locales. Celles-ci peuvent souscrire au capital et participer à la gouvernance, ce qui garantit l'authenticité de la relation.

La maîtrise des coûts et de la qualité de construction mettant le futur habitant au centre de l'attention. Les coopératives d'Hlm selon la convention retenue, disposent d'une expertise en production de logements à prix maîtrisés et dont elles assurent la gestion : un rôle d'ensemblier rare dans le monde de l'immobilier. Elles ont l'habitude d'accompagner des accédants qui ne trouvaient pas de solution sur le marché immobilier classique et proposent un suivi pédagogique pour la recherche de crédit aini que des dispositifs éprouvés facilitant l'accession à la propriété.

La présence sur le territoire d'une actrice durable aux côtés des habitants et des collectivités territoriales. Les coopératives Hlm sont des actrices pérennes du territoire, partenaires des collectivités locales avant, pendant et bien après la réalisation du programme immobilier.