



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



# **Accession sociale à la propriété et organismes de Midi-Pyrénées**

**Conseil Général du Lot / CAUE**

***22 octobre 2008***





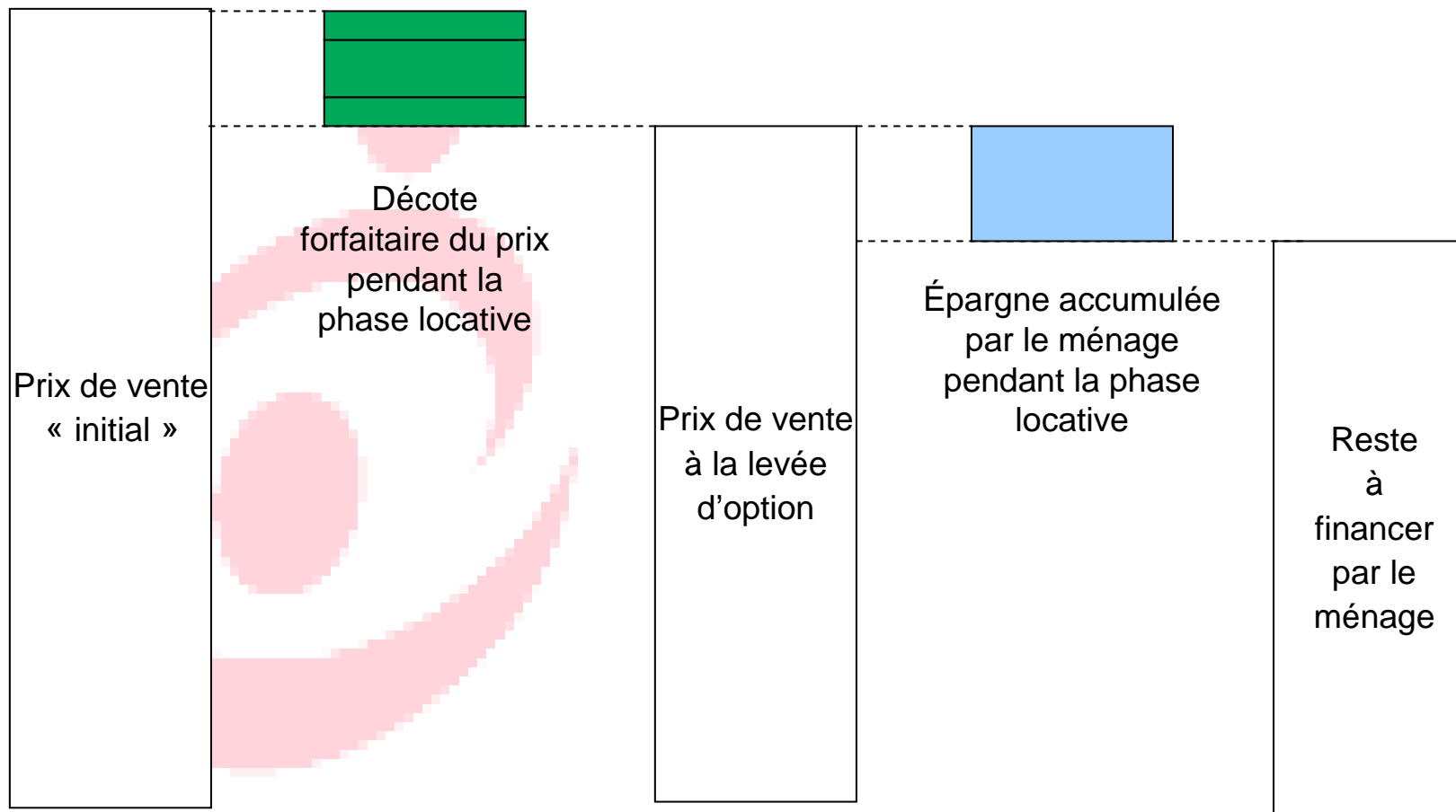
## Deux Modes opératoires

- ⇒ Accession sociale à la propriété sur des produits neufs (*cf. PSLA*)
- ⇒ Accession sociale à la propriété dans le patrimoine existant (*cf. vente HLM*)



# PSLA : fixation du prix

## Prix Plafond





# PSLA : processus

## Date de levée d'option

- Acquisition possible du logement par le ménage
- Prix du logement fixé à l'avance et plafonné, avec TVA à 5,5%
- Imputation de l'épargne sur le prix en cas de levée d'option

## PHASE LOCATIVE

- Logement financé par l'opérateur
- Exonération de TFPB
- Fraction locative de la redevance plafonnée
- Constitution d'une épargne par le ménage
- **Bénéfice de l'aide personnelle accession pour le ménage**

Levée d'option

Non-levée d'option

## PHASE D'ACCESSION

- Ménage pleinement accédant à la propriété
- Logement financé par le ménage
- Mensualité de remboursement plafonnée
- Exonération de TFPB
- Garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie
- **Bénéfice de l'aide personnelle accession pour le ménage**

- Garantie de relogement du ménage
- Restitution de l'épargne au ménage



# Accession dans le neuf

- **Une charte régionale interorganismes en 2007 ...: « Pour une accession sociale à la propriété sécurisée »**

- **... définissant des principes de sécurisation**

*Par la signature de cette Charte, les organismes du logement social de Midi-Pyrénées s'engagent à développer différents niveaux de sécurisation suivant :*

- ⇒ **Une assurance perte en cas de revente ;**

*Les organismes vendeurs contractent des assurances qui protègent l'accédant, pour une durée de 10 ans contre tout risque de décote ou moins value en cas de revente forcée du logement.*

- ⇒ **Une garantie de rachat ;**

*Proposée par l'organisme vendeur auquel peut se substituer, dans le cadre d'accords particuliers, un organisme bailleur, cette garantie, d'une durée de 15 ans, permet un rachat du logement. Elle s'adresse à des accédants qui voient leurs ressources brutalement modifiées du fait d'un accident de la vie, perte d'emploi, séparation, mutation professionnelle, décès ou incapacité permanente d'un membre du ménage.*



## Accession dans le neuf

⇒ **Une solution de relogement en cas d'échec.**

*L'accédant en situation d'échec dans sa démarche se verra proposer un relogement dans le parc locatif social. En cas de rachat du logement par un organisme bailleur, celui-ci s'engage à étudier les possibilités de maintien dans le logement concerné. Si cette solution ne peut être envisagée, l'organisme proposera un relogement dans son parc locatif. (En cas d'impossibilité, une solution alternative dans le cadre de l'interorganismes)*

⇒ **Une mission de conseil** intégrant une analyse sociale et financière de l'accédant et l'information sur l'ensemble des coûts liés à l'accession.

⇒ Enfin, lorsque les collectivités apportent une aide financière à l'opération d'accession sociale, les organismes du logement social s'engagent, si ces dernières le souhaitent, à prévoir des **aménagements destinés à éviter toute spéculation en cas de revente** du bien acquis.



## ■ Un accord national ...

L'État et l'Union Sociale pour l'habitat ont conclu le 18 décembre 2007 un accord relatif au parcours résidentiel des locataires, qui prévoit les actions en faveur de l'accession sociale à la propriété. Ces actions concernent le renforcement des programmes de logements neufs financés en location-accession (PSLA) ainsi que la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants.

## ■ ... aux résonances régionales par la signature d'un accord Etat/USH Midi-Pyrénées en 2008 : volonté d'adaptation au regard du contexte régional

- ⇒ les mises en vente autorisées par l'Etat sont plafonnées annuellement, pour chaque organisme, à **25% du nombre de logements PLUS et PLAI financés dans l'année**. L'autorisation de mise en vente de logements locatifs sociaux est liée à une obligation de reconstitution de l'offre, située dans le même département, conformément aux modalités suivantes :
- Le nombre de logements vendus au cours d'une année se rajoute à l'objectif de production de logements financés par des PLUS / PLAI pour l'année suivante ;
  - Pour les communes situées sur le territoire d'un EPCI doté d'un PLH, l'offre en logement est reconstituée sur le territoire de ce dernier, au prorata d'un logement à produire pour un logement vendu.



## Vente HLM et article 55 loi SRU

- S'agissant des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU :
  - **1/ aucune mise en vente n'est autorisée sur les communes où un constat de carence aura été pris** par le Préfet, en application de l'article 55 de la loi SRU. Sur les autres communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU et qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, les mises en vente sont soumises à l'accord explicite du maire et à l'engagement de la commune de proposer le foncier nécessaire à la reconstitution de l'offre.
    - ⇒ La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, dans les conditions suivantes :
      - dans les communes de moins de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 4 logements à réaliser pour un logement vendu,
      - dans les communes de plus de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 3 logements à réaliser pour un logement vendu.
  - **2/ Sur le territoire des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU, qui atteignent le quota de 20 %** de logements locatifs sociaux, les mises en vente sont soumises à **l'accord explicite du maire**, sans engagement particulier de la commune. La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, au prorata de 1 logement à réaliser pour un logement vendu.



## Sécurisation des accédants

- ⇒ Enfin l'accord cadre prévoit les mesures d'accompagnement suivantes :
- Syndic de copropriété : *Dans les programmes de logements mis en vente, l'organisme HLM exercera prioritairement la fonction de syndic de copropriété en direct ou par le biais d'une filiale dédiée.*
- ⇒ Sécurisation des accédants :

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Une assurance perte en cas de revente pour une durée de 10 ans</li><li>- Une garantie de rachat sur une durée de 15 ans pour le PSLA. Cette durée peut être inférieure pour la vente HLM du parc existant ;</li><li>- Une solution de relogement dans le parc locatif social en cas d'échec ;</li><li>- Une mission d'information et de conseil au bénéfice des candidats à l'accession.</li></ul> | cf. Charte régionale interorganismes de 2007 |
|--|--|

- ⇒ Locataires prioritaires : les ventes de logements occupés sont destinées en priorité au locataire occupant.



# Clauses anti-spéculatives

Deux formules sont utilisées par les organismes :

⇒ ► **Le « droit de préemption »** (cf. *Guide ARECOOP Favoriser l'accès sociale à la propriété octobre 2006*)

Parmi les dispositions particulières annexées au contrat de vente, il est inclus un paragraphe donnant à l'organisme un droit de préemption en cas de cession du bien. Ce dispositif peut également être étendu à la mise en location du bien, étant entendu qu'il est initialement destiné à la résidence principale de l'acquéreur.

Ce type de clause est souvent incluse dans le cadre de la « vente HLM » mais peut également l'être en promotion sociale. Cette clause est rendue opposable aux ayants droits de l'acquéreur par la publication de l'acte qui l'instaure au fichier des hypothèques.

S'agissant de la vente HLM, la loi ENL précise qu'en cas de revente dans les 5 ans par l'acquéreur (personne physique), ce dernier doit informer l'organisme HLM qui peut alors acquérir en priorité et doit, dans le cas où il a acquis le logement à un prix inférieur à l'évaluation actualisée, reverser à l'organisme HLM la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente (cf. article 29 de la loi ENL).

⇒ ► **La clause de sauvegarde** (cf. *Guide ARECOOP Favoriser l'accès sociale à la propriété octobre 2006*)

Les collectivités peuvent demander, en plus du contrôle des cessions ou mises en location, que les subventions dont bénéficient les opérations d'accès sociale puissent leur être rétrocédées entièrement ou partiellement. C'est notamment le cas lorsque l'aide de la collectivité est significative.

Cette clause peut aussi s'assurer de l'affectation du bien à la résidence principale de l'acquéreur.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



# Questions / débat

