



## LES ORGANISMES HLM ET L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE *Principes et cadre d'intervention*

Dernière mise à jour : février 2019

Les organismes Hlm ont la possibilité de produire des logements pour les vendre à usage de résidence principale. Si dans la plupart des cas cette démarche entre dans le cadre d'un contrat classique ou d'une location-accession, l'opération peut aussi être réalisée en bail réel solidaire (le ménage loue le terrain à un Organisme de Foncier Solidaire et achète les murs) et/ou dans le cadre d'une démarche participative associant les futurs habitants à la conception et à la gestion de l'opération projetée.

Dans la conjoncture immobilière tendue que connaissent les régions PACA et Corse, cette activité d'accession sociale à la propriété destinée à une clientèle mal prise en compte par le marché, constitue une réponse adaptée aux ménages modestes souhaitant réaliser leur premier achat immobilier. En phase de relance ces dernières années, elle est encadrée par un certain nombre de principes :

- les ménages ne peuvent acquérir ces logements ou bénéficier de certains dispositifs d'aide que si leurs revenus sont inférieurs à des plafonds actualisés périodiquement et qui varient en fonction de la vocation plus ou moins sociale de l'opération et de sa localisation (zones A, B1, B2 ou C cf. tableau 2),
- lorsque le logement est ancien, situé en zone 3<sup>1</sup> et sous réserve de conditions de ressources<sup>2</sup>, les accédants peuvent bénéficier d'une aide mensuelle, l'Aide Personnalisée au Logement « accession » (APL accession) qui réduit le poids de leur endettement,
- les logements doivent être vendus à un prix ne dépassant pas une valeur plafond variant selon la localisation de l'opération (cf. tableau 1),
- enfin, ces accédants « sociaux » qui, après l'achat du logement, seraient confrontés à des difficultés bénéficient d'un dispositif de « sécurisation » à trois niveaux :
  - une assurance-revente doit leur être proposée à l'achat ; elle protège le ménage forcé de vendre, contre l'éventuelle dévalorisation de son bien,
  - le rachat du logement par l'opérateur à un prix garanti si le ménage forcé de vendre ne trouve pas d'acquéreur,
  - un relogement en secteur locatif social lorsque le logement a été vendu.

A noter par ailleurs, que :

- S'ils remplissent des conditions de ressources, les accédants ont la possibilité de mobiliser le Prêt à Taux Zéro ou PTZ. Aidé par l'Etat, il est distribué par les banques pour une première acquisition immobilière. Depuis 2018, en zones A et B1 seulement, il est réservé aux logements neufs et peut atteindre 40 % de l'opération tandis qu'en zones B2 et C il est limité à 20 % de l'opération mais étendu aux logements anciens si l'opération comprend 25 % de travaux. Enfin, quelle que soit la localisation, le PTZ peut concerner l'achat par un locataire du logement Hlm qu'il occupe (cf. dernier alinéa). Son montant comme ses conditions de remboursement varient en fonction des ressources du ménage, de la localisation et des caractéristiques du bien.
- la location-accession, que l'opérateur finance avec le Prêt Social de Location-Accession (PSLA), organise dès l'entrée dans les lieux, un régime d'accession en deux phases ; une phase dite « locative » – généralement inférieure à 5 ans - pendant laquelle le ménage épargne suivie, après levée d'une option d'achat, de l'accession proprement dite, dont les conditions de prix et d'endettement ont été définies à l'entrée dans les lieux. Cette formule peut bénéficier du PTZ<sup>3</sup> dont le régime sera, au choix de l'acquéreur, celui en vigueur à la signature du contrat de location-accession ou à la levée d'option d'achat.
- pour financer leur acquisition, sous réserve de satisfaire des conditions de ressources, les accédants peuvent bénéficier du Prêt Accession Sociale (PAS). Garanti par l'Etat, il est distribué par les banques à un taux réglementé.
- les opérations d'accession situées en quartier prioritaire ou dans un périmètre de 300 m autour, en quartiers ANRU<sup>4</sup> ou comprises dans un périmètre de 300 à 500m autour, bénéficient de la TVA au taux réduit de 5,5 % de même que toutes les opérations réalisées en accession progressive à la propriété (SCIAPP) ou grâce à l'intervention d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).
- certaines collectivités locales accordent des aides aux acquéreurs et/ou aux opérateurs.

<sup>1</sup> 802 communes de PACA (rurales, péri urbaines ou villes moyennes), aucune en Corse.

<sup>2</sup> et seulement lorsque leur taux d'effort est supérieur à 25 %

<sup>3</sup> Seulement si ce dispositif est encore en vigueur au moment de la levée d'option

<sup>4</sup> cet avantage est mobilisable dès signature du protocole de préfiguration c'est à dire avant même la convention avec l'ANRU sous réserve que la convention soit signée dans les deux ans suivant le protocole.



l'activité accèsion se distingue de la vente des logements Hlm existants<sup>5</sup> quant à son organisation et à ses principes de financement. En vente Hlm, les acquéreurs prioritaires (locataires en place ou leurs ascendants ou descendants notamment) peuvent bénéficier du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

**Tableau 1 : Plafonds de prix de vente applicables à l'accèsion sociale en 2019**  
articles R.443-34 (accèsion sociale) et R.331-76-5-1 (PSLA) du Code de la Construction et de l'Habitation

Le respect des plafonds est calculé au niveau de l'opération pour les logements au taux normal de TVA (prix moyen) et au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de TVA (PSLA et accèsion en quartiers politique de la ville)

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Montant HT en m <sup>2</sup> de SU*	3 602 €	2 885 €	2 518 €	2 202 €

Source : Indexation annuelle sur l'indice des coûts de la construction (ICC 2<sup>ème</sup> trimestre N-2 / N-1)

\*SU : La Surface Utile correspond à la surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes (soit les caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieur, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas et, dans la limite de 9 m<sup>2</sup>, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié (cf. arrêté du 9 mai 1995). Pour l'accèsion, la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6m<sup>2</sup>, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules annexé au logement ou faisant l'objet d'une jouissance exclusive".

**Tableau 2 : Plafonds de ressources accèsion sociale en PACA au 1<sup>er</sup> janvier 2019**  
(revenu fiscal de référence 2017)

En accèsion : revenu apprécié lors de la signature du contrat de réservation, ou du contrat de vente en l'absence de réservation.  
En location-accession : revenu apprécié lors de la signature du contrat préliminaire ou à défaut, du contrat de location-accession\*\*.

Catégories*	Zone A			Zone B					Zone C		Toutes Zones PLS accèsion ou QPV
	PSLA	PTZ+ et PAS	LI accèsion	PSLA	PTZ+ et PAS	LI accèsion	PTZ+ et PAS	LI accèsion	PSLA et LI accèsion	PTZ+ et PAS	
Personne seule	32 442	37 000	42 442	24 592	30 000	34 593	27 000	31 134		24 000	29 759
2 pers. sans enfant	45 418	51 800	63 432	32 793	42 000	46 196	37 800	41 576	PSLA :	33 600	39 740
3 pers. ou 1 pers. + 1 pers à ch.	51 908	62 900	76 249	37 932	51 000	55 554	45 900	49 999	idem Zone B	40 800	47 791
4 pers. ou 1 pers. + 2 pers à ch.	59 046	74 000	91 333	42 032	60 000	67 066	54 000	60 361	LI accèsion :	48 000	57 694
5 pers. ou 1 pers. + 3 pers à ch.	67 352	85 100	108 122	46 121	69 000	78 897	62 100	71 007	idem Zone B2	55 200	67 872
6 pers. ou 1 pers. + 4 pers à ch.		96 200	121 670		78 000	88 914	70 200	80 023		62 400	76 491
7 pers. ou 1 pers. + 5 pers à ch.		107 300			87 000		78 300			69 600	
8 pers. ou 1 pers. + 6 pers à ch. Et +		118 400			96 000		86 400			76 800	
/ personne supplémentaire.		+ 11 100	+ 13 556		+ 9 000	+ 9 919	+ 8 100	+ 8 926		+ 7 200	8 531

**PSLA** Prêt Social de Location-Accession – décrets du 7 avril 2009, arrêté du 30 septembre 2014. Indexation annuelle sur l'indice des prix.

**PAS** Prêt Accèsion Sociale. Plafonds alignés sur ceux du PTZ depuis le 1/10/2014.

**PTZ+** ..... Prêt à taux zéro. Décret du 29 décembre 2015. Loi de finances pour 2018

**PLS accèsion** . Révision annuelle en fonction de l'Indice de Révision des Loyers (IRL). Ce plafond sert également de référence pour le dispositif accèsion ANRU et quartiers prioritaires (QPV)

**LI accèsion** Logement intermédiaire - montants actualisés annuellement sur la base de l'Indice des prix.

Depuis 2002, dans le cadre de leur politique d'accèsion « très sociale », les Coopératives Hlm ont décidé de vendre 10 % de leur production à des ménages relevant des plafonds PAS ou PSLA.

\*En PAS, PSLA et PTZ la notion de « personne à charge » n'est pas utilisée, Seul compte, le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

\*\*pour le PTZ et le PSLA le montant à comparer au plafond est le plus élevé de deux montants : somme des revenus fiscaux N-2 des personnes occupant le logement ou coût total de l'opération divisé par 9.

Rappel du zonage en Régions PACA et Corse : (décret du 1<sup>er</sup> Août 2014 applicable à partir du 1/10/2014)

Zone A : ..... Côte d'Azur (66 communes des Alpes-Maritimes et 18 du Var), aire toulonnaise (25 communes du Var), agglomération Marseille-Aix (57 communes des Bouches-du-Rhône). Corse-du-sud : 3 communes.

Zone B1 : ..... 4 communes des Alpes-Maritimes, 24 des Bouches-du-Rhône, 25 du Var et 42 de Vaucluse. 13 de Corse-du-sud, et 29 de Haute-Corse.

Zone B2 : ..... 17 communes des Alpes-de Haute-Provence, 2 des Hautes-Alpes, 30 des Alpes-Maritimes, 35 des Bouches-du-Rhône, 28 du Var et 8 de Vaucluse. 108 communes de Corse-du-sud et 207 de Haute-Corse.

Zone C : ..... Reste de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (soit 183 communes des Alpes-de-Haute-Provence, 175 des Hautes-Alpes, 63 des Alpes-Maritimes, 3 des Bouches-du-Rhône, 57 du Var et 101 de Vaucluse). Aucune commune de Corse.

<sup>5</sup> seuls peuvent être vendus les logements Hlm dont la consommation d'énergie est ≤ à 330KWh EP/m<sup>2</sup>/an.