



**GROUPE**  
**POSTE HABITAT**



## Accession sociale à la propriété

Dispositifs et avantages

---

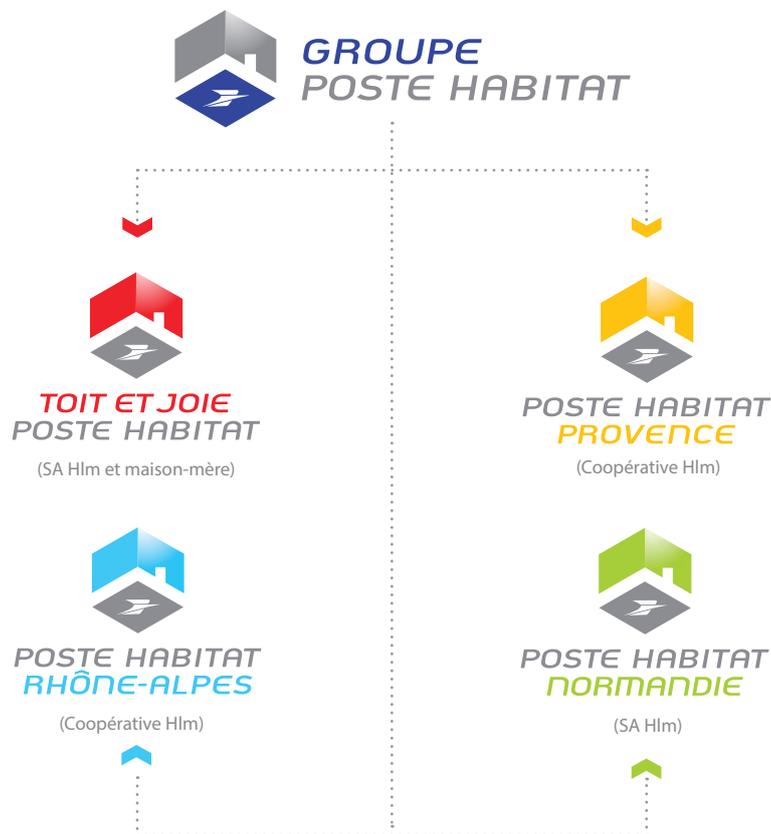
L'expertise Poste Habitat

---

Loi ELAN et accession

# Le groupe Poste Habitat en un coup d'œil

4 SOCIÉTÉS COMPOSENT LE GROUPE DONT L'ACTIONNAIRE PRINCIPAL EST LA POSTE



Au service des collectivités locales, de l'État et de La Poste, les sociétés du groupe Poste Habitat proposent une gamme de produits complète :



LOGEMENTS FAMILIAUX EN LOCATIF SOCIAL



ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



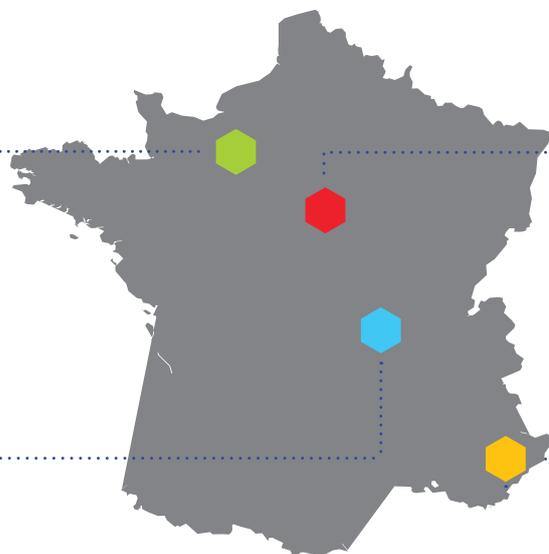
RÉSIDENCES À CARACTÈRE TRÈS SOCIAL

## POSTE HABITAT NORMANDIE

- Près de 600 logements en Normandie
- Près de 100 logements en cours de production

## POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

- Près de 750 logements en Rhône-Alpes
- 500 logements en cours de production



## TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT

- 15 000 logements répartis sur 85 communes d'Île-de-France
- 1 500 logements en cours de production

## POSTE HABITAT PROVENCE

- Plus de 300 logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Plus de 500 logements en cours de production

# L'accession sociale à la propriété



*Une offre complémentaire  
et innovante pour les  
collectivités locales*

Toit et Joie - Poste Habitat et ses filiales ont toujours conçu leur métier de bailleur social comme allant bien au-delà de la fourniture d'un toit. L'objectif est de répondre à tous les besoins, ceux des collectivités locales comme ceux des habitants et de nos locataires, et d'être en mesure de proposer une réponse adaptée à chaque étape du parcours d'un ménage.

**L'accession sociale à la propriété est une brique supplémentaire dans l'accompagnement des parcours résidentiels des locataires. Encadrée par des plafonds de ressources et de prix de vente, elle bénéficie également de dispositifs spécifiques permettant de sécuriser le parcours des accédants.**

Pour les collectivités locales, proposer une offre en accession sociale à la propriété permet de diversifier l'offre de logements : à côté du logement locatif social et de l'accession libre, l'accession sociale permet de proposer une offre à une cible souvent absente des politiques locales de l'habitat.

**Ce document vise à présenter les deux outils essentiels de l'accession sociale à la propriété dans le neuf, que sont le PSLA et le BRS, et comment la loi ELAN (promulguée le 24 novembre 2018) les prend en compte dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.**

# Dispositifs et nouveautés de la loi ELAN

## Deux dispositifs : le PSLA et le bail réel solidaire

### Qu'est-ce que le PSLA ?

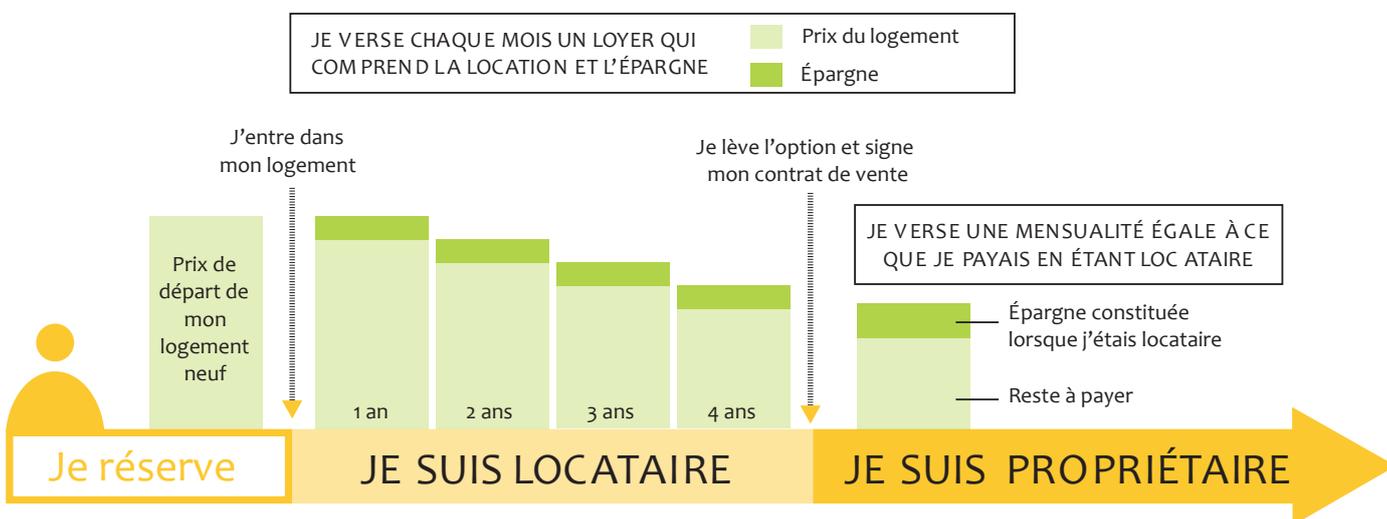
Le Prêt Social Location-Accession (PSLA), ou location-accession, est une formule progressive et sécurisée pour accéder à la propriété. Elle permet au locataire-accédant, après une période d'occupation « locative » de son logement de devenir propriétaire en toute sécurité. Cette formule avantageuse est soumise à des conditions de ressources et permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de taxe foncière. Le logement doit être affecté à la résidence principale.

Le locataire-accédant, qui n'a rien à verser pendant la construction de son logement, débute une phase de jouissance à la livraison de son logement. Cette phase, dont la durée est prévue au contrat (entre 1 et 4 ans) donne lieu au versement d'une redevance constituée :

- D'une part locative : assimilée à un loyer, elle permet au bailleur d'amortir ses financements,
- D'une part acquisitive : elle permet au locataire-accédant de se constituer une épargne qui viendra en déduction du prix de vente au moment où il souhaite devenir propriétaire et qu'il « lève l'option ».

A la levée d'option, quand il devient pleinement propriétaire, l'acquéreur met en place son financement dont la mensualité ne peut dépasser le montant de sa redevance. Il n'y a pas d'effet cliquet à devenir pleinement propriétaire. Le prix de vente du logement est diminué de l'épargne accumulée et d'une décote de 1% par année de phase locative.

### Contrat de location-accession



### Dispositions de la loi ELAN

- L'article 130 de la loi ELAN, prévoit l'élargissement de la notion de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi «SRU» aux logements occupés par les titulaires d'un PSLA. Seront pris en compte les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession signé postérieurement à la promulgation de la loi «ELAN» pour une période de 5 ans suivant la levée d'option.

# L'accession sociale à la propriété :

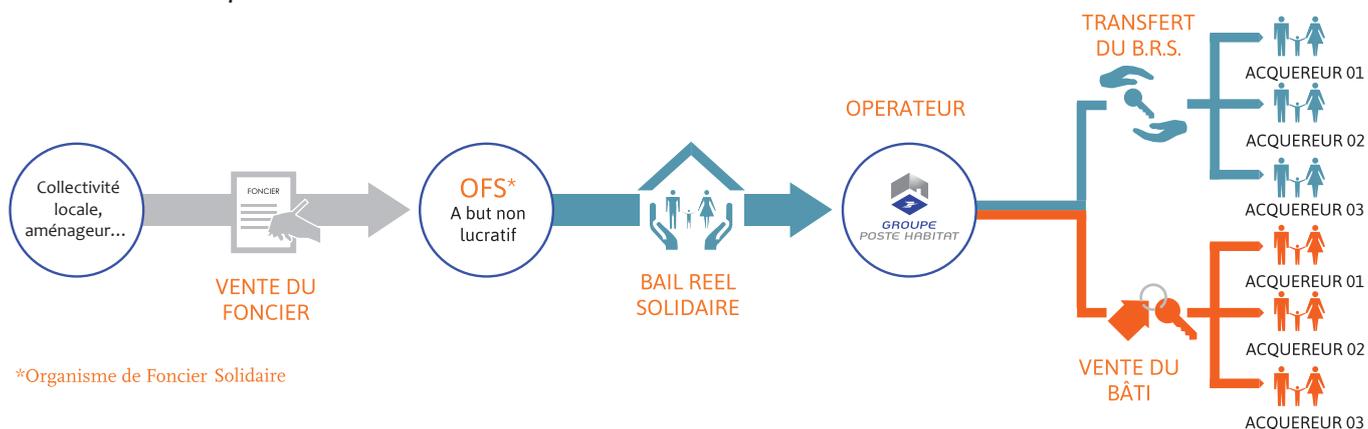
## Qu'est que le Bail Réel Solidaire ?

Nouveau mode d'accession sociale à la propriété consacré par la Loi ALUR, et inspiré des Community Land Trust nord-américain (CLT), ce dispositif permet de dissocier le foncier et le bâti grâce à l'intervention d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et de diminuer ainsi le prix de vente du logement.

Le principe est le suivant : l'OFS se porte acquéreur du foncier. Par cette maîtrise foncière, il assure la pérennité du caractère abordable du logement. Par l'intermédiaire d'un Bail Réel Solidaire (BRS), le ménage acquéreur est propriétaire du bâti, qu'il peut vendre ou transmettre (sous conditions de prix de vente et de ressources) et locataire du foncier, pour lequel il paye une redevance mensuelle.

Le système, permet de solvabiliser des acquéreurs modestes dans les endroits où la charge foncière est élevée. Si l'OFS et le BRS sont principalement destinés à la construction neuve, rien n'empêche de monter une opération sur du patrimoine ancien.

- Le foncier est acquis par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) qui va le porter pendant 99 ans avec un financement long (60 ans).
- L'OFS consentit un Bail Réel Solidaire (BRS) à l'acquéreur qui sera propriétaire de son logement, mais seulement locataire de sa quote-part de foncier. A ce titre, il verse tous les mois une redevance visant à couvrir les charges de l'OFS et notamment l'amortissement du foncier. Le montant de cette redevance est fixé en fonction du montant de la charge foncière.
- Le logement est vendu sous plafonds de ressource et de prix de vente, mais avec un prix décoté afin de rendre acceptable le montant du crédit immobilier et de la redevance.



**Le Bail Réel Solidaire assure surtout à la collectivité locale le caractère pérenne de l'accession sociale. En effet, le prix de vente et les ressources des accédants restent encadrés à chaque changement de propriétaire.**

## Dispositions de la loi ELAN

- Seront également pris en compte au titre de l'article 55 de la loi « SRU » **les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019**, mais cette fois-ci sans limitation dans le temps (article 130).

# Comparaison des deux dispositifs

	PSLA	BRS																		
Plafonds de prix de vente (en € HT/m <sup>2</sup> de surface utile)	Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018 Abis : 4 656 € A : 3 528 € B1 : 2 800 €																			
Plafonds de ressources (RFR selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement)	Plafonds du PSLA au 1 <sup>er</sup> janvier 2018 : <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(zone A)</th> <th>(zones B et C)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- 1 personne :</td> <td>31 797 €</td> <td>24 102 €</td> </tr> <tr> <td>- 2 personnes :</td> <td>44 515 €</td> <td>32 140 €</td> </tr> <tr> <td>- 3 personnes :</td> <td>50 875 €</td> <td>37 177 €</td> </tr> <tr> <td>- 4 personnes :</td> <td>57 870 €</td> <td>41 106 €</td> </tr> <tr> <td>- 5 personnes et + :</td> <td>66 011 €</td> <td>45 203 €</td> </tr> </tbody> </table>			(zone A)	(zones B et C)	- 1 personne :	31 797 €	24 102 €	- 2 personnes :	44 515 €	32 140 €	- 3 personnes :	50 875 €	37 177 €	- 4 personnes :	57 870 €	41 106 €	- 5 personnes et + :	66 011 €	45 203 €
	(zone A)	(zones B et C)																		
- 1 personne :	31 797 €	24 102 €																		
- 2 personnes :	44 515 €	32 140 €																		
- 3 personnes :	50 875 €	37 177 €																		
- 4 personnes :	57 870 €	41 106 €																		
- 5 personnes et + :	66 011 €	45 203 €																		
Sécurisation de l'accèsion	Garantie de rachat Garantie de relogement Assurance revente																			
TVA	5,5%																			
Exonération TFPB	Pendant 15 ans à compter de la livraison	Abattement de 30% maximum selon le choix de la commune																		
Conditions de revente	Selon clauses-anti spéculatives limitées dans le temps et fixées avec la collectivité locale (maximum 10 ans)	Sous conditions de ressources et de prix de vente sans limitation de temps																		
Clauses anti-spéculatives (optionnelles)	Pacte de préférence Clause de réméré	Non nécessaire																		
Art 55 SRU	5 ans à compter de la levée d'option	Sans limitation à compter de la signature du BRS																		

Poste Habitat propose dans sa gamme de produits, des logements en accession sociale à la propriété en PSLA, et développe également ses premières opérations en Bail Réel Solidaire.

# L'intérêt de développer une offre en accession sociale pour ses habitants

## L'accession sociale chez Poste Habitat en quelques chiffres

**260**

logements (12 opérations) livrées ou en cours de construction

**297**

logements (13 opérations) en cours de développement

**78%**

des acquéreurs issus du parc locatif (52% du parc locatif social)

et **22%** en décohabitation

**71%**

des accédants sous plafonds PLUS

Ressources moyennes des accédants (RFR N-2) :

**24 391 € (IDF)**

Taux d'effort moyen des accédants :

**28%**

Prix de vente moyen

**3 300 € TTC / m<sup>2</sup>**  
habitable (Ile-de-France)

**2 800 € TTC / m<sup>2</sup>**  
habitable (Rhône-Alpes)

## De nombreux avantages pour la collectivité locale :

- Offrir des produits d'accession sociale à la propriété à ses locataires et permettre ainsi une rotation sur son parc locatif social : un logement vendu à un locataire Hlm = un logement social rendu disponible
- Diversifier son offre en logement : à côté du logement locatif social et de l'accession libre, l'accession sociale permet d'élargir son offre à une cible souvent absente des politiques locales de l'habitat
- Garantir le caractère pérenne de l'accession sociale en BRS et l'encadrer grâce aux clauses anti-spéculatives en PSLA
- Garantir les bilans d'aménageurs avec une charge foncière pas ou peu décotée par rapport à une opération en accession libre (en BRS)
- Satisfaire, en complément d'une offre locative sociale, à ses obligations au regard de l'article 55 de la Loi SRU
- Définir, avec la collectivité locale, les modalités de commercialisation afin de privilégier, dans un temps limité, les résidents de la commune ou ses salariés

**Toit et Joie - Poste Habitat assure la gestion de syndic de ses opérations en accession sociale à la propriété, et garantit ainsi un bon fonctionnement des copropriétés qu'elle crée.**



# **GROUPE** **POSTE HABITAT**



## **TOIT ET JOIE** **POSTE HABITAT**

82 rue Blomet  
75731 Paris Cedex 15  
Tél : 01 40 43 59 00  
esh@toitetjoie.com



## **POSTE HABITAT** **PROVENCE**

41 rue Gounod  
BP 1028 – 06033 Nice Cedex 01  
Tél : 04 72 74 32 53  
contact@postehabitatprovence.fr



## **POSTE HABITAT** **RHÔNE-ALPES**

54 rue Sala – BP 2439  
69219 Lyon Cedex 02  
Tél : 04 72 74 32 53  
contact@postehabitatrhonealpes.fr



## **POSTE HABITAT** **NORMANDIE**

Place de la Gare  
27140 GISORS  
Tél : 02 35 55 22 90  
hlmruraledeleure@wanadoo.fr

[www.postehabitat.com](http://www.postehabitat.com)

### INTERLOCUTEUR

**Sébastien Kuperberg**, Directeur du pôle Accession de Toit et Joie - Poste Habitat,  
est l'interlocuteur de référence sur la question de l'accèsion sociale  
06 20 56 09 04 – [sebastien.kuperberg@toitetjoie.com](mailto:sebastien.kuperberg@toitetjoie.com)

Vous pouvez également contacter :

#### **TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT** **Alexandre Lepoutre**

Directeur de la maîtrise d'ouvrage  
06 26 81 09 13  
[alexandre.lepoutre@toitetjoie.com](mailto:alexandre.lepoutre@toitetjoie.com)

#### **POSTE HABITAT PROVENCE** **Philippe Alizard**

Directeur de Poste Habitat Provence  
06 07 97 04 55  
[philippe.alizard@toitetjoie.com](mailto:philippe.alizard@toitetjoie.com)

#### **POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES** **Vincent Armetta**

Directeur de Poste Habitat Rhône-Alpes  
06 69 73 45 40  
[vincent.armetta@postehabitatrhonealpes.fr](mailto:vincent.armetta@postehabitatrhonealpes.fr)

#### **POSTE HABITAT NORMANDIE** **Antoine Cramois**

Directeur de Poste Habitat Normandie  
06 63 03 97 66  
[antoine.cramois@postehabitatnormandie.fr](mailto:antoine.cramois@postehabitatnormandie.fr)