

LETTRE D'INFORMATION



USH CENTRE-VAL DE LOIRE

35 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE

N°20



L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Édito

Devenir propriétaire est un rêve pour une grande majorité de français. L'achat d'un logement est autant un symbole de stabilité, de sécurité, qu'une volonté de se constituer un patrimoine à vivre et à transmettre.

L'accès à la propriété est pourtant un parcours semé d'obstacles pour de nombreux ménages modestes : le prix des biens dans le marché privé, les frais divers, les difficultés d'accès au crédit, la situation économique et financière et même le stress généré par un projet immobilier sont autant de freins à l'accession.

Une offre d'accession sociale à la propriété devient dès lors indispensable pour de nombreux ménages pour transformer ce rêve en réalité. Les acteurs de l'accession (OPH, ESH, Coop'HLM ou Procivis) ont développé des offres diversifiées, de la location-accession à l'accession sociale d'un logement neuf sur plan en passant par le bail réel solidaire. Depuis plusieurs années, les bailleurs sociaux se sont également engagés dans la vente de logements sociaux pour permettre à nos locataires de devenir propriétaires de leur logement social. Nos équipes se mobilisent et innovent au quotidien pour informer et accompagner les futurs acquéreurs à toutes les étapes de leur projet, de la recherche d'un bien jusqu'à la signature du contrat de vente.

Cette lettre d'information dresse ainsi un panorama régional des actions et projets entrepris par le Mouvement Hlm régional pour l'accession abordable à la propriété.

Bonne lecture !

Jean Luc TRIOLLET,
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Centre-Val de Loire

UNE DIVERSITÉ
DE DISPOSITIFS
D'ACCESSION
SOCIALE A LA
PROPRIÉTÉ

p. 2

DES OUTILS
POUR FACILITER
L'ACCESSION
SOCIALE A LA
PROPRIÉTÉ

p. 4

PANORAMA
DE PROJETS
D'ACCESSION
SOCIALE EN REGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

p. 6

ZOOM
SUR LA VENTE
HLM

p. 10

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ : QUEZAKO ?



L'accession sociale à la propriété a été développée par le Mouvement Hlm pour permettre aux ménages modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale à un prix de vente plafonné, inférieur aux prix observés sur le marché de vente « classique ».

Tous les ménages (qu'ils soient ou non locataires d'un logement social) peuvent devenir acquéreurs d'un logement grâce à l'accession sociale, à la seule condition de ne pas dépasser un plafond de revenus défini par l'Etat. A l'échelle nationale, près de 2 ménages sur 3 sont éligibles à l'accession sociale à la propriété.

LES AVANTAGES DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ POUR LES MÉNAGES :

- Devenir propriétaire de sa résidence principale à des conditions et à un coût plus avantageux que dans le marché libre
- Être accompagné et conseillé à chaque étape de son projet d'achat
- Acheter de manière sécurisée, avec des avantages financiers selon le type de logement acheté (TVA réduite, prêts à taux avantageux, exonération de taxe foncière, etc.)

UNE DIVERSITÉ DE DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

Les acteurs de l'accession sociale à la propriété ont mis en place 4 dispositifs d'accession abordable à destination des ménages :



LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA) : DEVENIR PROPRIÉTAIRE A SON RYTHME

Le PSLA est un dispositif qui permet aux ménages de **devenir propriétaires de manière progressive** :

- 1 Le ménage est d'abord locataire-acquéreur de son logement : c'est la phase dite « locative ». Il verse alors une part de redevance locative et une part dite « acquisitive », équivalentes aux remboursements mensuels futurs.
- 2 Avant le terme du délai fixé dans son contrat de location-accession, le ménage lève l'option d'achat de son logement : il en devient alors pleinement propriétaire. Les montants déjà versés au titre de la part acquisitive sont alors déduits du prix de vente.

LES + POUR L'ACCÉDANT

- Une exonération de taxe foncière pendant 15 ans et des frais de notaire réduits
- Une TVA à 5,5%
- Pas d'avance de fonds (sauf frais de notaire)
- Dès la levée d'option, des garanties de rachat et de relogement dans un logement social et une assurance revente (facultative)
- Un prix de vente plafonné (par m² de surface utile) :
 - 2 548 € en zone C
 - 2 914 € en zone B2
 - 3 338 € en zone B1⁽¹⁾

LES CONDITIONS

- Le PSLA est accessible sous conditions de ressources (revenus année N-2, plafonds variables selon la zone où se situe le logement) :

Les plafonds de ressources PSLA au 1/01/2023

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement situé en zone B ou C
1	26 921 €
2	35 899 €
3	41 525 €
4	46 014 €
5 et +	50 489 €

(1) La région Centre-Val de Loire ne compte pas de communes situées en zone A ou Abis selon l'arrêté du 30 septembre 2014 (J.O du 14.10.2014)



L'ACCESSION EN VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA) : DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE SON LOGEMENT SUR PLAN À COÛT MAÎTRISÉ

L'accession en VEFA permet au ménage d'acheter un logement neuf sur plan (comme dans le cadre d'une VEFA classique) à un prix en dessous des prix du marché libre. L'acquéreur devient propriétaire et effectue les versements au fur et mesure de l'avancée de la construction, de la signature du contrat de réservation à la remise des clés.

LES + POUR L'ACCÉDANT

- Un achat sur plan sécurisé, avec des garanties de rachat et de relogement et une assurance revente (facultative)
- Des frais de notaire réduits
- L'accès à des prêts dédiés et la possibilité d'une clause suspensive dans le contrat de réservation pour récupérer son dépôt de garantie si le prêt n'est pas accordé.

LES CONDITIONS

- Comme pour le PSLA, l'accession en VEFA est possible sous conditions de ressources LI accession (revenu fiscal de référence de l'année N-2)

Les plafonds de ressources LI accession au 1/01/2023 (zones B1, B2 et C)

Nombre de personnes qui occuperont le logement	Zones B1	Zones B2 et C
1 personne seule	37 869 €	34 083 €
2 (sans personne à charge)	50 572 €	45 512 €
3 (ou pers. seule avec 1 enfant à charge)	60 814 €	54 733 €
4 (ou pers. seule avec 2 enfants à charge)	73 417 €	66 076 €
5 (ou pers. seule avec 3 enfants à charge)	86 366 €	77 730 €
6 (ou pers. seule avec 4 enfants à charge)	97 334 €	87 601 €
Par personne supplémentaire	10 859 €	9 769 €



L'ACCESSION SOCIALE À TVA RÉDUITE DANS LES ZONES CIBLÉES PAR LA POLITIQUE DE LA VILLE

Il est possible, sous conditions de revenus, d'acheter un logement neuf situé en "zone ANRU" (quartiers définis dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine) ou en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et jusqu'à 300 mètres autour de ces périmètres en bénéficiant d'une **TVA réduite à 5,5%**. Ce dispositif vise notamment à redynamiser les quartiers prioritaires et à favoriser la mixité sociale.

LES + POUR L'ACCÉDANT

- Un prix de vente plafonné
- Des garanties de rachat et de relogement et une assurance revente (facultative)
- Une TVA réduite à 5,5%
- Des frais de notaire réduits
- L'accès au Prêt à Taux Zéro (PTZ)

LES CONDITIONS

- Acquérir sa résidence principale en périmètre (ou à moins de 300 mètres) d'une zone ANRU ou d'un QPV
- Dispositif accessible sous conditions de ressources (les plafonds sont identiques à ceux du PLS accession)



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) : DEVENIR PROPRIÉTAIRE À COÛT ABORDABLE EN DISSOCIANT LA PROPRIÉTÉ DU FONCIER ET DU BÂTI

Le BRS est un dispositif récent qui permet aux ménages modestes d'accéder à la propriété, y compris dans des secteurs où le prix d'achat des logements dans le neuf est élevé, **grâce à la dissociation de l'acquisition du foncier et du bâti**. Le BRS est un contrat qui lie un acheteur (le "preneur"), qui acquiert le bien, et un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) qui achète et demeure propriétaire du terrain. Ce contrat est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Dans le cadre d'un BRS, le ménage achète le bien à un prix abordable car celui-ci ne comprend pas le prix du foncier (qui représente généralement entre 15 et 40% du prix d'un

bien classique). Il reverse chaque mois à l'OFS, au titre de la « location » du foncier, une redevance dont le montant est fixé dans le contrat liant le preneur et l'OFS.

LES + POUR L'ACCÉDANT

- Devenir propriétaire, y compris dans des secteurs où le prix du foncier est élevé grâce à un prix d'acquisition réduit du coût du foncier
- Un prix d'achat plafonné (plafonds PSLA)
- Une TVA à 5,5% dans le neuf
- Un abattement de taxe foncière sur la propriété bâtie
- Un prix de revente garanti

LES CONDITIONS

- Le BRS est destiné à l'achat d'une résidence principale et ne peut être conclu qu'avec un OFS
- L'acquéreur doit verser à l'OFS une redevance en plus de sa mensualité d'emprunt
- L'acquisition en BRS est soumise à conditions de ressources (mêmes plafonds que pour le PSLA)
- Le prix de revente est encadré. Le nouvel acquéreur doit lui aussi respecter les plafonds de revenus PSLA et être agréé par l'OFS.

DES OUTILS POUR FACILITER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

De nombreux outils ont été mis en place pour accompagner et faciliter l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes.

DES OUTILS POUR FINANCER SON PROJET



→ **Le Prêt à Taux 0% (PTZ) :** un prêt sans intérêt pour les primo-accédants, cumulable avec d'autres prêts. Un ménage peut ainsi financer jusqu'à 40% du prix de son logement neuf en zone B1 (20% en zone B2 ou C) et, selon ses besoins, décaler le remboursement de son prêt.



→ **Le Prêt Accession Sociale (PAS) :**

un prêt accordé par un établissement bancaire ayant passé une convention avec l'Etat pour financer l'acquisition de sa résidence principale (dans le neuf ou dans l'ancien ou pour la réalisation de travaux de rénovation). Le PAS ouvre le droit à des frais de notaire réduits et à un plafonnement des frais de dossiers, accordé sous conditions de ressources.



→ **Le Prêt Accession Action Logement :**

un prêt avantageux (jusqu'à 40 000€) accordé par Action Logement aux salariés d'entreprises de plus de 10 salariés pour financer l'achat d'une résidence principale dans le neuf, en BRS, en PSLA ou en vente Hlm.

DES OUTILS POUR S'INFORMER ET ÊTRE ACCOMPAGNÉ DANS SON PROJET

The screenshot shows the Bienveo website interface. At the top, there are navigation links for 'Louer', 'Acheter', and 'Qu'est-ce que Bienveo?'. Below this, a main heading reads 'Le plus grand choix d'offres de logements sociaux'. A sub-heading states '1 Français sur 2 vit ou a vécu dans les Hlm. Pourquoi pas vous? Vérifiez votre éligibilité'. The main content area features a search filter with tabs for 'Acheter', 'Louer', and 'Programmes neufs'. The filter includes a dropdown for 'Type de bien' with 'Appartement' and 'Maison' selected, a text input for 'Dans quelle ville? Lieu?', and fields for 'Nombre de pièces' and 'Budget max?'. A 'Rechercher' button and a 'Créer une alerte' link are also visible. On the right side of the screenshot, there is a large image of a family (a woman, a child, and a man) sitting on the floor and looking up, with icons of a house, a tree, and a building above them.

→ **Bienveo :** Bienveo.fr est un site internet créé par l'Union sociale pour l'habitat pour faire connaître l'offre sociale disponible à la location et à l'achat (y compris pour l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un local commercial).

L'acquéreur potentiel est guidé pas à pas dans sa démarche, du choix du dispositif d'accèsion sociale qui correspond le mieux aux besoins du ménage jusqu'à la signature du contrat de vente.

Le parcours d'achat sur Bienveo :

- 1 Je choisis la bonne formule pour mon achat : VEFA, PSLA ou BRS
- 2 Je trouve les offres qui me correspondent via l'outil de recherche Bienveo
- 3 Je contacte l'organisme qui a publié l'offre qui m'intéresse
- 4 Je suis recontacté par le promoteur immobilier social pour examiner ma demande
- 5 Je signe et j'emménage dans mon logement

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ DES ACQUÉREURS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux de la région sont nombreux à avoir mis en place **une communication et un accompagnement spécifique** pour faciliter l'accès à la propriété des ménages éligibles.

- ➔ **Des équipes dédiées** pour accompagner chaque acquéreur dans son projet d'achat
- ➔ **Des sites internet spécifiques à l'accession sociale et la vente Hlm** et **des publications sur les sites d'annonces en ligne** pour trouver rapidement et facilement le bien qui convient le mieux à chacun

IMMOBILIER achetez malin !

VOUS RECHERCHER
UN TERRAIN À BÂTIR, UN APPARTEMENT OU UNE MAISON DANS LE NEUF OU L'ANCIEN ?

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE NOUVEAU SITE :
www.valtourainehabitat-vente.fr

VOTRE FLYER DE BIENS À VENDRE

Le site internet et le flyer consacrés à la vente de logements et de terrains de Val Touraine Habitat

- ➔ **Des flyers, guides, vidéos et publications sur les réseaux sociaux, dans le journal des locataires ou dans la presse locale** pour faire connaître l'accession sociale au plus grand nombre

Chartres Métropole Habitat

TOURSHABITAT

RÉSIDENCE À TOURS NORD, QUARTIER DE LA MILLETIÈRE

APPARTEMENTS À VENDRE !

Le vente

INFORMATIONS ET VENTE

105 000 €	71 000 €
99 000 €	67 000 €

UN LOGEMENT, UNE HISTOIRE

« Il m'en fallait un pour l'arrivée de bébé, et c'est l'investissement qui correspond parfaitement à notre demande ! Le quartier est agréable et la crèche à proximité »

Des annonces de vente Hlm dans le journal de Tours Habitat IN SITU, une page Facebook et Instagram pour mieux faire connaître l'offre en accession – Chartres Métropole Habitat

Témoignage de Viviane, qui a acheté une maison dans l'ancien à Monnaie grâce à Val Touraine Habitat :



“ J’ai pris connaissance de la maison à vendre sur le Bon Coin, j’ai tout de suite appelé Val Touraine Habitat qui a été très réactif et m’a proposé une visite. J’ai eu un réel ressenti d’écoute et d’accompagnement tout au long de mon projet de la part de la conseillère commerciale de Val Touraine Habitat. Contrairement à une vente immobilière classique, il y a une réelle bienveillance sur les dossiers de vente. ”

- ➔ **Des visites virtuelles** de logements pour découvrir les biens mis en vente depuis chez soi

Valloire Habitat
Groupe ActiLogement

POINTER ET DÉPLACER

TOURNER LA CAMERA

CHANGER LE ZOOM

PETIT DÉPLACEMENT

Visite virtuelle d'un logement en accession du projet NAO à Orléans Valloire Habitat

- ➔ **Des événements au plus près des futurs propriétaires potentiels** : participations aux salons de l'habitat de la région, à des événements liés à l'habitat et au logement des salariés, portes ouvertes, visites sur le terrain, etc.

logemloiret

Une journée commerciale dédiée à l'accession sociale organisée à Châlette-sur-Loing par LogemLoiret

PANORAMA DE PROJETS D'ACCESSION SOCIALE EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE



6

“ Lucie Brunet, responsable des ventes à l'OPAC 36 :



“Pouvoir tester le logement avant l'achat représente un véritable atout pour nos futurs acquéreurs. Notre rôle est donc de les accompagner en leur apportant les conseils nécessaires à ce projet de vie notamment sur le financement avec notre partenaire Action Logement.”

Marie-Claude, bénéficiaire d'un logement en accession à Vineuil :

“Je résidais en Indre-et-Loire et j'ai voulu me rapprocher de ma famille. Je devais retrouver un logement à acheter rapidement. La solution de l'accession s'est donc proposée à moi, cette maison neuve était disponible, j'ai sauté sur l'occasion. J'ai été très bien accompagnée durant mon parcours résidentiel.”



Construction de 11 logements neufs (PSLA)



L'Envol (VEFA)

La Résidence L'Envol est une opération de renouvellement urbain qui prévoit la démolition de 4 logements et la construction d'un immeuble de 15 logements, du T1 au T4, en VEFA (accession sociale). L'opération est située dans un secteur architectural protégé, en face du site MAME, avec un enjeu urbain et architectural important. L'identité de la résidence sera mise en valeur grâce à l'installation en façade d'une sculpture aérienne représentant une aigrette blanche prenant son "envol". Elle bénéficiera de tous les services de proximité (commerces, hôpital, établissements scolaires, jardins publics..).

Ce programme de 11 logements T4 en PSLA est issu d'un dialogue avec les services de l'Etat pour apporter davantage de mixité sociale dans la commune de Mainvilliers. L'intégralité de ce programme a été commercialisé en seulement 1 mois. Un grand succès pour cette opération qui a permis à plusieurs familles monoparentales d'accéder à la propriété lorsque c'était presque irréalisable sur le marché privé. Les acquéreurs bénéficient d'un projet qualitatif, à un prix abordable en plein cœur de l'Agglomération.

Ce programme neuf qui verra le jour en fin d'année 2023 permettra, autre choses, à des primo-accédants de devenir propriétaires avec des avantages fiscaux et d'éventuels emprunts à conditions privilégiées.

Le profil des futurs acquéreurs :

- Des personnes qui connaissent le quartier ou qui travaillent en centre-ville de Tours
- De jeunes ménages (moyenne d'âge de 37 ans)
- Des personnes seules ou en couple dont les revenus se situent dans une fourchette entre 1800 et 2800€ nets par mois.



“La Croix-Rouge” (PSLA)

Dans le cadre du développement et du renouvellement de son patrimoine, l'OPAC 36 a réalisé un programme composé de 11 logements à Vineuil, à 15 minutes de Châteauroux. L'OPAC 36 est partisan de la mixité sociale, c'est pour cela que nous avons proposé des maisons individuelles en location et en location accession mais également 22 lots

à la vente pour satisfaire le plus grand nombre. Proposer une offre globale est notre volonté forte, nous souhaitons assurer aux ménages des possibilités de parcours résidentiels. Parmi ces 11 logements, 3 sont en accession sociale, du T3 au T5, afin de répondre à toutes les compositions familiales.



La Guignardière (PSLA)

CDC Habitat a livré en mars 2022 un programme comprenant 25 logements individuels au sein de l'écoquartier de la Guignardière à Chambray-lès-Tours, dont 8 logements locatifs sociaux et 17 logements en accession sociale (location-accession).

Aménagés sous forme de maisons mitoyennes en bande, ces logements de type 4 ou 5 sont très performants du point de vue énergétique (Label E+C- et certification NF Habitat HQE) et disposent de stationnements privés. Dans le cadre de la location-accession, l'acquéreur est d'abord locataire de son logement durant une phase dite phase locative à l'issue de laquelle il confirme sa capacité de devenir propriétaire en signant l'acte de vente notarié. Le prix d'acquisition s'échelonne de 201 000€ TTC à 212 000€ TTC. Pendant la période locative, les futurs acquéreurs versent une redevance de 830 à 850€ par mois, dont une partie est déduite du prix de vente lors de l'acquisition. La commercialisation de ces logements a rencontré un franc succès !

Christian Gatard, maire de Chambray-lès-Tours :

"Ce programme, composé de maisons de ville confortables à prix maîtrisé, va contribuer à la mixité souhaitée. Il propose des logements de qualité, notamment aux primo-accédants"



Les Ateliers

La commune d'Azay-le-Rideau est un secteur au marché dynamique et porteur. C'est dans ce contexte et pour répondre à une forte demande en petits logements que Touraine Logement a décidé de construire 15 appartements avec 1 ou 2 chambres en accession à la propriété, à proximité des commerces et services de proximité.

Le programme "Les Ateliers", dont la livraison est prévue au 2^{ème} semestre

2023, est une résidence à taille humaine située dans un quartier calme et agréable. Répartis dans deux bâtiments, ces appartements du 2 au 3 pièces, disposent tous d'une terrasse ainsi qu'une place de stationnement. Cette résidence est entourée d'un espace extérieur paysager, où les accédants pourront profiter d'un carré potager individuel et d'un espace détente.



La Borde 2 (PSLA)

L'opération « La Borde 2 » est située à Notre-Dame-d'Oé, dans la continuité des éco-lotissements déjà existants. Elle comporte une diversité de logements permettant la création d'un nouveau quartier alliant une prise en compte environnementale et une diversification des produits proposés. En effet, ce projet d'aménagement comporte 10

logements individuels en accession PSLA, 15 logements individuels locatifs et 15 logements intermédiaires locatifs favorisant ainsi la mixité sociale dans ce secteur.

Une opportunité pour accéder à la propriété de façon sécurisée dans un environnement vivant et attractif ! Livraison prévue en 2024.



Le Clos de la Maçonnerie



Situé dans un quartier résidentiel calme à proximité des bords de Loire et d'un complexe sportif, le Clos de la Maçonnerie offre une localisation idéale où Loir&Cher Logement construit 4 maisons au style contemporain dont une de plain-pied, en accession sociale sécurisée.

Chaque maison dispose de 3 chambres, de 2 salles de bain (pour les maisons à étage), d'un jardin clos avec terrasse,

d'un garage avec cellier pour répondre aux besoins des futurs acquéreurs. Ceux-ci peuvent d'ailleurs personnaliser soit l'apparence finale soit les équipements comme la mise en place ou non de volets roulants électriques, le choix de la terrasse extérieure, le choix des sols et faïences des différentes pièces ou le choix des couleurs des peintures.

Un acquéreur :
"Lors du petit déjeuner organisé par Loir&Cher Logement sur le terrain de notre future maison, nous avons pu constater l'avancement du chantier car les fondations venaient d'être terminées. C'était important pour nous de visualiser de façon plus concrète ce projet et là où nous allons habiter ! C'est parfois difficile de se projeter uniquement avec des plans mais Loir&Cher Logement nous accompagne à chaque étape et nous tient informés régulièrement en nous impliquant dans le choix de différents matériaux. Nous attendons impatiemment désormais de pouvoir rentrer chez nous !"



Le Jardin dans l'île



Opération lauréate du Prix de l'Innovation technique d'Orléans Métropole

La Ville de Chécy, déficitaire en logements sociaux, a désigné 3F Centre Val de Loire pour la construction de 20 logements locatifs et 5 logements en accession sociale destinés en priorité à un public senior. Ce projet sera complété d'une salle polyvalente pour permettre la tenue d'animations qui sont un réel besoin identifié.

Afin de garantir le maintien à domicile le plus longtemps possible des occupants seniors, une réponse technologique leur sera apportée au travers notamment de la domotique.

4 axes de travail ont ainsi été privilégiés :

- Sécuriser et faciliter l'accès aux logements des familles, aidants et services d'aide à la personne
- Développer des outils permettant d'anticiper la perte d'autonomie
- Permettre l'accès aux services de e-santé
- Optimiser les échanges d'informations entre intervenants.

Dans cet objectif, des solutions techniques et technologiques seront mises en place, et plus particulièrement :

- Un cheminement lumineux dans le logement pour des déplacements sécurisés
- Une commande centralisée des équipements permettant aux occupants d'interagir à distance avec leur environnement (éclairage, volets, téléphone...)

Les logements, livrables au 1er semestre 2023, seront équipés de thermostats intelligents connectés et autonomes permettant une gestion optimisée du confort thermique et une maîtrise des consommations énergétiques.

C'est en plein cœur de village de Bou que s'est implanté le "Clos Saint-Marc", un programme de 15 logements individuels pour lequel sont proposés 3 logements en accession à la propriété et 12 logements locatifs sociaux neufs ou aménagés dans une grange réhabilitée. Les 3 pavillons destinés à l'accession disposent d'un coin jour au rez-de-chaussée et 3 chambres à l'étage. Concernant les logements locatifs, une grange a été conservée pour être transformée en 4 maisons tandis que 8 autres maisons neuves ont été construites. Le 6 avril 2022, la nouvelle résidence a été inaugurée en présence des élus locaux, de la municipalité, des entreprises et de l'architecte du projet. Bruno Cœur, Maire de Bou a félicité LogemLoiret pour le respect du cahier des charges sur les logements réhabilités.



BOU

45
Le Clos Saint-Marc

Inauguration de l'opération du Clos Saint-Marc, en présence d'O. Pasquet, directeur général de LogemLoiret, B. Cœur, maire de Bou et de J.P Sueur, sénateur du Loiret



Selon lui, ce lotissement (dont le nom de la rue a été choisie par les Boumiens) est parfaitement intégré à l'environnement du village et proche de tout.

Les élus locaux dont le sénateur Jean-Pierre Sueur ont également souligné la qualité de la réalisation.



NAO (Accession en QPV)

45

ORLÉANS

Projet lauréat du concours architectural de la ville d'Orléans dans le cadre de la politique de renouvellement urbain du quartier de l'Argonne

Située dans le quartier de l'Argonne à Orléans, l'opération Nao est un programme composé de 2 immeubles collectifs (42 appartements) et de 18 maisons individuelles en accession sociale à la propriété qui participe à la transformation de ce secteur. L'ensemble des bâtiments est construit en matériaux biosourcés et les maisons sont évolutives avec des pièces supplémentaires prêtes à être aménagées selon l'évolution du foyer.

Les espaces verts sont omniprésents sur le programme et les maisons disposent à la fois de jardin privatif et d'un jardin partagé. Le début des travaux est prévu en décembre 2022.

Un soin particulier a été apporté à l'impact écologique des matériaux utilisés et nous a permis d'obtenir un label "Bâtiment biosourcé". Valloire Habitat a par ailleurs mis en place un dispositif d'acquisition sans appel de fonds durant la construction de manière à pouvoir faciliter l'accession à la propriété au plus grand nombre.



45

CHÉCY

Les Jardins de Grainloup (PSLA)



L'opération "Les Jardins de Grainloup", située dans l'écoquartier du même nom à Chécy, est composée de 24 maisons individuelles, dont 10 sont destinées à l'accession sociale à la propriété. Un grand soin a été apporté aux choix des matériaux, en collaboration avec le constructeur Maisons Bac, spécialisé dans la construction en ossature bois : seule la dalle est en béton, les fondations sont

en acier (pieux vissés) et le reste de la structure est en bois. Ce mode constructif permet de conserver l'intégrité du sol. Les panneaux en bois sont remplis de ouate de cellulose permettant une bonne isolation thermique et un grand confort en été (atteinte d'un niveau de performance RT-50% d'après l'étude thermique du projet). Les travaux ont débuté en février 2022.

Les livraisons auront lieu en avril 2023.

Le profil des acquéreurs :

- Une grande majorité de jeunes ménages primo-accédants
- Une diversité de profils : personnes seules, couples, familles
- Un revenu fiscal moyen des ménages compris entre 18 000 et 37 000€ par an.

ZOOM LA VENTE HLM EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE



10

La vente Hlm permet aux ménages d'accéder à la propriété en achetant à un organisme Hlm un logement social mis en vente. Les bailleurs sociaux peuvent en effet mettre en vente des logements de leur parc construits ou acquis depuis plus de 10 ans répondant à des normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales (les étiquettes énergétiques F et G sont exclues de la vente Hlm). Ces logements doivent être inscrits au préalable dans le plan de mise en vente de la convention d'utilité sociale (CUS) du bailleur (sauf autorisation préfectorale).

QUI PEUT ACHETER UN LOGEMENT SOCIAL ?

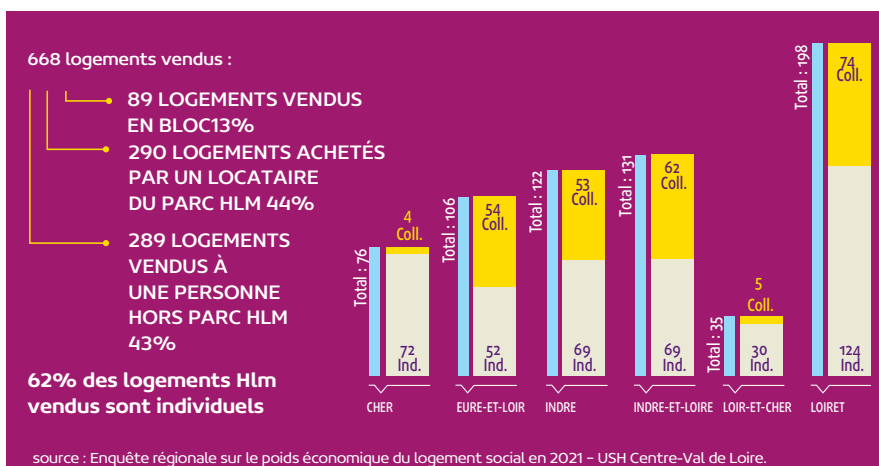
→ Si le logement est occupé, il ne peut être vendu qu'au locataire si celui-ci l'occupe depuis plus de deux ans. Le locataire, sur demande, peut demander que son conjoint, ses ascendants et ses descendants puissent se porter acquéreur (à condition de respecter un plafond de ressources).

A noter : il n'y a pas de plafonds de ressources à respecter pour un locataire en place depuis plus de deux ans qui souhaite acheter le logement qu'il occupe.

→ Si le logement est vacant, il peut être vendu à toute personne physique sous conditions de ressources (avec une priorité donnée aux locataires et aux gardiens d'immeubles d'un bailleur social ayant des logements sur le même département respectant les plafonds de ressources de l'accession sociale) ou une collectivité territoriale.

A noter : les logements financés via un Prêt Locatif Social (PLS) de plus de 15 ans peuvent également être vendus à toute personne de droit privé.

Entre 2011 et 2021, près de 5 000 logements ont été vendus par les bailleurs sociaux en Centre-Val de Loire, dont 668 sur l'année 2021 :



DES EXEMPLES D'INITIATIVES MISES EN PLACE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX POUR DEVENIR PROPRIETAIRE GRACE A LA VENTE HLM



LogemLoiret a signé sa 600^{ème} vente Hlm !

LogemLoiret, dans sa mission de bailleur social, accompagne ses locataires dans leur parcours résidentiel depuis 2004 en proposant des logements HLM à la vente. En décembre 2021 a été signée la 600^{ème} vente HLM par LogemLoiret. L'acquéreur, M. Alexandre Sablé était un locataire occupant d'un pavillon à Marcilly-en-Villette depuis octobre 2017. Très satisfait de son logement, et étant prioritaire, il a donc souhaité l'acquérir. Cette 600^{ème} vente montre l'implication de LogemLoiret dans le parcours résidentiel des familles et constitue un exemple concret de notre rôle social au quotidien à travers l'accession.

“ M. Sablé, acquéreur du 600^{ème} logement vendu par LogemLoiret :
 “Je vivais dans mon pavillon depuis 2017. Lorsque LogemLoiret m'a proposé de l'acheter, je n'ai pas hésité à signer. Je suis heureux d'être propriétaire de ma maison et remercie LogemLoiret pour son accompagnement ”

CHARTRES

28

En 2022, Chartres Métropole Habitat a vendu 46 logements. Depuis que Chartres Métropole Habitat s'est engagé dans la démarche d'accession sociale à la propriété, 791 logements ont été vendus.



Résidence Salvador Allende

Mise en vente Hlm de 72 logements rénovés de la Résidence Salvador Allende à Chartres

Cet ensemble immobilier composé de 96 logements, construit en 1981, était en pleine propriété de Chartres Métropole Habitat. Elle est située au sein d'un quartier de plus de 1 000 logements de type HLMO où Chartres Métropole Habitat a créé de la mixité

sociale en proposant à la vente des logements de ce secteur. Des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, d'étanchéité de la toiture terrasse et le changement des menuiseries et des VMC communes ont été réalisés en 2012 avant la mise en copropriété en 2018 pour ouverture à la vente.

Un acquéreur :
"Cet appartement est un bel investissement qui nous correspond, on y est bien, avec une vie de quartier sympathique et des voisins agréables"

Scalis



Opérations "frais de notaire offerts"

Afin de booster nos ventes de logements sur le département de l'Indre (secteur très détendu), notre service ventes, composé de 2 collaboratrices (épaulées depuis septembre 2022 par une apprentie), réalise régulièrement des actions commerciales.

En 2022, et plus précisément sur la période du 1er mars au 30 avril 2022, elles ont organisé une opération « Frais de notaire offerts* » - visuel ci-contre - afin de donner un petit coup de pouce aux futurs acquéreurs qui souhaitaient devenir propriétaires. Cette opération a rencontré, comme les précédentes, un franc succès !

*pour les 10 premiers compromis de vente réalisés



Elisabeth Mauranne, Responsable du Service Ventes de Scalis :
"Notre service organise régulièrement des opérations de ce type (frais de notaires offerts, bon d'achat ou carte cadeau dans des enseignes de bricolage et de décoration, etc...), non seulement pour permettre à nos locataires de devenir propriétaires avec des avantages considérables, mais aussi pour faire connaître notre activité au plus grand nombre par le biais des annonces liées à ces opérations ; c'est ainsi l'opportunité de capter une clientèle qui ne viendrait pas spontanément vers Scalis pour un achat de bien. L'année 2023 sera particulièrement marquée par une opération de grande ampleur puisque nous réaliserons notre 1 000^{ème} vente chez Scalis !"

ALERTE ÉVÉNEMENT !
cadeaux à la clé *

À l'aube de sa 1000^e vente de logement...

Scalis vous remercie de votre confiance.

*Voir conditions sur scalis.polylogis.immo ou dans votre agence.

14-16, rue Saint-Luc 36000 Châteauroux - 02 54 08 14 13 - scalis.polylogis.immo



ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

CHARTRES MÉTROPOLE HABITAT, HABITAT DROUVAIS, HABITAT EURÉLIEN, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE HABITAT, TOURS HABITAT, OPAC 36, TERRES DE LOIRE HABITAT, VAL DE BERRY, VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

CDC HABITAT SOCIAL, EURE&LOIR HABITAT, FRANCE LOIRE, ICF HABITAT ATLANTIQUE, LA ROSERAIE, LOIR&CHER LOGEMENT, PIERRES ET LUMIÈRES, SCALIS, TOURAINE LOGEMENT, VALLOIRE HABITAT, 3F CENTRE VAL DE LOIRE, YSALIA CENTRE LOIRE HABITAT

Sociétés Coopératives

COGECO, COOPÉA, HOMY (SCIC), LA RUCHE HABITAT, LE FOYER D'EURE-ET-LOIR, SCP D'HLM D'INDRE-ET-LOIRE, VIE & LUMIÈRE

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

PROCIVIS BERRY, PROCIVIS EURE-ET-LOIR

Autres adhérents

LIGÉRIS (SEM), LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS (SEM), FICOSIL, SAC VAL DE FRANCE

L'USH Centre-Val de Loire a trois missions principales :

- La représentation du mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.