

EN ACTION POUR LE LOGEMENT

LETTRE D'INFORMATION
ACTION LOGEMENT

#04 - JUILLET 2017

ActionLogement 

NOTRE ACTION EN CHIFFRES



1484 M€

D'AIDES EN FAVEUR
DES BAILLEURS POUR
LA CONSTRUCTION ET
LA RÉHABILITATION
DE LOGEMENTS



607 M€

CONSACRÉS AUX PRÊTS
ACCESSION ET TRAVAUX



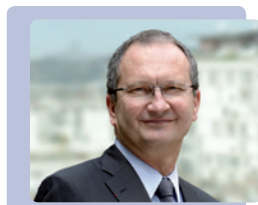
5000 LOGEMENTS
LIVRÉS EN ACCESSION
À LA PROPRIÉTÉ ET
3554 VENTES HLM



150 M€

CONSACRÉS AU
FINANCEMENT DE
L'AGENCE NATIONALE DE
L'HABITAT (ANAH)

Chiffres Action Logement 2016



Depuis quelques mois, vous avez pris connaissance des ambitions du groupe Action Logement pour participer activement à l'amélioration de la situation du logement en France et à la réduction de la fracture territoriale. Cette quatrième édition de notre lettre d'information est consacrée à l'un de nos dix engagements pour y parvenir : « développer une politique renouvelée d'accession à la propriété et favoriser l'accès au parc privé rénové des salariés modestes. »



Pour favoriser l'accession à la propriété, nous sommes le partenaire de confiance des salariés et des entreprises, mais aussi des bailleurs et des collectivités locales. Nous accompagnons et sécurisons les projets d'acquisition, nous contribuons aux programmes de construction,

de réhabilitation, et de vente de logements, tout en poursuivant la dynamique partenariale avec les territoires.

Faciliter et sécuriser l'accès au logement nous conduit à mettre en place des solutions innovantes. Ainsi, nous avons renforcé notre offre pour proposer aux bailleurs et aux candidats locataires un dispositif destiné à ouvrir davantage le parc privé aux salariés modestes. Grâce à nos expertises complémentaires dans les domaines des services et de l'immobilier, nous apportons une réponse globale aux acteurs et aux bénéficiaires de l'accession à la propriété.

Nos solutions s'appuient sur des objectifs de développement ambitieux qui doivent augmenter le nombre de biens disponibles à la vente, et permettre à davantage de salariés aux revenus modestes de devenir propriétaires. Plus que jamais notre Groupe est un acteur décisif pour contribuer au « choc d'offre » appelé de ses vœux par le nouveau Président de la République en vue de faire baisser le prix du logement et le rendre plus accessible.

Jacques Chanut,
Président d'Action Logement Groupe
Jean-Baptiste Dolci,
Vice-président d'Action Logement Groupe

AU SOMMAIRE

L'ENGAGEMENT
DÉCRYPTÉ

page 2

● Favoriser et
sécuriser l'accession
à la propriété

EN RÉGION

page 3

● Agglomération
de Lorient: le PSLA,
un levier pour l'accession,
en toute sécurité
● Toulouse: retour
d'expérience sur le
conseil en financement

EN ACTION(S)

page 4

● Pour un parc privé plus
accessible à tous

NOTRE ENGAGEMENT : « ÊTRE EN ACTION POUR LE LOGEMENT, C'EST DÉVELOPPER UNE POLITIQUE RENOUVELÉE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (...). »

FAVORISER ET SÉCURISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Devenir propriétaire de sa résidence principale représente pour beaucoup le projet de toute une vie. Le groupe Action Logement propose des solutions pour aider les salariés, y compris les plus modestes, à acheter leur logement : en les accompagnant dans leur parcours logement, mais aussi en leur proposant des produits immobiliers adaptés et en augmentant le nombre de biens destinés à la vente. L'objectif ? Favoriser l'accession à la propriété, en toute sécurité et en pleine responsabilité.

Les expertises du Groupe permettent d'apporter une offre globale aux futurs accédants, dans toutes les étapes de leur projet. Action Logement se positionne comme le partenaire de confiance des salariés, notamment dans le cadre d'un premier achat où les interrogations et les freins sont nombreux. Favoriser l'accession à la propriété est également un enjeu pour les entreprises qui souhaitent fidéliser leurs collaborateurs en les accompagnant dans leur parcours résidentiel. Faciliter l'accession, c'est aussi, pour Action Logement, répondre aux objectifs des bailleurs sociaux de vendre une partie de leurs logements ou de réaliser des programmes d'accession sociale. Enfin, le Groupe poursuit la dynamique partenariale engagée avec les collectivités en faveur des politiques d'habitat, participant ainsi à l'attractivité des territoires.

UN BOUQUET DE SERVICES POUR SÉCURISER LES PROJETS D'ACHAT

Être un partenaire de confiance, c'est savoir écouter et conseiller les salariés de manière objective, pour sécuriser les projets d'accession en fonction des parcours de vie.

Un diagnostic accession permet de comprendre leur demande et leur situation, pour leur proposer des solutions adaptées et des logements appropriés. Ce service peut intégrer le conseil en financement : une prestation gratuite qui évalue et analyse avec précision leur capacité d'achat et la faisabilité du projet. En fonction des situations, un prêt Accession Action Logement est mis en place pour augmenter l'apport financier. En cas d'éventuelles difficultés, ou de déménagement contraint par une mobilité géographique, un dispositif de sécurisation complémentaire est possible, avec des garanties de rachat et de relogement. Chaque année, cet accompagnement permet à de nombreux salariés modestes de devenir propriétaire.

UNE OFFRE DE PRODUITS IMMOBILIERS SOCIAUX ET ABORDABLES

Ce bouquet de services a pour but de mettre en œuvre un projet d'acquisition viable, à long terme. Le bénéfice est encore plus net pour les candidats concernés par la palette des produits immobiliers du groupe Action Logement. Qu'ils

s'orientent vers un logement neuf ou ancien, la construction d'une maison individuelle ou encore un achat sur plan en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), ils bénéficient de produits sociaux et abordables, soumis à des réglementations spécifiques. Ainsi, une façon de sécuriser un achat est le dispositif PSLA (Prêt Social Location Accession) qui permet d'acquérir un logement neuf après une première phase de location, avec possibilité de réversibilité. Quelle que soit la solution choisie, les futurs acquéreurs bénéficient de l'expertise du Groupe dans les différents métiers de l'immobilier.

DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX

Afin de renforcer notre action en faveur de l'accession à la propriété, nous avons fixé des objectifs ambitieux : vendre 1 % de notre parc HLM chaque année, pour contribuer à augmenter l'offre de logements abordables sur le marché de l'accession, aider à financer la rénovation des logements, mais aussi disposer de ressources conséquentes pour dynamiser notre production. À ce titre, le nombre des ventes HLM sera développé de façon significative pour atteindre 9 000 ventes annuelles, en privilégiant les ventes sécurisées aux locataires en place. Ces ressources nouvelles seront mobilisées pour construire plus de logements là où se trouvent les besoins, et répondre ainsi aux défis des territoires. ■

Depuis le 1^{er} juillet 2017, Action Logement lance une expérimentation en faveur de l'accession sociale, avec 1 000 prêts Accession + pour l'achat de logements anciens en vente HLM et de logements neufs en PSLA. Les avantages pour les 1 000 bénéficiaires sont significatifs : un prêt majoré jusqu'à 50 000 euros, une durée d'amortissement de 30 ans maximum, et la possibilité de différer le remboursement du capital jusqu'à 20 ans, pour leur permettre d'augmenter leur capacité d'emprunt.



Agglomération de Lorient: le PSLA, un levier pour l'accèsion, en toute sécurité

Partenaire de plus de 250 communes en Bretagne, la filiale ESH d'Action Logement, Espacil Habitat, a livré en janvier dernier la résidence Odyssée, particulièrement bien située au cœur de la ville de Locmiquélic, qui donne sur la rade de Lorient (56). Le programme propose 19 appartements du 2 au 4 pièces, en location-accession. Ce dispositif de Prêt Social Location-Accession (PSLA) permet à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaire d'un logement abordable, en toute sécurité, par étapes, et de bénéficier de nombreux avantages: un prix inférieur à celui du secteur libre, un apport personnel minimum, la possibilité, sous certaines conditions, de cumuler PSLA et PTZ+, la TVA réduite à 5,5 %, l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, mais aussi, en cas de difficulté, la garantie de rachat du bien immobilier et la garantie de relogement.



Marie-Christine Détraz,
Vice-présidente de **Lorient Agglomération**, Chargée de la politique de l'habitat



Lorient Agglomération est un territoire où le foncier littoral est cher. Or, 70 % des moins de 40 ans ne peuvent pas investir au-delà de 160 000 euros. En outre, nous avons un enjeu démographique fort: maintenir ou attirer sur le territoire des ménages jeunes. Le PSLA répond à notre volonté d'ouvrir l'accèsion à la propriété à cette population permanente aux revenus modestes. En permettant de produire des logements abordables, il dynamise le pouvoir d'achat des accédants. Il s'intègre donc pleinement dans notre Programme Local de l'Habitat (PLH), qui prévoit un pourcentage de logements à coût abordable dans toute opération de plus de 30 logements. Ainsi, sur les 300 programmés en 2017 dans notre agglomération, 100 sont en PSLA! Qu'ils soient construits par des organismes de logement social partenaires de longue date de Lorient Agglomération, tel qu'Action Logement, est pour nous un gage de qualité de construction. »

Toulouse: retour d'expérience sur le conseil en financement



Mokhtar Djilali,
Responsable Activité Accèsion Sociale chez **Toulouse Métropole Habitat**



Toulouse Métropole Habitat est l'office public de la Métropole toulousaine dont il gère 30 % du parc social, soit près de 17 000 logements. Chaque année, nous réservons 150 logements à l'accèsion (dispositif PSLA) sur les 750 construits et mettons en vente 100 logements de notre parc existant (vente HLM avec notre partenaire Quadral Transactions). Les candidats à l'acquisition qui viennent nous voir sur les salons ont besoin d'être rassurés sur le financement de leur achat, ce qui n'est pas notre cœur de métier. Depuis plusieurs années, nous faisons appel à l'expertise d'Action Logement. Leurs équipes nous apportent ce complément décisif, à l'occasion de trois salons annuels et de journées portes ouvertes. Leur valeur ajoutée? Une expertise en conseil en financement, la pédagogie, la gratuité, et un diagnostic très pointu, en toute objectivité. Ainsi, certains candidats se sont découverts jusqu'à 20 000 euros de capacité d'achat supplémentaire, ce qui change la donne aussi pour nous dans l'accompagnement de nos clients.

Les résultats sont parlants: grâce à la présence des professionnels d'Action Logement sur les salons de 2016, nous avons pu traiter globalement 30 % de clients supplémentaires par rapport aux années précédentes. D'autres retombées, moins mesurables, sont bien réelles: des acquéreurs sécurisés sur le montage financier de leur projet immobilier, et pour notre office et la collectivité, des garanties mieux établies. » ■

NOTRE ENGAGEMENT : « ÊTRE EN ACTION POUR LE LOGEMENT, C'EST (...) FAVORISER L'ACCÈS AU PARC PRIVÉ RÉNOVÉ DES SALARIÉS MODESTES. »

POUR UN PARC PRIVÉ PLUS ACCESSIBLE À TOUS

Action Logement a renforcé son partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), pour ouvrir davantage le parc privé aux salariés modestes, conformément à l'un de ses 10 engagements. Signée le 17 octobre dernier, cette convention permet d'offrir aux bailleurs et aux candidats locataires un dispositif global et innovant.

Le parc privé existant représente une opportunité de créer une offre de logements à vocation sociale pour les salariés aux revenus modestes. De leur côté, certains bailleurs ont besoin de sécurité locative et d'aides financières pour rénover leur bien avant de le louer. En conjuguant leurs savoir-faire et leurs outils, Action Logement et l'ANAH proposent une offre nouvelle d'habitat, avec des loyers proches de ceux du locatif social, dans des immeubles de petite taille, dont la localisation, souvent plus centrale, réduit la distance domicile-travail. Des logements particulièrement adaptés aux jeunes, qu'ils soient salariés ou en recherche d'emploi, aux salariés en mobilité professionnelle, et aux saisonniers.

UN SOUTIEN FINANCIER SIGNIFICATIF

La convention confirme le soutien financier d'Action Logement au programme Habiter Mieux : elle prévoit un doublement de l'apport du Groupe en 2016 et 2017. Ce financement de 200 millions d'euros affirme la volonté commune d'Action Logement et de l'ANAH de développer au plan local des solutions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé. Le partenariat comprend également un dispositif pour inciter les bailleurs à rénover leurs biens et à les « réserver » à des salariés bénéficiaires d'Action Logement, soit un total de 10 000 logements concernés entre 2016 et 2020.

UN DISPOSITIF EN FAVEUR DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

L'ANAH apporte aux propriétaires des aides financières et un abattement fiscal sur les travaux d'amélioration, sous condition que les loyers soient conventionnés. Action Logement les accompagne dans la recherche de locataires, et leur permet de bénéficier d'une garantie gratuite en cas d'impayés de loyers, mais aussi d'un prêt Travaux à taux réduit. Le Groupe sécurise également les locataires, par des aides et des subventions facilitant l'emménagement et sécurisant les risques d'impayés. Ces solutions sont cumulables. Cette complémentarité renforce l'efficacité de ce dispositif innovant qui sécurise l'investissement locatif pour les bailleurs et facilite l'accès au logement à loyer maîtrisé pour les salariés aux revenus modestes, tout en apportant une réponse à la problématique des logements vacants.

UN ACCORD NATIONAL

Cet accord s'applique sur tout le territoire national : toutes les collectivités locales peuvent disposer de ces outils destinés à améliorer leur parc locatif privé et redonner de l'attractivité à leur centre-ville. C'est déjà le cas de Rennes Métropole qui lance sa nouvelle OPAH-RU avec un « volet copropriétés », dans le cœur historique de la ville. À l'horizon 2021, 120 immeubles soit 1200 logements, bénéficieront d'une série d'aides sous contreparties sociales. Grâce à ce dispositif, la Métropole de Rennes s'engage à créer près de 400 logements conventionnés, dont au moins 240 en loyer social. ■



Jacques Chanut, Président d'Action Logement Groupe et Nathalie Appéré, Présidente de l'ANAH et Maire de Rennes, pendant la signature de la convention.

Plus d'informations sur :
<https://groupe.actionlogement.fr>
<https://www.visale.fr>