



- PRESENTATION -

L'ACCESSION SOCIALE EN VENTE A "PRIX PLAFONNE"

Mission et action d'un opérateur du logement social

**Groupe Technique Logement et Urbanisme
22 septembre 2016**



SDH Constructeur appartient à la famille des ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat).

Créée en 1968, SDH Constructeur est une SA d'HLM :

⇒ Principales missions :

- Bailleur social depuis 1995 : un patrimoine de 2 000 logements mis en service, présent sur 4 départements (Drôme/Ardèche/Vaucluse/Isère),
- Promoteur immobilier de logements en accession sociale : production de plus de 4 300 logements depuis sa création.



NOS DERNIERES REALISATIONS

Logements sociaux :

"Le Clos de la Garrigue" à Savasse



NOS DERNIERES REALISATIONS
Logements sociaux :
"Le Clos de la Garrigue" à Savasse





NOS DERNIERES REALISATIONS

Logements sociaux :

"Le Clos Gustave Monod" à Montélimar





NOS DERNIERES REALISATIONS

Logements sociaux :

"Le Clos Gustave Monod" à Montélimar





NOS DERNIERES REALISATIONS

Logements sociaux :

"Le Clos Gustave Monod" à Montélimar





NOS DERNIERES REALISATIONS

Accession sociale :

"Coté Parc" à Guilhaumand Granges





NOS DERNIERES REALISATIONS

Accession sociale :

"Coté Parc" à Guilhaumand Granges



NOS DERNIERES REALISATIONS

Accession sociale :

"Coté Parc" à Guilhaumand Granges



NOS DERNIERES REALISATIONS

Accession sociale :

"Coté Parc" à Guilhaierand Granges



NOS DERNIERES REALISATIONS
Accession sociale :
"Les Jardins d'Apolline" à Valence



NOS DERNIERES REALISATIONS
Accession sociale :
"Les Jardins d'Apolline" à Valence



NOS DERNIERES REALISATIONS

Accession sociale :

"Villa Olympe" à Tournon





NOS DERNIERES REALISATIONS

Accession sociale :

"Villa Olympe" à Tournon





DES OPERATIONS A "PRIX PLAFONNES" ET A "PRIX MAITRISES"



Des logements qui répondent à des exigences de prix de vente, de facilité d'usage et de performance énergétique.

A qui s'adresse l'accession sociale ?

A plus de 65 % des ménages drômois et près de 75 % en région Auvergne-Rhône-Alpes.

- Un logement destiné à la résidence principale,



- Des acquéreurs primo-accédants ou n'ayant pas été propriétaires depuis moins de deux ans.

(plafond du prix de vente au m² SHAB TTC (TVA 20 %) :

zone B2 : 2 870 €, **zone C** : 2 511 €.

- Respect d'un plafond de revenus,

Revenu fiscal de référence N-2	PLS ACCESSION	PLI ACCESSION
Personne seule	29 010 €	30 121 €
Ménage 3 personnes	46 605 €	48 374 €
Ménage 4 personnes	56 262 €	58 398 €



Promoteur du logement social : son rôle est déterminant

- Permettre à une population souvent exclue du marché libre de devenir propriétaire
 - ⇒ jeunes ménages issus prioritairement du parc locatif social
- Une approche "sociale et accompagnatrice" dans la connaissance des attentes des acquéreurs et la détermination de leurs capacités d'achat
 - ⇒ primo-accédants bénéficiant de ressources modestes
- Des offres de logements adaptés à la situation de chaque acquéreur (Accession TVA : 20 % / Accession TVA : 5,5 % / Location-Accession),
- Un accompagnement dans la mobilisation des aides et des financements de l'accession sociale (Nouveau PTZ / PAS / APL Accession / Prêts patronaux / Location-Accession).



Les atouts de l'accession sociale : "une acquisition sécurisée"

- Une assurance revente protégeant contre toute décote de la valeur du logement en cas de revente forcée dans les dix premières années de l'acquisition,
- Une garantie de rachat du logement pendant 15 ans,
- Une garantie de relogement avec un statut de locataire dans le logement ou dans un autre logement adapté aux besoins et aux revenus de l'acquéreur connaissant des difficultés, pendant 15 ans.



Une accession à prix maîtrisé

- Logement d'accession en VEFA sur plan à prix réduit recréant de la mixité dans les territoires en rénovation urbaine ou situés à proximité (impact TVA),
- Logements locatifs aidés mis en vente à partir de la 10^{ème} année, accession possible pour les locataires occupants ou locataires dans le parc du bailleur (prix réduit sur base d'évaluation des Domaines).



Les conditions de réussite et les pistes de développement de l'accession-sociale à la propriété en partenariat avec les Collectivités :

- Favoriser et accompagner la mixité d'occupation,
- Mobiliser les fonciers en rénovation urbaine et en reconstruction urbaine,
- Transparence dans le montage financier pour définir un prix de foncier compatible avec les objectifs,
- Aide à l'acquisition immobilière directe ou indirecte par les collectivités locales :
 - ↳ contribution financière dans le plan de financement de l'acquéreur,
 - ↳ subvention financière à l'opérateur contre engagement de performances énergétiques du logement contribuant à la réduction du coût d'occupation,



- Interagir en s'associant aux objectifs fixés par les Collectivités :
 - ↳ contribuer à la cohésion sociale,
 - ↳ favoriser les parcours résidentiels,
 - ↳ libérer des places dans le parc locatif social pour une nouvelle attribution.

- Poursuivre les échanges et les participations avec les élus et les techniciens dans l'élaboration des PLH.

FINANCER UN LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE

COUPLE SANS ENFANTS, PRIMO-ACCEDANT

Acquisition d'un logement de type 2 + garage

PRIX ACQUISITION	FINANCEMENT		
119 651,92 €	Apport personnel		10 000,00 €
	Prêt patronal	(204 mois)	15 000,00 €
	Prêt à taux zéro		24 799,53 €
		36 mois préfinancement	
		144 mois amortissement	
	Prêt immobilier		69 852,39 €
		24 mois préfinancement	
		204 mois amortissement	
	Mensualité totale hors assurance en phase amortissement		561,46 €
Pour comparaison	Loyer locatif social (52 m ²)	PLUS	399,00 €
		PLAI	367,00 €



FINANCER UN LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE

COUPLE AVEC DEUX ENFANTS, PRIMO-ACCEDANTS

Acquisition d'une villa de type 4 + garage (TVA 5,5%)

PRIX ACQUISITION	FINANCEMENT		
182 577,06 €	Apport personnel		10 000,00 €
	Prêt à taux zéro		70 200,00 €
		36 mois préfinancement	
		180 mois différé total	
		120 mois amortissement	
	Prêt immobilier		102 377,06 €
		24 mois préfinancement	
		180 mois amortissement	
	Mensualité totale hors assurance en phase amortissement et avec différé amortissement PTZ		634,58 €
	Mensualité totale hors assurance en phase amortissement du PTZ et après amortissement total du prêt immobilier		585,00 €
Pour comparaison	Loyer locatif social (82 m ²)	PLUS	550,00 €
		PLAI	485,00 €



Merci de votre attention