

# POUR UNE ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

DOSSIER DE PRESSE 2023



---

# SOMMAIRE

- Le Village de l'Accession sereine au Salon Immobilier Neuf de Paris 2023.....page 3
- La sécurisation HLM.....page 4
- Le bail réel solidaire (BRS).....page 5
- Le prêt social location-accession (PSLA).....page 8
- Liste des exposants du Village de l'accession sereine.....page 9
- Votre invitation.....page 10



# LE VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

## SALON DE L'IMMOBILIER NEUF DU 17 AU 19 MARS 2023



LE SALON DE  
L'IMMOBILIER  
NEUF

Regroupés au sein du « Village de l'accession sereine » animé par la Fédération des Coop'HLM, 8 organismes Hlm d'Île-de-France seront présents au Salon Immobilier Neuf du 17 au 19 mars 2023 à Paris, Porte de Versailles, au Pavillon 5.1.

Chaque année, ce sont environ 1 500 ménages qui accèdent à la propriété d'un logement neuf en Ile-de-France grâce à l'accession sociale à la propriété, soit 10% des ventes aux particuliers occupants. Elle permet à des ménages, souvent issus du parc locatif, de réaliser leur parcours résidentiel dans des conditions de prix et d'accompagnement particulièrement adaptées.

Pour cette 4ème édition, la Fédération des Coop'HLM anime un espace de 117m2 entièrement dédié à l'accession sociale, implanté à l'entrée du Salon Immobilier Neuf. Ce Village de l'accession sereine sera composé de 8 opérateurs Hlm franciliens, dont : COOPIMMO, DOMENDI MAISON D'EN FRANCE- ESSONNE HABITAT - TERRALIA (GROUPE ESSIA), IMMOBILIERE 3F, LA CAPS, LA COOP FONCIERE, LES HABITATIONS POPULAIRES, QUADRAL et SEQENS ACCESSION.

Ces organismes Hlm présenteront aux visiteurs les atouts d'une accession sereine à la propriété, via différents dispositifs d'achat de logement neuf comme la location-accession (PSLA) ou encore le Bail Réel Solidaire (BRS). Outre une grande qualité de construction à des prix maîtrisés (35% moins chers que la moyenne francilienne), les logements neufs vendus par ces opérateurs bénéficient d'une garantie qui sécurise les accédants à la propriété.

La Fédération des Coop'HLM et les opérateurs présents au Village de l'accession sereine guideront et renseigneront les visiteurs sur l'offre immobilière proposée et les engagements de la profession pour sécuriser leur projet d'accession à la propriété. Les visiteurs du village auront l'occasion d'utiliser une cartographie interactive des projets immobiliers et de participer aux conférences qui porteront sur l'accession sereine et



## L'ACCESSION SOCIALE, C'EST QUOI ?

L'accession sociale à la propriété permet à des ménages à revenus modestes ou moyens de devenir propriétaire d'un logement neuf dans des conditions de sécurité économique adaptée.

Les logements construits par les Coop'HLM :

- sont destinés majoritairement à des ménages qui achètent leur résidence principale, et dont leurs revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources ;
- sont vendus à des prix respectant des plafonds de prix ;
- sont accompagnés des garanties de la « sécurisation HLM » : **garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans, protection revente** ;
- répondent aux exigences de performance environnementale et de qualité.

## LES ÉVÈNEMENTS DU VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE

**Vendredi 17 mars à 18H : Cocktail**  
RDV sur le **stand B08** pour un cocktail d'inauguration

**Samedi 18 mars à 14H : Conférence**  
**Les solutions pour acheter moins cher.**  
**Quand le neuf facilite l'accession à la propriété** : les logements en TVA réduite, le bail réel solidaire, la location-accession, le fonctionnement et les conditions de ces bons plans, le crédit et les aides financières, la sécurisation des accédants, les conseils des pros...



# LA SÉCURISATION HLM



SÉCURISATION

Avec les Coop' HLM, vous êtes toujours assurés d'accéder à la propriété en vous protégeant contre les imprévus.

La sécurisation Hlm est l'un des éléments distinctifs qui caractérise l'offre des organismes Hlm en accession sociale.

Elle consiste en **trois engagements** :

- **Une protection revente** qui protège votre investissement en cas de revente forcée dans les 10 premières années d'occupation ;
- **Une garantie de rachat sur 15 ans** à un prix convenu d'avance en cas de survenance de difficultés professionnelles ou personnelles ;
- **Une garantie de relogement sur 15 ans** dans un logement locatif en cas d'impossibilité de poursuivre votre parcours d'accession.



Pour en savoir plus  
[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)



# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Un dispositif innovant pour baisser le prix des logements !



Un prix d'acquisition réduite de 15 à 30%  
par rapport au marché et plafonné  
+  
TVA à taux réduit  
=  
Un prix d'achat 25 à 40% en-deçà du marché

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

Cette formule est proposée par les COOP'HLM pour permettre aux ménages de trouver leur logement, là où ils ne pensaient pas devenir propriétaire.

En choisissant un logement en BRS, les accédants s'inscrivent dans un **dispositif responsable**. Ils s'engagent, en cas de revente, à faire bénéficier les futurs acheteurs de conditions similaires à celles dont ils ont bénéficié, c'est-à-dire que :

- Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA,
- Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA.



Pour en savoir plus  
[www.foncier-solidaire.coop](http://www.foncier-solidaire.coop)



# QU'EST-CE QUE BAIL RÉEL SOLIDAIRE ?

**Le Bail Réel Solidaire est la nouvelle forme d'accès sociale à la propriété qui est en train de se développer sur l'ensemble du territoire français !**

Le modèle repose sur un fonctionnement particulier ; des **Organismes de Foncier Solidaire (OFS)** réalisent le portage de l'opération pour céder des droits réels sur le logement à des ménages modestes, qui respectent les plafonds de ressources PSLA.

Ces droits réels sont inscrits dans le contrat du BRS, qui dure de 18 à 99 ans. Cela signifie que le ménage devient propriétaire de son logement, mais en contrepartie, il doit s'acquitter d'une redevance qui correspond à la gestion de l'OFS et au remboursement de l'emprunt (s'il y en a un) contracté lors de l'achat du foncier.

Le couple OFS et BRS naît dans un contexte particulier de crises du logement, entre envolée des prix et faiblesse de l'offre, qui rendent l'accès de plus en plus difficile pour les ménages. Le BRS permet de répondre à cet enjeu ; du fait du portage par l'OFS et des montages financiers sur le long terme, **le prix de sortie est entre 15 et 40% en dessous des prix du marché libre.**

**Le BRS apparaît donc comme un outil en réponse aux crises, tout en luttant contre la spéculation immobilière.**

## Quels sont les avantages ?

**Le BRS a pour attrait de réduire le coût des logements**, en plus d'une **TVA réduite à 5,5%** pour les logements neufs et les travaux de rénovation énergétique dans l'ancien. Un abattement de TFPB entre 30 et 100% de son montant peut également être mise en place sur délibération de la collectivité.

**De plus l'OFS joue un rôle de garant** : si le ménage n'est plus en mesure de rester propriétaire, mais en parvient pas à revendre son bien, l'OFS est tenu de le lui reprendre et de l'indemniser (selon ce qui a été décidé dans le contrat de BRS)

Dans le même temps, l'OFS est un outil duquel de plus en plus de communes s'emparent, car il les aide à **maîtriser le foncier dans le but de créer un parc de logement durablement abordable.**

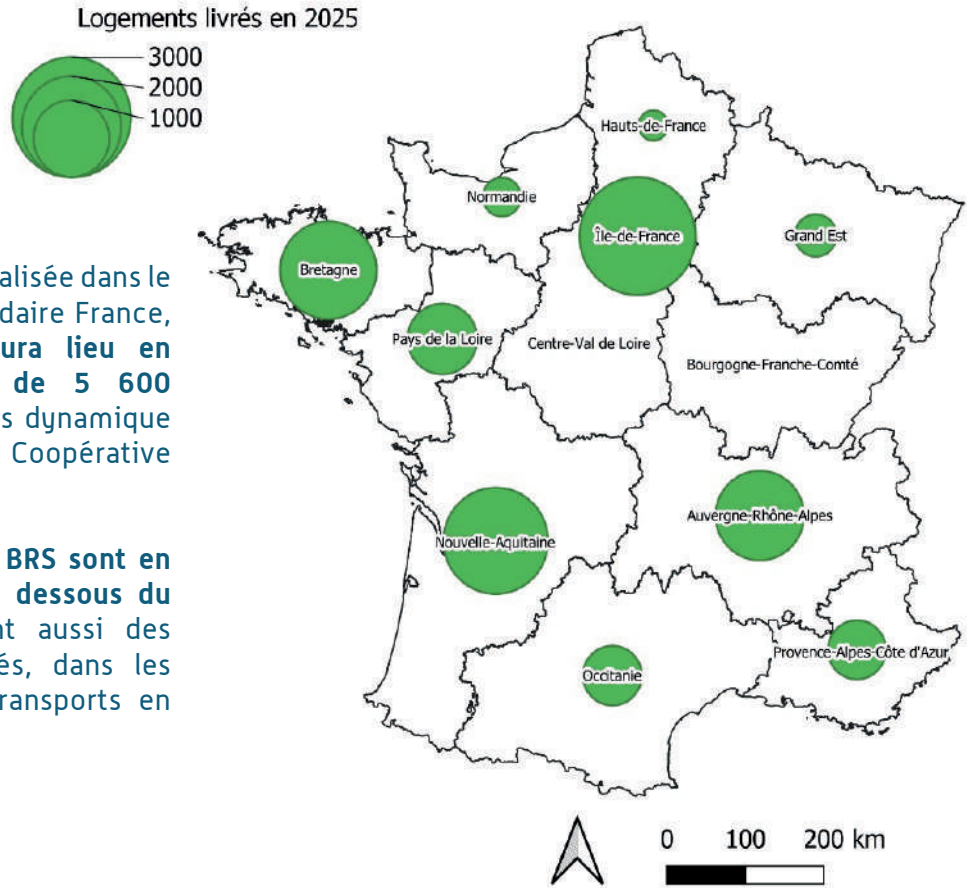
## En France, où en est-on ?

**Fin 2021, c'était près de 380 logements livrés, et d'ici 2025, ce seront plus de 11 500 logements le marché immobilier.**

Cependant certaines régions sont plus productrices que d'autres.  
**Le top 3 étant : l'Île-de-France, la Nouvelle-Aquitaine et la Bretagne !**



## Nombre de logements livrés en BRS en 2025 par région



### Deux chiffres pour l'IDF ?

A l'horizon 2025, selon une enquête réalisée dans le cadre du réseau des OFS, Foncier Solidaire France, **27% de la production de BRS aura lieu en Ile-de-France, soit un peu plus de 5 600 logements.** Les OFS sont en effet très dynamique dans la région, le premier étant la Coopérative Foncière.

**Les prix de vente des logements en BRS sont en règle générale entre 25 et 40% en dessous du marché libre francilien, et ce sont aussi des logements qui sont très bien situés, dans les centres villes ou à proximité des transports en commun, entre autres.**

### Un exemple ?

Le BRS fait partie du vaste projet de la ZAC des Groues, à Nanterre (92), qui est à proximité des tours de la Défense. Cette situation géographique est un atout pour ce quartier qui était en attente d'un travail de renouvellement urbain.

La zone de la ZAC qui nous intéresse est le secteur Hanriot. Il est à dominante résidentielle, tout en étant traversé par un nouveau parc urbain végétalisé.

La ville de Nanterre a souhaité que plusieurs immeubles de logements soient construits avec mixité au palier, ce qui est le cas du programme de BRS qui est mixé avec de l'accession encadrée. L'opération comporte également des logements libres et en locatif social (LLI et LLS), en plus d'équipements et de locaux d'activités et de services. **Au total, pour cette première phase, ce sera 139 logements dont 34 BRS, qui devraient être livrés en 2024, sous la direction de Paris la Défense.**



S'il devait s'agir de PSLA, les logements ont été requalifiés en BRS par la ville de Nanterre qui souhaitait pouvoir pérenniser l'accession sociale sur son territoire. L'OFS la Coopérative Foncière a donc récupéré cette partie de la programmation. Terralia (du groupe Essia), opérateur au service de l'OFS, a choisi de passer par le CPI (Contrat de Promotion Immobilière) avec BNP – Marignan qui porte l'ensemble de l'opération, en raison de l'imbrication des logements au sein de l'immeuble.

Les logements en BRS seront situés au sein de la résidence LENOX, composée de manière homogène d'appartements allant du T2 au T5. La plupart de ces appartements possèdent un balcon, une loggia ou une terrasse. Certains T3 et T4 bénéficient également d'une entrée individuelle depuis une petite allée longeant le bâtiment.

- En savoir plus : LA COOP FONCIERE - [contact@coopfoncierefrancilienne.fr](mailto:contact@coopfoncierefrancilienne.fr)  
[www.coopfoncierefrancilienne.fr](http://www.coopfoncierefrancilienne.fr)



# LA LOCATION-ACCESSION

## Le PSLA, une formule progressive pour accéder à la propriété

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel et répondant à des plafonds de revenus, d'acquérir un logement neuf.

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases :

1. Le logement est financé par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »).
2. A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable (de 1 à 4 ans), le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

## DES AVANTAGES FISCAUX POUR LES PROPRIÉTAIRES !

Les logements neufs vendus selon cette formule bénéficient d'un taux de tva réduit à 5,5% ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) durant les 15 premières années.





# LE VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE À LA PROPRIÉTÉ

SALON DE L'IMMOBILIER NEUF  
DU 17 AU 19 MARS 2023



LE SALON DE  
L'IMMOBILIER  
NEUF

## LISTE DES EXPOSANTS DU VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE

**CAPS** - stand B08  
[www.caps.coop](http://www.caps.coop)



**COOPIMMO** - stand B08  
[www.coopimmo.com](http://www.coopimmo.com)

**DOMENDI MAISON D'EN FRANCE** - stand B05  
[www.maisonsdenfrance-ile-de-france.com](http://www.maisonsdenfrance-ile-de-france.com)



**ESSONNE HABITAT** - stand B05  
<https://www.essonne-habitat.fr>

**IMMOBILIERE 3F** - stand B08  
[www.groupe3f.fr](http://www.groupe3f.fr)



**LA COOP FONCIÈRE** - stand B08  
[www.coopfoncierefrancilienne.fr](http://www.coopfoncierefrancilienne.fr)

**LES HABITATIONS POPULAIRES** - stand B08  
[www.lhp.coop](http://www.lhp.coop)



**LES COOP'HLM** - stand B06  
[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)

**QUADRAL** - stand B07  
[www.quadral.fr](http://www.quadral.fr)



**SEQENS ACCESSION** - stand B08  
[www.seqens-accession.fr](http://www.seqens-accession.fr)



**TERRALIA** - stand B05  
[www.terralia-essia.fr](http://www.terralia-essia.fr)

# INVITATION

Accès libre pour les enfants de moins  
de 15 ans accompagnés



## 17 - 18 - 19 mars 2023

Paris - Porte de Versailles - Pavillon 5.1

De 10 h à 19 h

## VISITEUR

salonimmoneuf.com

### LES CONFÉRENCES

#### Vendredi 17 mars à 11 h 30

##### Comment acheter sur plans

Le vrai mode d'emploi de l'achat dans le neuf : identifier ses besoins, calculer son budget, choisir l'adresse, connaître la vente sur plans et ses protections, obtenir le crédit, suivre le chantier, prendre livraison du logement, les garanties attachées au logement neuf.

#### Vendredi 17 mars à 14 h

##### Le neuf, un atout pour la transition écologique

Pourquoi le neuf est économe et responsable : le point sur les normes, les nouvelles façons de construire, la sobriété énergétique et la décarbonation. Faibles factures et valorisation du logement : les avantages pour les acheteurs et les investisseurs.

#### Vendredi 17 mars à 15 h 30

##### Investir en 2023 : rentabilité, plus-values et défiscalisation

Bâtir un patrimoine durable et payer moins d'impôts : les avantages fiscaux (Pinel, Pinel +, LMNP, etc.), le choix du logement et du financement, la rentabilité, la gestion de la location, les conseils pour réussir un investissement locatif dans le neuf.

#### Samedi 18 mars à 11 h 30

##### Les avantages du neuf

Pourquoi le neuf offre le meilleur rapport qualité/prix : la performance énergétique, le confort d'été, la réduction de l'empreinte carbone, les charges très faibles, les plans et les équipements, les espaces extérieurs, l'adaptation aux nouveaux modes de vie, la valorisation du bien.

#### Samedi 18 mars à 14 h

##### Les solutions pour acheter moins cher

Quand le neuf facilite l'accès à la propriété : les logements en TVA réduite, le bail réel

solidaire, la location-accession, le fonctionnement et les conditions de ces bons plans, le crédit et les aides financières, la sécurisation des accédants, les conseils des pros.

#### Samedi 18 mars à 15 h 30

##### Pinel et Pinel plus : investir et défiscaliser en 2023

Profiter des nouvelles opportunités du Pinel et du Pinel + : les conditions de ces avantages fiscaux, le choix de la résidence et du logement, le montage de l'opération et son financement, la rentabilité, les stratégies pour investir, les pièges à éviter.

#### Dimanche 19 mars à 11 h 30

##### Construire sa maison, mode d'emploi

Ce qu'il faut savoir pour faire construire : calculer le budget, choisir le terrain, trouver les bons professionnels, connaître les garanties, créer l'architecture et les plans, associer confort et économies d'énergie, bien vivre dans une maison neuve.

#### Dimanche 19 mars à 14 h

##### Le parcours de l'acquéreur

Les clés pour réussir un achat dans le neuf : choisir une adresse et un logement sans se tromper, la vente sur plans et ses garanties, le montage du financement et l'obtention du crédit, la construction, la livraison, la copropriété et la revente.

#### Dimanche 19 mars à 15 h 30

##### Résidences services, achat à l'étranger : investir autrement

Les nouvelles pistes pour bâtir un patrimoine : investir en résidence services pour percevoir des loyers nets d'impôts, récupérer la TVA et profiter d'une gestion clés en mains. Les opportunités pour investir à l'étranger : choix du logement, avantages fiscaux, rentabilité, conseils pour réussir.

### INFORMATIONS PRATIQUES

#### DATES

De 10 h à 19 h

Vendredi 17 mars 2023  
Samedi 18 mars 2023  
Dimanche 19 mars 2023

#### LIEU

« Paris Expo Porte de Versailles » - Pavillon 5.1  
1, place de la Porte de Versailles 75015 Paris

#### EN TRANSPORT EN COMMUN

##### METRO

Ligne 12, station Porte de Versailles, sortie 1 pour accéder aux pavillons 2 à 7

##### TRAMWAY

T2 et T3a, station Porte de Versailles – Parc des Expositions

##### BUS

Ligne 80, station Porte de Versailles – Parc des Expositions et ligne 39, station Desnouettes

#### VELO

STATION VÉLIB', avenue Ernest-Renan

#### PARKINGS

Parking 1 : 2 rue d'Oradour-sur-Glane, 75015 Paris  
Parking 6 : accès Place des Insurgés-de-Varsovie, 75015 Paris > accès VIP  
Avenue de la Porte-de-la-Plaine, 75015 Paris  
Parking 7 : Rue Marcel-Yol, 92170 Vanves



## A PROPOS DES COOP'HLM

Membre de l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des Coop'HLM regroupe 165 coopératives d'Hlm à travers la France. Spécialistes de l'accession sociale sécurisée à la propriété, elles développent également une activité de construction et de gestion locative ainsi que de gestion immobilière et d'aménagement. En 2021, plus de 4 585 logements ont ainsi été mis en chantier et 3 629 nouveaux ménages propriétaires de leur résidence principale.

## CONTACT PRESSE

Ilham EL MISBAHI • Responsable communication et digital

• Fédération des Coop'HLM • 01 40 75 79 21 • 07 63 47 37 48 • [ilham.elmisbahi@hlm.coop](mailto:ilham.elmisbahi@hlm.coop)



**LES COOP'HLM**  
14, rue Lord Byron  
75 384 Paris Cedex 08  
[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)

## CRÉDITS PHOTOS

**Couverture** : COOPIMMO, Résidence Maxime Gorki, Villejuif (94)  
P.4 : LES HABITATIONS POPULAIRES, SYRINGA, Rosny-Sous-Bois (93)  
P.5 : CAPS, La Réserve des Arts, Avenier CORNEJO Architectes, La Plaine Saint-Denis (93)  
P.6 : LA COOP FONCIERE / 3F ACCESSION, Unisson, Villiers-Sur-Marne (94) et Noisy-Le-Grand (93)  
P.8 : QUADRAL, Le Clos des Belles Vues, Arpajon (91)