

 **EN DIRECT**

# DES ORGANISMES



- > **FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL**
- > **RÉPONDRE AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS**
- > **ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE**
- > **BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

**L'accession sociale à la propriété**

# SOMMAIRE

**P3-4. Advivo - Accession sociale à la PROPRIÉTÉ : OPÉRATION RÉUSSIE à Pont-Evêque**

**P5-7. Haute-Savoie Habitat - Vente sur plan\* en bail réel solidaire : Une première en France !**

**P8-9 L'Opac du Rhône devient organisme de foncier solidaire (OFS) et s'affirme comme un acteur incontournable de l'accession sociale à la PROPRIÉTÉ**

**P10-11 L'agrément OFS d'Alpes Isère Habitat : une opportunité pour explorer le potentiel offert par le BRS**

**P12-13. Dynacité - Parcours résidentiel #La PropriétéPourTous**

**P14-15. Chaque année, SDH Constructeur réalise environ 60 logements accession**

**P16. Domia - Crise sanitaire et évolutions du marché immobilier**

**P17-21 L'accession sociale pour Auvergne Habitat**

**P21-L'accession sociale chez Lyon Métropole Habitat**



© Advivo

## ADVIVO - Accession sociale à La PROPRIÉTÉ : OPÉRATION RÉUSSIE à Pont-Evêque

### Répondre aux besoins des collectivités

Aménageur public au service des collectivités locales, Advivo se positionne en tant que partenaire clé des communes. L'Office adapte ses prestations en fonction des besoins des différents territoires, tout en intégrant les

programmes locaux de l'habitat. A travers la construction de logements neufs proposés à l'accession sociale à la propriété, Advivo contribue à soutenir le développement mais également à consolider l'attractivité des communes.

### Accession sociale à la propriété : opération réussie à Pont-Evêque

En 2016, la ville de Pont-Évêque a sollicité Advivo pour la réalisation d'une opération de construction mêlant locatif et accession.

Inaugurée trois ans plus tard, la résidence Le Clos des Roses située au cœur de la ville et à proximité des commerces et des installations publiques est composée de trois bâtiments répartis sur une surface de 3 364 m<sup>2</sup>, regroupant une salle intergénérationnelle, un local commercial et 41 logements : 31 en locatifs et 10 proposés à l'accession sociale à la propriété (quatre T2 et six T3).

Des places de stationnement sont également aménagées en sous-sol et chaque logement dispose d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.

Innovants et durables, les modes de construction Advivo permettent de maîtriser les charges des futurs propriétaires et garantissent

la pérennité des logements : ces derniers sont certifiés Qualitel BBC Effinergie (correspondant à l'étiquette énergétique B) et plusieurs équipements ont été installés : panneaux solaires avec appoint gaz pour la production de l'eau chaude sanitaire, chaudière collective et panneaux solaires indépendants, toitures terrasses gravillonnées ou végétalisées...

L'ensemble des logements ont été commercialisés ainsi que la salle intergénérationnelle, devenue propriété de la commune de Pont-Evêque.

#### Contact

**Melody BESSE, Chargée de communication,**  
**Advivo**

[melody.besse@advivo.fr](mailto:melody.besse@advivo.fr)

<https://www.advivo.fr/wp-content/uploads/2019/12/Entr%C3%A9e-n%C2%B0111-October-2019.pdf>





## **Haute-Savoie Habitat - Vente sur Plan\* en BAIL REEL SOLIDAIRE : Une PREMIERE en FRANCE !**

Dans une région où le marché immobilier est particulièrement tendu et de plus en plus inaccessible, de nombreux ménages ne peuvent plus devenir propriétaires. Afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, Haute-Savoie HABITAT et sa filiale IDEIS ont créé un Organisme Foncier Solidaire dénommé OFIS (organisme à but non lucratif). OFIS facilite l'acquisition d'un logement pour les ménages à revenus modestes grâce à un bail réel solidaire.

Pour la première fois en France, un Organisme Foncier Solidaire et un promoteur immobilier de renom s'associent pour proposer à la vente en Bail Réel Solidaire un logement familial (T4).

Situé au 73 route des Dronières sur la commune de Cruseilles (74350), le programme immobilier compte 33 logements. Il s'agit d'une copropriété (Le Saint-Laurent) dont la livraison est prévue au cours du 2ème trimestre 2021 et au sein de laquelle Haute-Savoie HABITAT a déjà acquis plusieurs appartements locatifs.

L'appartement proposé est un **T4 de 85 m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> étage **avec garage**.

Pour permettre la faisabilité de cette expérimentation dans les meilleures conditions, tous les acteurs, **Haute-Savoie HABITAT** et sa filiale coopérative **IDEIS, OFIS** et **Sogimm** (promoteur de l'opération) **travaillent à prix coutant** (pas de frais de gestion, pas de frais de commercialisation, pas de frais de portage, prêt foncier sans marge). Grâce aux efforts de tous, ce logement avec garage est proposé à la vente au prix de **231 000 €**, soit environ 2 670 euros /m<sup>2</sup> de surface habitable. Les futurs propriétaires s'acquitteront par ailleurs d'une redevance modique d'environ 1,10 euros /m<sup>2</sup>/mois pour la partie « foncière ».

A titre comparatif, le T4 encore disponible à la vente au sein du même programme est commercialisé 365 000 € (duplex au dernier étage mais sans garage).

Le logement vendu en BRS (les droits réels attachés au logement pour être précis) est

donc vendu plus de **1 000 € en dessous du prix du marché** et plus encore vis-à-vis des opérations neuves dans le secteur (zone A).

### OBJECTIF DE CETTE EXPERIMENTATION

- Tester le dispositif sur un cas réel afin d'identifier les freins.
- Former les collaborateurs et organiser les formalités juridiques avec les partenaires (exemple : notaire).
- S'assurer l'existence d'un marché immobilier pour ce type d'accession, novatrice à bien des égards.

### QU'EST-CE QUE LE BRS (BAIL REEL SOLIDAIRE) ?

Le Bail Réel Solidaire est un bail longue durée qui s'adresse à des ménages aux revenus sous plafond de ressources. Le bail réel solidaire repose sur le **principe de séparation de la propriété du foncier (le sol) et celle du bâti**.





Le ménage achète uniquement son logement tandis qu'OFIS se charge d'acheter le terrain sur lequel est construit le logement.

Signer un bail réel solidaire avec OFIS.  
Occuper le logement au titre de résidence principale.

## AVANTAGES POUR L'ACQUEREUR

- **Prix d'acquisition ultra réduit** grâce au cumul d'une TVA à taux réduite (5,5%) et la suppression du coût du terrain, lequel représente généralement entre 15 et 30 % du prix final.
- **Se constituer un capital** financier et le récupérer en cas de revente.
- Etre assuré d'une revente sécurisée grâce au rachat possible par l'OFS.

## CONDITIONS D'ACCES

Respecter le plafond de revenus fixé par la réglementation.

## EN CAS DE REVENTE

Le ménage pourra, s'il le souhaite, céder son logement à un ménage de même profil (ressources) à un prix fixé dans le contrat. Il pourra également en faire bénéficier ses ayants-droit dans le cadre d'une succession. A chaque mutation, le bail sera rechargé pour une même durée. Si le ménage ne trouve pas preneur, il pourra demander à OFIS de racheter son bien.

### Contact

**Julien GAULE - Chargé de Communication,  
Haute-Savoie Habitat**

**Tél. 04 50 88 22 05 ou 06 76 78 81 02**

[jgaule@oph74.fr](mailto:jgaule@oph74.fr)

\* Entre un promoteur (Sogimm) et un Office Public de l'Habitat (Haute-Savoie HABITAT)

Depuis 1929, Haute-Savoie HABITAT accompagne les élus du département dans leur politique de l'habitat. Propriétaire de plus de 19 950 logements (foyers compris) sur l'ensemble du département, Haute-Savoie HABITAT assure chaque jour une gestion locative de proximité auprès de ses locataires. Avec une politique ambitieuse d'entretien et d'amélioration de son patrimoine (19 millions d'euros en 2020), Haute-Savoie HABITAT s'inscrit dans une démarche volontaire et continue d'innovation sociale pour offrir la meilleure qualité de service possible à ses locataires. A ce titre, l'Office s'engage sur le champ de l'économie sociale et solidaire et expérimente plusieurs actions (Fonds de Dotation, Club Privi'Loc, Mon Panier Solidaire, éco-paturage, autoréhabilitation accompagnée, suivi personnalisé des seniors...) pour permettre au locataire de réduire sa facture liée au logement. En 2020, Haute-Savoie HABITAT a livré 407 logements (dont 9 logements pour sa filiale coopérative d'Hlm IDEIS et 28 pour sa filiale de logements intermédiaires Adeli2A), en a mis en chantier 222 (dont 32 logements pour sa filiale coopérative d'Hlm IDEIS) et en a programmé (financements obtenus) 483. Depuis le 1er janvier 2015, Haute-Savoie HABITAT est officiellement une « entreprise libérée » pour que chaque salarié trouve plus de bonheur au travail. En 2016, cette démarche a été récompensée par le prix Innowards de l'entreprise de Rhône-Alpes la plus innovante en management. En 2017, les salariés de Haute-Savoie HABITAT créent leur club des ambassadeurs du sourire : « Partage mon sourire ».



Ternay : une nouvelle résidence en accession à la propriété !

## L'Opac du Rhône devient organisme de foncier solidaire (OFS) et s'affirme comme un acteur incontournable de l'accession sociale à la propriété

Par arrêté en date du 24 février 2021, le préfet de Région a agréé l'Opac du Rhône en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS) sur le territoire de la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'Opac du Rhône est désormais en mesure de construire et de vendre des logements en accession sociale à des prix très inférieurs au marché, grâce au dispositif du bail réel solidaire (BRS) qui dissocie le foncier du bâti. Par ailleurs, toute accession sociale en BRS est comptabilisée comme un logement social pour les communes concernées par les obligations de la loi SRU (20% ou 25 % de logements sociaux).

**Le premier avantage de l'OFS : une accession sociale à des prix très inférieurs au marché, là où le foncier coûte cher**

Face à l'envolée des prix des terrains et des logements, de nombreux ménages à revenus modestes ou moyens ne parviennent plus à réaliser leur souhait d'accéder à la propriété ou y accèdent dans des conditions d'endettement ou de localisation peu satisfaisantes.

En tant qu'OFS, l'Opac du Rhône peut désormais

acheter des terrains sur lesquels il construira ou fera construire des logements qu'il vendra à des prix inférieurs (de l'ordre de 20%) à ceux du marché. Les acquéreurs, obligatoirement soumis à plafond de ressources, achètent le logement et s'acquittent d'une redevance pour les droits fonciers qui leur sont attribués à très long terme. Les propriétaires auront la possibilité de léguer ce bien à leurs héritiers ou de le vendre à des acheteurs sous plafond de ressources.

### **Le deuxième avantage de L'OFS: une accession sociale qui aide les communes à remplir leurs obligations au regard de la loi SRU**

Certaines communes doivent atteindre un seuil de 20% ou 25 % de logements sociaux. Les logements vendus dans le cadre de l'OFS seront comptabilisés de façon pérenne dans ce total. Les maires pourront donc proposer des produits d'accession à la propriété pour les ménages à revenus moyens ou modestes, tout en respectant les obligations de la loi.

**L'OFS de l'OPAC du Rhône comporte une originalité : il est le seul en France à intégrer un « Comité foncier solidaire des élus ». Ce dispositif permettra d'associer étroitement les présidents des EPCI et les maires des communes aux opérations OFS menées sur leur territoire.**

« Cet agrément OFS représente un tournant stratégique pour l'Opac du Rhône », déclare Xavier Inglebert, Directeur général de l'Opac du Rhône. « Initié à la demande du Conseil

départemental, il donne aux élus locaux un levier d'action supplémentaire. En effet, l'OFS apporte une réponse nouvelle aux problématiques du logement dans le Nouveau Rhône. Associé aux expertises reconnues de l'Opac du Rhône, (aménagement, construction de logements, résidences spécialisées...), il permettra aussi de développer des opérations globales, au service du cadre de vie des habitants et de l'attractivité du territoire rhodanien ».

### **L'Opac du Rhône, premier bailleur social de la collectivité territoriale du Rhône**

Avec 25 000 locataires et plus de 13 400 logements dont 1 416 en résidences spécialisées (personnes âgées, handicapées...), l'Opac du Rhône est le premier bailleur social sur son périmètre. Les 260 collaborateurs répartis entre le siège et les 3 agences sont au service des locataires. Partenaire historique des communes et des communautés de communes, l'Opac du Rhône leur apporte son expertise en matière de construction et d'aménagement.

#### **Contact**

**Agnès FERNANDEZ, Responsable de la communication**

**Tél. 04 82 90 40 86 ou 06 77 36 96 39**

**[afernandez@opacdurhone.fr](mailto:afernandez@opacdurhone.fr)**

**<https://www.opacdurhone.fr/informations-transversales/actualites/lopac-du-rhone-devient-ofs-un-tournant-strategique-pour-laccession-sociale-a-la-propriete-1915>**





## L'agrément OFS d'ALPES ISÈRE HABITAT Une OPPORTUNITÉ POUR EXPLORER LE POTENTIEL OFFERT PAR LE BRS

Pour Alpes Isère Habitat, l'accès social à la propriété est avant tout un levier d'accompagnement de trajectoire résidentielle d'habitants et de gestion de la mixité dans les résidences. C'est pour encourager l'accès à la propriété et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des familles notamment en zone tendue qu'Alpes Isère Habitat mène une politique d'accès social à la propriété.

Alpes Isère Habitat a été le premier OPH en France à obtenir l'agrément OFS 2019 lui permettant d'explorer le potentiel du Bail Réel Solidaire tant pour la vente de patrimoine existant que pour la

vente de logements neufs.

Il s'agit de pouvoir proposer un produit supplémentaire aux territoires fort de l'offre de service structurée d'Alpes Isère Habitat : une filiale COOP « Dauphilogis », un pôle maîtrise d'ouvrage, un syndic solidaire et une expertise sur la vente HLM.

Les premières opérations en BRS sont engagées en études et en commercialisation. L'opération Green Garden à Grenoble (14 logements dont 4 LLS) est la première : implantée dans une zone urbaine particulièrement tendue, elle repose sur

la complémentarité des expertises couvertes au sein de la structure :

- **Alpes Isère Habitat acquiert le terrain et conclut un Bail Réel solidaire avec sa filiale, Dauphilogis qui devient preneur à bail.**
- **Dauphilogis commercialise et construit l'opération.**
- **Le Service Syndic' solidaire d'Alpes Isère Habitat assure la mise en service de cette résidence.**
- **Alpes Isère Habitat conserve la propriété des 4 logements locatifs sociaux.**

Une première qui en appellera de nombreuses autres pour permettre l'accession sociale à la propriété pour des ménages en zone tendue, le prix d'acquisition étant inférieur de 30 % au prix du marché.

Alpes Isère Habitat s'appuie également sur d'autres leviers tels que les projets vendus en VEFA et en PSLA, qui sont autant de dispositifs permettant de concevoir des projets en accession sociale à la propriété selon des modalités variables et totalement adaptées aux besoins des territoires. 21 logements ont obtenu

un agrément PSLA en 2020 et de nombreuses études en accession sociale sont actuellement en cours (plus de 100 sur la période 2022-2024).

Le BRS est également un outil aux multiples usages qui permettra dans certaines résidences de réaliser de la vente HLM en dissociant perpétuellement le foncier du bâti, en introduisant des clauses anti-spéculatives garantissant aux collectivités la destination à vocation sociale des biens vendus. Alors qu'Alpes Isère Habitat vend en moyenne 30 logements chaque année en vente HLM, le BRS va permettre de commercialiser 100 nouveaux logements sur les communes de Crolles et Saint-Martin-d'Hères.

Quelle que soit la forme prise par l'acte d'accession sociale à la propriété, Alpes Isère Habitat entend garantir une continuité de service auprès des propriétaires à travers la prestation de services assurée par le syndic solidaire.

### Contact

**Anne-Christine REBELLE, Responsable du service communication, Alpes Isère Habitat**  
[anne-christine.rebelle@alpeshabitat.fr](mailto:anne-christine.rebelle@alpeshabitat.fr)



**Les Lumières – SAINT MARTIN D'HÈRES OPÉRATION DE LA FILIALE DAUPHILOGIS**



Dynacité - Secny Fontaillon

## DYNACITÉ - PARCOURS RÉSIDENTIEL #LaPROPRIÉTÉPOURTous

### De LOCATAIRE à PROPRIÉTAIRE

Avec sa terrasse plein sud sans vis-à-vis, sa vue dégagée sur ville et nature, son vaste salon sur cuisine ouverte, ses équipements fonctionnels (placards, garage, visiophone...), ce T3 à Bellegarde-sur-Valserine a séduit **Anna Misciali**.

« J'ai toujours été locataire, pas chez Dynacité. Je cherchais à acheter. Je voulais un appartement lumineux. Quelqu'un m'a parlé de cet immeuble en construction, j'ai appelé Dynacité. J'ai signé rapidement après ! ». Elle est l'une des premières habitantes de la résidence. « Je suis vraiment bien ici : j'ai le soleil toute la journée, je vois évoluer les saisons, je vais travailler à pied. C'est un vrai confort de vie ! Mon fils aussi apprécie. »

Si, plus jeune, on lui avait dit qu'un jour elle serait propriétaire, elle n'y aurait pas cru, avoue-t-elle. « *Je ne connaissais pas du tout les démarches. Dynacité et le banquier m'ont bien expliqué le PSLA, qui permet aux personnes comme moi, qui ont un bas salaire, d'acheter. C'est vraiment un avantage.* »





Située sur les hauteurs de Bellegarde, à dix minutes à pied de la gare et dix du centre-ville, la résidence Vert Horizon a accueilli ses premiers copropriétaires en mars 2018 et fait une première heureuse. Annick Puvilland

Faciliter le parcours résidentiel jusqu'à l'accès à la propriété en pleine propriété dans les objectifs de Dynacité. Chaque année, quelques 80 logements de plus de dix ans sont vendus, auxquels s'ajoutent environ 120 appartements ou pavillons neufs, pré-commercialisés sur plans avant construction.

*« La vente fait partie de notre modèle économique : elle permet de financer la construction de nouveaux logements sociaux. C'est un outil pour répondre à notre mission d'intérêt général, qui est de permettre au plus grand nombre de personnes de se loger » souligne Thomas Michaud, Directeur des Affaires Immobilières.*



## L'activité vente Chez Dynacité en 2020

**87 ventes « anciens » dont 29 acheteurs issus du logement social**

**106 ventes neufs dont :**

- 1/3 issu du parc social
- Plus de 90% de primo accédant
- 41% couple avec enfants
- 13% couple sans enfant
- 15% Seul avec enfant
- Age moyen des accédants : 36 ans

## Les programmes commercialisés en 2021

**Vente HLM : 50 logements commercialisés à ce jour (dont 17 ventes actées).**

**Programmes neufs :**

- les Amarelles 62 logements à SEGNY livrés dès juin 2021
- Le Parc de Sermenaz 63 logements à Rillieux la Pape (presque entièrement commercialisé au stade des fondations)
- et bien d'autres encore...

## Contact

Nathalie CARON, Directrice de la Communication et de l'Innovation, Dynacité

[n.caron@dynacite.fr](mailto:n.caron@dynacite.fr)



SDH Constructeur – La Roseraie des ARTS

## Chaque année, SDH Constructeur réalise environ 60 logements accession

SDH Constructeur est une ESH basée à VALENCE, membre d'Habitat en Région, qui intervient sur les départements de la Drôme, de l'Ardèche et départements limitrophes.

Chaque opération est différente, l'adaptation aux contraintes à chaque site conduit à devoir adapter l'architecture aux environnants afin de maintenir une parfaite intégration du bâti dans son quartier ou dans la commune. Chaque année, SDH réalise environ 60 logements accession.

**Nous avons une résidence à vous présenter... La Roseraie des ARTS à PIERRELATTE**

Cette résidence de 27 appartements répartis en trois bâtiments en R+2 est en cours de chantier. Le PSLA répond à un besoin fort de développer les parcours résidentiels des ménages modestes et de leur apporter toutes les conditions pour optimiser leurs capacités à devenir propriétaires. Située en Drôme provençale dans la plaine du Tricastin, la ville de Pierrelatte dispose de

nombreux d'atouts.

« La Roseraie des Arts » affirme des lignes horizontales et basses dans l'esprit du site environnant, ses très belles terrasses ainsi que ses jardins privatifs, confèrent à l'ensemble une note discrète, proche de la nature.

Concernant la première tranche, le gros oeuvre et la charpente sont maintenant terminés. Les travaux des tranches 2 et 3 vont bientôt démarrer.

Pour cette résidence SDH Constructeur propose aux acquéreurs les énergies PassGreen, énergies biogaz et électricité, 100 % vertes.

La commercialisation avance de manière très satisfaisante. En effet sur la première tranche il reste un logement de T3 de 73.25 m<sup>2</sup> au prix de

150 K€ en PSLA livrable en 2021.

Sur la tranche n° 02, nous avons à la vente 4 T3 d'une surface de plus de 73 m<sup>2</sup>. La vente de la tranche n° 03 avance également, il reste 5 T3 et 1 T2 d'une surface de 48.38 m<sup>2</sup> au prix de 97 K€ en PSLA.

### **Nous avons une commercialisation réalisée à plus de 60%**

La commercialisation se fait via notre site web, des publications sur Immoneuf et Le Bon Coin, ainsi que par une bulle de vente sur place animée par nos deux commerciaux

#### **Contact**

**Stéphanie XERRI, Assistante de Direction et de  
Communication, SDH Constructeur**  
[stephanie.xerri@sdh-constructeur.fr](mailto:stephanie.xerri@sdh-constructeur.fr)





## Domia - Crise sanitaire et évolutions du marché immobilier

**Domia, coopérative de l'habitat créée en 2008 par Assemblia (ex Logidôme), oriente ses prochaines commercialisations pour être en phase avec les comportements et l'état d'esprit de ses clients.**

La crise sanitaire a eu un impact particulièrement important sur le type de biens recherchés par les clients en accession : espace extérieur (jardin, terrasse), maison clé en main, calme, verdure... Autant de critères notamment liés à la pratique du télétravail, en forte augmentation.

Depuis plusieurs mois maintenant, l'équipe commerciale de Domia a donc clairement constaté qu'une majorité des futurs acquéreurs est prête à s'éloigner des centres villes pour avoir accès à ces critères.

Afin d'être en phase avec les réalités de son marché, Domia a pris le parti d'orienter

l'ensemble de ses programmes neufs en PSLA sur des maisons T4 et T5 avec jardin, situés à Clermont-Ferrand, mais aussi au sein de communes plus petites, faisant partie de la grande couronne métropolitaine clermontoise (Cournon-d'Auvergne, Le Cendre, Ennezat...).

Afin d'être en phase avec ses valeurs d'accession sociale et la qualité globale du bien proposé à la vente, Domia a également pris un soin tout particulier au choix des emplacements pour que « éloignement du centre-ville » ne coïncide pas avec une utilisation accrue de la voiture. Les futurs programmes prennent ainsi place à proximité de centres bourgs, pourvus de toutes les commodités et équipements scolaires, sportifs et culturels... Un critère tout aussi incontournable pour la coopérative immobilière et son équipe !

### Contact

**Alice Battut, Responsable communication**

**Assemblia – Domia**

[alice.battut@assemblia.fr](mailto:alice.battut@assemblia.fr)



Résidence Les Callunes à Aubière (9 appartements neufs) – Atelier Imagine – Livraison avril 2021

## L'accession sociale pour Auvergne Habitat

**Pour Auvergne Habitat proposer de l'accession sociale relève d'une conviction historique : celle que tous les ménages, quels que soient leurs revenus, doivent être en mesure d'accéder à la propriété. Pour le bailleur social, l'offre de logement qu'il met en vente peut être le support de projets de vie des personnes à revenus modestes ou maîtrisés, tant dans le neuf que dans l'ancien.**

Pour Auvergne Habitat, cette offre n'est certes pas nouvelle mais elle prend un tournant décisif en termes de dimensionnement et de volume depuis quelques années.

Grâce à un patrimoine varié, Auvergne Habitat propose une offre d'accession diversifiée en Auvergne et principalement sur la métropole

clermontoise et ses alentours.

Elle s'adresse à un public très large, plutôt salarié, mais dans toute sa diversité : du couple primo-accédant aux jeunes retraités, qui ont souvent en commun l'impossibilité d'investir dans le privé. À ce titre, l'accession sociale est une opportunité qui revêt de nombreux avantages pour les familles ou les couples.

### UN REGAIN D'INTERET POUR L'ACQUISITION

En tant que 1er bailleur social d'Auvergne, Auvergne Habitat se doit de répondre à la fois à la tension importante sur le marché du logement en milieu urbain dans l'agglomération clermontoise, au nécessaire accompagnement des collectivités en matière de renouvellement

urbain, aux besoins de renouvellement de l'offre en milieu rural et à l'amélioration des performances énergétiques des logements. L'accession sociale s'inscrit à la croisée de toutes ces problématiques.

**Le développement de l'accession sociale est un défi fort pour Auvergne Habitat. Depuis le début de l'année, la dynamique est bonne concrétisant ainsi le travail mené par les équipes pour pérenniser et accroître cette activité.**

Pour le **neuf**, l'ambition est d'atteindre **60 réservations par an** via une dizaine d'opérations actuellement en commercialisation ; un objectif conséquent ciblé sur Clermont Auvergne Métropole mais qui vise aussi le croissant de développement d'Auvergne Habitat qui va de Vichy à Issoire, en passant par Clermont-Ferrand. Les opérations visées sont diversifiées : du collectif (comme la résidence Vénétie, à l'architecture contemporaine et située dans un quartier en pleine expansion au cœur de Clermont) et du pavillonnaire (comme pour la résidence Les Sittelles 12 pavillons au cœur d'un nouveau quartier aménagé par Auvergne Habitat à Ceyrat).

Pour l'**ancien**, c'est la vente de **130 logements par an** qui est visée, ce qui représente un apport annuel de 4 à 5 nouvelles opérations. L'offre est caractérisée par sa **diversité territoriale** (les logements se situent aussi bien sur l'Allier que le Puy-de-Dôme ou la Haute-Loire) et par la **variété de produits** (aussi bien du collectif que de l'individuel).

**La période est extrêmement dynamique avec des demandes constantes voire en augmentation sur des biens qui coïncident avec les caractéristiques des produits d'Auvergne Habitat** : un prix juste, un dispositif de sécurisation, dans des lieux de vie recherchés avec des prestations adéquates aux besoins des accédants : pavillon ou encore logements avec terrasse ou balcon.

**Il est très probable que la crise impacte positivement l'activité. Un regain d'intérêt, assez inattendu, a déjà pu être observé pour des biens qui étaient très peu plébiscités jusqu'alors. L'hypothèse la plus plausible est que la crise sanitaire a permis aux ménages d'une part, de se renseigner sur les possibilités d'accession**



Résidence FRAGONIA à CLERMONT-FERRAND (21 appartements neufs) – BBA – LIVRAISON AVRIL 2021

existantes et de juger de leur pertinence, d'autre part l'expérience de confinement a sensiblement réorienté les priorités des intéressés (on peut noter un évident souhait d'être pourvu d'un jardin, balcon ou terrasse). Autant d'opportunités pour Auvergne Habitat de continuer à pérenniser ce service.



**Philippe BAYSSADE,**  
**Directeur Général, explique**  
**« L'accession dans l'ancien**  
**a été un des enjeux de**  
**l'année 2020 avec pour la**  
**première fois l'atteinte de**  
**l'objectif de 100 logements**  
**vendus confirmant nos efforts**  
**depuis plusieurs années de**  
**structuration de cette activité**  
**et répondant ainsi à une**  
**demande forte du marché. »**



**Résidence Clovis Hugues**  
**à CLERMONT-FERRAND (135**  
**APPARTEMENTS anciens)**



**POINT DE VUE**  
**Emmanuel CROUZIER,**  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL**  
**ADJOINT D'Auvergne**  
**HABITAT ( en charge de**  
**L'accession sociale )**

**« L'accession sociale, un secret (trop) bien**  
**gardé ! »**

« Je suis convaincu de l'apport des bailleurs sociaux dans le cadre de l'accession à la propriété. Cela se pratique depuis de nombreuses années et les vertus, tant économiques que sociales, sont réelles.

70 à 80 % des acquéreurs d'Auvergne Habitat n'auraient pas pu accéder à la propriété sans un dispositif d'accession tel que nous le proposons. C'est cette partie de la population qui se trouve aujourd'hui contrainte de payer un loyer mais qui aspire à la propriété qui est concernée. Le bien-fondé du service accession prend tout son sens lors des moments de signature. C'est toujours un moment d'émotion, les accédants vivent un rêve, eux qui ont parfois été locataires de leur logement pendant plus de 20 ans et qui ne pensaient pas un jour pouvoir l'acheter, deviennent propriétaires. C'est autre chose que celui qui achète simplement pour investir ! **Ce sont de ces projets de vie, qui paraissent parfois impossibles, que le bailleur social doit soutenir et accompagner, jusqu'à leur réalisation.**

Malheureusement, l'accession sociale souffre de nombreux freins. Le dispositif est d'abord peu connu et perçu comme très complexe (plafonds de ressources, phasage avec le PSLA pour le neuf...) ; on vient plus spontanément à notre rencontre pour de la location que pour de l'achat. Il y a une sorte de méconnaissance de cette frange de notre activité qui reste par ailleurs chevillée à certains clichés coriaces. **Le logement social est associé à une image de tours et de barres. Ce qui est totalement faux !** Chez Auvergne Habitat, nous proposons une offre attractive et nous vendons principalement des logements dans des petites résidences ou des biens en individuel, et situés au sein de quartiers ou communes dynamiques. Nos produits respectent aussi bien les normes en vigueur que la réglementation liée à la performance énergétique des bâtiments. Notre offre est complémentaire à celle du privé (typologie de biens, cibles, localisation, budget) que nous ne cherchons pas à concurrencer. D'ailleurs, nous avons réalisé de très belles opérations en partenariat avec les opérateurs privés.



**Résidence Puy Besseau  
à Cusset (46 pavillons  
anciens)**



**Résidence Arvernais à  
Clermont-Ferrand (67  
appartements anciens)**

Par ailleurs, avec un bailleur social la relation ne s'arrête pas au moment de la signature. Nous accompagnons les accédants via un dispositif renforcé d'accompagnement qui leur attribue dès le début des démarches un conseiller commercial qui va les suivre, de la signature à la vente, jusqu'aux garanties à mettre en place en cas d'accidents de la vie (séparation, perte d'emploi). C'est un achat complètement sécurisé et le rôle du conseiller est de s'assurer de l'adéquation entre les revenus des intéressés et leurs projets.

Il est essentiel de démystifier l'accession sociale et les préjugés qui lui sont associés. Pour ce faire, Auvergne Habitat a bâti une méthodologie qui s'inspire d'une mécanique de commercialisation plus classique. Quand les intéressés arrivent chez le bailleur social pour acheter, ils entrent dans une démarche très proactive, au sein de locaux qui ont été aménagés à l'instar d'un promoteur en plein centre de Clermont-Ferrand.

Dans le logement ancien qui cristallise plus d'inquiétudes, les potentiels accédants sont sécurisés avec un syndic social, extrêmement présent au sein de la résidence. Cela va même, en début de commercialisation pour certaines résidences, jusqu'au maintien du gardien en

place pour sécuriser la vie de la copropriété. Par ailleurs, Auvergne Habitat participe activement à la gestion de la copropriété ; dès qu'il pourrait y avoir une difficulté de vie, le bailleur social intervient avec les équipes de gestion locative via des dispositifs très opérationnels, avec toujours pour maîtres-mots l'écoute et l'attention.

Avec la crise sanitaire, je pense que l'activité s'est redynamisée et que cet argument de sécurisation rassure. On ressent déjà le changement de mentalité : avant, seuls ceux qui ne pensaient pas pouvoir accéder à la propriété se sentaient concernés, aujourd'hui il y a une population qui s'interroge sur son futur, post-crise, qui voudrait investir dans un bien (avec balcon, terrasse ou jardin de préférence) mais qui doute à cause de la pression financière encourue. Les gens pensent à l'après c'est certain. Pour toutes ces personnes, l'accession sociale est une véritable opportunité.

**Aujourd'hui, l'accession avec un bailleur social est un secret (trop) bien gardé, seul un public de connaisseurs sait de quoi il en retourne. Demain, l'accession sociale doit s'adresser à tous ! »**

### RENFORCER LA NOTORIETE

Ces dernières années, Auvergne Habitat, a souhaité enrichir et améliorer sa communication sur l'accession sociale ; en lien avec le nécessaire besoin de renforcer la notoriété des dispositifs tout en profitant des opportunités fournies par le numérique.

À titre d'exemple, Auvergne Habitat dispose désormais d'un site internet dédié ([www.accession.auvergne-habitat.fr](http://www.accession.auvergne-habitat.fr)). Au travers d'une interface moderne, ergonomique et efficace, l'ensemble des offres du territoire sont présentées via des fiches qui sont même pour certaines, avec le neuf notamment, dotées de clips vidéos 3D d'animation. Parallèlement à cette montée en puissance sur les canaux de communication traditionnels (site et réseaux sociaux), c'est tout un dispositif pour le potentiel

acquéreur qui a été repensé : films en motion design pour expliquer le processus de vente, perspectives 3D, visites virtuelles interactives, signature électronique. C'est l'entièreté du processus que tend à digitaliser Auvergne Habitat, du début de la commercialisation à la signature du compromis. Utile et sécurisant pour l'accédant, la digitalisation de toutes les étapes (de la recherche sur internet qui conduit à la fiche produit avec vidéo, en passant par la visite virtuelle jusqu'à la signature du compromis) permet à l'intéressé de devenir acteur de son projet tout en se projetant facilement et rapidement.

#### Contact

**Céline SERIEYS, Chargée de communication, Auvergne Habitat**

[c.serieys@auvergne-habitat.fr](mailto:c.serieys@auvergne-habitat.fr)



Résidence Les SITTELLES à CEYRAT (12 PAVILLONS NEUFS) – Cité Architecture



La FUTURE résidence Jazz de Lyon  
MÉTROPOLE HABITAT – © DR

## L'accession sociale chez Lyon Métropole Habitat

**2021 sera une belle année pour l'accession sociale à la propriété chez Lyon Métropole Habitat ! 3 projets sont lancés ou le seront dans les mois qui viennent.**

La future résidence Jazz située sur la Zac Armstrong à Vénissieux a déjà séduit ses futurs acquéreurs. La direction du marketing et des offres commerciales a organisé en septembre 2020 des journées portes ouvertes pour présenter ce projet qui comptera 37 logements. Autant de familles qui vont devenir propriétaires dans des conditions financières avantageuses.

Lyon Métropole Habitat continue sur son tempo musical. Après Jazz, la prochaine résidence en accession sociale s'appellera Pop ! Egalement située à Vénissieux, avec 30 appartements

pourvus de terrasse ou balcon, elle fera la part belle à la nature avec ses toitures végétalisées. Puis en juin ce sera au tour de Bron avec la commercialisation d'une résidence de 30 logements en accession sociale. Le lieu ne doit rien au hasard. Ce sera à la Clairière, le futur quartier de nature urbaine dont Lyon Métropole Habitat est l'aménageur. Un quartier pour vivre, travailler et partager qui accueillera ses premiers habitants l'année prochaine.

**Contact**  
**Sophie DESCROIX, Directrice de la communication, Lyon Métropole Habitat**  
[sdescroix@lmhabitat.fr](mailto:sdescroix@lmhabitat.fr)



**AURA Hlm**  
Auvergne-Rhône-Alpes  
Association régionale Hlm

# L'accession sociale à la propriété

**Renseignements - Service Communication AURA HLM**  
**CHLOÉ GIRAUD - CHARGÉE DE PROJETS COMMUNICATION & QUALITÉ DE SERVICE**  
**TÉL. 04 78 77 01 13 - [c.giraud@aura-hlm.org](mailto:c.giraud@aura-hlm.org)**