

Communiqué de presse

Janvier 2013

Deux acteurs complémentaires s'engagent pour favoriser l'accès à la propriété des locataires HLM

Coopimmo* et Amallia Services signeront, le 28 janvier, un accord de partenariat, dont l'objet est de sécuriser l'achat immobilier des locataires HLM, par la mise en place d'un accompagnement global pour le financement du projet. La finalité ici est de favoriser le parcours résidentiel des familles à revenus modestes en leur permettant d'acquérir le logement qu'ils louent, dans les meilleures conditions.**

Dans le cadre de ses programmes d'accession sociale, Coopimmo a déjà mis en œuvre les engagements du mouvement HLM, visant à renforcer les garanties des locataires, à savoir : garantie de relogement, garantie de rachat, garantie de revente et de clauses anti spéculatives.

Coopimmo souhaite aller plus loin en faisant bénéficier les locataires HLM, futurs propriétaires de leur logement, du conseil en financement d'Amallia Services, prestation libre et gratuite.

Dès le début de leur projet, les futurs acquéreurs ont ainsi une vision claire et objective de leur capacité de financement. Les conseillers d'Amallia Services élaborent, à partir du diagnostic approfondi, un plan de financement personnalisé et adapté à la situation du ménage. De plus, ils l'accompagnent à toutes les étapes clés du dossier, jusqu'à l'émission de l'offre de prêt.

Ce renforcement de l'accompagnement des ménages modestes dans leur projet d'achat immobilier, marque l'engagement commun de Coopimmo et d'Amallia Services en faveur du parcours résidentiel des locataires HLM.

Coopimmo : est une Société coopérative HLM créée en 1953, spécialisée dans la réalisation de programmes d'accession sociale. Elle construit des logements de qualité, à des coûts maîtrisés, individuels ou collectifs, majoritairement en PSLA (Prêt social location-accession) selon un cahier des charges adapté et innovant. Tous les programmes lancés aujourd'hui bénéficient ainsi du label « BBC » (Bâtiment Basse Consommation) garantissant une faible consommation d'énergie. Coopimmo développe également une activité de maîtrise d'ouvrage et d'achat de programme en VEFA auprès de promoteurs ou bailleurs sociaux.

En 2012, la coopérative a atteint un rythme de croisière avec la mise en chantier de plus de 200 logements. Elle est aujourd'hui l'une des premières coopératives productrices de PSLA en Ile-de-France

Amallia Services : filiale d'Amallia développe, outre le conseil en financement, de nombreuses activités complémentaires : vente de biens immobiliers, neufs ou anciens, administration de biens, gestion de résidences temporaires, courtage en assurance pour les prêts Action Logement, accompagnement à la mobilité des salariés.

Amallia, 4^{ème} acteur national d'Action Logement, facilite l'accès au logement des salariés tout au long de leur vie. Amallia accompagne ainsi plus de 7500 entreprises dans leur politique sociale sur le volet logement : propose une offre locative de qualité, favorise l'accession à la propriété, accompagne la mobilité professionnelle, répond à des situations d'urgence... Grâce à ses filiales et ses partenaires, Amallia étend ses champs d'intervention à d'autres publics, et notamment aux familles modestes logées dans le parc HLM.

Contacts presse

Amallia Services : Bérengère Guerrini

01 53 33 32 30 - 06 19 55 26 11

bguerrini@amallia.fr

Coopimmo : Elodie Carrée :

01 49 83 61 05

e.carree@idfhabitat.fr

Favoriser l'accès à la propriété des familles modestes grâce au PSLA

Un dispositif attractif...

La baisse du pouvoir d'achat, le renchérissement des coûts de construction comme du foncier, couplé à une augmentation des prix des logements plus rapide que celle des revenus ont eu pour conséquence de marginaliser une partie des ménages aspirant à devenir propriétaires. Pour concrétiser leur souhait, les familles les plus modestes avec peu ou pas d'apport personnel, se sont vues contraintes d'acheter des logements plus petits ou éloignés des agglomérations désirées.

Face à ce constat et au cloisonnement progressif du marché de l'immobilier, les pouvoirs publics ont donc introduit en 2004 une nouvelle formule : le Prêt social location-accession (PSLA). Objectif : encourager l'accès à la propriété grâce à prêt conventionné permettant un processus d'achat sécurisé sur-mesure, avec une fiscalité réduite.

Les contrats réalisés dans le cadre du dispositif PSLA comportent deux étapes clés. Durant la première, le logement neuf est financé essentiellement par un opérateur – organismes HLM, SEM, ...- Au cours de cette phase dite « locative », le ménage occupe son habitation en tant que locataire. Il verse une redevance composée d'un équivalent loyer (ou indemnité d'occupation), de charges et d'un complément d'épargne.

Lorsqu'il le souhaite, et dans la limite du délai convenu par avance (entre 1 et 5 ans), le locataire peut soit renoncer à se porter acquéreur, soit devenir pleinement propriétaire. Une fois l'option d'achat levée, commence alors la seconde phase, ou phase « accession ». Pour financer le transfert de propriété, l'accédant a alors le choix entre :

- Souscrire lui-même des emprunts auprès des établissements financiers de son choix
- Reprendre à sa charge le PSLA souscrit initialement par son opérateur (organismes HLM, SEM, ..) pour financer la construction du logement

... avec une fiscalité réduite

Solution crédible et fiable, le PSLA s'adresse aux ménages dont les revenus sont inférieurs, à la date de la signature du contrat de location-accession, à des plafonds de ressources spécifiques.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B et C :	
	Zone A : Île-de-France, Côte d'Azur, pays Genevois	Zone B : agglomérations de + 50 000 habitants et agglomérations chères à la marge de l'Île-de-France ou dans les zones littorales et frontalières Zone C : reste du territoire
1 personne	31 250€	23 688€
2 personnes	43 750€	31 588€
3 personnes	50 000€	36 538€
4 personnes	56 875€	40 488€
5 personnes et plus	64 875€	44 425€

Tableaux des ressources maximum pour bénéficier du Prêt Social Location Accession

Il présente ainsi des avantages fiscaux considérables :

- Une décote de 1% par année sur le prix de vente durant la phase locative
- Une TVA à taux réduit (7% au lieu de 22%)
- L'Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans à compter de la livraison du logement
- La possibilité de cumuler avec le Prêt à taux zéro (PTZ)
- En cas de difficulté, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans.

Proposer des solutions de logements sécurisées

Spécialisé dans l'accession sociale, Coopimmo s'attache depuis sa création à développer des programmes majoritairement en PSLA. Afin de protéger au mieux les ménages dans leurs parcours vers la propriété, la coopérative HLM met en œuvre « la sécurisation HLM ». L'objectif du dispositif est de préserver ces futurs accédants des aléas personnels ou professionnels qui pourraient compromettent leur projet. Ils bénéficient ainsi d'une garantie de rachat et de relogement accompagnée d'une assurance-revente pendant 15 ans à compter de la levée d'option :

- Garantie de relogement en cas de difficultés ou d'accidents de la vie. Les ménages ont la possibilité d'être relogés dans le parc locatif social (sous réserve de respecter le plafond de ressource HLM). A ce titre, Coopimmo a noué des partenariats avec de nombreux offices.
- Garantie de rachat assumée par Coopimmo. La coopérative HLM s'engage à racheter le logement à un montant minimum garanti dans l'hypothèse ou l'accédant se trouverait en difficulté.
- Garantie de revente offerte par Coopimmo. Elle couvre dans une certaine limite, la perte financière qui pourrait résulter de la revente du logement lorsque celle-ci résulte d'aléas particuliers (chômage, mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement, ...)

Renforcer l'accompagnement des futurs acquéreurs

Un engagement commun d'Amallia et de Coopimmo pour accompagner les familles à revenus modestes, dans leur projet d'accession à la propriété. Le conseil en financement d'Amallia Services (filiale d'Amallia Action Logement) apporte des éléments concrets et objectifs qui viennent sécuriser la prise de décision des futurs acquéreurs aux étapes clés de leur projet : en amont de s'engager dans un programme de location –accession et au moment de lever l'option d'achat.

Apporter une plus grande sécurité lors des étapes clés du projet

Dès la phase d'étude de faisabilité de leur projet, en amont de s'engager, les candidats à la location-accession peuvent bénéficier des prestations de conseil en financement d'Amallia Services.

- Un diagnostic approfondi prenant en compte la situation globale de la famille, permet de définir les capacités de financement du ménage avec un taux d'endettement raisonnable.
- Sur cette base, le conseiller d'Amallia Services élabore un plan de financement, qui intègre le cas échéant les aides au logement, prêts sociaux auxquels les personnes peuvent prétendre.
- La prestation comprend également :
 - la négociation des meilleures conditions de financement du projet (taux, assurance, garanties...) auprès des différents partenaires bancaires

- Le montage du dossier et le cas échéant, l'émission de l'offre de prêt.

La période avant la levée d'option, dans le cadre de programmes en Prêt Social Location Accession (PSLA) reste une phase délicate, au cours de laquelle des événements (perte d'emploi, séparation...) peuvent venir modifier le projet initial d'achat. Et ce d'autant plus que cette phase peut être longue, jusqu'à cinq ans maximum.

L'accompagnement proposé par Amallia Services se poursuit à cette étape décisive du projet. Les locataires qui seront en phase de lever l'option d'achat pourront s'appuyer sur le conseil en financement pour actualiser leur plan de financement, la négociation de leurs conditions de financement, et finaliser leur dossier de prêt.

Les ménages déjà engagés dans un projet de location-accession, pourront aussi faire appel au conseil en financement d'Amallia Services au moment de lever l'option d'achat.

Un interlocuteur unique, indépendant des réseaux bancaires, des démarches facilitées

Les conseillers d'Amallia Services, indépendants des réseaux bancaires, sont des experts du financement des projets immobiliers.

Les futurs propriétaires ont un interlocuteur unique : le conseiller Amallia Services, qui se charge de négocier auprès des banques les meilleures conditions (taux, assurances, garanties, frais bancaires...). Les futurs acquéreurs ont ainsi une vision complète du coût de financement de leur projet.

Les démarches sont aussi plus simples pour les futurs acquéreurs : de la constitution du dossier de prêt à l'émission de l'offre de prêt, les conseillers Amallia Services accompagnent les futurs propriétaires.

A propos de Coopimmo

Coopimmo : est une Société coopérative HLM créée en 1953, spécialisée dans la réalisation de programmes d'accession sociale. Elle construit des logements de qualité, à des coûts maîtrisés, individuels ou collectifs, majoritairement en PSLA (Prêt social location-accession) selon un cahier des charges adapté et innovant. Tous les programmes lancés aujourd'hui bénéficient ainsi du label « BBC » (Bâtiment Basse Consommation) garantissant une faible consommation d'énergie. Coopimmo développe également une activité de maîtrise d'ouvrage et d'achat de programme en VEFA auprès de promoteurs ou bailleurs sociaux. En 2012, la coopérative a atteint un rythme de croisière avec la mise en chantier de plus de 200 logements. Elle est aujourd'hui l'une des premières coopératives productrices de PSLA en Ile-de-France

A propos d'Amallia et d'Amallia Services

Amallia, 4^{ème} acteur national d'Action Logement, facilite l'accès au logement des salariés tout au long de leur vie. Amallia accompagne ainsi plus de 7500 entreprises dans leur politique sociale sur le volet logement : propose une offre locative de qualité, favorise l'accession à la propriété, accompagne la mobilité professionnelle, répond à des situations d'urgence... Grâce à ses filiales et ses partenaires, Amallia étend ses champs d'intervention à d'autres publics, et notamment aux familles modestes logées dans le parc HLM.

Amallia Services, filiale d'Amallia développe, outre le conseil en financement, de nombreuses activités complémentaires : vente de biens immobiliers, neufs ou anciens, administration de biens, gestion de résidences temporaires, courtage en assurance pour les prêts Action Logement, accompagnement à la mobilité des salariés.

Chiffres clés d'Amallia	Chiffres Clés d'Amallia Services
Plus de 7500 entreprises adhérentes	7M€ de CA en 2011
134 M€ de fonds versés par les entreprises	5 000 conseils en financement
Près de 6000 nouvelles familles de salariés logées chaque année	4000 lots gérés en syndic de copropriété
28 000 aides financières accordées aux particuliers	Une centaine de biens vendus par an
2 300 nouveaux logements mis à disposition des salariés	4 000 logements gérés en location
	780 missions d'accompagnement à la mobilité
	2 résidences « Temporim » : 192 appartements meublés et équipés, dédiées prioritairement aux

	salariés en mobilité.
--	-----------------------