

ACCESSION SOCIALE

À LA PROPRIÉTÉ

Nous sommes convaincus de longue date de l'utilité sociale d'une politique d'accèsion à la propriété. Elle est en effet, à nos yeux, **un outil puissant de diversification urbaine au service des territoires** et répond à une réelle aspiration des habitants. C'est pourquoi, dès 2008, nous avons ouvert la vente Hlm à nos locataires. Grâce à ce dispositif, près de 5 000 logements sociaux 3F ont aujourd'hui été cédés, majoritairement à leurs occupants. Une politique également **utile au plan économique** puisque la vente d'un seul logement social permet de financer la construction de trois à cinq autres, selon les régions.

Forts de ces résultats « dans l'ancien » et de projets pilotes de **logements neufs en accession sociale à la propriété** conduits dès 2008, nous mettons aujourd'hui un coup d'accélérateur pour développer cette nouvelle offre de logements, une offre qui répond, là encore, aux besoins de **multiplier les parcours résidentiels de nos locataires**. Dans les quartiers en renouvellement urbain, cette politique permettra de diversifier l'offre de logements, en complétant, si nécessaire, les projets de la promotion privée. En 2015, 23 opérations en accession sociale à la propriété sont programmées ou en cours, représentant plus de



Yves Laffoucrière
Directeur général
d'Immobilière 3F



Christian Baffy
Président
d'Immobilière 3F

500 logements. À la clé pour les familles : **des constructions neuves de qualité et performantes, ainsi que des modalités garantissant une acquisition sécurisée sur le long terme**. Car l'enjeu ici n'est pas seulement de devenir propriétaire, de « changer de statut », mais aussi de mettre en place toutes les conditions pour le rester ! C'est ainsi une politique que nous voulons « gagnant-gagnant », puisque, ne l'oublions pas, lorsqu'une famille sort du parc locatif grâce à l'accèsion sociale à la propriété, une autre peut y entrer.

ACTU

2 685 logements
livrés au 1^{er} semestre 2015

À 5 minutes de la gare
de Strasbourg (67), une
**Résidence hôtelière
à vocation sociale**
propose 124 studios

À Sevrans (93), **un restaurant-chantier
d'insertion** créé au sein d'une résidence sociale

Des **ateliers d'initiation
au street art** pour les enfants
de l'Hay-les-Roses (94)

3F lance des mesures de la
qualité de l'air intérieur
avant/après réhabilitation

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Face aux coûts élevés de l'immobilier, tout particulièrement en zones tendues, et aux aléas de la vie personnelle et professionnelle, l'achat d'un logement est souvent hors d'atteinte pour les foyers aux revenus modestes. Pourtant, bien accompagnées, ces familles peuvent réaliser leur projet grâce à l'accession sociale à la propriété. Zoom sur le dispositif 3F.



17 300, c'est le nombre de ménages devenus propriétaires grâce au monde H1m en 2014. Parmi eux, près de 10 000 ont acquis leur logement dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété. Alors, l'accession sociale, quel cadre et quels objectifs ?

FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

L'un des enjeux de l'accession sociale est d'encourager les parcours résidentiels des ménages à revenus modestes en leur proposant des logements neufs à des conditions préférentielles et sécurisées. L'accession sociale est ainsi réservée aux ménages souhaitant acheter un logement à titre de résidence principale et répondant aux conditions de ressources en vigueur. Ce dont il est question, ce n'est pas seulement de « promotion sociale », mais aussi de sécurité face aux aléas de la vie, d'assurance d'un capital retraite une fois le prêt remboursé et, plus tard, de transmission d'un bien immobilier. Et pendant qu'une famille, désormais propriétaire, sort du parc locatif, une autre peut y entrer. Double mobilité donc, qui favorise les parcours résidentiels des locataires.

« Encourager les parcours résidentiels des ménages à revenus modestes en leur proposant des logements neufs à des conditions préférentielles et sécurisées »

SÉCURISER LES ACCÉDANTS

La priorité de 3F : sécuriser l'accédant tout au long du processus d'achat. Travail en lien étroit avec Projimmo — la société de courtage filiale de Solendi — pour des conseils en financement ; mise en place de contrats spécifiques avec les syndicats de copropriété pour accompagner les accédants ; garantie de rachat et de relogement durant 15 ans en cas de perte d'emploi, de mobilité professionnelle ou d'accident de la vie... sont autant de garanties pour une accession sereine et pour accompagner le changement vers le statut de propriétaire.



Ramatuelle (83) : 33 logements en accession - Arch. : François Vieillecroze

Accession sociale : pour qui et à quelles conditions ?

• PUBLIC

Un achat à titre de résidence principale ; le respect des plafonds de ressources en vigueur ; une composition familiale en adéquation avec le type de logement demandé.

• TVA

Une TVA à 5,5 % pour les logements en zone Anru et ceux financés en Prêt social location-accession (PSLA).

• SÉCURISATION

Une garantie de rachat et de relogement en cas de perte d'emploi, mobilité professionnelle ou accident de la vie durant 15 ans.

DÉVELOPPER LA DIVERSITÉ URBAINE

L'accèsion sociale constitue par ailleurs une préoccupation de premier plan pour les collectivités locales qui l'ont inscrite dans leur politique locale de l'habitat. Elle est une composante de la diversité urbaine, notamment quand elle prend la forme de programmes mixtes associant locatif social et accèsion. En 2014, 3F a lancé plusieurs logements en accèsion sociale au sein de programmes mixtes : par exemple, 65 logements à Palaiseau (91) sur une opération qui en totalisera 241, 35 logements sur une opération de 116 logements à Igny (91), ou encore 7 logements sur un total de 48 à Clichy-la-Garenne (92). À Ramatuelle (83), Immobilière Méditerranée lancera d'ici la fin de l'année la construction de 33 logements en accèsion et de 20 logements locatifs sociaux. Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), incite également, dans son objectif de favoriser la diversité au sein des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à la création d'une offre en accèsion sociale. 3F a récemment lancé la commercialisation de 16 maisons à Bondy (93), dans le quartier en pleine rénovation de Terre-Saint-Blaise. Ce programme sera composé de pavillons de 3 à 5 pièces, proposés en priorité aux locataires Hlm, à des prix allant de 174 900 à 245 900 euros. L'objectif : diversifier les statuts d'occupation, développer les parcours résidentiels des locataires habitant le quartier mais aussi attirer de nouvelles familles et, *in fine*, renforcer l'attractivité du territoire.

« 3F a le même souci de qualité pour ses opérations en accèsion sociale que pour celles en locatif social »

500 LOGEMENTS EN COURS DE RÉALISATION

Au travers de deux opérations pilotes livrées sur sites Anru à Garges-lès-Gonesse (95) et à Bondy (93) en 2011 et 2012, 3F a développé une offre d'accèsion sociale à la propriété répondant aux besoins des territoires et aux attentes des locataires désireux d'accéder à la propriété. Ainsi, plus de 500 logements sont programmés ou en cours de commercialisation chez 3F en 2015, dont 390 en Île-de-France. À noter, en Île-de-France, les projets sont conduits par la Clarm, la coopérative de 3F dédiée à l'accèsion sociale. 3F a le même souci de qualité pour ses opérations en accèsion sociale que pour celles en locatif social : intégration au milieu environnant, maisons individuelles ou petits collectifs, performance énergétique, qualité et diversité architecturale, pérennité des matériaux, prestations de qualité dans les logements, soin apporté aux espaces extérieurs... le cahier des charges « accèsion sociale dans le neuf » de 3F garantit des constructions de qualité, répondant à la vision patrimoniale des futurs occupants. L'habitat participatif est également à l'étude.



Bondy (93) : 16 maisons dans le cadre du projet de rénovation urbaine du 14-juillet
Arch. : Verdier + Rebiere

3 QUESTIONS À

Sylvine Thomassin
maire de Bondy



En 2012, 3F a livré 16 maisons en accèsion sociale dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier du 14-juillet de Bondy. Bientôt, 16 nouvelles maisons seront construites dans le quartier de Terre-Saint-Blaise.

Pourquoi avoir développé ces projets d'accèsion sociale à la propriété ? Dans quel cadre s'inscrivent-ils ?

Les deux projets d'accèsion sociale à la propriété mis en œuvre avec 3F s'inscrivent dans le vaste plan de rénovation urbaine de Bondy, lancé en 2006. Ces deux opérations ont vu le jour dans des quartiers entièrement recousus où nous avons opéré des démolitions-reconstructions d'envergure et revu l'ensemble du réseau de voirie. Tout comme l'ambition du PRU à Bondy était de reconstruire des quartiers avec une mixité d'usages, en matière de logement, là aussi, il m'est apparu essentiel de profiter de cette dynamique pour développer une diversité de l'habitat avec des logements sociaux bien sûr, mais aussi des résidences étudiantes, des logements privés et des logements en accèsion sociale qui permettent de répondre à une demande intermédiaire entre l'offre sociale et l'offre privée.

Comment l'accèsion sociale accompagne-t-elle la dynamique urbaine de votre ville ?

À Bondy, nous croyons en une ville mixte, ouverte, avec des quartiers qui ne soient pas des nasses, mais des sas (pour reprendre le titre d'une étude publiée par l'Anru en 2011 intitulée « Le sas ou la nasse ») où un parcours résidentiel complet et cohérent puisse se faire. L'urbanisme se fonde sur un projet politique dans le sens noble du terme, c'est-à-dire une manière de « faire société ». Non seulement l'accèsion sociale à la propriété offre des possibilités nouvelles à des foyers qui souhaitent sortir du cadre social mais qui ne le pourraient pas au vu des prix de l'immobilier. Mais, en plus, elle permet à un grand nombre de candidats de changer d'état d'esprit, de ne pas se sentir enfermé dans un quartier, une ville, un destin... elle offre d'autres perspectives.

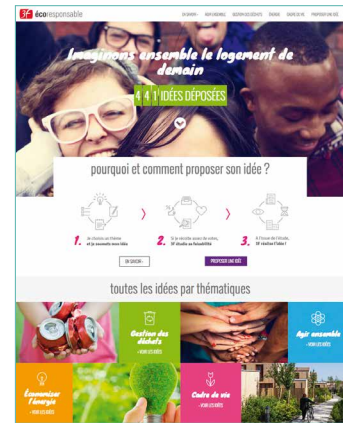
Quel bilan tirez-vous de ces premières opérations ?

Le bilan est très positif, même si l'échelle est encore petite. Pour l'opération du 14 juillet, ou à Terre-Saint-Blaise, nous avons eu en effet un nombre très important de postulants venus de tous les quartiers de la ville et d'ailleurs. L'engouement des habitants a largement dépassé ce à quoi nous nous attendions. Ainsi, pour nous, il est évident que c'est une préfiguration pour les futurs aménagements autour du Canal de l'Ourcq notamment. Là, 1 100 logements vont être construits dans les 15 prochaines années avec du locatif libre, du locatif social, de l'accèsion sociale et libre et également de l'habitat participatif. Car nous voulons maintenir au maximum un point d'équilibre entre la densification de certains quartiers et l'attractivité de notre territoire en direction de tous les types d'habitants. Pour une ville comme Bondy qui compte aujourd'hui 45 % de logements sociaux, il en va tout simplement de la cohésion sociale. /

Locataires et collaborateurs 3F : tous écoresponsables !

Dans la perspective de la 21^e Conférence des Nations Unies sur le climat, 3F mobilise ses locataires et salariés pour **imaginer le logement durable de demain**. Depuis le mois de juin, sur le site www.3f-ecoresponsable.fr, les locataires postent leurs bonnes idées pour lutter, au sein des résidences, contre le réchauffement climatique.

Mise en place de lampes à Led pour l'éclairage des parties communes, optimisation du tri des déchets, covoiturage entre voisins, mise en place de jardins partagés ou de bacs à compost... **Déjà 500 idées publiées par les locataires**. Les salariés de 3F contribuent, eux aussi, via un site interne. Les idées les plus « likées » seront étudiées par 3F en vue de leur réalisation. //



Afin de mettre en images 10 ans de rénovation urbaine, 3F publie un livre proposant une balade urbaine dans **25 quartiers situés dans toute la France, tous transformés sous l'effet du Programme national de rénovation urbaine**. //

10 ans de rénovation urbaine en images

« 3F présente, 25 quartiers renouvelés », AHA éditions, en librairie à compter du mois d'octobre.



Un gratte-soleil à L'Île-Saint-Denis

À L'Île-Saint-Denis (93), un « mur solaire » a été mis en place sur le pignon d'une résidence de 14 étages. **L'électricité produite par les 250 m² de**

panneaux photovoltaïques - de l'ordre de 17 000 kWh par an, soit l'équivalent de la consommation annuelle en éclairage des parties communes - sera **intégralement autoconsommée**. Il s'agit de la première façade solaire photovoltaïque réalisée par 3F dans le cadre d'une réhabilitation. //

Le 1^{er} juillet dernier, **quatre sociétés Hlm — représentant 34 000 logements — ont rejoint 3F, renforçant ainsi son implantation locale dans le Grand Ouest** : Immobilière Podeliha, Atlantic Aménagement, la SA d'Hlm des Deux Sèvres et de la Région, et la SA régionale d'Hlm de Poitiers. Par ailleurs, Immobilière Val de Loire et la SA Jacques Gabriel, toutes deux

3F : plus proche des territoires

sociétés de 3F, viennent de fusionner pour former **Immobilier Centre Loire**. Avec 11 500 logements, la nouvelle société répondra plus efficacement aux besoins en logements de la région Centre-Val de Loire. //

Un nouveau centre médico-social à Paris

Résidences Sociales de France vient d'achever les travaux de **restructuration de l'ensemble hospitalier Notre-Dame de Bon Secours**, fondé dans les années 1920 à Paris (14^e). Le site comprend aujourd'hui **quatre établissements répondant**

chacun à des besoins spécifiques : un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) de 98 places destinées aux personnes atteintes d'Alzheimer, un Foyer d'accueil médicalisé (Fam) de 66 places pour les personnes présentant un handicap moteur et psychique, une crèche de 64 places dont 13 réservées à des enfants handicapés, ainsi qu'un Centre médico-psycho-pédagogique (CMPP). //



Arch. : Zündel & Cristea