

## **Synthèse des échanges autour de la question « plafonds de ressources accession »**

**Date : mai 2017**

**Version : 1.0**

**Niveau de synthèse :** niveau 1 - Collecte des messages

Redonne la totalité des échanges sur un sujet (pas de traitement autre que le rassemblement de tous les messages dans l'ordre chronologique avec un nettoyage de forme). Ce type de synthèse peut être enrichi par la suite si le sujet revient. Il est, en effet, ouvert par nature, et permet à un membre nouveau ou qui n'avait pas suivi les premiers échanges de se mettre au courant rapidement et simplement.

**Contributeurs/rices :**

Liste [Habitat\_Groupé]

Joël GERNEZ, Cécile VIALON, Pierre LEVY, Rabia ENCKELL, Samuel LANOE

**Licence :** Creative Commons CC BY-SA <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/fr/>

### **Question posée : plafonds de ressources accession**

**Par : Joël Gernez,**

**Date : 10 mai 2017**

Bonjour

Nous sommes le projet Calmette à Caen : [calmette.eklablog.com](http://calmette.eklablog.com)

le projet a été initié il y a 5 ans, le bâti sera construit par un office HLM sur un terrain vendu par la Ville de Caen, nous attendons le PC incessamment.

Il s'agit d'une vente en VEFA avec constitution de copropriété.

11 accédants sont éligibles au PSLA, il y a 6 accédants directs, en conformité avec la règle définie au départ : 50% au moins d'éligibles au PSLA.

Nous en étions là quand ces jours-ci notre bailleur-promoteur nous annonce qu'il existe un plafond de ressources pour l'accession directe à la propriété via un bailleur social...

Cela risque de poser problème pour certains d'entre nous si le plafonds est bien tel qu'annoncé, 30% supérieur à celui du PSLA.

Quelqu'un a-t-il des lumières là dessus ?

Merci

Joël Gernez

## Réponses :

**De : Cécile Viallon - Eco Habitat Groupé**

**Date : 10 mai 2017**

Les office publiques d'HLM sont strictes sur les plafonds par contre les sociétés coopératives d'HLM peuvent y déroger avec l'accord de leur conseil d'administration.

Amitiés

Cécile VIALLON  
présidente de l'Eco Habitat Groupé

**De : Pierre LEVY**

**Date : 11 mai 2017**

Effectivement, il y a un plafond de ressources sur les VEFA social, auquel sont contraints les organismes HLM pour continuer à ne pas payer d'IS. Ils peuvent y déroger mais paieront de l'impôt sur les sociétés sur les bénéfices réalisés sur cette (ou ces) ventes. Point négociable avec eux, donc, sachant qu'effectivement ils n'ont pas vocation à concurrencer directement les promoteurs et les conseils d'administration peuvent être réticents. Mais je confirme que la Coop HLM avec qui nous travaillons en PACA nous a informé qu'elle pouvait le cas échéant faire une exception.

Bon courage,

Pierre LEVY

**De : Rabia ENCKELL**

**Date : 11 mai 2017**

Bonjour,

je confirme les précisions ( fiscales) de M. Pierre Levy.

Aussi, certains opérateurs sociaux oublient de consulter leurs statuts qui parfois prévoient des exceptions ou donnent des billes pour agir (ou empêcher formellement, même quand ils ont envie de faire).

C'est peut-être une précision inutile mais certains foyers peuvent-ils justifier d'une baisse de revenus de plus de 10% à année N ou à l'année de la livraison effective de votre immeuble ?

Dans ce cas là, le bailleur peut retenir ce revenu comme base d'éligibilité, et non celui à N-2, tel que c'est d'usage.

Bon courage pour la suite.

Rabia

[Notre actualité du printemps 2017](#)

[Rabia ENCKELL](#)

Porteur de projets de « lieux de vie » participatifs - Courtoisie urbaine de promoteur

**De : Samuel LANOE**

**Date : 11 mai 2017**

Bonjour,

sur Dol de Bretagne, notre maître d'ouvrage HLM nous a proposé de lui même la solution suivante :

Il porte les 21 lots sociaux (8 locatifs PLUS PLAI, 13 PSLA-VEFA) et a demandé à un promoteur local privé de "porter" les 2 lots complémentaires en accession libre.

Pour le groupe, aucune différence : l'interlocuteur unique est l'office HLM. Les 23 logements sont conçus collectivement.

La grille de prix différenciée pour les PSLA, les VEFA et accession libre a été établie dès la phase de programmation.

Les deux variables économiques entre chaque statut sont la répartition de la charge foncière et la TVA. Mêmes coûts de construction et % appliqués aux différents poste de promotion-construction.

Bonne soirée

Samuel Lanoë