



**BSB**  
Les Foyers

## L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL

En un CLIC, nos SOLUTIONS :

LES ÉTAPES

Chez BSB et LES FOYERS, notre conseillère vous accompagne dans votre projet immobilier !

*Nos solutions sont créées pour faciliter votre projet, **destiné principalement aux locataires sociaux de l'organisme.***

### 1- ENVIE D'ÊTRE PROPRIÉTAIRE ?

Notre conseillère vous apportera des solutions sur mesure en respectant quelques étapes fondamentales pour réussir votre projet.

### 2- ÉVALUER VOTRE CAPACITÉ D'EMPRUNT

Déterminer votre budget est une priorité. Votre conseiller financier, auprès de la banque, déterminera votre budget de financement. En appui, notre conseillère vous accompagne dans les grandes étapes de vos recherches de financement.

### 3- CONSTITUEZ VOTRE DOSSIER D'ACHETEUR

Notre conseillère vous apportera la liste des documents nécessaires à l'acquisition d'un logement social.

### 4- FAITES UNE OFFRE D'ACHAT ET PRÉVOYEZ LE BUDGET DÉCO ET TRAVAUX

### 5- VOTRE OFFRE D'ACHAT A ÉTÉ RETENUE

Les ESH BSB-Les Foyers vous accompagnent dans la constitution du dossier administratif pour le notaire.

### 6- VALIDEZ VOTRE DOSSIER DE FINANCEMENT

Vous connaissez maintenant le montant exact du bien que vous souhaitez acquérir, ajoutez les éventuels travaux que vous souhaitez réaliser et les frais de notaire que vous pouvez calculer sur le site [www.notaire.fr](http://www.notaire.fr). Vous pouvez ainsi valider votre dossier de financement auprès de votre banque.

### 7- SIGNEZ UN AVANT-CONTRAT (PROMESSE OU COMPROMIS DE VENTE)

Il est d'usage d'établir un avant-contrat (promesse ou compromis) pour formaliser les engagements réciproques entre vous et le vendeur en fixant les conditions et délais de réalisation de la vente. Cet avant-contrat est indispensable pour vous permettre d'obtenir votre prêt.

### 8- LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE CHEZ LE NOTAIRE

Vous êtes l'heureux propriétaire d'un logement social !



**BSB**

Les Foyers

## L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL

### 1/ QUI PEUT ACHETER UN LOGEMENT SOCIAL OCCUPÉ ?

par ordre de priorité selon la réglementation :

**PRIORITÉ RANG 1 :**  
LOCATAIRE OCCUPANT DE + 2 ANS

**PRIORITÉ RANG 2 :**  
CONJOINT DU LOCATAIRE SANS  
CONDITIONS DE RESSOURCES ET  
SUR DEMANDE ÉCRITE DU  
LOCATAIRE

**PRIORITÉ RANG 3 :**  
ASCENDANTS, DESCENDANTS  
(SOUS CONDITION DE RESSOURCE  
+ DEMANDE LOCATAIRE) - ACHAT  
CONJOINT POSSIBLE EN COUPLE  
MARIÉ OU NON RESPECTANT LE  
PLAFOND DE RESSOURCES POUR  
UN LOGEMENT SOCIAL PLS\*.

**PRIORITÉ RANG 4 :**  
PERSONNE MORALE DE DROIT  
PRIVE POUR LES LOGEMENTS PLS\*  
+ 15 ANS

**PRIORITÉ RANG 5 :**  
ETABLISSEMENTS PUBLICS POUR  
DEMOLITION

\*PLS : Prêt locatif social

**Rangs 1 et 2 :** Le locataire occupant d'un logement social depuis plus de 2 ans, ainsi que son conjoint, n'ont pas à démontrer qu'ils respectent des conditions de ressources pour l'acquisition du logement qu'il occupe.

**Rang 3 :** Les ascendants et descendants du locataire occupant peuvent acheter le logement occupé, sous condition du respect du plafond de ressources applicable pour les logements conventionnés PLS (voir tableau ci-dessous).

L'acquisition par l'ascendant ou par le descendant du locataire peut être effectuée de manière conjointe avec le conjoint/concubin/partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité avec le locataire.

**Rang 4 :** les logements occupés conventionnés PLS (logements intermédiaires), peuvent être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme HLM depuis plus de 15 ans, à des personnes morales de droit privé.

**FOCUS SUR LE RANG 3 :** les plafonds de ressources PLS dont les ascendants/descendants du locataire doivent répondre.

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction :

- De la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement),
- De la localisation du bien.



Au 1er janvier 2023

**PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES PLS**  
Revenu fiscal de référence 2021 en euros

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	32 715 €	32 715 €	28 441 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ; - ou une personne seule en situation de handicap.	48 894 €	48 894 €	37 982 €
Trois personnes ; - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou un jeune ménage sans personne à charge ; - ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap.	64 094 €	58 773 €	45 676 €
Quatre personnes ; - ou une personne seule avec deux personnes à charge ; - ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	76 525 €	70 400 €	55 142 €
Cinq personnes ; - ou une personne seule avec trois personnes à charge ; - ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap.	91 047 €	83 340 €	64 867 €
Six personnes ; - ou une personne seule avec quatre personnes à charge ; - ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap.	102 452 €	93 785 €	73 107 €
Par personne supplémentaire	11 417 €	10 449 €	8 155 €

**Ressources prises en compte**

Plafonds de ressources annuels : revenu fiscal de référence N-2 du ménage. En 2023, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) sur l'avis d'imposition 2022 (pour les revenus de l'année 2021).

**Précisions**

- \* Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.
- \* Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.



**BSB**

Les Foyers

## L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL

### 1/ QUI PEUT ACHETER UN LOGEMENT SOCIAL VACANT ?

par ordre de priorité selon la réglementation :

#### PRIORITÉ RANG 1 :

A) LOCATAIRES HLM DANS LE  
DEPARTEMENT ET GARDIENS  
D'IMMEUBLE EMPLOYES DU  
BAILLEUR  
B) TOUTE PERSONNE PHYSIQUE,  
DONT LES RESSOURCES NE  
DÉPASSENT PAS LES PLAFONDS  
PLI\* + 11%,

#### PRIORITÉ RANG 2 :

COLLECTIVITE TERRITORIALE OU  
GROUPEMENT

#### PRIORITÉ RANG 3 :

TOUTE AUTRE PERSONNE  
PHYSIQUE SANS CONDITION DE  
RESSOURCES

#### PRIORITÉ RANG 4 :

PERSONNE MORALE DE DROIT  
PRIVE POUR LES PLS + 15 ANS

\*PLI : Prêt locatif intermédiaire

**FOCUS SUR LE RANG 1 A) :** en priorité, les logements vacants peuvent être vendus aux locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient.

**FOCUS SUR LE RANG 1 B) :** dans le même rang, sont prioritaires pour l'acquisition d'un logement social les personnes physiques qui justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds PLI + 11%.



Au 1er janvier 2023

Autres régions <i>Catégorie de ménage</i>	LI Accession			
	A	B1	B2	C
Personne seule	46 460	37 869	34 083	34 083
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	69 438	50 572	45 512	45 512
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	83 469	60 814	54 733	54 733
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	99 981	73 417	66 076	66 076
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	118 359	86 366	77 730	77 730
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	133 190	97 334	87 601	87 601
Par personne supplémentaire	14 840	10 859	9 769	9 769

#### Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels : revenu fiscal de référence N-2 du ménage. En 2023, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) sur l'avis d'imposition 2022 (pour les revenus de l'année 2021).

#### Précisions

\* Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

\* Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.



**BSB**

Les Foyers

## L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL

**CONNAITRE SA ZONE  
GEOGRAPHIQUE, EN QUOI  
EST-CE PRIMORDIAL ?**

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché immobilier local du logement.

Le territoire est découpé en 5 zones, de la plus tendue (zone A bis) à la plus détendue (zone C) :

- A bis
- A
- B1
- B2
- C

**QU'EST-CE QU'UNE ZONE  
TENDUE ?**

Créé en 2003 (arrêté du 19 décembre 2003 relatif au classement des communes par zones), le zonage géographique (A/B/C) a depuis été révisité permettant d'adapter le zonage en créant la zone Abis correspondant à l'Ile-de-France.

Aujourd'hui, une zone est qualifiée de « tendue » dès lors que l'offre de logements disponibles est insuffisante pour couvrir les besoins de demande de logements, en termes de volume et de prix.

Une zone est dite « détendue » dès lors que l'offre de logements est suffisante, permettant de couvrir les besoins en demande de logements.

La France est découpée en trois grandes zones : l'Ile-de-France (zone A et Abis), les agglomérations de plus de 100 000 habitants ainsi que la Corse (zone B) et les autres communes (zone C).

Où vous trouverez l'information ?

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>