

09.01.2018

## Contribution à la conférence de consensus sur le logement

# Les enjeux et évolutions du secteur social

### Les Coop'HLM, des structures de l'économie sociale au service de l'intérêt général

Associant les valeurs de l'économie sociale et solidaire, par leur statut coopératif, et les missions d'intérêt général du logement social, par leur appartenance au Mouvement Hlm, les Coop'HLM sont des acteurs atypiques.

Au nombre de 175, avec des gouvernances variées mais toujours ancrées dans les territoires, elles facilitent les parcours résidentiels en proposant des logements neufs, en accession sociale et en locatif social, pour les personnes à revenus modestes et moyens. Depuis plus d'un siècle, ce sont 500 000 familles qui ont été accompagnées dans toute la France par les Coop'HLM dans leur parcours de vie.

Chargées d'une mission d'intérêt général, les Coop'HLM s'inscrivent dans les valeurs de l'économie sociale : la gouvernance est démocratique et ouverte et offre une place aux coopérateurs accédants à la propriété et locataires ; les bénéfices réalisés sont intégralement réinvestis et permettent de produire plus de logements, les réserves sont impartageables.

Elles s'inscrivent résolument dans les politiques du logement définies nationalement, faisant l'objet d'un mandatement au travers de conventions d'utilité sociale, et déclinées localement par les collectivités locales.

La vocation généraliste des Coop'HLM, qui va de la construction d'opérations d'accession sociale sécurisée à la construction et la gestion de logements locatifs sociaux doit être préservée. Les conditions de développement de cette offre de logements abordables sont à faciliter.

## Objet de la mesure

### Intégrer la spécificité des Coop'Hlm dans la réorganisation du tissu des organismes de logement social :

- En fixant un seuil minimum de patrimoine en gestion en rapport avec le territoire et en exonérer les organismes bailleurs sociaux dès lors qu'ils sont membres d'un groupe ou d'un groupement
- En prévoyant un dispositif spécifique pour les organismes d'Hlm qui ne disposent pas de patrimoine locatif et qui exercent une activité d'accession sociale à la propriété
- En tenant compte de la spécificité des organismes ayant une activité mixte locatif/accession, notamment lorsque la production locative est accessoire à la production accession

## Objectifs

### Lier rationalisation et proximité

Le Gouvernement a annoncé son intention d'amener les bailleurs sociaux à atteindre un seuil minimum de patrimoine en gestion dans le but d'avoir des ensembles de taille critique plus performants en gestion et en capacité de maîtrise d'ouvrage, tout en maintenant des outils locaux, proche des territoires. Les bailleurs sociaux n'ayant pas la taille critique auraient pour possibilité de se rapprocher d'autres bailleurs sociaux ou de groupes de bailleurs sociaux.

La Fédération relève qu'il n'y a pas de corrélation entre la taille du patrimoine géré et le coût de gestion et que le principal critère qui devrait être retenu est celui de la qualité de service. La Fédération propose plutôt de renforcer les indicateurs de qualité de service dans les conventions d'utilité sociale. De même, la fluidité des moyens financiers étant recherchée par les pouvoirs publics, cet objectif pourrait être atteint par l'inscription dans ces mêmes conventions d'utilité sociale d'un engagement à consacrer les excédents de réserves à des investissements complémentaires ou à leur mise à disposition d'outils de mutualisation financière.

Pour la Fédération des Coop'HLM, **si relèvement du seuil figurant actuellement dans la réglementation il devait y avoir (1 500 logements actuellement), il devrait être adapté à chaque territoire et s'appliquer de manière progressive.**

Le fait pour un organisme d'Hlm d'appartenir à un groupe ou un groupement lui apportant ces services et moyens lui permet aussi de répondre à l'objectif d'efficacité recherché par les pouvoirs publics, sans qu'il soit nécessaire de prendre en compte la taille de son propre patrimoine, celui-ci pouvant par ailleurs correspondre à son territoire d'intervention ou aux spécificités de son positionnement (logements-foyers par exemple).

Dans ces conditions, **le seuil minimum de patrimoine en gestion ne devrait pas s'appliquer à un bailleur social justifiant de son appartenance à un groupe ou un groupement d'organismes d'Hlm.**

La question d'un seuil minimum de patrimoine pour ce groupement a été posé. Afin de favoriser des démarches de regroupement sur une base territoriale, non exclusive du développement de groupes Hlm à dimension nationale, il conviendrait que ce seuil ne soit pas supérieur à 10 000 logements.

## Tenir compte de l'existence d'organismes d'Hlm n'exerçant pas le métier de bailleur social

Au sein du Mouvement Hlm, seules les Coop'HLM se trouvent dans cette situation. Or, l'activité d'accession sociale est, plus encore que l'activité locative, soumise aux aléas de la conjoncture, aux décisions du Parlement (maintien ou non du prêt à taux zéro par exemple...) et aux politiques locales de l'habitat.

Par ailleurs, si dans le secteur locatif social la production de logements conduit à alimenter un parc en gestion, il n'en n'est rien en accession, chaque opération étant vendue à des particuliers, la notion de patrimoine n'ayant donc pas de pertinence.

Pour ces raisons, il ne nous semble pas justifié de définir un niveau minimum de patrimoine ni de production pour des organismes d'Hlm dont la seule activité, encadrée par une convention d'utilité sociale spécifique, ne serait que l'accession sociale à la propriété.

## Valoriser un « modèle » d'activité mixte locatif/accession qui a démontré sa pertinence

En complément de leur activité d'accession sociale, certaines Coop'HLM ont développé un parc locatif. Cela résulte souvent d'une demande des collectivités locales, soucieuses d'inciter de nouveaux opérateurs à produire du logement locatif social. Cela est aussi la conséquence de la recherche accrue de mixité des opérations, mélangeant locatif social et accession sociale.

Ce « modèle » a des vertus : il facilite la mixité des opérations, contribue à générer des fonds propres indispensables à la construction locative sociale (l'inverse n'étant pas possible) et mutualise certains frais de gestion, permettant à ces Coop'HLM de disposer d'indicateurs de gestion médians meilleurs que ceux de la catégorie de bailleurs à laquelle elles se rattachent.

Ces Coop'HLM ayant une activité mixte sont une quinzaine et gèrent un patrimoine entre 44 et 4 518 logements. Leur production en accession sociale représente chaque année plus de 50% de leurs mises en chantier de logements.

Nous proposons d'assimiler ces organismes d'Hlm à des organismes ayant une activité uniquement en accession sociale dès lors que la production de logements en accession sociale reste majoritaire en moyenne sur la durée de la convention d'utilité sociale. Cette durée s'explique par la nécessaire prise en compte du caractère cyclique de l'activité en accession sociale qui peut amener un organisme à ne pas pouvoir respecter la part majoritaire de production en accession sur un ou plusieurs exercices.

## **Dispositions**

Pour synthétiser ces propositions 1 à 4, une rédaction possible de l'article L423-1 du Code de la construction et de l'habitation pourrait ainsi être la suivante :

*Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ~~ou accordé 300 prêts~~ pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, lorsqu'il s'agit d'un office public de l'habitat, par arrêté conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur.*

*Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer si l'organisme d'habitations à loyer modéré ne dispose pas de patrimoine locatif et s'il exerce une activité d'accession à la propriété au sens du huitième alinéa de l'article L. 411-2 ou si la part de construction en accession à la propriété au sens du huitième alinéa de l'article L. 411-2 est majoritaire sur la durée de la convention visée à l'article L.445-1 ou s'il est membre d'une structure de coopération visée aux articles L.423-1-1 et 423-6 ou d'un groupe au sens du 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.445-1.*

## Objet de la mesure

**Accompagner la restructuration du tissu des organismes de logement social en intégrant dans la notion de « groupe d'organismes » des formes de coopération intégrée ne répondant pas nécessairement à la définition du code de commerce et adapter leur taille à chaque territoire pour maintenir la proximité avec les élus et les habitants**

## Objectifs

Notre Fédération estime que les modalités de coopération et de mutualisation doivent être décidées par les acteurs locaux, organismes, élus et structures intervenant dans le développement de l'offre de logements sociaux en fonction des particularités des territoires et des atouts et insuffisances des opérateurs Hlm présents.

Le législateur doit s'attacher à faciliter ces coopérations et mutualisation en en fixant les grands objectifs et en levant les obstacles opérationnels mais sans préjuger des formes juridiques et des modes de gouvernance, sachant que la « boîte à outils » est déjà bien fournie et peut donner satisfaction à l'ensemble des acteurs moyennant quelques adaptations et ce quel que soit leur statut.

La conviction de la Fédération des Coop'HLM sur ce sujet est étayée par le travail qu'elle assure depuis plus de 10 ans pour promouvoir des outils de coopération et de mutualisation et qui s'est notamment concrétisée :

- En 2009, avec la création de la SAS coopérative « Les Coop'HLM Financement » dont l'objet est d'accorder des prêts participatifs sur la base des fonds propres apportés volontairement par les Coop'HLM et par des partenaires bancaires et financiers associés à son capital
- En 2011, avec la création de la SAS coopérative « Habitat Réuni », groupement national de 15 Coop'HLM et 14 ESH représentant 132 000 logements locatifs sociaux. Ce groupement permet, dans le cadre d'une gouvernance coopérative, une mutualisation de moyens, le partage d'initiatives opérationnelles, la construction de liens d'association, la construction commune d'une stratégie, dans le maintien de responsabilités juridiques décentralisées et le respect des liens territoriaux et cultures professionnelles
- En 2013 avec la constitution de la société anonyme de coordination (SAC) BatiPlaine chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ses associés sur le territoire de Plaine Commune et dont 2 Coop'HLM sont parties prenantes
- En 2015 avec la création du GIE « Grand Paris Accession » associant 4 Coop'HLM franciliennes pour développer une offre commune d'aménagement et de développement urbain à l'échelle de la métropole du Grand Paris
- En 2017 avec la création par 12 Coop'HLM et la structure de développement de la Fédération (Les Coop'HLM Développement) de la SAS coopérative d'intérêt collectif « Coopérative Foncière Francilienne », premier organisme de foncier solidaire (OFS) à forme coopérative agréé par l'Etat et qui ambitionne de maintenir une offre d'accession sociale sur la première couronne parisienne devenue inaccessible pour les ménages à revenus modestes qui souhaitent devenir propriétaires.

Pour ces raisons, nous estimons qu'une pure approche juridique, qui viserait à ne tenir compte que de la notion de groupe telle qu'elle ressort du code de commerce serait trop restrictive, constituerait une réelle difficulté pour intégrer des acteurs d'autres statuts (OPH, EPL...) dans une dynamique de coopération, et mettrait en difficulté des exemples réussis en la matière.

Notre Fédération propose de ne pas complexifier le code de la construction et de l'habitation par la création d'une nouvelle structure juridique et privilégiée plutôt **l'approfondissement des dispositions y figurant déjà**, notamment l'article L.423-6 qui porte sur les structures de coopération.

Cet article pourrait ainsi évoluer pour inclure des formes de coopération plus intégrée, ouvertes à tout organisme d'Hlm indépendamment de son statut et laissant le choix quant à la forme sociale la plus pertinente au regard des attentes des membres de la coopération et de leur territoire (GIE, UES, société anonyme de coordination, coopérative d'organismes, union de coopératives...) et dont l'objet social tout comme la compétence géographique s'adapterait à ces mêmes besoins et attentes.

Le recours à ces différentes formes de coopération resterait à l'initiative des organismes d'Hlm eux-mêmes sans qu'il n'y ait de caractère obligatoire en dehors de la stricte application d'un seuil de détention de patrimoine envisagé par ailleurs.

**Dans le même objectif, il est nécessaire de faire évoluer les capacités de circulation des fonds propres entre organismes d'Hlm.**

Si le cadre juridique a évolué pour accompagner cette volonté, il ne couvre pas tout le champ des coopérations, et notamment celui des garanties que peuvent accorder un organisme d'Hlm auprès d'un établissement bancaire au profit d'un autre organisme d'Hlm pour lui permettre d'accéder à des concours bancaires pour des activités ne relevant pas du champ des fonds d'épargne.

Notre proposition est d'inscrire dans la loi la possibilité pour un organisme d'Hlm à se porter garant d'autres organismes cherchant à se financer auprès d'établissements financiers, un décret d'application devant préciser et encadrer ce nouveau champ de compétence selon des modalités identiques à ce qui est prévu pour les avances et prêts entre organismes, ce dès lors que ledit organisme est impliqué dans un outil de coopération à forme coopérative.

Par ailleurs, nous proposons que les dispositions des articles L.423-15 et L.423-16 puissent, toujours dans un objectif de mutualisation financière, être modifiées pour simplifier les apports temporaires en fonds propres entre organismes d'Hlm en passant d'une règle d'autorisation à priori à une règle de notification, en élargissant les bénéficiaires aux structures de coopération et en assouplissant les conditions d'octroi des prêts participatifs.

**Enfin, notre Fédération propose d'assouplir les conditions de participation d'un OPH au capital d'un organisme d'Hlm.**

Actuellement, l'article R.421-3 du code de la construction et de l'habitation fixe un plancher de 33% de détention du capital d'une Coop'HLM ou d'une ESH par un OPH.

Cette règle a deux conséquences :

- Elle est un frein à la présence d'OPH au capital des Coop'HLM car le respect de la règle des 33% peut déséquilibrer les gouvernances en place alors même que la présence au capital de l'OPH n'est pas motivée par une volonté de contrôle
- Elle constitue un obstacle à la présence de plusieurs OPH au capital d'une seule Coop'HLM alors que la présence conjointe d'OPH pourrait leur permettre de contribuer au développement d'un outil commun, par exemple dans le champ de l'accession sociale à la propriété.

Pour ces raisons, nous proposons de revoir à la baisse ce seuil de 33% à 5% qui correspond au niveau fixé par l'article L.423-15 du code de la construction et de l'habitation.

## Dispositions

La mise en œuvre de ces dispositions suppose deux modifications du code de la construction et de l'habitation.

L'article L423-6 sur les outils de coopération :

*I. — En vue de renforcer l'efficacité de leur action dans le cadre d'une bonne organisation, des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux et, le cas échéant, avec leurs filiales, des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, ainsi qu'avec la société mentionnée à l'article L. 313-20 ou ses filiales, une structure de coopération ~~ayant pour seul objet la mise en commun de moyens au profit de ses membres.~~*

*La structure de coopération a pour objet la mise en commun de moyens y compris financiers au profit de ses membres et de leurs filiales.*

*Elle peut également avoir pour objet d'exercer les compétences énumérées aux articles L. 422.2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés d'habitations à loyer modéré.*

*La structure de coopération fonctionne en l'absence de rémunération moyennant une répartition des coûts entre ses membres en fonction de l'utilisation des services.*

*Chacune des personnes morales mentionnées au premier alinéa peut adhérer à une structure déjà constituée conformément à ce même alinéa.*

*Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent, dans les mêmes conditions, créer une structure de coopération entre elles et, le cas échéant, les personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent I.*

*Peuvent également adhérer à ces structures, dans les mêmes conditions, les organismes bénéficiant de l'agrément délivré au titre de l'article L. 365-1 ainsi que toute personne publique ou privée soumise à l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.*

*II. — Une convention conclue entre la structure de coopération et chacun de ses membres fixe les modalités de la mise en commun des moyens. Cette convention prévoit notamment la compensation par le membre bénéficiaire du coût exact de l'utilisation des services de la structure.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.*

La circulation des fonds propres pourrait être facilitée par une modification des articles L.423-15 et L.423-16 du code de la construction et de l'habitation.

### Article L423-15

*Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir une avance en compte courant à une société d'habitations à loyer modéré ~~ou à une structure de coopération visée à l'article L.423-6~~ dont il détient au moins 5 % du capital. Le taux d'intérêt de cette avance ne peut excéder de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A. Cette avance est soumise à un régime ~~d'information~~ préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie. ~~L'absence d'opposition motivée conjointe des deux ministres dans un délai de deux mois vaut accord. Les modalités de la déclaration sont définies par décret.~~*

*S'il exerce une activité locative, l'organisme d'habitations à loyer modéré prêteur informe la caisse de garantie du logement locatif social de la conclusion et des conditions de l'avance. S'il exerce une activité d'accession à la propriété, il informe la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières de la conclusion et des conditions de l'avance.*

## Article L423-16

*Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir sur ses ressources disponibles à long terme des prêts participatifs visés aux articles L. 313-13 à L. 313-16 du code monétaire et financier, à une ou plusieurs sociétés d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs structures de coopération visée à l'article L.423-6 avec lesquelles il a, directement ou indirectement, des liens de capital lui donnant un pouvoir de contrôle effectif sur cette ou ces sociétés au sens de l'article L.233-3 du code de commerce dont il détient au moins 5 % du capital. Ce prêt est soumis à un régime d'information préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie. ~~L'absence d'opposition motivée conjointe des deux ministres dans un délai de deux mois vaut accord. Les modalités de la déclaration sont définies par décret.~~*

*Ces prêts participatifs sont rémunérés sans que le taux fixe augmenté de la part variable déterminée par contrat puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A, majoré de 1,5 point.*

*L'organisme d'habitations à loyer modéré prêteur informe la caisse mentionnée à l'article L. 452-1 du présent code s'il exerce une activité locative et la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières mentionnée à l'article L. 453-1 s'il exerce une activité d'accession à la propriété de la conclusion et des conditions du prêt à l'organisme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire.*

## Objet de la mesure

### Diversifier les ressources accessibles par les Coop'HLM pour soutenir leurs investissements :

- En facilitant l'accès des Coop'HLM aux certificats coopératifs d'investissement
- En permettant la création de « FCPE Logement social »

## Objectifs

L'article 19 sexdecies de la loi relative à la coopération de 1947 prévoit la possibilité pour les coopératives d'émettre des certificats coopératifs d'investissement (CCI). Ces certificats sont dépourvus de droit de vote et ne peuvent représenter plus de la moitié du capital atteint à la clôture de l'exercice précédent. La rémunération est au moins égale à celle versée aux détenteurs de parts sociales.

Pour rendre attractif ces titres et permettre de renforcer les fonds propres des Coop'HLM en vue de développer leur production sans remettre en cause leur gouvernance, il est proposé de modifier cet article pour les CCI émis par des Coop'HLM en proposant une rémunération maximum égale au taux du livret A avec une majoration pouvant atteindre 2,5%.

Pour conforter leur attractivité, les personnes morales qui souscriraient à des CCI émis par des Coop'HLM pourraient se voir reconnaître les mêmes avantages fiscaux que ceux prévus pour les sociétés de capital-risque (SCR) : exonération d'impôt sur les sociétés sur les revenus et les produits financiers retirés des investissements.

En complément, nous proposons l'aménagement du régime des FCPE au secteur du logement social.

Afin de faciliter l'affectation de l'épargne potentielle des salariés du secteur au profit du logement social, il pourrait être créé un « FCPE Logement social » ouvert prioritairement à tous les salariés d'organismes d'Hlm avec des critères d'investissement orientés vers les certificats coopératifs d'investissement, les parts sociales des coopératives d'Hlm et les actions des ESH et les filiales de logement intermédiaire.

Les articles L214-164 et L214 -165 du code monétaire et financier devraient être adaptés sur ces points en levant les contraintes liées à la nature de l'allocation d'actif du « FCPE logement social ».



## Objet de la mesure

### Donner la capacité aux coopératives d'Hlm de renforcer l'accompagnement des candidats à l'accession sociale (dans le neuf comme dans la vente du patrimoine) vers des financements adaptés

#### Objectifs

Jusqu'en 1995, les coopératives d'Hlm, tout comme les autres familles d'organismes d'Hlm, étaient à la fois constructeur de logements et financeurs de leurs acquéreurs. Cette compétence était de nature à assurer un accompagnement complet de leurs clients et une gestion au plus près.

Concrètement, la coopérative d'Hlm contractait un prêt global auprès d'un établissement bancaire qu'elle reprêtait de manière individuelle aux accédants à la propriété à qui elles vendaient un logement et en assurait le recouvrement jusqu'à son amortissement complet.

Le resserrement des conditions d'accès au crédit lié à la connaissance fine que les coopératives d'Hlm ont de leurs acquéreurs plaide pour une « restauration » de cette compétence, dans des conditions de sécurité et de professionnalisme renouvelés.

La demande de la Fédération s'appuie sur la valeur ajoutée démontrée de l'intervention de ses membres au bénéfice de ménages à revenus modestes. Il permettrait de renouer avec une démarche globale, de nature à faciliter et amplifier l'accès à la propriété de ces ménages et de mettre en œuvre un concept spécifique en direction des familles à revenus modestes : un service complet, qui se traduit par un guichet unique (un produit logement de qualité à un prix réduit, un financement, un accompagnement dans la durée au travers notamment des garanties de sécurisation, la gestion des copropriétés qui évite les dérives...).

Cela signifie que les coopératives d'Hlm doivent disposer du pouvoir de faire du conseil en financement et d'assurer le rôle d'intermédiaire entre leurs accédants et les établissements bancaires partenaires, à l'instar de nombreux autres opérateurs immobiliers.

Pour mémoire, 60% des ménages ayant acheté leur résidence principale à une coopérative d'Hlm en groupé (VEFA, PSLA) en 2016 avaient des revenus inférieurs aux plafonds du logement social.

Il convient d'ailleurs de rappeler que l'article L.511-6 du code monétaire et financier conserve une disposition dérogatoire favorable aux organismes d'Hlm qui « *pour des opérations définies à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation, et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur ou de prestataire de services, consentent aux personnes physiques accédant à la propriété le paiement différé du prix des logements acquis ou souscrits par elles ;* »

Notre proposition ne s'inscrit pas dans une volonté de se substituer aux établissements de crédit mais de prolonger les partenariats nationaux ou locaux et de rechercher la complémentarité des compétences. C'est ainsi que notre Fédération a noué des partenariats avec le Crédit Agricole, le Crédit Coopératif et la Banque Postale pour faciliter l'accès au crédit. Ces partenariats seront mobilisés et privilégiés pour la mise en œuvre de la compétence de prêteur secondaire.

#### Dispositions

Pour la mettre en œuvre, il conviendrait d'inscrire dans les compétences des coopératives d'Hlm la capacité à être intermédiaires en opération de banque (IOBSP) pour leurs accédants à la propriété. Pour cela, il suffirait d'ajouter un alinéa à l'article L.422-3 du CCH ainsi rédigé :

*« Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations visées à l'article L.519-1 du code monétaire et financier. »*

## Objet de la mesure

### Adapter et simplifier l'objet social des Coop'HLM

#### Objectifs

L'objet social des organismes d'Hlm est régulièrement enrichi par la loi mais est toujours en décalage par rapport aux besoins exprimés par les collectivités locales, l'Etat et par rapport à la complexité croissante des modes de production des logements. En particulier, la difficulté à porter des opérations mixtes public/privé constitue un frein à l'efficacité des organismes d'Hlm.

Dans ce cadre, et en complément des propositions portées par l'Union sociale pour l'habitat, notamment sur les territoires en déprise :

- de revenir sur l'externalisation de la production et de la gestion de logements locatifs intermédiaires en autorisant les organismes d'Hlm à conserver et développer en leur sein de tels logements dans le respect des règles fixées par le SIEG d'étanchéité des fonds
- d'autoriser les organismes à effectuer des prestations d'ingénierie urbaine dans le cadre de conduite de projets excédant le seul champ du logement, en particulier dans les centres villes anciens mais aussi en périphérie du patrimoine ancien qu'ils peuvent détenir
- d'autoriser les organismes à réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires afin de les assister dans des processus de réhabilitation énergétique ou de redressement en cas de difficultés
- d'autoriser les organismes d'Hlm à initier ou à participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- d'élargir la compétence territoriale des organismes d'Hlm aux communes des régions limitrophes et non plus seulement aux communes des départements limitrophes afin d'accompagner le « choc de l'offre » souhaité par les pouvoirs publics
- d'exonérer les organismes d'Hlm de la compétence géographique pour les prestations à d'autres organismes d'Hlm apportées par les Coop'HLM dans le cadre des activités liées à leur objet social
- d'autoriser les prestations aux associés des SCCV, même s'ils ne sont pas de statut Hlm, dès lors que ces prestations se rattachent à l'objet social des Coop'HLM afin de faciliter les coopérations opérationnelles public/privé
- de simplifier et sécuriser juridiquement les modalités de coopération horizontale prévues par la récente ordonnance sur les marchés publics
- dans le but de faciliter le développement de telles opérations, de relever de 30% à 50% la proportion de logements d'une même opération pouvant être cédée par un organisme d'Hlm à un opérateur privé par le biais du mécanisme de la « vefa inversée ». Cette disposition suppose de modifier le 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.433-2 du CCH en ce sens.