



Événement

Le logement, bien de première nécessité

Le gouvernement désigné en mai 2012 a fait du logement, et singulièrement du logement social, l'une de ses priorités, avec l'objectif de produire 150 000 logements locatifs sociaux par an. Lors du Congrès Hlm de Rennes, le Mouvement Hlm a pu exprimer sa satisfaction d'être entendu sur ses préoccupations mais aussi rappeler à quelles conditions, notamment économique, il pourrait être à la hauteur des attentes des pouvoirs publics.

Concernant l'accession à la propriété, les prises de position du Gouvernement se sont faites à ce jour moins précises. La Fédération a donc soumis à Cécile Duflot une série de propositions pour soutenir et développer l'accession sociale à la propriété reposant sur quatre axes forts.

Le premier concerne la **prolongation des dispositifs existants** qui ont prouvé leur efficacité. À ce titre, la prolongation du PTZ + au-delà de 2014, date inscrite dans la loi et qui dissuade déjà certains établissements bancaires à le prendre en compte pour les préaccords de financement PSLA, est une mesure indispensable. La Fédération demande aussi aux pouvoirs publics de donner plus de lisibilité au PSLA en le dotant d'un plan de communication.

Le deuxième axe concerne l'**amélioration des dispositifs existants**. Le PTZ + a perdu de son efficacité. La Fédération demande à élargir le bénéfice du différé d'amortissement à d'autres tranches de ménages (tranches 2 et 3) et à allonger la durée de remboursement de l'ensemble des tranches. Ces aménagements seraient d'une grande efficacité pour les ménages concernés et pourraient se faire à enveloppe budgétaire constante.

Concernant le PSLA, la sécurisation des conditions de financement de la levée d'option dès l'entrée dans les lieux reste la priorité de la Fédération. Pour y parvenir, la Fédération a suggéré deux propositions: d'une part la possibilité de mobiliser des ressources à taux minorés par les opérateurs et de pouvoir transférer ces ressources à taux fixe aux accédants lors de la levée d'option, d'autre part la mobilisation des financements acquéreurs dès le

contrat de PSLA (PTZ +, prêt employeur), ce qui permettrait de s'assurer de leur disponibilité au moment de la levée d'option.

Le dispositif de TVA à taux réduit dans les zones Anru doit être maintenu au-delà de la durée prévue initialement pour accompagner la diversification encore balbutiante. Les financements que les associés d'Action Logement consacrent à l'accession pourraient être majorés dans le cas d'une accession sociale sécurisée.

Le troisième axe porte sur la **levée des blocages identifiés**. Parmi eux figurent la compensation de l'exonération de TFPB selon le même régime que le logement locatif social et l'accès plus aisé au refinancement PLS ou PLUS en cas d'échec de commercialisation de logements PSLA.

Enfin, le dernier axe aborde la question des **nouveaux produits**, comme l'accession coopérative en cours d'expérimentation avec l'EPF Ile-de-France ou la mise en place d'une épargne-logement destinée aux locataires du parc social.

Ces propositions ont été mises sur la table quelques jours avant que le Premier ministre n'annonce un relèvement, au 1^{er} janvier 2014, du taux intermédiaire de TVA. Le logement social, accession y compris, aurait ainsi à supporter un doublement de la TVA en deux ans. Cela ne peut être sans conséquence sur les loyers offerts en logement social et sur les prix de vente des logements en accession sociale. Le signe ainsi donné par les pouvoirs publics est contradictoire avec sa volonté de développer l'offre de logements abordables. La Fédération et l'Union sociale pour l'habitat demandent donc au Gouvernement de reconnaître la priorité donnée au logement social, en locatif comme en accession, et de le soumettre au taux réduit de TVA de 5 % comme les autres biens de première nécessité.

agenda

30 janv./1 fév. 2013

- Séminaire des directeurs

14 février

- Conseil fédéral

15/16 mai

- Assemblée générale

Activité

Le financement de l'accession sociale en question

La conjoncture économique et sociale pèse durablement sur l'activité commerciale des Coop Hlm. Principale source d'inquiétude: la capacité des candidats à obtenir un financement adapté.

En PSLA comme en Véfa ou CCMI, les critères d'accès au crédit semblent se durcir alors même que les conditions de taux n'ont pas été aussi favorables depuis de nombreuses années. Alors que l'ensemble des professionnels appellent de leurs vœux une modification du PTZ +, l'absence de réponse des pouvoirs publics renforce leur inquiétude.

Pour aider les Coop Hlm, la Fédération a mis en place ces dernières années des partenariats

qui trouvent aujourd'hui encore plus qu'hier toute leur utilité. Dans ce cadre et en prenant appui sur la SDHC, la Société de développement de l'habitat coopératif, elle travaille à la mise en place de produits spécifiques à destination de ses adhérents. En parallèle, elle a interpellé le Gouvernement sur les mesures de soutien qui s'imposent pour que l'accession sociale à la propriété demeure encore une possibilité pour les ménages.

L'éco-prêt du Crédit Coopératif

Mis en place dans le cadre de l'accord de partenariat conclu entre la Fédération et le Crédit Coopératif le 16 septembre 2009, l'éco-prêt Coop est un financement proposé à un taux privilégié par les Coop Hlm à leurs accédants.

Concrètement, la Coop Hlm et l'agence locale du Crédit Coopératif cotent une opération d'accession sociale à l'aide d'une grille de lecture commune arrêtée nationalement. À l'issue de cet exercice, l'opération se voit attribuer un certain nombre de points qui correspondent à trois catégories: une étoile, deux étoiles, trois étoiles. Chaque mois, le Crédit Coopératif diffuse une grille de taux qui reprend ces trois catégories: une étoile correspond à un taux « normal », deux étoiles à un taux « bons clients », trois étoiles à un taux « excellent ».

Grâce à cette grille accessible sur le site internet de la Fédération, les Coop Hlm peuvent informer leurs clients des conditions de taux offerts par le Crédit Coopératif pour le financement principal de leur acquisition. Ce financement se combine avec les autres financements aidés dont peut bénéficier le client (PTZ +, prêt PAS, etc.).



Le partenariat avec La Poste se décline en régions

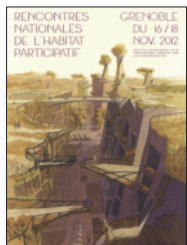
Renouvelé en mai et élargi à la Banque Postale, le partenariat avec le groupe La Poste se distingue des autres partenariats noués par la Fédération ces dernières années avec le Crédit Coopératif et le Crédit Mutuel. Par cet accord, la Banque Postale s'engage à proposer ses meilleures offres aux candidats présentés par les Coop Hlm, en particulier par le biais du prêt à l'accession sociale (PAS) proposé avec le taux le plus bas autorisé par la réglementation complété par le PTZ + avec une capacité de lissage permettant le

maintien d'une mensualité constante sur la durée totale des prêts mobiliés. La Banque Postale soutient également le développement du prêt social location-accession (PSLA) en accordant des préaccords de financement des candidats déconnectés du financement de la phase « opérateur » ainsi qu'en apportant une solution de financement aux locataires-accédants qui souhaitent financer leur levée d'option. Dès la fin du 1^{er} semestre, la Banque Postale sera aussi en mesure d'apporter le prêt PSLA pour la phase « locative ».

Mais cet accord ouvre aussi une collaboration fructueuse en direction des collaborateurs du groupe La Poste qui cherchent à devenir propriétaires. Par des précommercialisations dédiées, des actions sur les lieux de travail et une diffusion de l'offre commerciale sur le réseau interne du groupe, les Coop Hlm partenaires élargissent la palette des solutions proposées aux postiers.

Le signe que ce partenariat s'appuie sur une dynamique positive est la multiplication des accords locaux. 15 Coop Hlm ont à ce jour signé un tel accord avec les représentants locaux de la Banque Postale et de La Poste. Pour en savoir plus: www.hlm.coop

Les Coop Hlm et l'habitat participatif



Dans le cadre de la préparation de la future loi « logement », Cécile Duflot a lancé une série d'ateliers sur l'habitat participatif.

Cette initiative s'inscrit dans un contexte particulier, où la Fédération joue un rôle spécifique.

Depuis le début des années 2000, l'habitant devient un acteur incontournable d'un grand nombre d'opérations d'aménagement. Les dynamiques participatives gagnent aussi le champ de l'habitat, témoignant d'une volonté de réinvestir cette sphère dont la conception est principalement orchestrée par des professionnels. Les Coop Hlm sont, comme les autres acteurs Hlm, sollicitées par ces démarches. À ce titre, la Fédération a édité, avec le concours de l'Union sociale pour l'habitat, un guide intitulé : « Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif ».

Avec les autres institutions organisatrices du colloque « Logement et

économie sociale » du 17 novembre 2011, la Fédération a souhaité apporter son appui à ces projets et ainsi contribuer à leur développement.

À cet effet, elles ont proposé aux acteurs impliqués dans la dynamique de l'habitat participatif (groupes d'habitants, collectivités territoriales, accompagnateurs) de constituer un groupe de travail qui est présidé et animé par Hugues Sibille, vice-président du Crédit Coopératif. Il a décidé de lancer une démarche collective d'innovation (DCI), dont les objectifs sont d'interagir, dans la mesure du possible, avec le projet de loi à venir, d'accompagner les projets et lever les difficultés identifiées, asseoir le modèle économique et financier, en dialogue avec les acteurs économiques et mobiliser le monde universitaire (voir : www.dci-habitat.net).

13 projets d'habitat participatif ont été retenus, dont une proportion

En bref

Un nouveau président de l'Union sociale pour l'habitat

Ancien président de la Fédération des Coop Hlm de 1989 à 2003, Jean-Louis Dumont a été élu le 28 novembre 2012 président de l'Union sociale pour l'habitat. Il succède à Thierry Repentin, ministre délégué chargé de la Formation professionnelle et de l'Apprentissage, qui a occupé cette fonction durant près de 4 ans et à Marie-Noëlle Lienemann qui a assuré la présidence de l'Union du 1^{er} septembre 2012 au 28 novembre.

importante implique des organismes d'Hlm et des coopératives d'Hlm. La démarche devrait se dérouler sur toute l'année 2013.

En parallèle, Cécile Duflot a lancé le 23 novembre le premier de 4 ateliers avec les acteurs de l'habitat participatif pour alimenter son projet de loi qui devrait être présenté en conseil des ministres au printemps puis au Parlement en septembre. La Fédération est partie prenante de ces ateliers.

Formation

Les formations Arecoop

Arecoop propose des sessions de formation adaptées à la diversité des métiers et des préoccupations des coopératives d'Hlm. Son catalogue se trouve enrichi de sessions conçues spécifiquement pour l'École de l'accession sociale à la propriété. **Renseignements et inscriptions : Vanessa Mendes Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 — www.arecoop.fr).**

Janvier

Judi 24 et vendredi 25

Le plan de financement de l'acquéreur.

Mercredi 30, jeudi 31 janvier

et mercredi 1^{er} février

Journées de formation des directeurs de coopératives d'Hlm.

Février

Judi 7 et vendredi 8

Commercialisation des opérations neuves : management de la vente.

Lundi 11

L'information financière au sein des coopératives d'Hlm.

Judi 14 et vendredi 15

Sécuriser l'accédant : du plan de financement au service après-vente.

Vendredi 15

Maîtriser VISIAL.

Mars

Lundi 18 et mardi 19

Les fondamentaux du montage des

opérations d'accession sociale à la propriété.

Judi 21 et vendredi 22

L'actualité de la gestion des copropriétés.

Vendredi 22

Réglementation Thermique 2012 et Études thermiques : les points de vigilance.

Judi 28

La place des coopératives d'Hlm au sein des groupes de logement social.

Réseau

Cap Logement développe son offre de logements en accession sociale à la propriété dans l'Oise



Samedi 9 juin dernier, Yvon Le Norcy, président de la coopérative d'Hlm Cap Logement a inauguré le nouveau quartier « Le Clos Féron » réalisé conjointement par l'Esh Picardie Habitat et la coopérative d'Hlm Cap Logement, en présence de Madame Le Chapellier, Maire de Le Meux, Jean Desessart, Vice-Président de l'ARC (Agglomération de la Région de Compiègne), François Ferrieux, représentant Yves Rome, Président du Conseil général de l'Oise, et des élus locaux ainsi que des habitants du quartier.

Le nouveau quartier propose 8 logements collectifs locatifs « Le Clos Féron » et 6 logements en accession réglementée sécurisée « Le Clos de la Bruyère ». Il est situé au sud du lotissement, permettant une réelle mixité d'habitat.

Les maisons, de type 4 d'une surface habitable de l'ordre de 86 m² avec un garage de 28 m², ont été vendues au prix résiduel de 158 000 €TTC, déduction faite des subventions du Conseil général de l'Oise (20 000 euros par

maison). Elles ont bénéficié d'une TVA à 5,5 % dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif « Pass-Foncier », supprimé depuis fin 2010.

Cap Logement a bénéficié d'une aide de l'Agglomération de la Région de Compiègne qui a minoré le coût du terrain lors de l'acquisition foncière. Les logements sont occupés par leurs acquéreurs depuis le printemps dernier. Depuis, Cap Logement a lancé deux nouveaux projets similaires, à Beauvais et à Compiègne.



Armor Habitat achève l'aménagement de 6 hectares à Saint-Brieuc

Armor Habitat finalisera fin décembre avec la livraison d'une dernière tranche, l'aménagement

de 6 hectares sur la commune de Saint-Brieuc.

Cet aménagement, commencé en 2004, a permis la réalisation d'une première tranche composée d'un lotissement de 45 lots, d'un groupement d'habitat en accession sociale vendu en Vefa et en PSLA (ces deux programmes ayant été réalisés par la coopérative), de deux immeubles collectifs de 40 logements en accession libre réalisés par un promoteur et d'un immeuble collectif de 20 appartements réalisé par l'office communautaire Terre et Baie Habitat.

La dernière tranche de 59 logements construits par Armor Habitat se termine en décembre. Cette dernière tranche a

permis la réalisation en Vefa de deux collectifs locatifs sociaux de 15 logements chacun vendus à Terre et Baie Habitat dans le cadre du programme Anru pour le relogement des ménages avant démolition.

39 maisons individuelles groupées en PSLA et labellisées BBC finalisent cet aménagement. Cette programmation de 39 logements a été lauréate d'un appel à projet Prebat-Effinergie 2010 mis en place par la région Bretagne, l'Ademe et le Conseil général des Côtes d'Armor.

Quoi de Neuf?..

est édité par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, membre de l'Union sociale pour l'habitat
14, rue Lord Byron — 75384 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 75 79 48 — federation@hlm.coop
www.hlm.coop
Conception — réalisation : FKP — 01 47 45 42 59

Papier 100 % recyclé
Imprim'vert