



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 : les bénéfices réalisés sont intégralement réinvestis et permettent de produire plus de logements, les réserves sont impartageables, la gouvernance est démocratique et ouverte.

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, notamment dans les modes de production par une simplification des règles de la commande publique qui s'appliquent à elles et une adaptation des plafonds de prix dans les zones très tendues qui sont aujourd'hui trop déconnectés de la réalité des marchés.

FACILITER L'ACCES A LA PROPRIETE DES MENAGES A REVENUS MODESTES

La première vocation des Coop'HLM est de **faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus moyens et modestes**. Chaque année, elles permettent ainsi à plus de 5 000 familles à réaliser leur projet de manière sécurisée.

Les logements proposés répondent à des plafonds de prix et sont réservés à des acquéreurs qui respectent des plafonds de revenus et s'engagent à l'occuper à titre de résidence principale.

De plus, avec la « sécurisation Hlm », les Coop'HLM sont aux côtés de leurs accédants pour s'assurer de la réussite de leur projet. Cette sécurisation consiste en :

- une garantie de rachat du logement à prix convenu d'avance en cas de difficulté personnelle ou professionnelle durant 15 ans
- Une garantie de relogement dans le parc locatif également sur 15 ans

- Et durant les 10 premières années d'acquisition, l'accédant bénéficie d'une assurance contre la décote de la valeur de son bien s'il était amené à le revendre à un prix inférieur à son prix d'acquisition.

Les opérations des Coop'HLM s'inscrivent de plus en plus dans une logique de mixité, intégrant à la fois des logements en accession sociale et en locatif social.

Nous pouvons réussir parce que les pouvoirs publics ont mis en place des outils efficaces et pertinents, et dont l'efficacité est soulignée par plusieurs rapports officiels récents :

- le prêt à taux zéro (PTZ) : principal aide financière à l'accès à la propriété
- La TVA à taux réduit dans les zones en rénovation urbaine et les quartiers prioritaires de la ville
- Le prêt social location-accession (ou PSLA)
- Le nouveau bail réel solidaire mis en œuvre avec les organismes de foncier solidaire

Ces outils méritent d'être confortés.

- ➔ En particulier, le prêt à taux zéro doit être prolongé au-delà du 31 décembre 2017, date prévue de sa disparition et cette prolongation doit être annoncée dès que possible pour ne pas bloquer les opérations en cours.

Son caractère solvabilisateur doit être maintenu, en particulier pour les tranches du barème bénéficiant du différé le plus long. Les locataires-accédants ayant conclu leur contrat en 2016 et 2017 doivent pouvoir bénéficier du dispositif législatif de maintien du PTZ décidé par la loi de finances pour 2016.

- ➔ Les mesures de simplification du PSLA proposées par le Conseil général de l'environnement du développement durable méritent de devenir réalité. Il s'agit en particulier de :

- actualiser la circulaire relative au PSLA afin de mettre un terme à un traitement hétérogène et parfois discriminatoires des demandes d'agrément examinées par les services déconcentrés de l'Etat
- préciser par voie réglementaire la nécessité de respecter une durée minimale de 6 mois avant de pouvoir lever l'option afin d'uniformiser les pratiques locales
- obtenir que les enveloppes annuelles de financement PSLA soient mises à disposition en début d'année et non pas en milieu d'année, ce qui produit un phénomène de « stop and go » préjudiciable aux opérateurs et aux opérations. Ainsi, en 2017, les enveloppes n'ont été notifiées que le 7 août pour une phase d'instruction s'achevant fin octobre, soit seulement deux mois utiles...
- ouvrir le bénéfice du prêt à taux zéro au second occupant d'un logement agréé PSLA dans le cas où le premier candidat aurait renoncé à lever l'option pendant la durée maximale de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux (DAT)
- revenir sur la réforme du droit de préemption qui soumet au DPU des communes la levée d'option de logements PSLA situés en immeubles
- assouplir les règles de conversion des logements agréés PSLA qui ne trouveraient pas preneurs en logements de type PLS pour tenir compte des échecs de commercialisation dans les zones de marché difficiles.

- ➔ Le déploiement des organismes de foncier solidaire (OFS) pourrait être facilité afin d'offrir un parcours d'accession sociale à la propriété sur les territoires tendus

Les OFS sont des structures à but non lucratif soumises au contrôle de l'Etat et chargées d'une mission d'intérêt général : la production de logements en accession sociale à la propriété sous plafonds de prix destinés à être occupés par des ménages respectant des plafonds de revenus

et bénéficiant d'un bail réel solidaire. L'affectation sociale de ces logements est garantie dans le temps par les clauses d'encadrement lors de la cession du bail réel solidaire qui s'assure que le nouvel acquéreur répond aux mêmes critères de revenus que le vendeur, le prix de cession étant encadré. Les occupants peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une TVA à taux réduit, du PTZ et d'un abattement de TFPB.

Maintenant que les textes sont parus, les Coop'HLM se sont engagées dans la création d'OFS à statut coopératif, permettant d'associer les producteurs de logements, les collectivités locales et les habitants. 3 premières demandes d'agrément sont en cours d'examen par les services de l'Etat et les Coop'HLM ambitionnent de créer 10 OFS coopératifs d'ici la fin 2018 sur les territoires où la production de logements en accession sociale sécurisée à la propriété n'est pas suffisante ou possible du fait de valeurs foncières trop élevées.

La constitution des premiers OFS et le montage des premières opérations immobilières qui seront proposées en bail réel solidaire ont révélé plusieurs écueils techniques que les pouvoirs publics pourraient lever et ainsi accélérer le développement de cette offre. Il s'agit de :

- faciliter le financement de ces outils d'intérêt général en autorisant les collectivités locales à garantir les emprunts souscrits par les OFS auprès de la Caisse des dépôts en assimilant des OFS à des organismes d'Hlm
- assouplir les règles de reversement de la TVA à taux réduit. En l'état, ce reversement concerne la totalité des logements d'une opération alors qu'il ne devrait concerner que les logements dont l'affectation pourrait évoluer dans le temps
- améliorer le traitement fiscal des redevances foncières que devront supporter les acquéreurs
- afin de faciliter le montage d'opérations avec un mixité d'occupants ainsi que le demandent les élus, ouvrir la possibilité de conclure des baux réels avec des acquéreurs ne répondant pas aux critères de plafonds de prix et de revenus du bail réel solidaire, mais qui ne bénéficieront donc pas des dispositions spécifiques attachées à ce BRS (TVA à taux réduit, etc)

DEVELOPPER UNE GESTION RESPONSABLE ET SOLIDAIRE DES COPROPRIETES

Les Coop'HLM peuvent aussi être **syndics des copropriétés** qu'elles créent et par ce moyen garantir la pérennité du patrimoine de leurs accédants. Par une information et une formation des copropriétaires et une gestion appropriée, elles contribuent à prévenir tout phénomène de dégradation de ces copropriétés. Ce développement est encouragé par les collectivités locales qui recherchent des intervenants ayant une vision sociale de la copropriété et la technicité et l'assise financière suffisante pour intervenir de manière préventive et curative.

- ➔ L'ampleur des difficultés de certaines copropriétés appelle une réponse publique à la hauteur. Les Coop'HLM sont prêtes à y prendre part, par exemple en préfinançant la rénovation énergétique des copropriétés qu'elles gèrent, à la condition que la réglementation l'y autorise.

CONFORTER LE MODELE FRANÇAIS DU LOGEMENT SOCIAL

Les Coop'HLM peuvent, comme les autres familles d'organismes d'Hlm, **construire et gérer des logements locatifs sociaux**. 75 000 ménages sont logés de cette manière par les Coop'HLM.

Le « modèle » du logement locatif social, économe en ressources publiques et efficace socialement, doit être conforté, tant dans son financement que dans ses conditions d'activité.

- A ce titre, toute réforme des APL doit tenir compte du fait que les logements gérés par les organismes d'Hlm sont les seuls à être conventionnés et à devoir respecter des loyers plafonds contrôlés par l'administration.
- Par ailleurs, les organismes d'Hlm sont déjà largement contributeurs de la politique du logement, par le cumul des taxes et prélèvements exercés par l'État de manière croissante ces dernières années. Toute augmentation de cette pression se ferait au détriment de l'effort de construction et de réhabilitation.
- Enfin, la vocation généraliste du Mouvement Hlm, symbolisée par le droit au maintien dans les lieux de ses locataires et par la diversité des métiers que peuvent exercer les organismes d'Hlm, doit être réaffirmée.

Les Coop'HLM, acteurs des parcours résidentiels au service de la cohésion de tous les territoires

Que ce soit par l'accèsion sociale à la propriété, la gestion de copropriété ou le locatif social, les Coop'HLM s'adaptent au besoin des territoires en travaillant étroitement avec les élus locaux.

Elles contribuent au **parcours résidentiel des locataires du parc Hlm** : 1 accédant sur 4 en Coop Hlm était locataire Hlm et libère ainsi un logement social qui peut être attribué à une nouvelle personne.

- Cette politique peut être accentuée par une meilleure articulation entre les bailleurs sociaux et les opérateurs de l'accèsion sociale sécurisée. Elle pourrait aussi être encouragée par la mise en place d'un « coup de pouce accèsion » mise en place par le Mouvement Hlm et destiné aux locataires depuis une certaine durée (ex. 10 ans) de bénéficier d'un « apport » versé par l'organisme dans le cadre d'un projet d'accèsion sociale réalisé par un opérateur du Mouvement Hlm.

Dans les quartiers en **rénovation urbaine**, l'accèsion sociale permet de maintenir des populations à la recherche d'ascension sociale et d'intégrer de manière stable des ménages à revenus moyens.

- 1 logement sur 4 vendu par les Coop'HLM l'est en quartier de rénovation urbaine ou de la politique de la ville (QPV). Ces interventions sont d'autant plus facilitées qu'elles sont accompagnées financièrement par l'ANRU au travers d'une prime forfaitaire de 10.000 euros bénéficiant à certains ménages achetant pour leur résidence principale. Cette prime doit être systématisée et liée à des objectifs négociés avec les acteurs de la rénovation urbaine.

Dans les **centres bourgs et les villes moyennes**, l'accèsion sociale peut être une réponse à la revitalisation de ces territoires dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial. Elle peut faciliter la requalification du tissu existant et attirer une nouvelle population.

Ces objectifs, partagés tant par les élus de terrains que par les institutions les accompagnant (Cget, CDC...), souffrent d'une faiblesse des outils juridiques et financiers facilitant la réalisation de ces opérations avec des prix de vente compatibles avec les revenus des ménages visés.

- Les Coop'HLM estiment nécessaire que les pouvoirs publics facilitent ces interventions et mettent en place les outils juridiques et fiscaux pour soutenir la requalification des bourgs-centres. Sur le « modèle » du PSLA qui a fait ses preuves dans la construction neuve, nous proposons deux pistes complémentaires.

La première consiste à rendre éligible au prêt PSLA et à l'agrément PSLA la requalification d'ensembles immobiliers anciens réhabilités destinés à l'accèsion sociale à la propriété. A ce « PSLA dans l'ancien », qui reprendrait l'ensemble des caractéristiques du PSLA dans le neuf (plafonds de prix, plafonds de revenus, sécurisation), serait associé :

- un taux réduit de TVA à 5,5% sur les travaux de rénovation pour réduire le coût de production de ces logements
- l'accès par les opérateurs au financement PSLA dans les mêmes conditions que le PSLA dans le neuf
- une exonération de droits d'enregistrements lors de la levée d'option, équivalant au taux réduit de TVA applicable au PSLA dans le neuf

- l'accès au prêt à taux zéro dans l'ancien pour l'acquéreur final, la quotité de 25% de travaux exigée par la réglementation étant apportée par l'opérateur ayant supporté les travaux
- une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)

Dans certains autres cas, le programme de travaux peut justifier la requalification des logements en logements neufs. Cependant, les critères fixés par les textes fiscaux exigent un niveau de réhabilitation dont le coût est incompatible avec la recherche d'un prix de sortie destiné à une accession sociale.

Pour que cela soit le cas, nous proposons d'alléger, pour les seules opérations destinées à de l'accession sociale selon les critères PSLA, la quotité et la nature des travaux nécessaires à cette requalification fiscale (articles 257 et 245 A du CGI).

Ces deux propositions pourraient être dans un premier temps limitées géographiquement aux communes éligibles à l'appel à manifestation d'intérêt national « centres bourgs » géré par le CGET.

Les Coop'HLM, innover pour accompagner une France qui change

Les Coop'HLM savent s'adapter et innover pour offrir des conditions d'habitat en phase avec la demande de la société.

Elles sont ainsi investies dans les projets d'**habitat participatif** qui permettent à des groupes d'habitants de co-concevoir leur habitat, d'y prévoir des espaces partagés et de les gérer de manière collective.

Elles sont les pionnières dans la mise en œuvre des premiers **organismes de foncier solidaire** (OFS) qui, en dissociant la propriété du foncier et du bâti, permet de diminuer sensiblement les prix des logements et, par l'encadrement des conditions de revente, de limiter la spéculation immobilière.

→ Cette piste, en voie d'exploration, s'est déjà concrétisé par la création de 3 OFS sous égide de Coop'HLM dès 2017 et un objectif de **10 OFS coopératif d'ici fin 2018**. Les conditions de leur fonctionnement et de leur développement peuvent être améliorés (voir page 3).

Enfin, les Coop'HLM souhaitent, avec le Mouvement Hlm et Action Logement, **faciliter la mobilité** des locataires du parc social.

Que ce soit par l'accession sociale à la propriété, la gestion de copropriété ou le locatif social, les Coop'HLM s'adaptent au besoin des territoires en travaillant étroitement avec les élus locaux.

Elles contribuent au parcours résidentiel des locataires du parc Hlm : 1 accédant sur 4 en Coop Hlm était locataire Hlm et libère ainsi un logement social qui peut être attribué à une nouvelle personne.

→ Cette politique pourrait être encouragée par la mise en place d'un « coup de pouce accession » mise en place par le Mouvement Hlm et destiné aux locataires depuis une certaine durée (ex. 10 ans) de bénéficier d'un « apport » versé par l'organisme dans le cadre d'un projet d'accession sociale sécurisée réalisé par un opérateur du Mouvement Hlm. De même ; un « livret d'épargne mobilité » adossé au Livret A et pouvant être abondé par les organismes d'Hlm sur le modèle de l'épargne salariale pourrait être mis en place dans le même objectif.

→ Les Coop'HLM ont initié la démarche « **Coop'Mobilité** » en direction de leurs coopérateurs. Cette démarche en cours d'expérimentation comporte deux volets :

- un logement neuf à l'achat : les ménages coopérateurs en situation de mobilité bénéficient d'un accueil privilégié et d'un droit de priorité sur les offres de logements en accession sociale des Coop'Hlm présentes dans la zone de 70 kilomètres autour de leur nouveau lieu de travail.
- un accueil personnalisé à travers le réseau des coopérateurs. En effet, une famille qui s'installe dans une nouvelle commune souhaite recueillir des informations de qualité sur les écoles, les installations sportives, culturelles, l'offre médicale ou les commerces, elle peut être à la recherche de garde d'enfants... Ces informations ne sont pas écrites et ce n'est qu'à travers les échos d'un réseau de relations que la famille peut apprécier ce qui lui convient le mieux. C'est pourquoi, la Coop'Hlm d'accueil anime et mobilise son réseau de coopérateurs pour que chaque famille nouvelle puisse trouver des réponses à ses questions.