

actualité

Vers une refonte des aides à l'accession à la propriété ?

Benoist Apparu a annoncé vouloir transformer les outils existants pour favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes.

Nous ne pouvons que souscrire à cette volonté de clarification car, sur le terrain, les opérateurs et les candidats à l'accession ont besoin de visibilité et de long terme.

Mais, faut-il encore être au clair sur deux exigences :

- les aides publiques doivent être ciblées pour relancer l'accession sociale, c'est-à-dire pour des foyers dont les revenus sont en moyenne inférieurs à 3 SMIC,
- la mise en œuvre de nouvelles mesures ne doit pas provoquer l'arrêt immédiat des dispositifs actuels car toute rupture ou incertitude dans les financements provoquerait une chute brutale d'activité, alors même que la situation est déjà fort préoccupante. C'est d'ailleurs pourquoi nous demandons que soient maintenus pour 2010 et 2011 tant le doublement du prêt à taux zéro que le maintien du Pass foncier, avec des conditions de distribution transparentes et équitables. Ces décisions sont urgentes et indispensables et méritent des engagements immédiats qui ne sauraient attendre de nouvelles mesures.

Le constat fait par le Secrétaire d'Etat n'est pas nouveau et nous l'avons régulièrement souligné au cours de ces dernières années : les ménages aux revenus modestes ont aujourd'hui moins de chance de devenir propriétaires que la génération précédente. Et même en 10 ans, la chute a été vertigineuse en dépit d'une baisse des taux d'intérêt. C'est que dans la même période les prix du foncier et de l'immobilier ont explosé, la divergence entre les revenus des français et les coûts du logement, en acquisition

comme en locatif, est devenue insupportable et l'essentiel des aides accordées par la puissance publique a été absorbé par ce que l'on peut qualifier de rente foncière. C'est pourquoi toute politique du logement doit prioritairement, au préalable, réguler les prix.

La solvabilisation des accédants ne doit en aucune façon reproduire les dérives passées, ce qui exclut toute mesure dite « universelle » en la matière. La perspective d'une prime universelle à l'accession, évoquée, il y a quelques semaines dans le journal « Les Echos », doit, selon nous, être écartée car ses effets inflationnistes seraient redoutables. Toute intervention financière publique doit donc être sérieusement encadrée, tant pour les ressources des bénéficiaires qu'en ce qui concerne les prix de sortie.

La Fédération des coopératives d'Hlm a toujours milité pour la baisse de la TVA à 5,5% dans le neuf avec des plafonds de ressources et de prix de vente, dans des secteurs d'urbanisation conforme aux exigences du Grenelle Environnement et avec une sécurisation effective des accédants. C'est pour nous le socle de toute nouvelle politique d'accession à la propriété et le nouveau dispositif devra maintenir cet acquis.

Notre Fédération souhaite prendre toute sa part à la réflexion à venir et défendre une politique orientée vers les ménages à revenus modestes en leur offrant un véritable choix de parcours résidentiel dans un cadre sécurisé.

Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la FNSCHLM

agenda

5/6 mai

- Assemblée générale

17 juin

- Conseil fédéral

28/30 septembre

- Congrès Hlm à Strasbourg

La première maison BBC de Vendée a été livrée en décembre 2009 par la Coopérative vendéenne du logement.



Le projet fédéral

L'Eco-prêt Coop : un financement sur mesure réservé aux clients des coopératives d'Hlm

Mis en place dans le cadre de l'accord de partenariat conclu entre la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et le Crédit Coopératif le 16 septembre 2009, l'Eco-prêt Coop est un financement proposé à un taux privilégié par les coopératives d'Hlm à leurs accédants et destiné à faciliter l'acquisition d'une résidence principale ayant une performance environnementale supérieure à ce qu'exige la réglementation en vigueur.

Concrètement, les coopératives d'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. A 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 ». Désormais, l'accès au meilleur taux n'est plus conditionné au profil de l'accédant mais à la performance environnementale de son logement !

Grâce à cette grille, les coopératives d'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 (Prêt à taux zéro, prêt PAS, Pass foncier, etc.)

Pour bénéficier de ce dispositif, les coopératives d'Hlm sont invitées à se rapprocher de leur agence locale du Crédit Coopératif ou de contacter la Fédération.

Développement durable

La Fédération a participé à la semaine du développement durable

Dans le cadre de la semaine du développement durable organisée par les pouvoirs publics sur 1^{er} au 7 avril, la Fédération a proposé à ses adhérents de calculer l'impact carbone de leur structure, à l'aide d'un logiciel simplifié.

Réalisé par le bureau d'étude Kolibri, prestataire agréé par l'Ademe pour la méthode « Bilan Carbone », ce calculateur permet d'évaluer l'impact carbone du siège des coopératives Hlm. Il ne s'agit pas d'un Bilan Carbone

mais d'une première approche basée sur la méthode de l'Ademe. A partir de l'étude des postes d'émissions de CO₂ les plus importants, la coopérative d'Hlm pourra prendre des mesures de réduction en simulant au

besoin de nouveaux modes de fonctionnement.

Le calculateur peut être téléchargé à l'adresse suivante : www.hlm.coop/carbone



La **branche** «coopérative d'Hlm» en **travaux**

La commission paritaire de la branche « coopérative d'Hlm » a ouvert en 2009 plusieurs chantiers qui devraient s'achever en 2010.

La branche « coopératives d'Hlm » concerne 934 salariés et 77 coopératives d'Hlm. Le premier chantier ouvert par la commission paritaire porte sur l'**adaptation de la convention collective** aux récentes évolutions législatives et réglementaires. Un avenant à la convention collective nationale est ouvert à la signature jusqu'au 15 avril. Il sera diffusé, avec une note explicative, auprès de toutes les sociétés fin avril.

Le second chantier fait suite à un examen de la pertinence de la **grille de classification des emplois** au regard des nouvelles missions des coopérati-

ves d'Hlm mené en 2008. Cette analyse a conduit la commission paritaire à débattre d'une refonte de cette grille de classification qui pourrait intervenir au cours de l'année 2010.

A l'issue de ces deux chantiers, la branche se trouvera dotée des outils indispensables à la bonne gestion des collaborateurs de coopératives d'Hlm.

Bon à savoir

Afin d'améliorer l'information des coopératives d'Hlm, les procès-verbaux des réunions de la commission paritaire sont mis en ligne sur le site internet de la Fédération.

Fédération

Rendez-vous les 5 et 6 mai

L'assemblée générale de la Fédération se déroulera les 5 et 6 mai dans le cadre du théâtre de la Cité internationale universitaire de Paris.

L'après-midi du mercredi 5 mai sera consacrée aux débats statutaires ainsi

qu'à un échange sur l'évolution du "tissu" des organismes d'Hlm. Le jeudi 6 mai, ouvert à nos partenaires, verra la remise des Trophées des opérations remarquables puis une table ronde en présence des associations impliquées dans le Grenelle Environnement.

Renseignements/inscriptions auprès du secrétariat fédéral (01 40 75 79 48 federation@hlm.coop)

Formation

Les formations A.RE.COOP

A.RE.COOP 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'Ecole de l'accession sociale à la propriété.

Renseignements et inscriptions :

Flore Gossart

- Tél. : 01 40 75 68 60
- flore.gossart@hlm.coop
- www.arecoop.fr
- www.easp.fr

Mai

Mardi 18

Actualité de la gestion de copropriétés.

Mercredi 19

L'étalement urbain.

Juin

Mercredi 2 au vendredi 4

Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession (EASP).

Mercredi 23

L'encadrement de la vente en accession sociale : les règles du jeu.

Lundi 28

Initiation au PSLA.

Mardi 29

Perfectionnement au PSLA.

En bref

Obligations déclaratives

Un décret en date du 8 mars 2010 rend désormais obligatoire la transmission par les organismes d'Hlm, dans le mois qui suit l'approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire, au préfet, au ministre du logement et à la Caisse des dépôts, des documents annuels, du procès verbal de l'assemblée et des états financiers définis par la réglementation applicable. Cette transmission se fait de manière dématérialisée par la plateforme **H@rmonia**, déjà utilisée pour renseigner la liasse DIS.

Contrat de syndic

Annoncé par Hervé Novelli, secrétaire d'État chargé du Commerce, de l'Artisanat, des Services et de la Consommation, lors des Assises de la consommation, l'arrêté fixant précisément la **liste des prestations de gestion courante** telle que recommandée par le Conseil national de la consommation, en précisant certaines prestations de gestion courante afin d'en assurer une interprétation homogène est paru au Journal officiel du 21 mars.

Adjudication des enveloppes PSLA pour 2010

L'administration a procédé, fin janvier à l'adjudication des enveloppes PSLA financés sur les fonds d'épargne. 5 établissements bancaires ont soumissionné : le Crédit Mutuel a remporté 55% de l'enveloppe, suivi par le Crédit Agricole, Dexia, le Crédit Foncier et le Crédit Coopératif.

Signalé sur hlm.coop

Présentation de la réforme de la TVA immobilière.
Relevé de décisions du Conseil fédéral du 11 février.

Réseau

Axédia lance les premières maisons BBC du Vaucluse



Le 18 février dernier, Marie-Noëlle Lienemann, ancienne Ministre et Présidente de la Fédération Nationale des Coopératives d'Hlm, Michel Gontard, Président d'Axédia et de Vaucluse Logement, et Christian Gros, Maire de Monteux, ont inauguré le chantier du Hameau de la Plaine, chemin de la Plaine.

Cette opération est la première labelisée BBC du Vaucluse.

Situé dans un quartier pavillonnaire très proche du centre ville et de ses services, le Hameau de la Plaine accueillera 13 villas, disposant chacune d'un rez-de-chaussée, d'un 1er étage, d'un garage et d'un jardin, dans le respect des normes du développement durable. Cette opération est éligible au Pass foncier. Les maisons sont ainsi proposées entre 164 et 185 000 euros TTC pour des T3 de 64 m² au T5 de 88 m². Chaque maison dispose de deux niveaux, d'un garage et d'un jardin.

Les principes environnementaux mis en œuvre sont les suivants :

Des matériaux naturels

Le bois sera le principal matériau des murs et du plancher de l'étage. Les isolants seront naturels et issus du recyclage : de la fibre de bois dans les murs et de la ouate de cellulose, issue du recyclage des journaux non utilisés et épurée de toute essence, dans les plafonds.

Une isolation thermique maximale

La priorité sera mise sur l'isolation des parois (sol, mur, plafond) afin que le besoin énergétique des habitations soit minimum. La performance énergétique ainsi obtenue sera d'un niveau très élevé, permettant la classification de l'habitat en catégorie BBC labelisée « Effinergie ». Axédia a d'autres projets similaires sur la commune de Monteux ainsi qu'à Apt.



Les 13 premières villas BBC du Vaucluse seront livrées.



La Pointoise d'Hlm relance l'accession sociale en Guadeloupe avec la Banque Postale

La coopérative d'Hlm La Pointoise d'Hlm et la Banque Postale ont conclu, lundi 29 mars, une convention pour développer l'accession sociale à la propriété sur l'île.

La Pointoise s'apprête en effet à lancer sa première opération d'accession sociale à la propriété depuis 20 ans. Jusqu'à ce jour spécialisée dans le logement locatif social, elle est amenée à diversifier ses interventions sur la demande des élus locaux.

Pour l'accompagner dans ce développement, la coopérative d'Hlm s'est appuyée sur La Poste et sa filiale bancaire la Banque Postale.



Patrick Jacquet (La Poste), Jean-Claude Manéré (La Poste), Dominique Felvia (DG de la Pointoise d'Hlm), José Toribio (Pointoise d'Hlm) et Jean-Paul Baré (La Banque Postale)

Ces deux entités conseilleront et financeront dans les meilleures conditions les candidats à l'accession sociale à la propriété présentés par la Pointoise d'Hlm.

Cet accord ouvre la voie à un accord national entre la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et la Banque postale.

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