

Actualité

Le PTZ+ : une réforme ambitieuse du financement de l'accès social à la propriété

Annoncée par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, la réforme du financement de l'accès social à la propriété est désormais connue et devrait entrer en vigueur le 1er janvier 2011 sous réserve de son adoption par le Parlement.



Le cahier des charges de ce nouveau financement avait été annoncé par Benoist Apparu en mars dernier puis à l'Assemblée générale de la Fédération : il devait coûter moins au budget de l'Etat, simplifier le « mille feuilles » des aides actuelles et être plus efficace.

Le secrétaire d'Etat s'est appuyé sur le travail du Conseil national de l'habitat rendu public le 5 juillet pour élaborer sa réforme. Celle-ci s'appuie sur trois outils :

- le maintien de l'épargne logement, pour préparer au mieux le passage à l'accès
- la création d'un produit unique, qui remplace le crédit d'impôt TEPA, le prêt à taux zéro actuel et le Pass foncier,
- le maintien de l'APL accès comme « outil d'amortisseur des aléas professionnels et personnels ».

Le PTZ+ présente les caractéristiques suivantes :

- il est distribué par les établissements bancaires à tous primo-accédants, sans conditions de ressources,
- le montant du prêt est fortement augmenté par rapport au prêt à taux zéro existant, avec un allongement du différé d'amortissement pouvant aller, pour les ménages aux revenus les plus modestes, jusqu'à 23 ans pour un prêt d'une durée totale de 30 ans,
- un écart entre les montants prêtés dans le neuf et dans l'ancien important en zone A et nul en zone C,
- les barèmes distinguent dans le neuf les logements BBC et les

Montant du prêt (égal à un pourcentage du montant de l'opération, dans la limite d'un plafond d'opération).

	Neuf		
	PTZ	PTZ +	
		BBC	Non BBC
Zone A	20 %	40 %	30 %
Zone B1	20 %	35 %	25 %
Zone B2	20 %	30 %	20 %
Zone C	20 %	20 %	15 %

agenda

21 octobre

- Conseil fédéral

18/19 novembre

- Séminaire des présidents

25/26 novembre

- Convention des commerciaux

9 décembre

- Conseil fédéral

28/29 janvier 2011

- Séminaire des directeurs (Anglet-64)

Actualité - suite

autres et dans l'ancien les logements classés A,B,C,D et les autres classes et favorisent les ménages avec enfants,

- les acquéreurs d'un logement locatif social se voient reconnaître une bonification de leur prêt de 5%.

Le Gouvernement n'a pas prévu d'articulation entre ce nouveau financement et les dispositifs mis en place ces dernières années par les collectivités locales.



La suppression du crédit d'impôt TEPA à compter du 1er janvier 2011 permettrait de financer ce nouveau produit à hauteur de 1,4 milliards d'euros.

Par ailleurs, le maintien du taux réduit de TVA a été confirmé pour les opérations ANRU et en PSLA (sous conditions de revenus), les levées d'option PSLA pouvant être financées en PTZ+.

Plafonds d'opération à prendre en compte.

PTZ +	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers	156 000	117 000	86 000	79 000
2 pers	218 000	164 000	120 000	111 000
3 pers	265 000	199 000	146 000	134 000
4 pers	312 000	234 000	172 000	158 000
5 pers et +	359 000	269 000	198 000	182 000

Retrouvez sur le site de la Fédération l'ensemble des projets de barèmes : www.hlm.coop

La position de la Fédération

Au travers d'un communiqué de presse diffusé le 14 septembre, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération, a pris acte de la réforme du financement de l'accession qui est de nature à soutenir l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes. Elle regrette cependant que le gouvernement n'ait pas retenu sa proposition d'une TVA à taux réduit pour l'accession sociale sécurisée sous plafonds de revenus et de prix et qu'il n'ait pas souhaité apporter le même soutien aux accédants quelque soit le lieu de leur acquisition. Elle s'inquiète enfin de l'absence d'articulation avec les aides mises en place par les collectivités locales, qui pourrait conduire à désengagement de leur part.

Cette réforme, qui met en œuvre une réorientation partielle des aides à l'accession en direction des couches moyennes et populaires, s'opère avec une baisse considérable des crédits. C'est désormais plus d'un milliard d'euros qui manque à la politique d'accession à la propriété et qui aurait dû être mis à disposition des publics prioritaires.

Marie-Noëlle Lienemann rappelle que la déclaration du Président de la République intervient alors que le Gouvernement a annoncé son intention de prélever chaque année à compter de 2011 plus de 340 millions d'euros sur l'ensemble des organismes d'Hlm pour financer sa politique du logement. Cette décision consacre de fait sa volonté de supprimer les aides à la pierre pour le logement locatif social.

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm réaffirme, aux côtés de l'Union sociale pour l'habitat, son opposition à une mesure qui équivaut au financement de 20 000 logements locatifs sociaux par an qui ne verront pas le jour et à faire peser sur les seuls locataires du parc social le financement du logement locatif social.

Syndic de copropriété : une **Charte** pour mieux spécifier une activité en développement

Le développement de la production en accession sociale à la propriété conjugué à l'accroissement des copropriétés issues de la vente Hlm conduisent de nombreux organismes à se pencher sur l'activité de syndic de copropriétés. La gestion du bâti dans le temps peut être assimilée à une sécurisation supplémentaire, s'ajoutant à celle déjà proposée aux acquéreurs au travers des garanties de rachat et de relogement et de la protection revente.

Traditionnellement actives dans ce secteur, les coopératives d'Hlm se sont engagées depuis maintenant plusieurs années dans une meilleure qualification du métier de syndic de copropriétés, formalisée dans la « Charte du syndic solidaire » et inscrite dans le Projet fédéral adopté au printemps 2008.



Cette Charte pose les fondements d'une pratique du syndic apte à répondre efficacement à la demande des différents acteurs : pouvoirs publics, associations, institutionnels, organismes d'Hlm. Elle s'articule autour de deux thèmes : des pratiques de gestion solidaires pour éviter la dégradation du bâti, s'engager en faveur de la civilité et du mieux-vivre dans l'habitat par une meilleure

formation des copropriétaires.

Arecoop vient de mettre à jour le guide de mise en œuvre de cette Charte. Il se veut un outil pratique et utile pour accompagner la professionnalisation de cette fonction au sein des coopératives d'Hlm.

En bref

Le Livret A de nouveau ouvert aux copropriétés

La loi du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation restaure la capacité des syndicats de copropriétaires à ouvrir un Livret A.

L'investissement locatif recadré

A compter du 1er janvier 2011, les bénéficiaires de l'investissement « Scellier » devront respecter des plafonds de loyer plus restrictifs tandis que le dispositif favorisera les logements BBC. La communication autour de ce produit devra s'accompagner d'une mention indiquant que « le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales ».

Au-delà, il aborde la question de l'intervention sur les copropriétés en difficulté.

Le guide est disponible auprès d'Arecoop au prix de 15 euros.

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'Ecole de l'accession sociale à la propriété.

Renseignements et inscriptions : • 01 40 75 68 60 • www.arecoop.fr

Octobre

Lundi 4

Organisation, suivi et contrôle des activités d'accession.

Mardi 5

Comptabilisation des activités d'accession.

Jeudi 7 et vendredi 8

Les outils juridiques et opérationnels de l'accession sociale pour les collectivités locales (EASP).

Mardi 12 au jeudi 14

Aspects spécifiques de la vente Hlm.

Vendredi 15

Les impacts de la réforme de

la TVA immobilière sur l'activité des coopératives d'Hlm.

Novembre

Mardi 2

Initiation au PSLA.

Mercredi 3

Perfectionnement au PSLA.

Jeudi 4 et Vendredi 5

Les fondamentaux du montage d'opérations en accession sociale (EASP).

Lundi 15 et mardi 16

Le contrat en VEFA (EASP).

Mardi 16 au jeudi 18

Relation de service et sécurisation (EASP).

Jeudi 18 et Vendredi 19

Séminaire des présidents de coopérative d'Hlm.

Jeudi 18 et Vendredi 19

Les spécificités des produits de l'accession : PSLA, Anru, PTZ+ (EASP).

Mardi 23 et mercredi 24

La production d'accession sociale en Anru : retour d'expériences (EASP).

Jeudi 25 et Vendredi 26

Séminaire des commerciaux

Lundi 29

Syndic solidaire : thèmes d'actualité.

Décembre

Mercredi 1 au vendredi 3

Les aspects techniques du développement durable en accession sociale (EASP).

Vendredi 3

La fiscalité de l'accession sociale.

Lundi 13 et mardi 14

Encadrement de la commercialisation et de la revente (EASP).

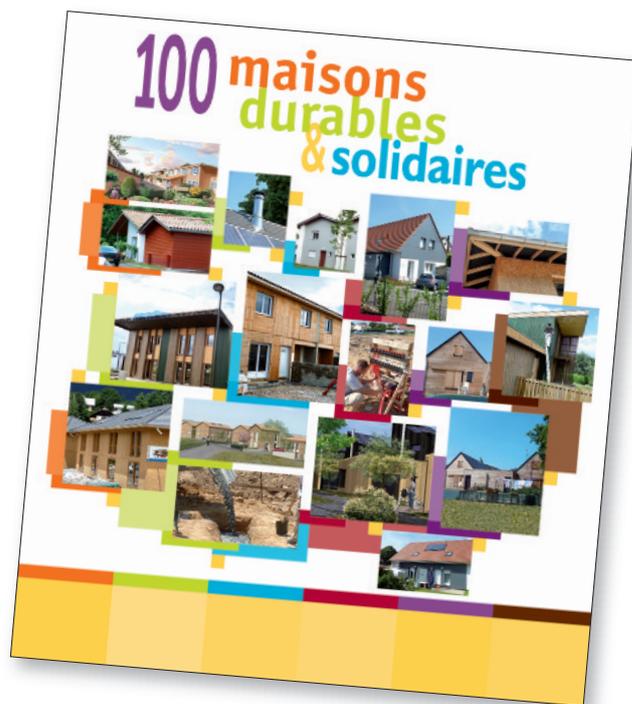
Jeudi 16 et vendredi 17

Gérer au mieux la livraison en VEFA.

Charte du logement durable et solidaire

100 maisons durables & solidaires

La Fédération des coopératives d'Hlm a fait du développement durable un axe structurant de son action professionnelle, formalisée au travers de son « Projet fédéral » adopté en février 2008 puis de la Charte du logement durable et solidaire adoptée lors de son assemblée générale de mars 2008.



Pour accompagner les engagements de la **charte du logement durable et solidaire**, la Fédération a initié, en 2008, un programme visant à réaliser

une centaine de maisons exemplaires du point de vue du développement durable, avec comme maîtres d'ouvrage des sociétés coopératives d'Hlm.

Un accompagnement, un film documentaire (baptisé « 100 maisons durables et solidaires : retour d'expériences ») accompagne la parution de ce guide et présente des reportages filmés lors de la conception des opérations, leur réalisation (mode constructif, équipement, test...) ou encore leur usage par les habitants et les services de maintenance après la livraison.

Soutenu par la Caisse des Dépôts, ce programme doit permettre de réaliser des opérations-vitrines du savoir-faire des coopératives d'Hlm en matière de développement durable.

Un guide reprenant pour chaque opération une analyse des phases de montage du projet mettant l'accent sur les difficultés et les points d'appui et une analyse des solutions techniques envisagées et des choix effectués sortira à l'automne 2010. En accom-



7 coopératives d'Hlm participent à cette expérimentation

- Axédia (84)
- Le COL (64)
- Coopérative Vendéenne du Logement (85)
- Habitat de l'Il (67)
- Logimanche (50)
- Rhône-Saône Habitat (69)
- Savoisième Habitat (73)

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