

Communication

L'accession sociale à la propriété chahutée au nom de la rigueur budgétaire

Annoncé par le Premier ministre le 7 novembre dernier, le « plan d'équilibre des finances publiques » bouleverse une nouvelle fois les dispositifs publics d'encouragement à l'accession à la propriété, moins d'une année après la réforme voulue par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement.

Examinées par le Parlement au moment où cette publication est éditée, deux mesures impactent directement les coopératives d'Hlm :

- le taux réduit de TVA à 5,5% devrait être réservé aux biens de première nécessité, les produits et services ne rentrant pas dans cette catégorie étant désormais couverts par un second taux réduit de TVA à 7% ;
- le PTZ+ devrait être « recentré ».

Une TVA au taux réduit de 7%

Le 4^{ème} projet de loi de finances rectificative pour 2012 prévoit de créer un second taux réduit de TVA à 7%. Le taux de 5,5% serait désormais réservé aux produits alimentaires, aux équipements et services pour handicapés, aux abonnements relatifs aux livraisons de gaz et d'électricité ainsi qu'à la fourniture par réseau de chaleur produite à partir d'énergies renouvelables.

Les logements PSLA ainsi que ceux vendus à des ménages sous plafonds de ressources dans les quartiers ANRU et dans un périmètre de 500 mètres autour sont donc concernés par la création de ce second taux réduit de TVA.

Le projet de loi prévoit que le taux de 7% s'appliquerait aux opérations pour lesquelles la taxe sur la valeur ajoutée est exigible à compter du 1^{er} janvier 2012. Cependant, le Parlement pourrait prévoir que ce nouveau taux ne s'appliquerait, pour les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif et les logements PSLA ainsi que pour les livraisons à soi-même de ces mêmes logements, qu'aux opérations bénéficiant d'une décision d'agrément postérieure au 1^{er} janvier 2012.

Un PTZ+ « recentré »

A peine un an après une refonte significative, le Gouvernement revient sur les règles du PTZ+ en divisant par trois sa dotation budgétaire. Le Parlement a ainsi définitivement arrêté le « recentrage » du PTZ+ pour 2012 :

- le PTZ+ est désormais réservé à l'acquisition d'un logement neuf, avec une exigence RT2012 à compter du 1^{er} janvier 2013, ou d'un logement locatif social par son occupant ;
- son octroi est conditionné au respect de plafonds de revenus.

La question du financement des levées d'option PSLA de logements non BBC à compter de 2013 a fait l'objet de propositions de la part de la Fédération qui n'ont pas été retenues à ce stade.

Un paysage encore bouleversé

Ces mesures de rigueur budgétaire vont renchérir mécaniquement le coût d'acquisition des logements produits par les coopératives d'Hlm alors même que les coûts de construction impactés par les bulles sur les matières premières et les taux d'intérêts en hausse ont déjà réduit la capacité des candidats à l'accession à réaliser leur souhait. Plus que jamais, les coopératives d'Hlm doivent être vigilantes dans leurs décisions d'investissement et dans l'accompagnement de leurs clients.



Ti Koad, 11 appartements PSLA à Vertou (44) par GHT.

agenda

25/27 janvier 2012

- Rencontre des directeurs

9 février 2012

- Conseil fédéral

15 mai 2012

- Convention des personnels des coopératives d'Hlm

16 mai 2012

- Assemblée générale

Economie sociale

2012, année internationale des coopératives



L'Organisation des Nations Unies a proclamé 2012 Année internationale des coopératives. Une belle opportunité pour les entreprises coopératives de mieux faire connaître leurs spécificités auprès du grand public !

L'ONU a assigné trois objectifs à cette journée :

- mieux faire connaître auprès du grand public les coopératives et leurs contributions au développement socio-économique et à la réalisation des objectifs du Millénaire ;
- promouvoir la création et la croissance des coopératives ;
- encourager les gouvernements à établir des politiques, lois et réglementations en faveur de la création, la croissance et la stabilité des coopératives.

En France, c'est le bureau du Conseil supérieur de la coopération qui a été désigné comme comité de pilotage français. Une conférence de presse prévue en janvier devrait lancer les festivités. Tout au long de l'année, des manifestations seront organisées par l'ensemble des mouvements coopératifs français.

Pour les coopératives d'Hlm, 2012 est l'occasion de valoriser leur appartenance au monde de l'économie sociale et leurs règles de gouvernan-

ce atypiques qui valorisent l'intérêt collectif. Outre une journée exceptionnelle réunissant les collaborateurs de coopératives d'Hlm le 15 mai (voir encadré ci-dessous), la Fédération a ainsi intégré l'année internationale dans sa communication et en fera son fil rouge en 2012.

Pour en savoir plus :
www.hlm.coop/2012
www.entreprises.coop
www.2012.coop

21 000 coopératives en France

Réparties en six familles, 21 000 coopératives cohabitent aujourd'hui en France, dont 75% des plus importantes ont leur siège social en région. Il peut s'agir de coopératives agricoles, d'Hlm, de transporteurs, de banques coopératives, de coopératives de commerçants, de coopératives d'activités et d'emploi (CAE). Employant près d'un million de salariés dans tous les secteurs d'activités, elles ont un poids socio-économique croissant. L'Année des coopératives vise à les faire reconnaître pleinement comme partenaires des pouvoirs publics. Ainsi, ces entreprises sont appelées à participer à l'élaboration des politiques qui les concernent, s'agissant par exemple du droit des sociétés ou des orientations en matière de développement durable.

Une reconnaissance que le secteur attend aussi au niveau international. Le 2 novembre 2011, l'Alliance coopérative internationale a ainsi adressé une lettre ouverte aux chefs d'Etat et de gouvernement du G20. Elle demande la prise en compte des spécificités des coopératives dans la mise en œuvre des politiques publiques.

La première convention du personnel des coopératives d'Hlm

Dans le cadre de l'année internationale des coopératives, le Conseil fédéral de la Fédération a décidé d'organiser le mardi 15 mai 2012, la veille de l'assemblée générale statutaire, la première convention des personnels des coopératives d'Hlm.

L'objectif de cette convention est double :

- faire partager en interne les valeurs de la coopération, la diversité des métiers exercés et la qualité des actions entreprises par les coopératives d'Hlm ;
- démontrer en externe que les coopératives d'Hlm peuvent se mobiliser fortement.

Seront ainsi invités les collaborateurs étant impliqués à un titre ou à un autre dans l'activité d'une coopérative d'Hlm.

Dans quelques jours, vous recevrez une information plus détaillée sur cette journée. D'ici là, bloquez le 15 mai dans vos agendas !

Communication

La marque-métier en cours de généralisation

Lancée à l'occasion du Congrès Hlm de Bordeaux, la marque-métier « accession sociale à la propriété » est désormais mise à la disposition des coopératives d'Hlm. Chacune d'entre-elles a reçu une charte d'utilisation lui permettant de s'approprier ce « label » et de découvrir ses déclinaisons possibles : documentation commerciale, lieu de vente, chantiers, Internet...



Plusieurs d'entre-elles l'ont déjà adopté dans leur communication et n'ont pas manqué d'imagination

comme le prouvent les illustrations. Par la mise en avant de cette marque-métier, qui ne se substitue pas à l'identité commerciale propre à chaque coopérative d'Hlm, c'est la spécificité de la démarche commerciale et des produits conçus qui est valorisée, à la fois auprès des clients que des collectivités locales.

Dans les prochaines semaines, d'autres outils seront mis à la disposition des adhérents de la Fédération : plaquette à

d'une grande idée, nous avons fait un métier

LES COOP HLM



l'usage des accédants, brochures pour les décideurs territoriaux.

Vous aussi, vous utilisez la marque-métier ? Faites-le savoir à la Fédération et envoyez-nous un exemple de vos réalisations.

Pour en savoir plus :
www.hlm.coop/unegrandeidee

En bref

Plafonds

Les plafonds de prix applicables aux opérations d'accession sociale des coopératives d'Hlm seront revalorisés de 5,01% au 1er janvier 2012. Les plafonds de revenus devraient pour leur part être relevés de 1%.

Marchés

Les seuils au-delà desquels il convient d'appliquer les dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 sont relevés à compter du 1er janvier : 200 000 €HT pour les fournitures et services, 5 000 000 €HT pour les marchés de travaux.

Mobilisation

La Fédération a apporté sa signature à l'appel à la « mobilisation générale pour le logement » lancé par la Fondation Abbé Pierre. Par cet appel, la Fondation souhaite peser auprès des candidats à la Présidentielle pour qu'ils s'engagent fermement à mener une autre politique du logement. Pour en savoir plus : <http://www.mobilisationlogement2012.com>

Mouvement

Directeur adjoint de la Fédération, Dominique Joly prend la direction générale de la Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe à compter du 2 janvier 2012.

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 Mendès Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 - www.arecoop.fr).

Janvier

Jeudi 19 et Vendredi 20

Le plan de financement de l'acquéreur.

Lundi 30

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

Février

Jeudi 2 et Vendredi 3

Commercialisation des opérations neuves : management de la vente.

Vendredi 10

L'actualité fiscale des coopératives d'Hlm.

Jeudi 16

Initiation au Prêt Social Location Accession (PSLA).

Vendredi 17

Perfectionnement au Prêt Social Location Accession (PSLA).

Mercredi 22 au Jeudi 24

Aspects spécifiques de la vente Hlm :

organisation et commercialisation de la vente.

Mars

Mardi 13 et Mercredi 14

L'actualité de la gestion des copropriétés.

Jeudi 29

Mettre en œuvre la grille de classification des emplois au sein des coopératives d'Hlm

Réseau

A Rennes,
**Habitation
 Familiale**
 réalise
29 logements
 BBC en PSLA



Le programme « Le Cadran », situé dans la ZAC du Vert Buisson à Bruz, dans la périphérie de Rennes, s'inscrit dans la démarche de Rennes Métropole « BBC pour Tous en 2012 ». Il comporte 29 appartements, du T2 au T4 pour des prix de vente TTC de 100 400 euros à 150 700 euros.

Cette opération a, dès sa conception, privilégié l'innovation, avec pour double objectif la qualité de vie des occupants et la protection de l'environnement.

Pour y parvenir, la coopérative d'Hlm a eu recours à la démarche de conception-réalisation. C'est une méthode qui consiste à regrouper l'ensemble des intervenants impliqués dans le projet dès le début. Autre innovation de cette réalisation, elle s'appuie sur un matériau inédit : le Plastbau. Encore peu mis en œuvre en France pour les bâtiments d'habitation, le système Plastbau combine acier, polystyrène expansé et béton pour offrir isolation ultra performante et longévité au bâtiment.

Les 29 appartements, labellisés BBC, ont tous été vendus en PSLA et offriront une qualité d'usage optimisée à leurs propriétaires.

A Nanterre, **Logipostel** lance la construction de
36 logements en accession sociale

A Nanterre, Logipostel a lancé la construction de 36 logements en accession sociale à la propriété dans le cadre d'une opération mixte de 164 logements, pour une livraison prévue pour le dernier trimestre 2012.

La « résidence Pesaro », haute de 10 étages sur 3 niveaux de sous-sol, comprend, outre les 36 logements en accession sociale pour Logipostel, 80 logements locatifs sociaux pour l'Esh Toit et Joie, et 48 logements locatifs sociaux qui seront vendus en VEFA pour l'OPH de Nanterre. Le projet comporte en outre, en rez-de-chaussée de l'opération Toit et Joie, des locaux d'activité destinés à l'implantation du CAUE 92, ainsi que 146 places de stationnement.

Cette opération a été conçue dans une approche bioclimatique permettant l'obtention d'un confort optimal pour les logements, tout en respectant l'environnement par la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.



Entièrement commercialisée, les 36 acquéreurs ont pu bénéficier de la TVA à taux réduit prévue pour les opérations situées à proximité d'un périmètre ANRU.

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