



## Événement

# L'accession sociale sécurisée à la propriété et la TVA : un enjeu majeur pour les ménages à revenus modestes, une menace pour les territoires, un péril pour l'emploi



d'une grande idée, nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Le Parlement a adopté le principe d'un relèvement du taux réduit de TVA de 7 à 10 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Si cette décision devait être confirmée, l'accession sociale sécurisée à la propriété devrait supporter un doublement en deux ans de la TVA, avec des conséquences importantes en termes d'emploi, d'attractivité des territoires et de dynamique des parcours résidentiels.

La hausse de la TVA, si elle devait être confirmée pour l'accession sociale sécurisée (PSLA et TVA Anru), **pénaliserait les ménages à revenus**

**modestes** qui devraient renoncer à leur projet d'accéder à la propriété car :

- le prix des logements neufs augmenterait mécaniquement de 3 % dans des zones déjà soumises à de fortes pressions foncières et alors que les normes environnementales et d'accessibilité alimentent la hausse des prix ;
- ces logements deviendraient encore plus inaccessibles à un nombre croissant de ménages, sachant que la baisse des ventes constatée pour cette clientèle en 2012 est de 24 % ;
- pour ceux qui trouveraient à se financer, la mensualité de remboursement d'emprunt atteindrait un niveau difficilement supportable, venant rogner leur pouvoir d'achat.

Par ailleurs, cette décision aurait des **conséquences immédiates sur les territoires** :

- l'accession sociale sécurisée à la propriété apporte des réponses adaptées pour faciliter et fluidifier le **parcours résidentiel** des ménages qui continuent d'occuper des logements locatifs sociaux alors

qu'ils pourraient prétendre à accéder à la propriété grâce au taux réduit de TVA. La fluidité du parcours résidentiel de ces ménages serait menacée avec pour conséquence l'augmentation des listes d'attente dans le parc locatif social ;

- dans les **quartiers en rénovation urbaine**, l'accession sociale sécurisée à la propriété est un élément de la diversification de ces quartiers et de mixité sociale. Le relèvement du taux réduit de TVA réduirait l'attractivité de ces territoires alors même que la Foncière Logement vient d'annoncer l'abandon de la construction de 15 000 logements.

Enfin, l'augmentation du taux réduit de TVA applicable à l'accession sociale sécurisée :

- ne manquera pas de **fragiliser** dans leurs projets de construction les 170 coop Hlm présentes en France qui ont produit en 2012 plus de 5 000 logements ;
- **menacera directement l'emploi local et non délocalisable** d'une partie des salariés directs (1000) et des salariés des entreprises du BTP concernées par les constructions des coop Hlm (9 000 emplois par an) ;
- **réduira d'autant les recettes fiscales de l'État** par la chute de l'activité de construction et la disparition des emplois liés (-22,5 millions d'euros en 2012 avec une baisse de l'activité de -24 %).

**Pour ces raisons, les coop Hlm demandent l'application d'un taux réduit de TVA à 5 % pour l'accession sociale sécurisée à la propriété.**

## agenda

4 avril

- Conseil Fédéral

15/16 mai

- Assemblée générale

20 juin

- Conseil Fédéral

24/26 septembre

- Congrès Hlm à Lille

## Ressources humaines

# Une nouvelle grille de classification des emplois de la branche des coopératives d'Hlm

Un accord de branche mis à la signature le 14 mai dernier modifie profondément la grille de classification des personnels couverts par la CCN des coopératives d'Hlm.

Prenant acte que l'ancienne classification fondée sur le repérage et le classement des emplois les uns par rapport aux autres présentait une obsolescence dans les intitulés et les réalités mêmes des métiers présentés et une forte rigidité, la commission paritaire de la branche des coopératives d'Hlm a décidé de repenser le système de classification pour le rendre plus adaptable, plus souple et plus proche de la réalité des métiers exercés dans les coopératives d'Hlm.

La nouvelle classification négociée a ainsi fait l'objet d'un accord (avenant numéro 10 à la CCN) proposé à la signature des organisations syndicales le 14 mai 2012. Cette nouvelle grille de classification concerne les emplois des personnels d'exécution,

des vendeurs non commissionnés, des agents de maîtrise et des cadres. Pour les emplois des personnels d'entretien et de gardiennage (annexe IV de l'ancienne grille de classification) les négociations sont en cours.

Les emplois de dirigeants, mandataires sociaux et des salariés exerçant des fonctions commerciales et rémunérés à la commission ne sont pas soumis à cette nouvelle grille de classification.

La nouvelle grille de classification repose sur le principe des critères classants. Quatre critères ont été retenus: technicité, relationnel, autonomie et responsabilité professionnelle, auxquels a été ajoutée la notion de polyvalence dans le cas de prise en charge d'activités complé-



mentaires à celles de l'emploi.

Les modalités détaillées de la mise en œuvre de cette nouvelle grille de classification sont contenues dans l'accord qui est à votre disposition sur le site internet de la Fédération ainsi que dans le guide de mise en œuvre disponible gracieusement auprès du secrétariat de la Fédération. Les coopératives d'Hlm ont 3 ans à partir de la date de signature (soit jusqu'au 14 mai 2015) pour appliquer en leur sein cette nouvelle classification.

Une formation Arecoop est organisée le jeudi 23 mai.

### Pour en savoir plus:

Isabelle Roudil 01 40 75 79 48

[isabelle.roudil@hlm.coop](mailto:isabelle.roudil@hlm.coop)

## Entreprendre autrement: l'économie sociale et solidaire

Dans le cadre de la concertation engagée par le gouvernement pour préparer le projet de loi sur l'économie sociale et solidaire, le Premier ministre a saisi le Conseil économique social et environnemental pour qu'il propose un avis sur le sujet. Cet avis a été voté le 22 janvier 2013 en séance plénière.

« Avant toute chose, le CESE considère que ce sont les statuts qui définissent le périmètre de l'ESS, car ils reprennent des valeurs communes et spécifiques », précisent les rapporteurs.

L'avis porte sur deux axes: la modernisation du modèle coopératif pour faciliter la reprise d'entreprises par les salariés et le développement local de l'ESS.

S'agissant de la reprise d'entreprises, le CESE estime

qu'elle ne doit pas être réservée aux entreprises en difficulté. Les rapporteurs formulent plusieurs propositions permettant d'anticiper et d'améliorer l'accès aux financements.

Pour favoriser le développement local de l'ESS, le CESE prône une structuration de ses acteurs territoriaux, posant comme préalable une meilleure reconnaissance des chambres régionales de l'ESS (CRESS). Concernant les outils de contractualisation et de financement de l'ESS, indispensable à son développement, le CESE propose de structurer une politique en faveur du développement de l'ESS via la contractualisation entre les pouvoirs publics et les acteurs.

Pour en savoir plus: [www.lecese.fr](http://www.lecese.fr)

# L'accession sociale à la propriété et les politiques locales de l'habitat

L'accession sociale à la propriété fait l'objet d'une attention croissante des collectivités locales.

On assiste à une véritable montée en puissance de la thématique qui se concrétise par des actions inscrites dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), voire même des aides portées par des collectivités non concernées par des PLH. En tant qu'acteurs historiques et militants de l'accession sociale sécurisée à la propriété, les coopératives d'Hlm peuvent jouer un rôle particulier dans la construction et l'animation de ces politiques locales.

Le guide publié par Arecoop a ainsi pour objectif d'aider les coopératives d'Hlm à se positionner lors de l'élaboration et de la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat mais aussi comme partenaires de ces politiques locales. Il s'organise autour de trois parties: après un rappel du cadre législatif et régle-



mentaire des politiques locales de l'habitat du système d'acteurs de ces

## En bref

### PSLA

Coop Option, l'outil de simulation des opérations PSLA vient de faire l'objet d'une mise à jour pour tenir compte des barèmes 2013.

### IOBSP

L'application de la réforme des intermédiaires en opérations de banque a fait l'objet d'une circulaire fédérale en date du 25 février.

### Mouvement

Denis Tesner a rejoint l'équipe de la Fédération depuis le 4 décembre en tant que responsable du dispositif d'autocontrôle.

politiques et leurs principaux outils, le guide explicite les enjeux actuels et émergents de l'accession sociale à la propriété pour, dans une dernière partie, proposer une « boîte à outils ».

## Les territoires au cœur de l'assemblée générale de la Fédération

La Fédération consacrera la principale table ronde de son assemblée générale à la contribution des coop Hlm aux territoires. Accueillant l'ensemble des adhérents de la Fédération et leurs partenaires institutionnels, ce moment fort sera l'occasion de valoriser l'action conjointe des coop Hlm et des collectivités locales pour développer l'accession sociale sécurisée mais aussi d'autres métiers.

## 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](http://www.arecoop.fr)).

#### Avril

##### Mercredi 10

Sécuriser le partenariat avec la collectivité locale par un encadrement de la vente et de la revente.

##### Judi 11 et vendredi 12

Les fondamentaux du Prêt social location-accession.

#### Mai

##### Lundi 6 et mardi 7

Exploitation internet: ou comment

exploiter internet pour fabriquer du trafic ciblé pour nos points de vente et faire un site internet vendeur.

##### Mercredi 15 au vendredi 17

Aspects spécifiques de la vente Hlm: organisation et commercialisation de la vente.

##### Judi 23

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

#### Juin

##### Lundi 3 au mercredi 5

Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession sociale.

##### Judi 13 et vendredi 14

La nouvelle réglementation thermique 2012.

#### Juillet

##### Mardi 2

Gérer les échecs du PSLA.

##### Judi 4

Accompagner les projets d'habitat participatif.

Réseau

## À Bayonne, le COL livre une première résidence au sein de l'écoquartier du Séqué

Le 18 décembre dernier, Colette Schnurrenberger, présidente du COL, inaugurait la résidence La Canopée en présence de Jean Grenet, Maire de Bayonne.



Avec ses 50 appartements, la résidence « La Canopée » porte à 559 le nombre de logements réalisés par le COL sur la Ville de Bayonne (hors maisons en secteur diffus) : 509 en accession et 50 en locatifs, en attendant le programme d'habitat participatif de 45 logements, sur la 2<sup>e</sup> tranche du « Séqué ».

Le COL a réalisé un habitat conçu autour de constructions sur pilotis permettant de libérer le sol, reliées entre elles par des passerelles en pleine forêt, près d'un petit lac, dans le respect du site, principe qui était au cœur de la conception de ce projet. Pour inviter à la rencontre et au vivre ensemble, tout l'espace au sol est commun à tous les habitants, sans espaces clos, sans espaces privés.

D'un point de vue technique, l'objectif était de construire des logements BBC, et selon un système constructif innovant en filière sèche ossature bois. Le choix d'élever les logements sur pilotis permet de préférer au vis-à-vis des voitures, celui de la proximité avec la canopée et la lumière. L'espace au sol devient ainsi libre pour le jeu et les cheminements. Traités comme une balade progressive de clairières en futaies, ils desservent espaces partagés (circulations verticales, celliers, locaux vélos, boîtes postales) et zones de parking sous bâti.

Le parcours résidentiel a fonctionné pour 9 familles, dont 6 viennent du logement social à Bayonne, soit un pourcentage encourageant de 18 %. Le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> de surface habitable s'est établi à 2 740 € pour les logements en VEFA et à 2 363 € en PSLA.

## Coopimmo et Amallia nouent un partenariat pour favoriser le financement des accédants

Coopimmo et Amallia Services ont conclu, le 28 janvier 2013, une convention de partenariat destinée à faciliter l'accès aux financements bancaires des accédants à la propriété clients de la coopérative d'Hlm.



Coopimmo développe son activité sur toute l'Ile-de-France, exclusivement en PSLA (location-accession) avec un volume de ventes supérieur à 100 par an. Dans le cadre de ce partenariat, Coopimmo s'engage à conseiller à ses locataires-accédants de solliciter le conseil en financement apporté par Amallia Services et ainsi d'accéder à une offre de financement la mieux adaptée à leur situation.

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