

Actualité

Un plan de relance pour le logement



Ces mesures concernent pour **l'accès sociale à la propriété** :

- le **prêt à taux zéro** est modifié à compter du 1^{er} octobre: les plafonds de revenus sont revus à la hausse, tandis que les ménages les plus modestes (tranches 1 à 3) pourront bénéficier d'un différé plus important. La loi de finances pour 2015 prolongera ce dispositif jusqu'à fin 2017;
- la **TVA à taux réduit** en vigueur dans les territoires Anru sera étendue aux nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville;
- un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations aux enfants et petits-enfants réalisées jusqu'à fin 2016 sera mis en place dès lors qu'il aura pour effet de permettre l'acquisition d'un logement neuf.

Afin de mobiliser des **terrains** en faveur de la construction :

- la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir sera alignée sur celle des immeubles bâtis, soit une exonération totale au bout de 22 ans de détention, et ce à compter du 1^{er} septembre 2014;
- un abattement exceptionnel de 30 %

Lors d'une communication en conseil des ministres, **Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité**, a présenté une série de mesures destinées à soutenir le secteur de la construction. Ces mesures ont été complétées par le Premier ministre lors d'une intervention le 29 août dernier.

de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées sera accordé en cas de cession de terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015.

- un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015 sera institué à la condition qu'ils soient ultérieurement construits.

L'offre de logements neufs « **intermédiaires** » est encouragée :

- à la formule de 9 ans existant pour le **dispositif d'investissement locatif** « Duflot » s'ajoute la possibilité d'augmenter la réduction d'impôt de 18 à 21 % lorsque la durée de mise en location est prolongée de 3 ans (soit 12 ans en tout) ou de s'engager pour une durée réduite de 6 ans avec une réduction d'impôt de 15 % et ce dès le 1^{er} septembre. Les logements loués dans le cadre de ce dispositif pourront concerner les ascendants ou descendants des ménages investisseurs sous certaines conditions;
- la Caisse des Dépôts devrait proposer un nouveau prêt PLI adapté au nouveau régime fiscal applicable au logement locatif intermédiaire.

Par ailleurs, le Gouvernement a annoncé vouloir mettre en œuvre d'ici la fin de cette année les 50 mesures de simplification des normes de construction présentées par les organisations professionnelles du secteur de la construction en début d'année.

Ces mesures doivent désormais être précisées et faire l'objet de textes réglementaires ou être introduits dans le projet de loi de finances pour 2015 pour une mise en œuvre dans les prochaines semaines.

agenda

23/25 septembre

- Congrès Hlm à Lyon

20/21 novembre

- Séminaire des présidents

11/12 décembre

- Séminaire des commerciaux

La mutualisation financière entre organismes d'Hlm

Prévue par le Pacte d'objectifs et de moyens signé avec l'État à l'été 2013, la mutualisation financière entre organismes d'Hlm se met en place pour la première fois cet automne.

Proposée par le Mouvement Hlm en substitution du prélèvement sur le potentiel financier instauré en 2011, la mutualisation financière a pour objectif d'accompagner l'effort d'investissement des organismes d'Hlm, en construction neuve et en réhabilitation. Piloté par le Mouvement Hlm au travers d'une commission placée aux côtés du Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat, ce dispositif a été conçu pour ne pas se substituer aux aides de l'État et des différents partenaires locaux mais être juste, équilibré entre les organismes et supportable par chacun d'entre eux.

Les organismes concernés par la mutualisation sont ainsi ceux disposant au 1^{er} janvier de l'année 2013 d'un patrimoine de logements locatifs, sauf les organismes faisant l'objet d'un protocole d'aide de la Caisse de garantie du logement locatif social - CGLLS - (à l'exception des proto-



les de prévention) qui sont exonérés du versement de cotisation de mutualisation. La première année du dispositif, ces organismes bénéficient cependant des aides du dispositif de mutualisation. L'opportunité de reconduire cette dérogation sera examinée au vu du bilan de la première année de fonctionnement de ce dispositif.

Les aides de la mutualisation sont financées par une contribution générale et obligatoire des organismes fondée sur le montant des loyers perçus, du patrimoine et de la première cotisation à la CGLLS.

Le délai de mise en œuvre depuis la signature du Pacte a été mis à profit

pour caler précisément le fonctionnement du dispositif et le rôle des partenaires que seront la CGLLS et la Caisse des Dépôts. Plus concrètement, dès la parution au Journal officiel de l'arrêté donnant force légale à l'avenant au Pacte d'objectifs et de moyens signé cet été, les fédérations d'organismes d'Hlm saisiront leurs adhérents pour la première campagne et seront en mesure de leur indiquer le montant à recevoir ou à verser. En 2015 et 2016, la campagne de mutualisation devrait se dérouler plus tôt dans l'année.

Pour en savoir plus :

Denis Tesner - 0140 75 52 79
denis.tesner@hlm.coop

La SFHC, un outil au service du développement des coop Hlm

Depuis le 1^{er} juillet 2013, la Société pour le financement de l'habitat coopératif (SFHC) a démarré son activité, avec l'appui capitalistique des coop Hlm ayant souscrit au capital de la SDHC, sa société mère, et de ses trois premiers partenaires institutionnels (Crédit Agricole, Crédit Coopératif, La Banque Postale). La SFHC octroie selon certaines conditions des **prêts participatifs** pour compléter les plans de financement de certaines opérations. Par ailleurs, elle a négocié des conditions préférentielles auprès de Cautialis pour l'accès à des **garanties financières** (GFA, garantie d'emprunt PSLA, etc.). Un partenariat similaire devrait être conclu avec la SMABTP pour les **garanties non financières** lors du Congrès Hlm à Lyon.

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



Internet

vecteur incontournable de communication

13 millions d'internautes consultent chaque mois les sites et les offres d'immobilier sur Internet, qui est ainsi le premier territoire de recherche et de présélection de ceux qui cherchent un bien immobilier. Une simple requête comme « appartement à vendre » récolte 49 700 000 résultats.

C'est pour cette raison que la fédération a soutenu la création d'un site portail dédié à l'accession sociale sécurisée à la propriété. Un an après son lancement, le site propriétaire-maintenant.fr affiche plus de 1500 logements dans toute la France, dans un environnement qui valorise l'approche commerciale particulière des coop Hlm.

Au-delà, les coop Hlm ne peuvent négliger ce canal qui, pour ceux qui l'utilisent, représente désormais plus d'un prospect sur deux. Comment faire pour que vos offres se trouvent dans les 50 ou 100 premières (stratégie d'audience et de ranking)? Et comment faire pour que vos offres soient attractives? Et pourquoi ne

pas faire un site Internet professionnel par soi-même?

Tels sont quelques-uns des sujets qui seront abordés au cours de la journée de formation organisée par Arecoop les 6 et 7 octobre prochains. À l'issue de cette formation les stagiaires sauront mieux se servir de l'Internet pour produire de nombreux contacts qualifiés, mais également sauront faire leur propre site Internet marchand ou pour le moins sauront écrire le « brief » d'un nouveau site pour consultation de prestataire!

Renseignement/Inscription

www.arecoop.fr et Vanessa Mendes Lourenco - 06 08 41 21 16

vanessa.mendes-lourenco@hlm.coop

En bref

Zonage

Le classement des communes par zone (A/B1/B2/C) évolue au 1^{er} janvier 2015 pour l'accession sociale et au 1^{er} février 2015 pour le PSLA.

Marchés

L'État français a jusqu'au 16 avril 2016 pour transposer en droit interne la directive européenne du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics.

ESS

La loi relative à l'économie sociale et solidaire a été promulguée le 31 juillet dernier.

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).**

Octobre

Lundi 6 et mardi 7

Comment vendre de l'immobilier via Internet?

Judi 16 et vendredi 17

Les fondamentaux du montage des opérations d'accession sociale à la propriété.

Judi 16

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

Novembre

Judi 6

Acquérir en Vefa en vue d'une revente en PSLA.

Vendredi 7

Les marchés des coopératives d'Hlm.

Judi 13

Gérer les aléas du PSLA.

Lundi 17

Les spécificités comptables et fiscales du prêt social location-accession.

Judi 20 et vendredi 21

Journées de formation des présidents de coopératives d'Hlm.

Décembre

Judi 4

Préparer et réussir l'assemblée générale d'une coopérative d'Hlm.

Lundi 8 et mardi 9

L'actualité de la gestion des copropriétés.

Judi 11 et vendredi 12

Journées de formation des équipes commerciales de coopératives d'Hlm.

Réseau

Avec l'Escale, Rhône-Saône Habitat

livre son premier immeuble passif

Au cœur du nouveau quartier Confluence, Rhône-Saône Habitat a livré en juillet dernier un immeuble de 84 logements conçu par l'architecte Hermann Kaufmann et l'Atelier Hervé Vincent. Cet immeuble se caractérise par un haut degré d'innovation, avec des exigences très élevées en termes de performances énergétiques (calculs au niveau du Bâtiment Passif, un niveau plus exigeant que le label BBC), de développement durable et de qualité architecturale. L'ambition de parvenir à des prix compatibles avec le logement social rendait pourtant le défi difficile.



Fruit d'un dialogue régulier entre les acteurs du projet, de nombreuses avancées techniques ont été proposées par le constructeur, l'entreprise Eiffage Construction Rhône, en collaboration avec la maîtrise d'œuvre et la

coopérative d'Hlm. Comment, par exemple, optimiser l'étanchéité à l'air tout en intégrant du bois dans les façades pour respecter les contraintes environnementales? Eiffage a conçu des panneaux à base de bois massif provenant exclusivement de forêts « durablement gérées » ainsi qu'un système de pose spécifique. Sur le même sujet, au dernier étage, les innovations ont porté à la fois sur la mise au point d'un module préconstruit et sur son accrochage par rupteurs thermiques.

Les mesures réalisées depuis ont permis de constater des résultats quatre fois plus performants que les standards du label BBC. Une prouesse... et une satisfaction: le loge-



ment social est moteur pour une utilisation respectueuse des ressources de notre planète.

L'Escale est une résidence performante d'un point de vue énergétique de la conception à l'utilisation.

Le niveau de besoin en chauffage est minime, le niveau d'étanchéité à l'air est poussé et les consommations totales en énergie primaire sont inférieures à la norme de bâtiment « passiv » en Allemagne. Les logements sont équipés d'un système de ventilation double flux et chauffé par une chaufferie bois. Des capteurs solaires thermiques en toiture couvrent quant à eux 42 % des besoins en eau chaude, l'appoint se fait grâce à la chaufferie bois.

La commercialisation de cette opération s'est déroulée sans accroc, les 58 logements destinés à l'accession sociale sécurisée à la propriété étant tous vendus à sa livraison, avec un prix moyen de 3041 euros m² SHAB en TVA à taux normal. Près de 90 % des ménages occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds PLS et 69 % étaient locataires, dont 1/4 dans le parc social. 26 autres logements ont été cédés à Grand Lyon Habitat.



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 — 0147 45 42 59

Papier 100 % recyclé
Imprim'vert