



Loi de finances

les Hlm HABITER MIEUX bien vivre ensemble

Pour le **maintien** des **aides budgétaires** pour le logement

À l'issue d'un entretien avec Jean-Louis Dumont le 23 juillet dernier, président de l'Union sociale pour l'habitat, Sylvia Pinel, ministre chargée du logement, et Christian Eckert, ministre chargé du budget, ont annoncé leur intention de réformer le financement du logement social par la création d'un « fonds national des aides à la pierre » faisant l'objet d'une gouvernance partagée avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales. Cette intention a été confirmée au cours d'un second entretien le 4 septembre sans que les pouvoirs publics ne précisent clairement les sources de financement de ce fonds.

L'Union sociale pour l'habitat et l'ensemble de ses fédérations ont souhaité réagir publiquement à ces propositions.

À quelques jours de la présentation du projet de loi de finances, le Mouvement Hlm met en alerte le parlement, le gouvernement et l'opinion publique. Après une augmentation significative du prélèvement effectué au profit du budget de l'État à travers le fonds de péréquation de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), financé par les organismes Hlm, envisager un nouveau prélèvement viendrait définitivement mettre un terme à la dynamique de production en cours alors que la situation de l'emploi reste précaire.

En effet, alors même que l'année 2015 a été impactée par l'installation de nouvelles équipes municipales, les organismes Hlm réussiront très probablement à engager la production de plus de 100 000 logements nouveaux, contribuant ainsi, non seulement à apporter une réponse à nos concitoyens touchés par la crise, mais aussi à soutenir l'activité et l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Une attente forte et légitime s'exprime pour continuer d'augmenter la production de logements pour répondre au 1,7 million de demandeurs de logement social, notamment dans une offre à très bas loyers et rénover partout en France le parc social.

Or, le Mouvement Hlm constate que la réalité des dépenses budgétaires

d'aides à la pierre issue du budget de l'État qui se sont établies à 500 millions d'euros en 2011, 80 millions d'euros en 2014, est d'une instabilité insupportable pour les organismes Hlm.

Le Mouvement Hlm regrette que, de surcroît, ces dépenses soient tendanciellement orientées à la baisse alors même que le Président de la République s'est engagé à en doubler le montant.

Les marges de manœuvres des organismes Hlm sont déjà plus que réduites pour assurer le lancement du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), les nouvelles obligations issues de la loi transition énergétique, pour faire face à la paupérisation des locataires et initier une nouvelle politique des loyers. Dans ce contexte, la baisse des aides à la pierre serait un très mauvais signal envoyé aux organismes Hlm et aux collectivités délégataires des aides à la pierre. Elle ferait peser un risque certain sur le niveau des investissements qui seront réalisés dans les années à venir.

Cette situation ne permet ni une vision de long terme, ni le paiement des autorisations d'engagements contractualisées sur des opérations en cours de construction, voire déjà livrées. Les dettes de l'État ainsi accumulées vis-à-vis des organismes Hlm ne sont plus supportables.

Le Mouvement Hlm, réuni à l'occasion de son Congrès les 22, 23 et 24 septembre prochains, appellera l'État à prendre ses responsabilités dans un secteur économique qui représente 16 milliards d'investissements tous les ans et qui agit pour la mise en œuvre concrète de l'égalité territoriale.

agenda

19/20 novembre

- Séminaire des présidents (Rennes)

26/27 novembre

- Séminaire des commerciaux (Paris)

27/29 janvier 2016

- Séminaire des directeurs (Avignon)

Territoires

L'Anru se dote d'un **nouveau règlement général**

En 2014, 1 logement en accession sociale groupée sur 4 mis en chantier par les coop Hlm l'a été en zone de rénovation urbaine ou dans la bande des 300 mètres autour. C'est pourquoi la Fédération a été très attentive à ce que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) maintienne, dans son nouveau règlement général validé par l'arrêté du 7 août 2015, le régime des subventions à l'accession à la propriété mis en place en 2006.

Le nouveau règlement rappelle ainsi les conditions dans lesquelles l'Agence peut octroyer des subventions à certaines opérations d'accession à la propriété situées en métropole. L'Agence peut ainsi accorder des subventions, inscrites dans la convention Anru, à des opérations d'accession à la propriété menées par des personnes morales qui réalisent



des logements pour les céder à des personnes physiques sans conditions de revenus mais qui s'engagent à les occuper à titre de résidence principale pendant au moins cinq ans, sauf mobilité en cas de force majeure. Cette condition d'occupation, qui doit figurer dans l'acte de vente, soumet les acquéreurs au reversement de la prime à l'Agence en cas de non-respect.

L'octroi des aides de l'Agence est soumis à la signature d'une convention spécifique liant le maître d'ouvrage de l'opération, la collectivité locale porteuse du projet de rénovation urbaine et l'Agence. Cette convention a pour objet de préciser les caractéristiques du programme d'accession à la propriété (tels que le nombre de logements, la localisation, la typologie des logements, la description

des prestations techniques dont les obligations thermiques, le respect des engagements du maître d'ouvrage de l'opération, notamment prix de vente par logement minoré des aides publiques).

Le montant de la subvention est déterminé au vu du marché local de l'habitat, de la localisation géographique de l'opération d'accession par rapport au cœur de quartier du projet, de la qualité de l'opération, de l'équilibre du montage financier de l'opération à travers la mobilisation des autres aides publiques à l'accession, des ressources des acquéreurs potentiels, de l'aide éventuelle des collectivités locales à l'acquisition du foncier. Elle s'établit à un maximum de 10 000 euros par logement.

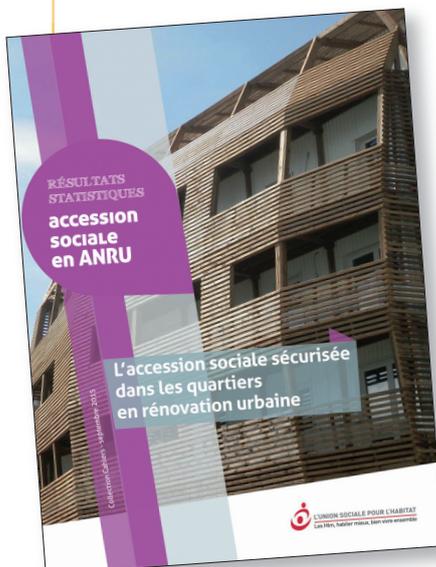
L'Anru a la possibilité de porter à titre exceptionnel la prime à 15 000 euros par logement afin de favoriser la réalisation d'opérations de qualité et d'en faciliter la commercialisation. Cette aide peut se combiner aux autres dispositifs d'encouragement à l'accession à la propriété (TVA à taux réduit, PTZ...).

L'accession réalisée par les opérateurs Hlm en « zone Anru »

L'Union sociale pour l'habitat vient de publier un premier bilan de l'action des organismes Hlm en matière d'accession sociale à la propriété en zone de rénovation urbaine.

Prenant appui sur une enquête menée auprès d'une centaine d'organismes Hlm impliqués dans l'accession sociale en zone Anru, cette synthèse met en relief le rôle particulier du Mouvement Hlm. 75 % des logements produits en accession par les organismes Hlm en zone Anru le sont ainsi sur le site du PRU, soit au cœur des quartiers en transformation, contribuant à en transformer l'image. L'étude révèle aussi que 92 % des ménages ayant accédé à la propriété avec un opérateur Hlm en zone Anru sont primo accédants, 50 % étant issus du parc social. Autre fait notable: il y a quasiment autant d'acquéreurs qui habitaient déjà la commune (55 %) que d'acquéreurs qui s'y installent pour la première fois (45 %).

Cette synthèse peut être téléchargée sur le site de la Fédération (www.hlm.coop) et le Centre de ressources de l'Union sociale pour l'habitat.



Réglementation

Un été 2015 très prolifique

L'été 2015 a vu la publication de nombreux textes législatifs ou réglementaires concernant les coop Hlm.

- La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte introduit de nouvelles dispositions applicables aux champs du logement et de l'urbanisme, et notamment la mise en place d'un carnet numérique d'entretien et de suivi du logement et l'élargissement à tous les logements mis en vente par un organisme Hlm l'obligation de respecter des normes de performance énergétique minimales fixées par décret introduite par la loi Alur pour les seuls logements situés en copropriété.
 - La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques fait évoluer le régime du logement intermédiaire et l'implication des organismes Hlm dans ce domaine ainsi que le développement des sociétés d'habitat participatif créés par la loi Alur. Elle prévoit également l'exclusion des contrats immobiliers du champ de la réglementation relative à la consommation modifiée par la loi « Hamon ». Désormais, ces contrats ne sont, notamment, pas soumis au délai de rétractation de 14 jours. Par contre, la loi porte à 10 jours les délais de rétractation et de réflexion contre 7 jours auparavant.
 - La loi portant Nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) complète la réforme territoriale initiée par les lois « Maptam » du 27 janvier 2014 et du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales
 - L'ordonnance du 23 juillet 2015 refond profondément les règles de passation des marchés des organismes Hlm et trouvera à s'appliquer en 2016 après la publication de ses textes d'application.
 - L'arrêté du 26 juin 2015 aligne les taux d'intérêt plafonds des prêts PAS sur ceux des prêts conventionnés.
- Analyse des textes :**
Le site de la Fédération vous propose l'accès à l'analyse de ces textes.
www.hlm.coop

En bref

Nouvelles sociétés coopératives d'intérêt collectif d'Hlm

Trois arrêtés du 22 juillet actent la transformation des coop Hlm **Gexio**, **Terralta** et **Domendi** en société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (scic Hlm). À ce jour, 60 coop Hlm ont adopté ce statut.

Abattement de 30 % sur la TFPB

À compter de 2016, les organismes Hlm peuvent bénéficier d'un abattement de 30 % sur la TFPB due au titre des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, à condition que ce territoire soit couvert par un contrat de ville. La demande doit en être faite auprès des services fiscaux avant le 31 décembre 2015.

RENT 2015

RENT 2015, le salon dédié aux nouvelles technologies appliquées à l'immobilier se tiendra les 3 et 4 novembre à Paris. Un tarif préférentiel, disponible sur notre site, est proposé aux adhérents de la Fédération.

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

Jeu 1 et Ven 2

Le promoteur et la copropriété.

Lun 5 et Mar 6

Les fondamentaux du montage d'opérations.

Lundi 12

Les spécificités comptables et fiscales du PSLA.

Novembre

Jeu 12 et Ven 13

L'actualité de la gestion des copropriétés.

Lun 16 et Mar 17

Les fondamentaux du PSLA.

Jeu 19 et Ven 20

Séminaire des présidents de coop Hlm.

Jeu 26 et Ven 27

Séminaire des équipes commerciales de coop Hlm.

Décembre

Jeu 10

Gérer les aléas du PSLA.



À Châteauneuf (06), **Maison Familiale de Provence** lance la construction de 48 logements en accession sociale sécurisée

Samedi 30 juin, en présence d'Emmanuel Delmotte, maire de Châteauneuf, de Jean Léonetti, président de la CASA, de Dominique Estros-Sassonne, sénatrice des Alpes-Maritimes et de Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la FNSCHLM, Christian Abbes, directeur général de la Maison Familiale de Provence, a lancé les travaux de la Résidence du Pous.

Cette résidence, qui sera livrée au deuxième trimestre 2016, propose 11 logements en PSLA et 37 logements en Vefa, soit 48 logements.

Avec un prix de vente de départ à 2500 euros TTC le m² en PSLA, les logements vendus proposent des prix infé-

rieurs de 30 % à ceux du marché. Cette opération, conçue en partenariat avec la commune et la communauté d'agglomération, est ainsi destinée prioritairement à loger les actifs du territoire puisque les logements ne peuvent être destinés qu'à la résidence principale, que les acquéreurs ne peuvent être déjà propriétaires et qu'ils doivent respecter des plafonds de revenus.

En contrepartie du soutien de la CASA sous la forme d'une cession du foncier à un prix compatible avec l'objectif social du programme, les ventes sont assorties d'une clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans pour la location/accession et de 10 ans pour la Vefa sous la forme d'un pacte de préférence au profit de La Maison Familiale de Provence.

« Grand Paris Accession » : quatre coop Hlm s'unissent pour accompagner le développement immobilier du Grand Paris

Les quatre coop Hlm Notre Cottage Accession, Coopimmo, Gambetta IDF et Terralia ont signé le 7 juillet 2015, une convention de partenariat créant la marque « Grand Paris Accession ». Son objectif: être un partenaire de proximité des collectivités locales pour les projets de développement immobilier qui seront mis en œuvre dans le cadre du Grand Paris et de la future Métropole.

Toutes adhérentes de la Fédération des coop Hlm, les quatre coopératives partagent des valeurs et des visions communes.

Avec cette nouvelle marque commune, elles mettent en commun leur savoir-faire, leur notoriété et leur réseau

pour exercer l'activité de maîtrise d'ouvrage. Elles interviendront ainsi en qualité d'ensemblier proposant de l'accession sociale à la propriété, accession sociale sécurisée, accession libre, du locatif social ou intermédiaire et de l'habitat spécifique (résidences étudiants, résidences intergénérationnelles, résidences sociales...).

Grand Paris Accession développera des solutions innovantes aussi bien techniques que sociales et favorisera toujours la mixité sociale et le parcours résidentiel.