

Loi de finances

Les nouvelles dispositions logement pour 2016

La loi de finances pour 2016 introduit de nouvelles dispositions qui concernent l'activité des coopératives d'Hlm.

Conformément aux annonces du Gouvernement à l'automne dernier, le **prêt à taux zéro** est étendu à l'acquisition de logements anciens sous condition de travaux (25 % du coût total de l'opération) à l'ensemble du territoire. En neuf comme dans l'ancien, les plafonds de ressources sont relevés, la quotité de PTZ est fixée à 40 % sur tout le territoire et la durée des différés de remboursement est augmentée.

La Fédération a manifesté son regret que l'augmentation de la quotité de PTZ ne concerne pas les locataires du parc social se portant acquéreur de leur logement et que la mise à jour des textes réglementaires du PTZ n'ait pas permis de rendre éligible au PTZ les ménages titulaires d'un contrat de location-accession d'un logement précédemment occupé.

La loi de finances apporte une précision sur l'application du taux réduit de TVA dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) ainsi qu'en zone Anru et dans le périmètre de 300 mètres autour.

L'exonération applicable en matière de plus-values immobilières des particuliers en faveur des cessions de biens immobiliers réalisées directement ou indirectement au profit d'un organisme en charge du logement social a été prolongée d'un an (soit jusqu'au 31 décembre 2016). Les terrains situés dans les QPV sont désormais exclus de ce dispositif.

du parc locatif social. Ses ressources sont constituées d'une fraction des cotisations versées par les organismes d'Hlm à la CGLLS et de subventions et contributions de l'État et des collectivités territoriales. Son conseil d'administration sera composé à parité de représentants de l'État d'une part et de représentants des organismes d'Hlm, des Sem et des organismes agréés MOI d'autre part. Des représentants des collecti-vités territoriales et du Parlement sont également prévus.

Le Parlement a également acté l'augmentation du taux plafond de la cotisation de base versée par les organismes d'Hlm à la CGLLS (de 1,5 % à 2,5 %), ouvrant la possibilité à un accroissement des prélèvements exercés par l'État sur le Mouvement Hlm. Par ailleurs, cette cotisation pourra être complétée par jusqu'à 100 % du produit du supplément de loyer de solidarité (SLS).

Dans ces conditions, le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat a décidé, lors de sa réunion du 16 décembre 2015, d'un moratoire sur la mise en œuvre de la mutualisation liée au volet agenda Hlm, signée avec l'État lors du Congrès de Lyon en septembre 2014. La mutualisation qui sera engagée sur les investissements 2015, le sera donc sur la seule base du Pacte signé en juillet 2013.

L'ensemble de la loi de finances pour 2016 fait l'objet d'un commentaire détaillé sur le site de la Fédération.

agenda

27/29 janvier

- Séminaire des directeurs (Avignon)

11/12 mai

- Assemblée générale (Paris)

La loi crée un Fonds national des aides à la pierre (FNAP). Celui-ci avait fait l'objet d'une forte opposition du Mouvement Hlm.

Le FNAP a pour objet principal de contribuer au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition



Un Réseau Hlm pour l'habitat participatif

Plus de 30 organismes d'Hlm, dont une proportion importante de coopératives d'Hlm, ont pris part à la création d'un « Réseau Hlm pour l'habitat participatif », initiée à l'occasion de la participation du Mouvement Hlm aux Rencontres nationales de l'habitat participatif à Marseille en juillet dernier.

Ce Réseau, coanimé par l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération des coop Hlm, a tenu sa première réunion à Paris le 1^{er} décembre 2015.

Le tour de table a permis à chacun de faire part de ses projets et attentes vis-à-vis du Réseau. Sont notamment ressortis : le besoin d'échanger sur la résolution de problématiques opérationnelles comme les enjeux de la constitution des groupes, le rôle et la rémunération de l'assistance à maîtrise d'usage, la question des attributions en habitat participatif ou encore l'intervention dans l'existant.

Dans un deuxième temps, les résultats de l'enquête flash menée auprès des organismes d'Hlm impliqués dans l'habitat participatif ont été présentés et commentés.

Puis, le groupe a réagi au projet de note de positionnement qui lui était soumis. Il s'agissait de rendre compte d'une vision partagée de l'habitat participatif par les acteurs du Mouvement Hlm et de définir les contours de leurs interventions. Ce document, fortement enrichi, sera



approuvé à l'occasion de la prochaine réunion du Réseau. Il est apparu important pour les participants de le partager avec les collectivités locales qui souvent se retournent vers les organismes d'Hlm pour les accompagner dans la mise en œuvre de leurs politiques d'encouragement à l'habitat participatif.

Enfin, les participants ont approuvé le programme de travail du Réseau pour 2016. Celui-ci portera sur un retour d'expériences sur les 13 premiers projets livrés depuis 3 ans mis

en partage lors d'une journée professionnelle au deuxième semestre 2016. D'ici là, des groupes thématiques se réuniront pour mettre en partage des sujets techniques. Une lettre de diffusion permettra d'informer les membres du Réseau ainsi que les partenaires de nos actualités.

Les travaux du Réseau Hlm pour l'habitat participatif sont disponibles sur un espace collaboratif accessible à l'adresse suivante : <http://habitatparticipatif.hlm.union-habitat.org/>

Sur les **1 182** logements recensés comme étant portés par des organismes d'Hlm en habitat participatif, **669** sont portés par des coopératives d'Hlm, dont **165** sont déjà livrés ou proches de la livraison.

Si la plupart des projets concernent l'accès social à la propriété, les projets les plus récents s'intéressent aux sociétés d'habitat participatif prévues par la loi Alur tandis que d'autres cherchent à intégrer de manière marginale ou principale des logements locatifs sociaux.

Le Réseau Hlm a pour vocation de faciliter les échanges sur les difficultés rencontrées par les porteurs de projets et la recherche de solutions.

TROPHÉES



**OPÉRATIONS
REMARQUABLES**

des COOP HLM

Opérations remarquables 2016: le **dépôt des candidatures** est ouvert

Les 11 et 12 mai prochains se déroulera l'assemblée générale statutaire de notre Fédération. Comme chaque année, ce sera l'occasion de valoriser les opérations et actions « remarquables » des coopératives d'Hlm. Cette séquence permet, en effet, à la fois à nos adhérents et à nos partenaires invités de découvrir la diversité et la qualité des interventions des coopératives d'Hlm.

Ces actions ou opérations sont classées en quatre catégories :

- l'innovation sociale (mixité d'une opération, actions en direction des locataires et/ou accédants, démarche RSE...);
- l'innovation économique (montage financier ingénieux, maîtrise des coûts, partenariat financier...);
- l'innovation environnementale (matériaux, procédés constructifs, aménagement/urbanisme...);

- la communication ou la promotion en direction des coopérateurs (locataires, accédants) et des collectivités locales prenant notamment appui sur la marque métier des coopératives d'Hlm.

Le 12 mai, chaque lauréat sera invité à présenter son action ou opération devant l'assemblée générale en présence de nos partenaires et se verra remettre un « trophée ». Une publi-

cation spécifique accompagnera la présentation de ces opérations ou initiatives.

Les coop Hlm sont invitées à saisir dès maintenant leur Fédération des opérations ou initiatives à l'aide du bulletin de candidature adressé par circulaire.

Vos dossiers sont à nous retourner **avant le 20 février 2016**.

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).**

Février

Jeudi 4

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

Vendredi 5

Le nouveau cadre comptable et financier des coopératives.

Mars

Mardi 8

Les marchés des sociétés coopératives d'Hlm en 2016.

Lundi 14

Le contrat de vente en Vefa: les règles de l'accession sociale et le droit.

Vendredi 18

Financer son développement en accession sociale et négociation bancaire.

Lundi 21 et Mardi 22

Les fondamentaux du prêt social location-accession.

Mardi 29 et mercredi 30

Sécuriser l'accédant: du plan de financement au service après-vente.

Avril

Vendredi 1

Monter des opérations d'accession en partenariat public/privé.

Mai

Lundi 2 et mardi 3

Commercialisation des opérations d'accession sociale: les techniques de vente.

Mardi 17 et mercredi 18

Comment vendre de l'immobilier via Internet.

Lundi 23 et mardi 24

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

Juin

Jeudi 2

Gérer les aléas du PSLA.

Lundi 6

Organisation, suivi et contrôle en accession sociale.

Lundi 6 et mardi 7

Commercialisation des opérations d'accession sociale: les techniques de vente.

Mardi 7 et mercredi 8

Comptabilisation et fiscalité de l'accession sociale.

Jeudi 16

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

Mercredi 22

Maîtriser Visial.

Juillet

Mercredi 6

Réussir une opération d'habitat participatif en accession sociale.

Savoisienne Habitat répond au besoin de logements abordables en Tarentaise

Au cœur de la vallée de la Tarentaise, à seulement 15 kilomètres de Moutiers et de Bourg-Saint-Maurice et près des stations de La Plagne et des Arcs, la commune nouvelle d'Aime - La Plagne, forte de 4 300 habitants, souhaitait permettre à ses habitants d'accéder à la propriété dans des conditions accompagnées, dans un secteur soumis à de fortes pressions immobilières.



C'est ainsi qu'en partenariat avec la commune, la coopérative d'Hlm Savoienne Habitat a réalisé, avec le concours de l'établissement public foncier local de Savoie, la Résidence des Alpes qui compte 16 logements en accession sociale sécurisée à la propriété complétée par 6 locaux commerciaux. Située au cœur de la ville, à proximité des services, la résidence a rencontré un réel succès commercial, avec 11 logements déjà vendus pour une livraison attendue au 1^{er} trimestre 2017. Lors de la première pierre, posée avec les élus le 15 décembre dernier, les élus ont souligné la qualité de la collaboration avec Savoienne Habitat.

La coopérative de la Boucle de la Seine

Déjà lauréate du premier prix du concours d'architecture « Bas Carbone » organisé par EDF, la coopérative de la Boucle de la Seine (Gennevilliers) a vu son opération « Imbrications » retenue par la Caisse des Dépôts dans le cadre de l'appel à projets pour l'architecture de la transformation.

Cet appel à projets vise à faire émerger des propositions innovantes, concrètes et reproductibles, avec pour objectif de faciliter l'évolutivité et la mutabilité des logements, neufs ou existants, en locatif comme en accession, tout en intégrant les enjeux de performance énergétique et environnementale.

L'opération « Imbrications » présentée par la coop Hlm et le cabinet Djuric Tardio Architectes est constituée de 15 maisons en accession sociale sécurisée réparties en quatre parcelles et s'inscrit dans la politique locale de micro-opérations stratégiques pour offrir un point de départ à la rénovation des zones pavillonnaires vieillissantes.

« Imbrications » réinterprète les gabarits urbains existants dans un souci de densification intelligente, favorise les toitures-terrasses, les espaces végétalisés extérieurs, jardins d'hiver, terrasses et balcons, mutualise autant que



possible les espaces et les services communs (jardin, local technique).

Le jury de l'appel à projets doit arrêter en février la liste des 5 projets retenus parmi les 10 sélectionnés qui seront incubés pour une durée de 8 mois maximum, afin d'expérimenter et d'intégrer des innovations à la conception des projets.

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