



Contribution des Coop'HLM au Conseil national de la refondation - Logement

22.02.2023

**Groupe de travail 2 –
Réconcilier la France avec l'acte de construire**

LA RAISON D'ÊTRE DES COOP'HLM

L'INVENTION SOCIALE PERMANENTE POUR SE LOGER ET VIVRE ENSEMBLE

NOTRE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Proposer un logement abordable, un logement social de qualité,
au service du plus grand nombre

Notre ambition : offrir un parcours résidentiel complet et sécurisé à tous les ménages,
y compris les plus modestes, grâce au locatif social et à l'accès social à la propriété.

Nous les Coop'HLM, acteurs de mixité sociale et de solidarité républicaine, nous contribuons à
l'amélioration du cadre de vie des ménages et au développement harmonieux et durable des territoires.



NOTRE GOUVERNANCE COOPÉRATIVE

Nouer une relation de confiance avec nos accédants, nos locataires et nos élus

Nous les Coop'HLM, entreprises démocratiques à lucrativité limitée, nous sommes
animées par de fortes valeurs humanistes.

Nos accédants, locataires, collaborateurs et collectivités locales sont invités à devenir
associés pour décider collégialement de nos orientations stratégiques et veiller ensemble
à la pérennité du modèle coopératif.



NOTRE MODÈLE RESPONSABLE

Agir ensemble, s'engager au service des générations présentes et futures

Nous, les Coop'HLM, mutualisons nos efforts et ressources pour innover en permanence en
termes de financement, qualité du bâti, maîtrise d'usage et performance
environnementale.

Notre modèle économique est tourné vers l'avenir : tous nos résultats sont réinvestis pour
la réalisation de nouveaux projets.



Les Coop'HLM, des structures de l'économie sociale au service de l'intérêt général

Associant les valeurs de l'économie sociale et solidaire, par leur statut coopératif, et les missions d'intérêt général du logement social, par leur appartenance au Mouvement Hlm, les Coop'HLM sont des acteurs atypiques.

Au nombre de 165, avec des gouvernances variées mais toujours ancrées dans les territoires, elles facilitent les parcours résidentiels en proposant des logements neufs, en accession sociale et en locatif social, pour les personnes à revenus modestes et moyens. Depuis plus d'un siècle, ce sont 500 000 familles qui ont été accompagnées dans toute la France par les Coop'HLM dans leur parcours de vie.

Chargées d'une mission d'intérêt général, les Coop'HLM sont porteuses des valeurs de l'économie sociale : les bénéfices réalisés sont intégralement réinvestis et permettent de produire plus de logements, les réserves sont impartageables, la gouvernance est démocratique et ouverte.

Elles s'inscrivent résolument dans les politiques du logement définies nationalement, faisant l'objet d'un mandatement au travers de conventions d'utilité sociale, et déclinées localement par les collectivités locales.

Quelques chiffres...

165 Coop'HLM en métropole et Outre-mer

8 240 logements mis en chantier en 2021

173 000 logements locatifs sociaux gérés

88 533 coopérateurs utilisateurs

87% des accédants ont des revenus inférieurs aux plafonds PLS Accession

91 934 lots de copropriétés gérés

Membre fondateur de l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération des Coop'HLM souhaite faire part de ses propositions dans le cadre du Conseil national de la refondation dédié au logement.

Notre diagnostic

Une **demande** qui s'affaiblit depuis 20 ans :

- Une part des ménages à revenus modestes en diminution parmi les accédants à la propriété, et particulièrement dans le logement neuf
- Un arrêt des parcours résidentiels des ménages logés dans le parc social
- Des dispositifs publics de soutien de la demande qui soit sont supprimés (APL accession) soit sont remis en question (prêt à taux zéro)
- Une hausse continue des prix de l'immobilier qui rend inaccessible l'accès à la propriété à une part croissante de la population française
- Une conséquence directe : un taux de rotation au sein du parc social en diminution

Une **offre** qui se réduit :

- Une concurrence dans l'accès au foncier, source de destruction de valeur
- Une absence de volonté de régulation des prix du foncier dans la plupart des territoires
- Une forte hausse des coûts de construction depuis 2020 qui rend plus visible encore l'inadéquation des plafonds de prix s'appliquant aux organismes d'hlm dans leur activité d'accession sociale à la propriété ainsi que le zonage associé : en un an les mises en chantier ont chuté de 10%. Pour la zone B2, la chute constatée en 2022 est de 35% et de 11% en zone C. Alors que les logements des zones B2 et C représentaient 40% des logements mis en chantier en 2021, ils ne représentent plus que 28% en 2022.

Nos propositions

→ Soutenir l'offre de logements en accession sociale à la propriété

- **Prolonger le prêt à taux zéro au-delà du 31 décembre 2023** et en augmenter la quotité pour les opérations neuves en zones B2 et C.
- **Relever significativement des plafonds de prix et de revenus s'appliquant à l'accession sociale et la mise en cohérence des zonages et des compositions familiales** attachés à ces différents plafonds ainsi qu'une évolution des formules d'actualisation.
- **Prolonger la « Prime Accession » d'Action Logement, en augmenter le montant à 15 000 euros et l'élargir à de nouveaux publics**, notamment les fonctionnaires.
- **Dédier 30 % du foncier sous maîtrise publique destiné au logement à la maîtrise d'ouvrage directe Hlm** et adapter les modalités de consultation pour limiter les macro-lots.
- Faciliter la mobilisation par les opérateurs de l'accession sociale des aides de l'ANAH pour accompagner leurs efforts dans les **centres bourgs et les villes moyennes** où l'accession sociale peut être une réponse à la revitalisation de ces territoires dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial.

→ Relancer les parcours résidentiels des locataires du parc social

- Mettre en place un « **Plan Épargne Parcours Résidentiels** » [PEPAR] destiné aux locataires Hlm et alimenté par un complément de loyer permettant la constitution d'un apport personnel abondé par le bailleur social en vue de l'accès à la propriété d'un logement neuf dans le cadre de l'accession sociale à la propriété
- Les effets de ce « PEPAR » pourraient être amplifiés par le développement d'un dispositif d'accès progressif à la propriété prenant appui sur le cadre de la SCI-APP

→ Accompagner le développement d'une accession sociale à but non spéculatif

- S'opposer à la tentation d'une généralisation de la dissociation foncier/bâti à tout type de public et de territoire
- **Clarifier le cadre dans lequel une Coop'HLM ayant obtenu l'agrément d'OFS exerce cette activité**, notamment au regard du SIEG.
- Mettre en place un **statut de SCIC à but non lucratif pour les OFS agréés sous forme de SCIC** de droit commun.
- Assurer la fluidité du marché secondaire du bail réel solidaire en **rendant éligible au prêt à taux zéro les occupants successifs** d'un logement BRS
- Accompagner la rénovation des copropriétés par un **contrat global de rénovation**

1/ Soutenir l'offre de logements en accession sociale à la propriété

La première vocation des Coop'HLM est de **faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus moyens et modestes**. Chaque année, elles permettent ainsi à plus de 5 000 familles de réaliser leur projet de manière sécurisée et accompagnée.

Les logements proposés répondent à des plafonds de prix et sont réservés à des acquéreurs qui respectent des plafonds de revenus et s'engagent à l'occuper à titre de résidence principale.

De plus, avec la « sécurisation Hlm », les Coop'HLM sont aux côtés de leurs accédants pour s'assurer de la réussite de leur projet. Cette sécurisation consiste en une garantie de rachat et de relogement sur 15 ans et une assurance contre la décote pendant 10 ans.

Les opérations des Coop'HLM s'inscrivent de plus en plus dans une logique de mixité, intégrant à la fois des logements en accession sociale et en locatif social.

Nous pouvons réussir cette mission parce que les pouvoirs publics ont mis en place des outils efficaces et pertinents, et dont l'efficacité est soulignée par plusieurs rapports officiels récents :

- Le prêt à taux zéro : principale aide financière à l'accès à la propriété
- La TVA à taux réduit dans les zones en rénovation urbaine et les quartiers prioritaires de la ville ainsi que pour les logements agréés PSLA et le bail réel solidaire (BRS)
- Le prêt social location-accession ou PSLA
- Le bail réel solidaire (BRS) mis en œuvre avec les organismes de foncier solidaire (OFS)

Les organismes d'Hlm (Coop'HLM, ESH, OPH) développent depuis toujours des opérations de promotion immobilière à vocation sociale s'inscrivant dans le SIEG défini à l'article L.411-2 du CCH.

Cette activité se caractérise notamment :

- Par un **encadrement des prix de vente** des logements, avec l'existence d'un plafond de prix commun à l'ensemble des produits de l'accession sociale (VEFA, PSLA, BRS)
- Par un **plafonnement des revenus** des ménages pouvant acquérir leur logement (3 plafonds différents)
- Par une **sécurisation des acquéreurs** (garanties de rachat et de relogement sur 15 ans)

Plusieurs phénomènes se conjuguent depuis quelques mois qui grippent la capacité des organismes d'Hlm à produire et à vendre des logements dans le cadre de ce SIEG :

- Du côté de la **clientèle**, le resserrement des conditions d'accès au crédit enclenché par la recommandation du Haut Conseil de Stabilité Financière fin 2020 (apport personnel de 10% minimum, durée maximum réduite à 25 ans, effet d'éviction du taux d'usure) combiné à la hausse des taux (selon l'indicateur des taux de l'Anil les taux ont progressé d'1 point entre février 2022 et février 2023) ont accentué un effet d'éviction des ménages à revenus modestes candidats à l'accession. Une partie étant locataires du parc social, cela pèse sur le taux de mobilité constaté au sein de ce parc.

- Du côté de la **construction**, l'inflation des valeurs foncières et les tensions sur les coûts de construction (+20% constatés en moyenne par les Coop'HLM sur le 1^{er} semestre 2022) conduisent à la multiplication des appels d'offres infructueux avec pour conséquence le report ou à un abandon des projets, les bilans des opérations ne permettant pas dans ces conditions d'être sinon bénéficiaires du moins à l'équilibre. Cette instabilité touche également des opérations en cours de

construction, des entreprises exigeant parfois des révisions de prix venant impacter directement la marge du maître d'ouvrage.

Dans ces conditions, la Fédération des Coop'HLM constate une plus grande difficulté à produire des logements respectant les plafonds de prix et à vendre ces mêmes logements à des ménages respectant les plafonds de revenus. À cela s'ajoute l'inadaptation et l'hétérogénéité du **zonage** utilisé pour l'application de ces plafonds.

Face à la gravité de la situation, les Coop'HLM proposent aux pouvoirs publics de prendre les mesures suivantes, à même de redonner de la visibilité aux acteurs de l'accession et de la confiance aux ménages souhaitant s'engager dans un parcours d'accession sociale.

→ **Prolonger le prêt à taux zéro au-delà du 31 décembre 2023** et son augmentation pour les opérations neuves en zones B2 et C.

En programmant la disparition du prêt à taux zéro au 31 décembre 2023, la loi de finances pour 2020 a accentué les difficultés de territoires entiers qui, s'ils ne connaissent pas des marchés sous tension ont néanmoins des besoins de logements à satisfaire et majoritairement pour des ménages à revenus modestes voir très modestes.

L'absence d'aide de l'État constitue ainsi une remise en cause de l'égalité de traitement de ces territoires et de leurs habitants et ne pourra qu'affecter les politiques locales de l'habitat qui ont fait de ce produit un axe important de diversification de l'offre de logements.

→ Pour faire face à la dégradation des conditions de la production d'une offre de logements abordables et sécurisés, la Fédération des Coop'HLM demande le **relèvement significatif des plafonds de prix et de revenus s'appliquant à l'accession sociale et la mise en cohérence des zonages et des compositions familiales** attachés à ces différents plafonds ainsi qu'une évolution des formules d'actualisation.

Cette décision relève du seul pouvoir réglementaire du Gouvernement et n'entraîne aucune nouvelle dépense publique mais est de nature à débloquent rapidement la construction de plusieurs milliers de logements.

Dans le cadre de la mise en place des autorités organisatrices de l'habitat (AOH), celles-ci pourraient se voir reconnaître une capacité d'adaptation des plafonds et du zonage applicable à l'accession sociale dans un cadre défini par l'État.

→ **Prolonger la « Prime Accession » d'Action Logement, en augmenter le montant à 15 000 euros et l'élargir à de nouveaux publics**, notamment les fonctionnaires.

Mise en place à l'automne 2021 par les partenaires sociaux suite à la demande de la Fédération des Coop'HLM, la Prime Accession a permis en 15 mois à plus de 14 000 ménages sous plafonds de revenus se portant acquéreur de leur résidence principale dans le neuf sous plafonds de prix de bénéficier d'une prime à l'achat de 10 000 euros. Cette prime permet de conforter l'apport personnel des ménages et de faciliter l'accès à un crédit.

Au regard de l'inflation des coûts de construction et de la difficulté d'accès au crédit, nous proposons d'en augmenter le montant à 15 000 euros et de permettre aux fonctionnaires d'en bénéficier.

Cette prolongation devrait aller de pair avec le maintien du prêt Action Logement au taux de 0,5% pour les salariés.

- **Dédier 30 % du foncier sous maîtrise publique destiné au logement à la maîtrise d'ouvrage directe Hlm** et adapter les modalités de consultation pour limiter les macro-lots.

L'usage du foncier doit être mieux optimisé pour répondre aux besoins. Nous proposons de dédier 30 % du foncier sous maîtrise publique destiné au logement à des opérations réalisées par les organismes Hlm, en maîtrise directe.

- Les Coop'HLM souhaitent également amplifier leurs efforts dans les **centres bourgs et les villes moyennes** où l'accession sociale peut être une réponse à la revitalisation de ces territoires dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial. Elle peut faciliter la requalification du tissu existant et attirer une nouvelle population.

Ces objectifs, partagés tant par les élus de terrains que par les institutions les accompagnant (Cget, CDC...), souffrent de la faiblesse des outils juridiques et financiers facilitant la réalisation de ces opérations avec des prix de vente compatibles avec les revenus des ménages visés.

Les Coop'HLM estiment nécessaire que les pouvoirs publics facilitent ces interventions et mettent en place les outils juridiques et fiscaux pour soutenir la requalification des bourgs-centres. Au côté du « PSLA dans l'ancien » qui rencontre des difficultés de mise en œuvre, **une meilleure articulation avec l'ANAH, et en particulier son mécanisme de financement du déficit foncier (RHI-THIRORI) est indispensable.**

En particulier, nous demandons une **revue des modalités de mobilisation des dispositifs VIR** (ventes d'immeubles à rénover) **et DIIF** par leur ouverture aux SCCV d'accession sociale à la propriété et aux organismes de foncier solidaire (OFS) ainsi qu'un assouplissement des conditions de portage locatif et des plafonds de ressources de ces opérations.

Le **maintien des enveloppes de financement d'Action Logement** est enfin indispensable au développement de ces opérations.

2/ Relancer les parcours résidentiels des locataires du parc social

Que ce soit par l'accession sociale à la propriété, la gestion de copropriété ou le locatif social, les Coop'HLM s'adaptent aux besoins des territoires en travaillant étroitement avec les élus locaux.

Elles contribuent au **parcours résidentiel des locataires du parc Hlm** : 1 accédant sur 4 en Coop Hlm était locataire Hlm et libère ainsi un logement social qui peut être attribué à un nouveau ménage.

Il apparaît néanmoins qu'une partie de la cible de clientèle ne peut, à ce jour, prétendre à devenir propriétaire d'un logement faute d'une épargne satisfaisante.

→ Nous proposons de créer un « **Plan Épargne Parcours Résidentiels** » (PEPAR) destiné aux locataires Hlm et alimenté par un complément de loyer.

Ce plan épargne aurait vocation à recueillir l'épargne du locataire et à la rémunérer afin de lui permettre de préparer son projet d'accéder à la propriété d'un logement neuf dans le cadre de l'accession sociale à la propriété. Sa mobilisation permettrait de contribuer pour tout ou partie à l'apport personnel du locataire et pourrait être abondée par le bailleur social.

Afin de permettre aux ménages qui n'auraient pas in fine, les moyens d'acquérir un logement mais qui souhaiteraient malgré tout assurer une capacité de maîtriser le coût du logement dans la période de retraite, il pourrait être envisagé de mobiliser les fonds de l'Épargne Parcours Résidentiels afin d'assurer une minoration durable des loyers pour le locataire. Ce dispositif correspondrait peu ou prou à un prêt de long terme de l'organisme Hlm à son locataire sur la base d'un abattement mensuel de loyer en fonction des fonds capitalisés.

→ Les effets de ce « PEPAR » pourraient être amplifiés par le développement du dispositif de **SCI-APP**.

La SCI-APP, ou société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, est un dispositif par lequel le ménage locataire devient progressivement acquéreur de son logement par un effort d'épargne adossé à son loyer et/ou appelé chaque année.

Ce dispositif a pour vertu de réduire l'effort du ménage sur la longue durée et de limiter, voire de supprimer, tout recours à l'emprunt puisque c'est la Coop'HLM qui porte le prêt global contracté pour le logement. Elle peut donc convenir à une frange de locataires ayant l'ambition de devenir propriétaires mais n'ayant pas les moyens d'obtenir le financement de leur acquisition du fait de leur profession ou de leur profil.

A ce jour, seule une dizaine de logements sont produits de cette manière chaque année. Nous sommes convaincus que ce dispositif pourrait permettre à un nombre important de locataires du parc social de devenir propriétaires dans des conditions d'accompagnement et de sécurité. Pour amplifier ce dispositif, nous proposons des ajustements réglementaires et législatifs.

3/ Accompagner le développement d'une accession sociale à but non spéculatif

Les Coop'HLM savent s'adapter et innover pour offrir des conditions d'habitat en phase avec la demande de la société.

Elles sont ainsi investies dans des projets d'**habitat participatif** qui permettent à des groupes d'habitants de co-concevoir leur habitat, d'y prévoir des espaces partagés et de les gérer de manière collective.

Elles sont aussi pionnières dans le développement des **organismes de foncier solidaire** (OFS) et du **bail réel solidaire** (BRS) qui, en dissociant la propriété du foncier et du bâti, permet de diminuer sensiblement les prix des logements et, par l'encadrement des conditions de revente, de limiter la spéculation immobilière. Avec 1 272 logements BRS en cours de production à fin 2022, les Coop'HLM sont ainsi les leaders de ce dispositif.

Les Coop'HLM sont convaincues de l'intérêt de la dissociation foncier/bâti dans un objectif de régulation foncière et immobilière au profit de l'accès à la propriété de ménages à revenus modestes. Elles sont très attachées au caractère non lucratif des organismes de foncier solidaire, seul à même de garantir dans la longue durée le respect de l'ambition non spéculatif du bail réel solidaire.

La recherche d'une maîtrise du prix du foncier ne peut s'entendre, de notre point de vue, sans la recherche d'une lutte contre la spéculation foncière. Ce thème fait l'objet de travaux récurrents qui posent tous le même diagnostic, sur une augmentation régulière des prix du foncier et une fiscalité très favorable aux propriétaires, à tel point qu'il est d'usage de parler de « rente foncière ».

A titre d'exemple, les chiffres publiés en octobre 2019 par le commissariat général au développement durable sur l'évolution des prix des terrains à bâtir indique qu'entre 2008 et 2018 le prix moyen au mètre carré a augmenté de 55% tandis que la surface moyenne acquise diminuait de 25%.

Le dispositif OFS/BRS, même s'il est amené à prendre de l'ampleur, ne suffira pas, seul, à avoir un impact significatif sur les prix du foncier. Pour autant, nous ne pensons pas que la généralisation des mécanismes de dissociation foncier/bâti serait de nature à permettre l'atteinte de cet objectif.

Les OFS, structures à but non lucratif, s'inscrivent très clairement dans une perspective anti-spéculative par l'encadrement du public concerné (plafonds de revenus) et du coût des logements concernés (plafonds de prix) avec un rôle de régulateur dévolu à l'OFS, en particulier lors du contrôle de chaque mutation.

Cette caractéristique ne pourrait être maintenue dans un dispositif généraliste :

- D'une part, le mécanisme de dissociation foncier/bâti ne préjuge en rien du prix réel des logements et de leur évolution. C'est parce qu'il est encadré que le dispositif OFS/BRS garantit sur le long terme l'abordabilité des logements et leur déconnection des valeurs du marché. C'est tellement vrai que l'observation du patrimoine détenu par les Hospices de Lyon, cité par le rapport, ne permet pas de conclure à un effet sur les prix de l'immobilier, les logements concernés étant cédés à des valeurs de marché. Il en est de même à Londres ou à Amsterdam qui connaissent des dispositifs juridiques proches.
- D'autre part, une telle généralisation de ce dispositif suppose la mobilisation de capitaux importants qui, en l'absence d'intérêt général, devront être levés sur les marchés avec des taux d'intérêt rédhibitoires, limitant l'intérêt économique pour les candidats à l'accession à la propriété et augmentant le risque de spéculation foncière et immobilière à terme.

Pour ces raisons, notre Fédération est très réservée sur l'idée d'une généralisation du dispositif de dissociation foncier/bâti et plaide au contraire pour le renforcement des organismes de foncier solidaire, en proposant les mesures suivantes.

→ **Clarifier le cadre dans lequel une Coop'HLM ayant obtenu l'agrément d'OFS exerce cette activité**, notamment au regard du SIEG.

La loi ELAN a ouvert fin 2018 la possibilité aux organismes Hlm de solliciter l'agrément d'OFS pour céder des biens dans le cadre d'un BRS (notamment dans le cadre de la vente Hlm). Cette possibilité est assujettie à la condition qu'ils appliquent les contraintes prévues par le Code de l'Urbanisme : non-lucrativité et réaffectation du produit de cession à l'activité BRS uniquement. Un décret d'application de la loi ELAN devait préciser ces dispositions mais n'est pas encore sorti. De fait, le principe qui s'applique à ce jour est un cloisonnement de l'activité BRS en dehors du champ du SIEG.

Dans un contexte où les moyens financiers des organismes Hlm sont contraints de manière croissante (RLS), l'affectation du produit de l'activité BRS à la seule activité BRS pose des difficultés car elle prive les organismes d'une part de ressources générée par la vente de logements neufs ou de patrimoine qui serait utilement affectée à leur activité de SIEG. En l'état des textes, leur activité BRS pourrait ne pas y contribuer alors même que cette activité répond à l'ensemble des critères du SIEG « accession sociale ».

→ Mettre en place un **statut de SCIC à but non lucratif pour les OFS agréés sous forme de SCIC** de droit commun.

Si la loi laisse les porteurs de projets d'OFS choisir la structure juridique à but non lucratif la plus adaptée, le statut de SCIC présente des vertus réelles qui ont incité non seulement la Fédération mais plusieurs autres acteurs, notamment publics, à l'adopter. À ce jour, 16 OFS ont le statut de SCIC et font partie des plus gros producteurs et gestionnaires de BRS. Or, leur régime fiscal affecte leur modèle économique par l'obligation de mobiliser un surcroît d'aides publiques notamment.

Le rapport de l'IGF et l'IGAS sur les sociétés coopératives d'intérêt collectif, publié en mai 2021 (IGF N° 2020-M-063-04) a souligné cette problématique en proposant que le statut de SCIC ne fasse pas obstacle à ce que ces sociétés, lorsqu'elles ont inscrit dans leurs statuts l'interdiction de rémunération des parts sociales et garantissent un but non lucratif comparable à celui d'une association, puissent accéder aux mêmes avantages que ces associations, notamment en matière fiscale.

Notre proposition est de mettre en œuvre la recommandation de l'IGF en la ciblant sur les SCIC OFS qui présentent plusieurs garanties :

- au regard de leur non-lucrativité puisque celle-ci fait l'objet d'un contrôle a priori lors de la délivrance de l'agrément préfectoral et d'un contrôle annuel a posteriori
- au regard de leur objet social et de leur activité, ceux-ci étant strictement définis par les textes du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation

→ Assurer la fluidité du marché secondaire du bail réel solidaire en **rendant éligible au prêt à taux zéro les occupants successifs** d'un logement BRS

Au-delà de la production d'une offre nouvelle en bail réel solidaire, l'un des enjeux du déploiement des organismes de foncier solidaire est de développer un parc de logements durablement accessibles à des candidats à l'accès à la propriété qui pourront, par ce biais, avoir

l'opportunité de se constituer un capital. La nature modeste des revenus des ménages concernés nécessite un accompagnement financier renforcé.

Pour l'acquisition d'un logement neuf, cet accompagnement est apporté par le prêt à taux zéro mais ce financement ne peut être mobilisé en cas de revente du même logement BRS. En effet, le logement n'est alors plus qualifié de « neuf », le PTZ ne finançant que l'ancien avec une quotité de travaux de 25% du prix de revient.

Notre proposition est d'ouvrir le PTZ au financement d'acquisitions de logements en BRS dans l'ancien dans les mêmes conditions que pour le neuf. Cette ouverture se justifie pleinement par le caractère social du logement, garanti par les dispositions du bail réel solidaire (éligibilité des ménages successifs à des plafonds de revenus, encadrement des prix de cession successifs...)

➔ Accompagner la rénovation des copropriétés par un **contrat global de rénovation**

Les Coop'HLM peuvent être **syndics des copropriétés** qu'elles créent ou de patrimoines issus de la vente HLM et par ce moyen garantir la pérennité du patrimoine de leurs accédants. Par une information et une formation des copropriétaires et une gestion appropriée, elles contribuent à prévenir tout phénomène de dégradation de ces copropriétés. Ce développement est encouragé par les collectivités locales qui recherchent des intervenants ayant une vision sociale de la copropriété, ainsi que la technicité et l'assise financière suffisante pour intervenir de manière préventive et curative.

L'ampleur des difficultés de certaines copropriétés appelle une réponse publique à la hauteur. Les Coop'HLM sont prêtes à y prendre part, par exemple en préfinançant la rénovation énergétique des copropriétés qu'elles gèrent, à la condition que la réglementation les y autorise.

Pour ce faire, les Coop'HLM demandent à ce que leur rôle puisse évoluer. À cet effet, elles proposent la mise en place d'un « contrat global de rénovation » par lequel la Coop'HLM ou un organisme de foncier solidaire s'engage auprès de la copropriété et des copropriétaires sur un programme de travaux ne se limitant pas à la seule préoccupation énergétique, sur la réalisation des travaux et sur son financement. Un travail juridique et économique a permis de fiabiliser cette approche qui a été présentée au Plan Bâtiment Durable et au PUCA.