

LOGEMENT NEUF

# GUIDE DE L'ACCESSION

**Devenez propriétaire**  
avec les COOP'HLM  
2023 /2024



ACCESSION  
SOCIALE  
À LA PROPRIÉTÉ

d'une grande idée,  
nous avons fait un métier

**LES COOP HLM**

**Devenir propriétaire,  
c'est possible avec votre  
COOP HLM !**



KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE, Cœur De Ville  
Cesson Sévigné (35), Atelier Louer Architect.

# Sommaire

- 1** Qui sont **les COOP'HLM** ? ..... p.3  
 P4 / Les COOP'HLM, fédérées depuis 1908
- 2** Vos premiers pas **vers la propriété** ..... p.7  
 P8 / Six étapes pour définir et préparer votre projet immobilier  
 P11 / Conseils de pro
- 3** Choisissez **la bonne formule** ..... p.13  
 P14 / La VEFA  
 P15 / La location-accession  
 P16 / Le bail réel solidaire  
 P17 / Faire construire sa maison  
 P18 / Choisir l'habitat participatif  
 P19 / Acheter son logement HLM
- 4** Financez **votre projet** ..... p.21  
 P22 / Le PTZ  
 P23 / Le Prêt d'accession sociale (PAS)  
 P24 / Le Prêt Action Logement  
 P25 / La TVA à taux réduit
- 5** Réalisez votre projet **avec les COOP'HLM** .... p.27  
 P28 / Acheter à une COOP'HLM, c'est...  
 P30 / Des avantages essentiels pour vous !
- 6** De A à Z ..... p.33  
 P34 / Glossaire  
 P36 / Notes

## 1

# Qui sont les COOP'HLM ?

Depuis plus de cent ans, les COOP'HLM ont permis à 400 000 familles, mais aussi à des personnes seules, jeunes et moins jeunes d'accéder à la propriété. Ces entreprises citoyennes sont porteuses d'une mission d'intérêt général : proposer un logement sûr au juste prix. Elles ont beaucoup à vous apporter.

**P4 /** Les COOP'HLM, fédérées depuis 1908

GRAND DELTA HABITAT. « Ilot Mouton » 35  
logements neufs à Carpentras, Vaucluse (84).  
ARPEGE Architecture. Crédit photo : Sylvie  
Villegier.

# Les COOP'HLM, fédérées depuis 1908

## Qu'est-ce qu'une coopérative ?

Une coopérative est une société de personnes ayant pour finalité première de rendre des services individuels. Elle constitue un modèle d'entreprise démocratique fondé sur des valeurs comme la responsabilité personnelle et mutuelle, la démocratie, l'égalité, l'équité, la transparence, la solidarité, l'altruisme.

Tous les coopérateurs sont associés à la gouvernance.

## Les COOP'HLM sont des spécialistes de l'habitat social

Elles sont compétentes dans trois domaines principaux :

- ▶ l'accession sociale sécurisée à la propriété ;
- ▶ la construction et la gestion de logements locatifs sociaux ;
- ▶ la gestion de copropriétés.

Elles sont présentes en zone urbaine comme en milieu rural, puisqu'elles accompagnent les politiques locales pour l'habitat dans toute la France. Il existe 165 COOP'HLM... donc une près de chez vous, forcément !

## Quelle différence entre une COOP'HLM et un promoteur immobilier classique ?

Contrairement à une société commerciale classique, le capital d'une COOP'HLM n'est pas composé d'actions. Il est détenu en partie, sous forme de parts sociales, par des coopérateurs qui sont locataires de la COOP'HLM ou propriétaires de logements vendus par la COOP'HLM. Chaque COOP'HLM est animée par un conseil d'administration bénévole. **Elle réinvestit ses bénéfices.** Son objectif est 100 % social.

## Les logements construits par les COOP'HLM :

- sont destinés majoritairement à des ménages qui achètent leur résidence principale, et dont leurs revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources ;
- sont vendus à des prix respectant des plafonds de prix ;
- sont accompagnés des garanties de la « sécurisation HLM » : garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans, protection revente ;
- répondent aux exigences de performance environnementale et de qualité.

## Les COOP'HLM en chiffres \*

- 4 585 logements mis en chantier 
- 3 629 logements vendus en VEFA, en location-accession PSLA et en bail réel solidaire BRS 
- 1 113 contrats de construction de maisons individuelles signés 
- 164 775 logements locatifs sociaux gérés 
- 91 934 lots de syndics gérés 
- 3 820 salariés 
- 88 533 coopérateurs usagers 

\* fin 2021

[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)

# LA VIE COOPÉRATIVE

Plus que de simples entreprises, les Coop'HLM s'emploient à tisser un lien fort avec leurs coopérateurs, à améliorer leur qualité de vie et à développer la vie coopérative !



## Qu'est-ce que la vie coopérative ?

La vie coopérative est l'ensemble des actions et pratiques concrétisant le fonctionnement de l'entreprise selon les principes coopératifs.

Ce terme traduit donc à la fois la **qualité et la transparence des processus décisionnels**, la **participation démocratique** des associés à la gouvernance ainsi que les **projets menés en faveur des coopérateurs** et dans lesquels ils peuvent être impliqués.

Pour présenter leur histoire, leurs activités et leur mode d'organisation, les coopératives d'hlm ont créé le **MOOC Culture Coop'** !

## Qu'est-ce que c'est ?

C'est un parcours d'initiation en ligne gratuit, destiné à toute personne curieuse, qui souhaite en apprendre davantage de manière ludique et active sur :

- L'histoire des Coop'HLM
- Leur mode de gouvernance coopératif
- Leur rôle de coopérateur et d'administrateur
- Leurs activités d'accession sociale, de gestion locative et de gestion de copropriété
- Les salariés des Coop'HLM



QUIZZ CULTURE COOP'

- 1 - D'après vous, combien la France compte-t-elle aujourd'hui de sociétés coopératives, tous secteurs confondus ?
- 2 - VRAI ou FAUX ? Seuls les principaux associés d'une coopérative ont le droit de voter en assemblée générale
- 3 - VRAI ou FAUX ? Au sein du Conseil d'administration on compte généralement des accédants et des locataires

1/ Plus de 20 000 !  
2/ FAUX : tous les associés peuvent voter lors de l'assemblée générale, selon le principe 1 membre = 1 voix  
3/ VRAI : tout associé peut candidater pour intégrer le Conseil d'administration



Rendez-vous sur notre MOOC Culture Coop'  
pour découvrir la suite !

[www.hlm.coop/culturecoop](http://www.hlm.coop/culturecoop)



# 2

## Vos premiers pas vers la propriété

Acheter pour se loger ? Vous y pensez, vous y repensez, les questions se bousculent, vous êtes sur le point de vous décider... Mais par où commencer ? Pour vous aider à y voir plus clair avant de passer à l'action, voici les six étapes qui jalonnent le parcours de tout futur propriétaire.

**P8** / Six étapes pour définir et préparer votre projet immobilier

**P11** / Conseils de pro



## Six étapes pour définir et préparer votre projet immobilier

### Étape 1

#### Devenir propriétaire : et si c'était possible ?

Vos revenus sont limités et ne vous ont jamais permis de vous constituer un capital solide : vous êtes donc resté locataire et n'avez jamais envisagé de pouvoir devenir propriétaire un jour.

Sachez que rien n'est joué d'avance. Le mieux est de parler avec un professionnel spécialiste de ce qui s'appelle « l'accession sociale ».

Dans la COOP'HLM la plus proche de chez vous, un.e conseiller.ère vous reçoit pour vous écouter, examiner votre situation et vous informer sur ce que vous pouvez envisager. Il n'est pas là pour vous « vendre » quelque chose mais pour vous aider à y voir plus clair. Quand vous repartirez, vous n'aurez encore rien décidé, mais vous aurez des éléments pour réfléchir et vous projeter.

**ROSINE, CÉLIBATAIRE SANS ENFANT**

*“ C'est mon premier achat. J'ai décidé de ne pas attendre d'être en couple pour me lancer, même si aujourd'hui mon apport est limité, tout comme mon salaire. Je crois qu'il existe plusieurs dispositifs d'accession qui pourraient m'être favorables. C'est tellement dommage de laisser s'évaporer son argent dans des loyers.”*

### Étape 2

#### Vous êtes décidé.e à acheter : évaluez d'abord votre budget

Le budget est l'élément clé qui va conditionner l'ensemble de votre projet. C'est donc par là qu'il faut commencer, pour imaginer tout de suite un projet financièrement réaliste, ce qui vous fera gagner du temps !

#### Pour évaluer votre budget, vous devez examiner en priorité :

- le montant de votre apport personnel ;
- les modalités d'emprunt ;
- le plafond de ressource en-dessous duquel vous vous situez.



ISERE HABITAT. Villas des Muses. La Côte Saint André(38). Crédit photo Michel Battaglia.



#### LA FAMILLE DUMOULIN VEND POUR FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

*Depuis que la famille s'est agrandie, nous sommes vraiment à l'étroit dans notre appartement. Nous rêvons de plus grand, plus neuf aussi. Après notre mariage, quand nous avons acheté, nos moyens ne nous permettaient pas d'envisager une troisième chambre ! Avec de meilleurs salaires, nous pensons qu'il est possible de revendre et faire construire une maison, à condition d'être accompagnés par un promoteur sur qui compter.”*

#### La somme que vous pourrez emprunter dépend notamment :

##### ▪ De votre capacité de remboursement mensuel.

On considère généralement qu'elle correspond à 30 % des revenus. Avec les 70 % restants, vous devez pouvoir assurer toutes vos autres dépenses : équipement, loisirs et vie quotidienne...

##### ▪ De votre besoin de financement.

Pour le définir, faites le calcul suivant : budget prévisionnel d'achat + frais (d'agence, de mutation, de garantie, de dossier) - apport personnel.

##### ▪ Du taux d'intérêt et de la durée.

Ce sont les deux variables qui vont vous permettre de déterminer l'enveloppe de financement la mieux adaptée à votre situation. Demandez plusieurs simulation à votre conseiller financier, ou contactez l'ADIL de votre département.

### Étape 3

#### Mesurez toutes les possibilités

Définissez la zone géographique dans laquelle vous allez chercher, en fonction du prix de l'immobilier. Et faites le tour des options possibles au regard du budget que vous pensez pouvoir mobiliser. Quelle surface minimale vous faut-il ? Quelles sont les deux options les plus importantes pour vous ? Pouvez-vous attendre que votre logement soit construit, et donc l'acheter sur plan ? Vous allez plutôt chercher un terrain constructible car vous envisagez de bâtir votre maison ?



#### LUCIA ET GUILLAUME, JEUNE COUPLE, PETITS REVENUS

*“ Nous nous sommes installés ensemble il y a deux ans dans l'appartement que loue Guillaume à un ami de ses parents. Ce n'est pas grand, mais comme nous avons tous les deux des petits salaires, on a fait avec. Maintenant qu'un bébé va bientôt pointer le bout de son nez, il faut qu'on déménage. Louer plus grand, c'est très très cher... J'ai entendu dire qu'on peut acheter à un organisme HLM, même avec des petits moyens.”*

## Étape 4

## Comment choisir votre futur logement ?

## Voici les points sur lesquels vous devez porter votre attention :

- le quartier : proximité de commerces, d'établissements scolaires, de centres sportifs et culturels, d'espaces verts ;
- la desserte routière et les transports en commun proches (bus, tramway, métro, RER, train) ;
- l'existence d'un lieu pouvant engendrer des nuisances (sonores, olfactives, etc.) ;
- la qualité de la construction ;
- la taille, le nombre et la disposition des pièces ;
- la possibilité de parking ou de garage fermé ;
- l'accès à l'extérieur (balcon, loggia, etc.) et la vue (présence de vis-à-vis ou non) ;
- la performance énergétique (information communiquée obligatoirement par le vendeur) ;
- le type de chauffage et sa consommation.

Lorsque vous visitez, prenez toujours le temps de la réflexion, même en cas de coup de cœur. N'hésitez pas à visiter une seconde fois, y compris avec un ami ou un parent, vous aurez des regards différents.

## Étape 5

## Renseignez-vous auprès de la COOP'HLM

la plus proche du lieu où vous souhaitez acheter

Les COOP'HLM promeuvent ou gèrent des programmes variés, dans lesquels se trouve peut-être votre futur logement : résidences, appartements, maisons de ville, pavillons individuels. Certaines COOP'HLM proposent aussi à la vente des terrains nus à bâtir.

À la COOP'HLM, vous êtes accueilli par un.e conseiller.ère accession qui vous guide vers la formule d'achat la plus adaptée à votre projet, à votre apport, à vos ressources. Vous définissez ensemble les solutions-logements les plus adaptés à votre situation et vous examinez l'offre de logements correspondante dans le parc de la COOP'HLM. Votre conseiller.ère vous indiquera quels sont les financements que vous pourrez demander.

Si vous décidez de faire une demande de logement, constituer le dossier est très simple : une fiche client, un avis d'imposition (pour valider que vous êtes éligible à l'accession sociale), une simulation bancaire, et c'est tout !

LA MAISON FAMILIALE LOIRE ATLANTIQUE. Résidence Eriol.  
Architecte : Cabinet Emmanuelle Colboc et associés



**YVETTE, SENIOR**  
*J'ai envie de déménager pour plus petit depuis le décès de mon mari, car je crains de vieillir dans un environnement où je vais être de plus en plus isolée. L'idéal serait de trouver un lieu où je serais entourée de voisins de confiance, mais je ne sais pas ce qui est possible avec ma petite retraite. Une amie m'a parlé de l'habitat participatif, il paraît que ce sont les HLM qui s'en occupent..."*

La CAPS.  
Les Annonciades,  
Saint-Denis (93)



À partir de ce moment, la COOP'HLM s'occupe de tout. Ensuite, votre interlocuteur.trice est toujours là pour vous, tout au long du processus, et vous accompagne quelle que soit la formule que vous avez choisie. Vous pourrez même être mis en relation avec des partenaires auprès desquels la COOP'HLM a négocié des conditions préférentielles pour ses accédants.

## Étape 6

## C'est accepté, c'est signé, vous êtes propriétaire, en toute sécurité !

La COOP'HLM vous apporte toutes les garanties légales et financières et vous propose une accession sécurisée qui inclut :

- une assurance-revente ;
- une garantie de rachat de votre logement pendant 15 ans ;
- une garantie de relogement. Voir le détail, page 28.

## CONSEILS DE PRO

## CONSEIL N° 1

**Il n'est jamais trop tôt pour devenir propriétaire !** On est souvent tenté d'attendre pour grossir son apport, en espérant ainsi acheter le logement de ses rêves. Mais ce n'est pas toujours le meilleur calcul. Avec votre premier achat, vous vous constituez un capital. Ce premier appartement, c'est une étape dans votre vie, vos besoins ou vos envies évolueront. Le jour où vous serez prêt.e à changer, vous le revendrez et, avec votre apport, vous réemprunterez pour vous engager dans un projet plus ambitieux, à la mesure de vos envies.

## CONSEIL N° 2

**Laissez-vous guider par un spécialiste de l'accession sociale.** Il connaît toutes les formules, tous les mécanismes de financement et pourra vite vous donner un avis personnalisé et précis sur ce que vous pouvez acheter.

## CONSEIL N° 3

**Anticipez !** Quand vous avez trouvé votre logement, prenez de l'avance. Vous devrez tenir compte des délais de réponse des différents acteurs du projet : la banque, le notaire, le vendeur.

**PIERRE, DIVORCÉ AVEC ENFANTS**  
*À 45 ans, pour moi, tout a changé ! J'ai divorcé il y a quelques mois, nous avons vendu notre appartement, et il faut que je trouve une solution de relogement rapidement, proche de l'école des enfants, pour que notre garde partagée se passe au mieux. Même si je vais retrouver un capital après la vente, je m'aperçois que ça change tout d'être seul côté pouvoir d'achat... Il faut que je regarde si j'ai les moyens d'acheter quelque chose de correct."*

## 3

Choisissez  
la bonne formule

3

choisissez la bonne formule

Formidable, votre projet prend forme... Mais comment être sûr.e de faire le bon choix au moment de passer à l'action ? Vos moyens et vos envies vous guident, mais avant tout, il vous faut trouver la bonne formule. Voici l'essentiel de ce qu'il faut savoir. Mais l'important, c'est de rencontrer votre conseiller.ère COOP'HLM qui vous dira ce qui est fait pour vous.

**P14 /** La VEFA

**P17/** Faire construire sa maison

**P15 /** La location-accession

**P18/** Choisir l'habitat participatif

**P16 /** Le bail réel solidaire

**P19/** Acheter son logement HLM

Isère Habitat. Habitat participatif. Grenoble (38).  
Résidence Caste'R, groupe d'habitant «  
ANDROSACE ». Architecte R2K.  
Crédit photo : N. Pianfetti.



## La VEFA

### → Acheter un logement neuf sur plan

"Comme nous avons un peu de temps devant nous, quitte à acheter dans le neuf, nous sommes tentés par l'achat sur plan. Nous pourrions adapter la déco à notre goût !"

**Si vous décidez d'acheter votre logement avant sa construction, sur plan, votre démarche se situe dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Vous pourrez emménager dès l'achèvement de votre logement.**

#### La COOP'HLM s'occupe de tout... ou presque

Dans le cadre de la VEFA, la COOP'HLM prend en charge toutes les démarches financières, administratives et techniques. De plus, elle s'engage à réaliser la construction à une date et à un prix convenus. Tout dépassement du prix (hors indexation conventionnelle) est à sa charge.

#### Le contrat de réservation fixe le cadre

Vous commencez par signer un contrat de réservation\* qui comprend un certain nombre de mentions obligatoires et des annexes qui décrivent le logement et sa situation (voir le détail sur [www.hlm.coop/propritaire](http://www.hlm.coop/propritaire) en COOP' / Les formules).

Vous versez alors un dépôt de garantie sur un compte bloqué, qui correspond à 5 % du prix de vente si le délai de réalisation de la vente ne dépasse pas un an, à 2 % s'il est compris entre un et deux ans.

Vous pouvez faire figurer dans le contrat de réservation une clause suspensive, relative à l'obtention du prêt que vous avez demandé.

Si vous n'obtenez pas votre prêt, vous pourrez ainsi récupérer votre dépôt de garantie.

#### BON À SAVOIR

Acheter dans le neuf vous permet de bénéficier de frais de notaire réduits !



#### Vous devenez propriétaire au fur et à mesure de la construction

C'est la particularité de la VEFA : les droits sur les constructions vous sont transférés au fur et à mesure de leur achèvement, vous en payez le prix parallèlement à l'avancement des travaux.

Pour un appartement ou une maison (avec garantie d'achèvement), les droits sur les constructions sont séquentiels ainsi :

- 35 % à l'achèvement des fondations (y compris le dépôt de garantie payable à la réservation) ;
- 35 % à la mise « hors d'eau »\* (toiture posée) ;
- 25 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- 5 %\*\* à la remise des clés, qui concrétise le transfert de propriété du bien construit.

#### → Comment en bénéficier ?

Prenez contact avec la COOP'HLM la plus proche de chez vous !

Dans la plupart des cas, vos ressources et celles des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale doivent être inférieurs aux plafonds PLS accession. Les ressources à prendre en compte sont les revenus de l'année N-2.

LES PLAFONDS PLS ACCESSION EN 2023

	Paris et co. limit.	Reste IDF	Régions
Personne seule	36 314 €	36 314 €	31 570 €
2 pers. sans personne à charge	54 272 €	54 272 €	42 160 €
3 pers. +...	71 144 €	65 238 €	50 700 €
4 pers. +...	84 943 €	78 144 €	61 208 €
5 pers. +...	101 062 €	92 507 €	72 002 €
6 pers. +...	113 722 €	104 101 €	81 149 €
Par personne supplémentaire	12 673 €	11 598 €	9 052 €

\* À compter du lendemain de la date de première présentation de la lettre vous notifiant le contrat de réservation ou du lendemain de la remise de l'acte en main propre, vous disposez d'un délai de rétractation de sept jours, avec restitution de votre dépôt de garantie.

\*\* Ces 5 % peuvent être consignés en cas de contestation sur la conformité de la construction avec les prescriptions du contrat.

## La location-accession

### → Le PSLA, une formule progressive pour accéder à la propriété

"Nous sommes en couple depuis peu et nous n'avons pas un gros capital... ni de gros salaires ! Une formule proche de la location-vente nous irait bien."



**Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'encouragement à l'accession à la propriété, simple et sans risque. Il permet à ceux qui ont des revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement, qui doit obligatoirement être leur résidence principale.**

#### La location-accession se déroule en deux temps

##### ▪ Une période d'occupation « locative »

Vous vous installez dans votre logement neuf en tant que locataire-accédant. Pendant six mois au minimum, vous testez votre capacité à rembourser en versant chaque mois une redevance équivalente aux futurs remboursements mensuels. Comme un propriétaire, vous êtes responsable de l'entretien de votre logement et vous participez aux délibérations de copropriété.

##### ▪ La levée de l'option d'achat : vous devenez pleinement propriétaire

Selon les termes de votre contrat de location-accession, vous disposez jusqu'à quatre ans pour lever votre option d'achat (délai modifiable). Lors de la phase locative, vous avez constitué une épargne (part acquisitive de la redevance) qui vous est alors restituée et participe à votre apport personnel.

#### Le prix de vente est encadré

Les logements neufs vendus en location-accession ont obtenu un agrément de l'État, qui vérifie leur conformité à la réglementation et le respect d'un prix de vente maximum, variable selon les communes.

#### Les avantages fiscaux et financiers sont nombreux

En achetant un logement neuf en PSLA, vous cumulez une TVA réduite à 5,5 % et une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant les 15 ans suivant l'achèvement des travaux.

Vous ne faites pas d'avance de fonds avant l'entrée dans le logement (hormis les frais de notaire et le dépôt de garantie). Les frais de notaire eux-mêmes sont réduits.

#### Les conditions de financements sont très favorables

Dès l'entrée dans les lieux, un financement vous est proposé, effectif lors de la levée d'option, dont les mensualités sont égales au montant de votre redevance. Ce financement peut inclure, sous certaines conditions, un Prêt à Taux Zéro (PTZ).

#### Le dispositif est sécurisé

Dès la levée d'option, vous bénéficiez de trois garanties, communes à tous les logements vendus par les COOP'HLM :

- une assurance-revente contre toute décote de votre bien pendant 10 ans ;
- une garantie de rachat de votre logement, sous conditions, à un prix connu d'avance, pendant 15 ans ;
- une garantie de relogement dans un logement locatif social pendant 15 ans.

#### → Comment en bénéficier ?

Prenez contact avec la COOP'HLM la plus proche de chez vous !

Pour justifier de vos ressources, vous devrez fournir votre avis d'impôt sur les revenus de l'année N-2 et, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à votre foyer fiscal.

LES PLAFONDS DE RESSOURCES PSLA 2023

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	Zone A	Zone B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et plus	73 732 €	50 489 €

## Le bail réel solidaire

↳ **Un dispositif innovant pour baisser le prix des logements**

*"Je suis née dans cette ville, mes parents y habitent encore et j'aimerais m'y installer et acheter. Mais les prix ont tellement grimpé que je ne pourrai jamais y arriver"*



**Le bail réel solidaire (BRS) opère une dissociation économique entre le foncier et le bâti, ce qui réduit le prix des logements. Ce nouveau dispositif proposé par les Coop'HLM vous permet alors de trouver un logement là où vous ne pensiez pas pouvoir devenir propriétaires !**

### Des avantages importants pour vous

- Prix d'acquisition encadrés par les plafonds PSLA, et déduction du coût du terrain qui représente généralement entre 15 et 40% du prix d'achat d'un logement classique.
- TVA à taux réduit s'il s'agit d'un logement neuf ou de travaux de rénovation énergétique.
- Tous les avantages d'un programme neuf, et d'une accession sécurisée.
- Abattement minimum de 30 % jusqu'à 100 % de la taxe foncière sur la propriété bâtie, si la commune le décide.

### Et aussi quelques obligations

- Le logement est obligatoirement votre résidence principale.
- À l'entrée dans les lieux, vous devez respecter les plafonds de revenus du PSLA (voir page 15).
- Vous devez acquitter, en plus de votre mensualité d'emprunt, une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

### Une accession responsable

En choisissant un logement en BRS vous vous inscrivez dans un dispositif responsable. Vous vous engagez en cas de revente à faire bénéficier les futurs acheteurs de conditions similaires à celles dont vous avez bénéficié, c'est-à-dire que :

- Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA.
- Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA.

### Concrètement, comment ça se passe ?

Un projet en BRS est mis en œuvre grâce à un partenariat avec un organisme de foncier solidaire (OFS), une structure sans but lucratif qui porte le terrain, et un opérateur.

La COOP'HLM qui réalise l'opération s'est engagée auprès de l'OFS à construire les logements et à vous les vendre dans le cadre de ce dispositif. C'est donc auprès de la COOP'HLM que vous achèterez votre logement.

Si la COOP'HLM sera très présente jusqu'à votre installation dans le logement, l'OFS sera à vos côtés par la suite : il vous adressera le quittancement de la redevance foncière et sera impliqué à vos côtés en cas de besoin ou lors de la revente pour vous aider et s'assurer du respect de vos engagements.

#### Le bail réel solidaire en clair



Prix d'acquisition réduite de 15 à 40 %  
par rapport au marché et plafonné

+  
TVA à taux réduit  
=  
=

Un prix d'achat 25 à 40 % en-deçà du marché



#### Des engagements dans le temps :

- Redevance foncière mensuelle à prévoir dans le budget.
- En cas de revente, vous vous engagez à faire bénéficier le nouvel acquéreur d'avantages similaires (plafond de revente, plafonds de ressources).

[www.foncier-solidaire.coop](http://www.foncier-solidaire.coop)

## Faire construire sa maison

↳ **Créer le projet de logement individuel qui vous ressemble**



*"C'est décidé, nous allons faire construire une maison. Mais c'est la grande aventure pour nous ! Nous aurions bien besoin d'être accompagnés tout au long de notre projet pour ne pas faire d'erreurs..."*

Du montage du dossier à la livraison de votre maison, vous pouvez compter sur votre COOP'HLM. Elle construit votre maison individuelle sur un terrain que vous possédez déjà ou qu'elle vous aide à trouver. Elle vous apporte toutes les garanties de sécurité du contrat de construction de maison individuelle et, le plus souvent, vous accompagne dans les démarches de dépôt de permis.

### Vous avez trouvé un terrain que vous souhaitez acheter

▪ **Vous choisissez d'acheter dans un lotissement**  
Le lotisseur garantit la viabilité, la superficie et la constructibilité, il équipe les lots. Souvent, le cahier des charges et/ou le règlement du lotissement prescrivent les matériaux, couleurs et clôtures, ou limitent certains types de construction (piscines, vérandas, etc.).

▪ **Vous préférez un terrain constructible situé en secteur « diffus »**

Votre première démarche est de consulter le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS) s'il est toujours en vigueur, afin de vous informer sur la viabilité et la constructibilité du terrain validées. Consultez ensuite le cadastre en mairie, et demandez la délivrance d'un certificat d'urbanisme opérationnel.

### Les 4 étapes de votre projet

▶ **L'étude de votre projet : cette première étape gratuite permet de définir avec votre COOP'HLM le budget, le terrain, le plan qui aboutira au chiffrage de votre projet.**

▶ **La signature du contrat : la COOP'HLM et vous-mêmes êtes engagés réciproquement par la signature du contrat de construction qui comprend un engagement de prix ferme et des délais de construction. Vous versez un acompte de 5% du prix de votre maison et recevez le descriptif technique des matériaux définis et le plan détaillé de votre maison.**

▶ **La construction :** votre conducteur de travaux coordonne les artisans sélectionnés et suit le chantier selon les plans définis et dans le respect des délais.

▶ **L'après-livraison :** une fois votre maison livrée, votre COOP'HLM reste à votre écoute pour vous aider à bien vivre dans votre maison neuve. Elle s'engage à vous accompagner, à vous conseiller et à vous aider grâce à de nombreuses garanties qui vous couvrent après la livraison de votre maison.



DOMENDI Maisons d'En France,  
Bruyères-le-Châtel (91)

## Choisir l'habitat participatif

### → Une démarche collective innovante et engageante

*"Nous sommes locataires du même groupe d'immeubles depuis pas mal d'années, nous nous entendons plutôt bien et nous avons souvent parlé d'un projet de construction en commun. C'est donc possible ?"*

Avoir un logement qui corresponde à la fois à vos besoins, à vos moyens financiers, et plus largement à votre projet de vie : c'est possible, il ne tient qu'à vous de l'inventer avec l'habitat participatif ! Cette démarche profondément innovante propose une voie alternative entre la promotion immobilière classique et le logement social.

### Quand la coopération fait émerger des projets individuels

L'habitat participatif permet à un groupe de personnes de définir et de mener à bien un projet de construction collectif, dans une logique de coopération, de partage et de solidarité. Il est doté depuis le 24 mars 2014 d'un véritable statut juridique inscrit dans la loi ALUR.

Les futurs habitants participent ensemble à la définition et à la conception de leurs logements comme de leurs espaces communs. La conception collective du projet permet à chacun d'y projeter ses envies mais également d'y créer des services partagés : par exemple des jardins, une laverie, une salle associative, etc.

### Les COOP'HLM mettent leurs compétences au service du collectif

L'expérience et la compétence des COOP'HLM en matière de montage immobilier constitue un vrai atout pour votre projet. Elles sont là pour chercher et mettre à disposition des terrains et, plus encore, pour initier la démarche d'habitat participatif en pilotant la constitution du groupe de futurs accédants, qui ont ainsi l'assurance d'une réalisation de qualité au juste coût. Elles peuvent aussi accompagner des groupes déjà existants.

Les COOP'HLM assurent ensuite l'animation du projet et l'accompagnement du collectif, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage à travers toutes ses étapes :

- ▶ l'animation et la formation du groupe d'habitants ;
- ▶ la définition du projet ;
- ▶ le conseil en montage juridique et financier ;
- ▶ le choix du maître d'œuvre (l'architecte) ;
- ▶ la prise en charge du suivi du chantier jusqu'à la livraison (assistance à la maîtrise d'ouvrage) et le pilotage du comité technique ;
- ▶ la sécurisation des accédants.



COOP DE LA HAUTE GARONNE. Habitat participatif, 89 logements, Résidence « Les 4 vents » à Toulouse (31). Seuil Architecture. Stéphane Brugidou Photographe



## Acheter son logement HLM

### → Accéder à la propriété, tout naturellement

*"Je suis locataire d'un logement social et j'envisage de faire une demande d'acquisition auprès de mon bailleur, comme l'ont fait mes voisins."*



**Il est tout à fait possible d'acheter le logement HLM que vous occupez, quelle que soit la durée de votre location ! Comme tous les locataires en logement social, vous pouvez adresser une demande d'acquisition à l'organisme HLM propriétaire. À l'inverse, votre bailleur peut être amené à vous proposer, sous certaines conditions, d'acquiescer votre logement.**

### Les principales conditions de vente

Pour être vendu, votre logement doit avoir été construit ou acquis par l'organisme HLM depuis plus de dix ans (sauf dérogation préfectorale), être en bon état d'entretien et conforme aux normes minimales d'habitabilité fixées par décret.

L'organisme HLM a deux mois pour répondre à votre demande, à date, par une lettre motivant sa décision.

Avant la vente, l'organisme HLM doit présenter au futur acquéreur, par écrit, le montant des charges locatives, et s'il y a lieu, les charges de copropriété des deux dernières années.

Si la vente du patrimoine HLM est destinée en priorité aux locataires occupants, les logements vacants mis en vente peuvent aussi être acquis par les locataires HLM dans le département concerné pendant deux mois. Passé ce délai, les logements sont ouverts à toutes personnes physiques.



### LE SAVIEZ-VOUS ?

L'organisme HLM propriétaire peut vendre au conjoint du locataire, ou à ses descendants / ascendants s'ils répondent à certaines conditions de ressources.

### Un prix de vente encadré

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire.

Le contrat de vente d'un logement HLM doit être établi devant notaire par acte authentique. Les frais notariés sont à la charge de l'acheteur.

### Des règles de revente ou à la mise en location

Si vous souhaitez revendre votre logement dans les cinq ans qui suivent votre acquisition, vous êtes tenu d'informer l'organisme HLM qui peut se porter acquéreur en priorité.



GRAND DELTA HABITAT Cité Char, L'Isle Sur La Sorgue (84)

## 4

Financez  
votre projet

Comment financer votre projet ? Dans cette étape primordiale, votre COOP'HLM vous conseille pour obtenir les financements proposés par l'État selon votre dispositif d'accèsion et votre situation. Elle vous assiste aussi dans vos demandes de financement auprès du secteur bancaire. C'est ça, le sur-mesure « façon COOP'HLM » !

**P22 /** Le PTZ

**P24 /** Le Prêt Action Logement

**P23 /** Le Prêt d'accèsion sociale  
(PAS)

**P25 /** La TVA à taux réduit

## Le PTZ

→ Le Prêt à Taux 0 % vous facilite l'accès à la propriété

Vous n'étiez pas propriétaire de votre résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt : vous pouvez bénéficier du PTZ, selon votre niveau de ressources (voir tableau ci-dessous).

Comme son nom l'indique, le Prêt à Taux 0 % est un prêt sans intérêt ni frais de dossier, qui peut être cumulé avec n'importe quels autres prêts. Il est distribué par les banques agréées par l'État.

### L'idéal pour financer votre résidence principale neuve

Avec le PTZ, vous pouvez emprunter jusqu'à 40 % du prix de votre logement neuf, qui doit être labellisé BBC 2005 ou répondre aux critères de la Réglementation Thermique RT 2012.

Le montant maximum de ce prêt dépend du nombre de personnes composant votre foyer fiscal et de la zone dans laquelle se trouve le logement.

### Le PTZ s'échelonne au mieux avec votre prêt principal

Selon votre situation, le remboursement du PTZ peut être différé, en partie ou en totalité. Cela vous permet de rembourser en premier lieu votre prêt le plus coûteux : vous réduisez ainsi votre coût de crédit.

### → Comment en bénéficier ?

Vos ressources ne doivent pas excéder les plafonds ci-dessous. Vous devez prendre en compte les revenus de l'année N-2. Si vous êtes deux à acheter et que vous n'êtes pas sur le même avis d'imposition, il vous faut additionner les deux revenus.

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
à partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €



LE COL. Résidence DUNAVERDE, à CAPBRETON (40), livrée en septembre 2021. 42 Logements en BRS. Crédit photo : Patrick VALLEAU. Architecte : Serge HIQUET Architect D.P.L.G

## Le Prêt d'accès sociale (PAS)

→ Une solution de financement pour les familles aux revenus modestes

**Le Prêt d'accès sociale a pour objectif de favoriser l'accès à la propriété des familles aux revenus modestes. Il est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat d'un logement, avec ou sans travaux d'amélioration. Il est remboursable avec intérêts et peut financer jusqu'à 100 % du coût de l'opération.**

### Qui peut en bénéficier ?

Le PAS est attribué sous conditions de ressources, suivant un barème qui varie en fonction des revenus du foyer, de sa composition et de sa localisation (voir tableau ci-dessous).

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

### Quelles modalités ?

Le logement acquis doit être obligatoirement occupé à titre de résidence principale. Le PAS peut être accordé :

- pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien ;
- pour effectuer des travaux de rénovation et d'amélioration.

Vous avez la possibilité de compléter votre financement avec :

- votre apport personnel ;
- un prêt à 0 % accordé par l'État ;
- un prêt Action Logement si vous êtes salarié du secteur privé.

Avec le PAS, vous pouvez emprunter généralement pour une durée comprise entre 5 et 30 ans. La durée peut, dans certains cas, être prolongée jusqu'à 35 ans et, dans tous les cas, être réduite sans limite.

### Quels avantages ?

- Les frais de dossier pour l'ouverture d'un PAS sont limités à 500 € ;
- Les frais notariés sur le contrat de prêt sont réduits ;
- En cas de perte d'emploi, une aide peut être accordée par Action Logement.

## Le Prêt Accession Action Logement

↳ **Réservé aux salariés d'une entreprise du secteur privé**

Le Prêt Accession Action Logement est fait pour vous si vous êtes salarié ou pré-retraité d'une entreprise d'au moins 10 salariés du secteur privé, hors secteur agricole.

Il est accordé par Action Logement, l'organisme collecteur du 1 % logement, pour financer l'acquisition du logement neuf qui deviendra votre résidence principale.

### Avec le prêt Action Logement, vous financez, sans conditions de ressources...

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf,
- l'acquisition de votre logement en PSLA ou en BRS,
- l'acquisition d'un logement du parc social, commercialisé par votre COOP'HLM par exemple.

### Pour bénéficier de ce prêt, votre futur logement doit...

- être construit ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DOM,
- être à usage de résidence principale, c'est-à-dire habité au minimum 8 mois dans l'année,
- respecter les conditions de performance énergétique en vigueur.

### Le prêt Action Logement couvre jusqu'à 40 % de votre acquisition

Sans frais de dossier, le prêt Action Logement a un taux d'intérêt nominal annuel bonifié de 0,5% pour une durée maximale de 25 ans. Son montant peut atteindre 40 000€ dans la limite de 40% du coût total de l'opération, sauf pour les ventes de patrimoine Hlm ou le montant est de 40 000€.



TERRALIA (Groupe ESSIA). Woodway, à Chanteloup-En-Brie (77), 62 logements.  
Architecte : Cabinet Séméio.  
Crédit photo : Sergio-Grazia.

## La TVA à taux réduit

↳ **Un avantage supplémentaire qui change tout !**

**Lors de l'achat d'un bien en accession sociale à la propriété, vous pouvez bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5 %. Pour cela, vous devez satisfaire plusieurs conditions (localisation du bien, ressources, etc.).**

### Comment bénéficier du taux réduit de TVA ?

- l'acquéreur doit être une personne physique ;
- le logement neuf devra être sa résidence principale ;
- il doit être vendu en location-accession (PSLA), en bail réel solidaire ou se trouver à l'intérieur d'une zone ANRU ou d'un quartier prioritaire (QPV) ou à moins de 300 mètres de leurs limites ;
- il doit respecter un plafond de prix de vente ;
- l'acquéreur devra respecter un plafond de ressources fixé par l'administration.

### Les plafonds de ressources

Les plafonds de ressources ont été déterminés en fonction du nombre de personnes composant le foyer fiscal et du lieu où est situé le bien. Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2 et correspondent aux revenus imposables après abattement. En PSLA et en BRS, il s'agit des plafonds de revenus liés à ces produits (voir page 15 et 16). En ANRU et QPV, il s'agit des plafonds de revenus PLS accession (voir page 14).

### Une résidence principale devant être conservée 10 ans

Le logement acheté avec la TVA réduite doit être utilisé par l'acheteur comme résidence principale, c'est-à-dire habité au moins huit mois par an. Il doit en outre être conservé pendant une durée minimale de 10 ans, sauf en cas de changement de situation professionnelle (mutation à plus de 70 km du logement, délivrance d'une carte d'invalidité, période de chômage de plus de 12 mois) ou changement de situation familiale (divorce, dissolution de PACS ou décès du coacquéreur).

Si l'acheteur décide de revendre son logement avant cette période de 10 ans sans respecter les exceptions prévues par la loi, il devra alors reverser au Trésor Public la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, cette somme étant diminuée d'un dixième par année de détention.

### Qu'est-ce qu'une zone ANRU et un QPV ?

Les zones ANRU (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine) sont des quartiers ayant fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine visant à faciliter l'accès à la propriété.

La liste complète est disponible sur le **site officiel de l'ANRU**

<http://www.anru.fr/>

Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont des zones bénéficiant de programmes pour le renouvellement urbain et la cohésion sociale. Ils sont définis par des contrats de ville signés entre l'État et les collectivités locales. Les différents QPV sont recensés sur le site du ministère de la Ville.

# 5

## Réalisez votre projet avec les COOP'HLM

Êtes-vous prêt.e à devenir coopérateur, vous aussi ?  
C'est tout votre intérêt ! Non seulement vous achetez  
un logement neuf respectant toutes les normes  
environnementales, mais bien plus : vous êtes accompagné.e  
par une coopérative de confiance, la sécurité en plus.

**P28** / Acheter à une COOP'HLM, c'est...

**P30** / Des avantages essentiels pour vous !

HABITAT DE L'ILL. Résidence Le Safran.  
Ecoquartier des Rives du Bohrie, Ostwald (67)  
Nicolas Laisné Architectes.

## Acheter à une COOP'HLM, c'est...



### Devenir coopérateur

Lorsque vous accédez à la propriété avec une COOP'HLM, vous souscrivez une part sociale au sein de la coopérative et vous devenez coopérateur. Ainsi, vous rejoignez l'ensemble des associés de la coopérative qui sont des propriétaires comme vous ou des acteurs publics et privés. Chaque année, vous participez à l'Assemblée Générale et prenez part aux décisions d'orientation de votre COOP'HLM. Ce sera aussi l'occasion de rencontrer d'autres coopérateurs et de partager des moments conviviaux. Vous aurez également la possibilité de vous tenir informé des actualités de votre coop et de participer aux projets qu'elle développe.

Et si le modèle vous intéresse, vous pouvez même présenter votre candidature au Conseil d'Administration. C'est l'organe politique, qui définit les orientations stratégiques et s'assure de leur bonne réalisation par l'équipe de la COOP'HLM. Dans certaines COOP'HLM, des avantages supplémentaires sont proposés aux coopérateurs : centrale d'achat, caisse de solidarité, plateforme d'échange par exemple.

### Être rassuré par le clés-en-mains

Avec des logements livrés clés en main (finitions sols et murs, aménagements de placards, aménagements extérieurs, stationnement compris, etc.) et des prix fermes et définitifs, vous n'avez pas de mauvaises surprises. Rien à craindre côté frais imprévus, dépassement de budget, malfaçons.

Vous achetez un logement bien conçu, adapté à votre mode de vie et aux exigences actuelles. Vous choisissez les bases de votre décoration (revêtement de sols, faïences et carrelages...).

### Sécuriser son achat dans la durée

Avec l'accession sécurisée, les COOP'HLM vous apportent une aide en cas de coups durs (ce qu'on appelle les « aléas de la vie »), sous forme d'assurance et de garanties :

- ▶ une assurance-revente vous protégeant contre toute décote de la valeur de votre logement si vous étiez obligé de le revendre dans les 10 premières années de votre acquisition ;
- ▶ une garantie de rachat, à un prix convenu d'avance, de votre logement pendant 15 ans...
- ▶ une garantie de relogement pendant 15 ans avec un statut de locataire dans votre logement ou dans un autre logement adapté à vos besoins et vos revenus.

« Demandez à votre COOP'HLM les détails sur la mise en œuvre de ces garanties ! »

Loïc

“ J'avais réservé un T2 dans ce programme neuf en VEFA. Quand je me suis rendu à la réunion organisée par la COOP'HLM pour choisir les revêtements de sol, la couleur des carrelages et des peintures, j'ai tout de suite remarqué Jonathan, qui avait lui aussi réservé un T2. On s'est revu et ça a été le coup de foudre ! Alors nous avons décidé d'acheter plutôt un T3 pour deux, et la COOP'HLM nous a trouvé une solution presque aussitôt, ils sont top ! ”



### Être pleinement partie prenante

Dans le cas où vous achetez sur plan, vous êtes associé.e tout au long de la construction de votre futur logement. Vous pourrez visiter le chantier pour vous rendre compte de son évolution après avoir, dans certains cas, participé à la définition et à la co-conception du projet.

### Bénéficier d'un accompagnement complet

La COOP'HLM vous conseille et vous aide tout au long de votre parcours d'accédant à la propriété. Au départ, votre conseiller.ère précise votre projet, puis le construit pas à pas avec vous et vous assiste dans vos démarches. Cet.te interlocuteur.trice sera à vos côtés pendant tout le processus, c'est rassurant !

Vous serez même aidé.e dans la préparation du déménagement et pour la mise en service des énergies (gaz, électricité, eau) dans votre logement. Tout est fait pour faciliter votre installation.



MARINA

“ J'ai été relogée plusieurs fois par ma COOP'HLM, et ce n'était vraiment pas prévisible ! J'avais acheté un appartement en location-accession, mais ma situation personnelle a changé et j'avais du mal financièrement. La COOP'HLM me l'a donc racheté et m'a relogée. J'ai changé de job, tout allait mieux et je me suis lancée à nouveau dans une location-accession. Jusqu'à ce que je me retrouve subitement au chômage à la suite d'un dépôt de bilan : j'ai été de nouveau relogée après rachat de mon logement. Sans les garanties offertes par les COOP'HLM, je ne sais pas comment j'aurais pu faire... ”



## Des avantages essentiels pour vous !

### Une information transparente

Les COOP'HLM s'engagent à apporter à leurs clients une information claire et complète sur :

- les caractéristiques techniques du logement ;
- les conditions et le coût de son entretien ;
- le déroulement du chantier et les conditions de livraison ;
- l'étendue du service après-vente ;
- les garanties légales et conventionnelles.

### La qualité légale assurée

Les COOP'HLM s'engagent à respecter scrupuleusement les prescriptions légales :

- garanties financières ;
- contrats respectant en tout point la réglementation ;
- assurance dommage-ouvrage.

### Toutes les garanties du neuf

#### ▪ La garantie contre les vices apparents

Elle couvre les défauts décelés lors de la livraison ou dans le mois qui suit.

#### ▪ La garantie de parfait achèvement

Elle engage l'entrepreneur ou les entreprises à réparer tous les désordres affectant le bâtiment qui pourraient intervenir pendant un an à compter de la réception de l'immeuble.

#### ▪ La garantie biennale de bon fonctionnement

Elle vous protège pendant deux années à compter de la réception de l'immeuble contre les défauts affectant les éléments dissociables du gros œuvre (équipements de chauffage, menuiseries, volets, sanitaires, etc.). Cette garantie couvre les désordres non couverts par la garantie décennale.

#### ▪ La garantie décennale

Elle couvre pendant une durée de dix ans tous les désordres qui compromettent la solidité de l'immeuble ou le rendent impropre à l'habitation.

### Un engagement responsable

Les COOP'HLM construisent des logements neufs à haute performance environnementale conformes à la réglementation en vigueur. Le respect des normes et des labels (voir encadré) est un atout indéniable et une garantie supplémentaire essentielle. Vous êtes certain.e d'acquiescer un logement performant sur le plan énergétique, dans lequel vous dépenserez moins en chauffage et vous gagnerez en confort. Le tout en apportant votre contribution à la lutte contre le réchauffement climatique.



LA MAISON FAMILIALE LOIRE ATLANTIQUE. Les Champs Libres, Habitat participatif, Nantes (44). Architecte : TICA Architecte. Photo : Emilie Gravouelle.



### Un Syndic solidaire gère l'immeuble dans la durée

Les COOP'HLM peuvent assurer la gestion des copropriétés qu'elles ont créées ou qui souhaitent une gestion solidaire. Pour cela, elles ont inventé la notion de « syndic solidaire » et défini la charte qui va avec.

Dans la pratique, le syndic solidaire gère l'immeuble qu'il a en charge en cohérence avec les caractéristiques du bâti, afin de ne pas perdre la plus value sociale apportée par le promoteur lors de la conception-construction. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale, sous le contrôle du Conseil Syndical, administre la copropriété, gère l'entretien courant des parties communes, informe et veille à établir une relation de confiance profitable à tous.

## LES PRINCIPAUX LABELS ET NORMES QUI S'APPLIQUENT AUX LOGEMENTS NEUFS

### BBC-Énergie®

est un label de qualité\* certifiant des bâtiments neufs ayant une très faible consommation d'énergie et offrant tout le confort d'un habitat moderne.

Ces constructions consomment environ 4 à 5 fois moins que la plupart des bâtiments existants, ce qui permet aux occupants de maîtriser les coûts en rationalisant leurs consommations d'énergie, de vivre dans des conditions plus agréables été comme hiver et de préserver les ressources de la planète.

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ce label a été remplacé par la RT 2012 pour les permis de construire délivrés après cette date.

### La RT 2020

est la nouvelle réglementation qui remplace la RT 2012 pour les bâtiments neufs dont le permis de construire est déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Cette réglementation a un champ d'action plus vaste que les précédentes. Elle prend en compte, en plus de la performance énergétique, l'empreinte environnementale du bâtiment et sa capacité à générer de l'énergie.

#### Les avantages de la RE2020 :

- Un coût énergétique extrêmement réduit, voire nul. La performance de l'isolation permet de garder une température intérieure agréable en toute saison.
- Une amélioration du bien-être intérieur, grâce à une meilleure qualité de l'air, une température naturelle en toute saison.
- Une tranquillité renforcée, par la performance de l'isolation thermique.

### La certification Habitat & Environnement

Créée en 2003, cette certification a été la première certification environnementale pour le logement en France et dans le monde. Elle est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés.

Les bâtiments certifiés Habitat & Environnement témoignent d'une prise en compte de la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement, tout en valorisant les qualités techniques et le confort d'usage des bâtiments. En outre, Habitat & Environnement fixe des niveaux de performance à atteindre pour les bâtiments de plus de 10 ans.

# 6

## De A à Z

P34 / Glossaire

P36 / Note

## Glossaire

<b>Action Logement</b>	Organisme collecteur du 1 % logement.
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine.
<b>BRS</b>	Bail réel solidaire.
<b>CCMI</b>	Contrat de construction de maison individuelle.
<b>Coopérateur / Associé</b>	Tout individu collaborateur ou partenaire de la coopérative ou qui bénéficie de ses services, peut souscrire une part sociale et être ainsi associé de l'entreprise. Le sociétaire est partie prenante de la gouvernance de la coopérative. Il a le pouvoir de voter les décisions en assemblée générale et même d'être élu administrateur.  Lorsque le sociétaire bénéficie des services de la coopérative (ce qui est le cas pour un accédant à la propriété), on parle de coopérateur.
<b>DAT</b>	Déclaration d'achèvement des travaux.
<b>D.I.U.O</b>	Dossier d'interventions ultérieures aux ouvrages. C'est le document expliquant les mesures d'entretien de l'immeuble.
<b>DO</b>	Assurance dommage-ouvrage.
<b>D.O.E.</b>	Dossier d'ouvrages exécutés. Il détaille les prestations techniques exécutées par les entreprises.
<b>Gouvernance</b>	La gouvernance est l'ensemble des mesures, des règles, des organes de décision, d'information et de surveillance qui permettent d'assurer le bon fonctionnement et le contrôle de l'entreprise coopérative Les principaux organes de gouvernance d'une Coop'HLM sont : l'assemblée générale et le conseil d'administration.
<b>HLM</b>	Habitation à Loyer Modéré.
<b>HQE</b>	Haute Qualité Environnementale (certification).
<b>ICC</b>	Indice de Coût de Construction.
<b>IRL</b>	Indice de Références des Loyers.
<b>Maître d'œuvre</b>	L'architecte de l'opération.
<b>Maître d'ouvrage</b>	Le commanditaire de l'opération.
<b>OFS</b>	Organisme de foncier solidaire.
<b>ORT</b>	Opération de Revitalisation de Territoire.

## Glossaire

<b>PAS</b>	Prêt à l'accession sociale.
<b>Part sociale</b>	Contrairement à une société classique, le capital d'une Coop' HLM n'est pas composé d'actions mais de parts sociales. Si elle prend la forme, comme une action, d'une participation économique de chaque membre, une part sociale n'est généralement pas (ou très marginalement) rémunératrice : les résultats de l'activité ne sont pas reversés aux associés et coopérateurs sous forme de dividendes mais largement réinvestis dans les activités de la coopérative.  Souscrire une part sociale dans une coopérative est la condition pour pouvoir participer à sa gouvernance et à son activité.
<b>PLS</b>	Prêt locatif social.
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme.
<b>POS</b>	Plan d'occupation des sols.
<b>PSLA</b>	Prêt social location-accession.
<b>PTZ</b>	Prêt à Taux 0 %.
<b>QPV</b>	Quartier prioritaire de la politique de la ville.
<b>RT 2020</b>	Règlement thermique environnemental 2020.
<b>SCCV</b>	Société Civile de Construction Vente.
<b>SCIAPP</b>	Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété.
<b>SCIC</b>	Société Coopérative d'Intérêt Collective.
<b>SHAB</b>	Surface Habitable.
<b>SU</b>	Surface Utile.
<b>Syndic</b>	Personne chargée de gérer les affaires et de défendre les intérêts de la copropriété et des copropriétaires.
<b>TFPB</b>	Taxe foncière sur les propriétés bâties.
<b>TVA</b>	Taxe sur la Valeur Ajoutée.
<b>VEFA</b>	Vente en état futur d'achèvement.
<b>Zones HLM A, B1, B2, C</b>	Tension du marché immobilier local définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logement disponible.





# TOUTE L'OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE À PORTÉE D'UN SEUL CLIC !



Connectez-vous sur [www.bienveo.fr/](http://www.bienveo.fr/)

