



Assemblée générale



Une année 2010 encourageante mais de nombreuses incertitudes

Extraits de l'allocution de Marie-Noëlle LIENEMANN en clôture de l'assemblée générale de la Fédération qui s'est tenue les 11 et 12 mai à Paris.

Nos coopératives vivent actuellement des années fastes mais nous n'oublions pas qu'au-tour de nous, nos concitoyens peuvent connaître des difficultés sociales de plus en plus importantes. En 2010, nous avons réussi à construire beaucoup plus que par le passé. Nous avons augmenté nos mises en chantier de 13% et nous atteignons 7 000 logements. Il faut donc avoir l'honnêteté de constater que le plan de relance a fonctionné dans notre secteur. C'est bien la preuve que quand les outils sont efficaces, les résultats sont réels. Il est par ailleurs rassurant de voir que nous pouvons faire plus et mieux lorsque nous sommes accompagnés.

La Fédération compte aujourd'hui 105 coopératives actives contre 60 il y a moins de dix ans. Nous sommes donc montés en puissance. Pour poursuivre l'effort, un certain nombre de coopératives vont repartir en activité cette année. Je précise que dans certains cas, il est préférable de créer de nouvelles coopératives et de fermer celles qui sont dans l'incapacité de rebondir.

Permettez-moi d'abord de concentrer mes réactions sur des sujets tout à fait d'actualité pour les coopératives. Si nos résultats sont bons, nous sommes obligés de constater que les outils qui ont permis ces résultats – le doublement du PTZ, le Pass foncier – ont disparu. On nous a expliqué que le PTZ+ était lui aussi de nature à favoriser l'accession à la propriété des populations les plus modestes. Nous considérons que ce n'est pas le cas.

Si le système marchait bien pour les catégories populaires, le sujet ne serait pas si douloureux. La réalité est que nos coopératives ont beaucoup de mal à boucler les opérations d'accession avec le PTZ+.

De notre point de vue, la question du PTZ+ doit être revue, au mois pour les catégories 1 à 3.

Nous sommes ensuite tous préoccupés par la flambée des prix dans les secteurs tendus. Nous pensons donc que le PTZ devrait être donné sous garantie de plafond de prix. Travailler sur les formes de la régulation des prix est indispensable même si cela occasionnera des débats entre les différents courants politiques.

Le deuxième grand sujet que je souhaite aborder est celui du PSLA. Pour crédibiliser cet outil, nous devons être certains qu'il est garanti dans la durée. Le PSLA est pour

nous un sujet majeur car c'est le seul dispositif qui bénéficie d'une TVA à 5,5%, cette TVA réduite permettant de solvabiliser l'accession sociale à la propriété.

Comment avancer sur ce sujet ? Nous avons toujours dit que la ressource du Livret A devait devenir une ressource à taux fixe. D'après la Caisse des Dépôts, rien ne s'oppose à ce changement. Nous avons besoin, Monsieur le Ministre, d'un arbitrage de votre part pour que la mobilisation du Livret A, la mise en place d'un taux fixe et le passage facile du prêt PSLA au prêt acquéreur puissent être organisés dans un cadre stable et durable.

Nous considérons ensuite qu'il est nécessaire d'inventer de nouveaux produits d'accession sociale à la propriété. Nous souhaitons que nos coopératives puissent vous proposer un produit d'accession coopérative sécurisée avec TVA à 5,5%. Un tel produit constituerait non pas une niche fiscale mais une niche de promotion sociale pour des catégories qui ont beaucoup de mal à accéder à la propriété. Nous sommes aussi très sensibles à soutenir les formes innovantes d'habitat. Vous savez que l'habitat coopératif attend un statut, en particulier l'accession progressive qui doit, selon nous, être soutenue dans le monde contemporain.

Une autre de nos préoccupations est la poursuite de l'Anru. Toutes les études montrent que le meilleur outil de la diversification en zone Anru est l'accession sociale. Pour poursuivre l'effort, il faudrait que les fameuses primes de 10 000 euros puissent être mobilisées. A l'heure actuelle, ces primes sont reventilées dans les conventions négociées avec les élus locaux. Nous voudrions être sûrs que la TVA à 5,5% restera applicable en zone Anru et que nous pourrions bénéficier des primes de 10 000 euros. J'aimerais également que les coopératives soient beaucoup plus actives pour offrir aux locataires Hlm des opportunités d'accession dans le neuf. 20% de nos coopérateurs viennent de la location Hlm. Nous pensons que la marge de développement est très importante.

Le dernier point que je souhaite aborder est celui des copropriétés dégradées. La coopérative Coprocoop travaille beaucoup sur cette problématique. Nous avons aussi une activité de syndic sur ces copropriétés. Nous souhaitons développer et professionnaliser cette activité. Nous sommes aussi convaincus que les outils actuels ne sont pas suffisants pour résorber dans un délai rapide les copropriétés dégradées de grande taille qui mettent en péril certains projets Anru. Seriez-vous d'accord Monsieur le Ministre pour que nous réfléchissions à des outils nouveaux pour prendre en charge la transition entre l'état actuel des copropriétés et un devenir plus tolérable ?

agenda

8/9 septembre

- Séminaire des commerciaux

27/29 septembre

- Congrès Hlm à Bordeaux

17/18 novembre

- Séminaire des présidents

22/24 novembre

- Salon des maires

Assemblée générale - suite

Notre grande inquiétude concerne afin la place que les pouvoirs publics réservent au Mouvement Hlm. Si nous sommes très heureux de notre niveau de production, nous observons tout de même que le Mouvement Hlm doit vivre cette année une ponction financière injustifiée qui paralyse son action. Est-ce bien raisonnable de supprimer 240 millions d'euros au Mouvement Hlm ? Est-ce aussi bien raisonnable de continuer le plan Scellier alors que le plan de relance est terminé ? Nous avons besoin que le Mouvement Hlm soit soutenu par les pouvoirs publics.



« Le **PSLA** est un outil particulièrement **riche, intéressant et sécurisé.** »

Extraits de l'intervention de Benoist APPARU, secrétaire d'Etat au logement.

J'aimerais d'abord dire quelques mots de ce qui fait le coeur de métier de votre Fédération, l'accession sociale à la propriété. Les chiffres de production 2010 ont été exceptionnels. Vous avez parfaitement bénéficié de l'ensemble des produits existants, qu'il s'agisse du Pass foncier, du doublement du PTZ ou du plan de relance. Vous craignez cependant que les montants du PTZ+ ne vous permettent pas de réaliser en 2011 les niveaux atteints en 2010. Vous demandez donc un doublement du prêt à taux zéro dans les catégories 1 à 3. Je sais que nous avons depuis longtemps un débat sur les catégories 9 et 10. J'entends votre interpellation en la matière mais j'aimerais vous rappeler une donnée. Si vous nous demandez de revoir les tranches 9 et 10, il faudra en considérer toutes les conséquences. Vous nous dites que nous aidons les plus riches mais rappelez-vous que l'entrée dans la tranche 9 du PTZ+ est inférieure au plafond de loyer Hlm. Si vous considérez qu'une personne de la tranche 9 est trop riche pour être aidée à devenir propriétaire mais qu'elle peut entrer en Hlm, un problème se pose. J'aimerais dire quelques mots du zonage. A mon sens, aucun zonage ne sera jamais parfait car nous ne pouvons pas échapper à des effets de frontière. Ainsi, à Amiens, nous avons choisi la communauté d'agglomération car c'est à ce niveau que les politiques de l'habitat doivent être menées. Ces effets de frontière sont inévitables. Il me semble néanmoins indispensable de conserver ce zonage pour des produits comme le Scellier mais aussi pour le PTZ. Sans zonage, il serait impossible d'aider quiconque en A et en B1

2012 sera l'Année internationale des coopératives. J'aimerais qu'à cette occasion nous puissions travailler avec vos services à l'accession sociale coopérative sécurisée dans notre pays.

Le logement doit devenir une grande priorité nationale à laquelle nous consacrons des moyens financiers. Lors de l'élection présidentielle, notre Fédération interpellera tous les candidats et toutes les forces démocratiques de ce pays pour que l'accession sociale retrouve un haut niveau complémentaire à la question du locatif social.

en raison du différentiel de prix du foncier et de l'immobilier entre la zone A et la zone C.

Vous avez raison de dire, Madame la Présidente, que le PSLA est un outil particulièrement riche, intéressant et sécurisé. Vous avez réussi à battre cette année des records en la matière. Je crois que 2011 sera une année tout aussi intéressante. Nous avons en effet souhaité envoyer un signal à l'accession à la propriété sociale en obtenant une enveloppe de refinancement sur les fonds d'épargne majorée de plus de 40%. Cette enveloppe passera de 210 à 300 millions d'euros pour assurer la montée en charge de ce dispositif. Nous avons aussi pris en compte vos préconisations sur l'assouplissement du PSLA.

Lorsque nous avons créé le PTZ, je me suis longuement demandé s'il fallait ou non intégrer des plafonds de prix d'opération. Il existe finalement un plafond dans le PTZ mais il n'est pas obligatoire dans le sens où nous avons simplement fait le choix de dégrader le produit en cas de dépassement du plafond. Je continue cependant à penser que la question du plafond est un vrai débat qui peut se poser sur une multitude de produits. Je reste ouvert à la discussion car c'est une problématique essentielle dans les territoires tendus. Vous avez évoqué l'idée d'un nouveau produit d'accession offrant une TVA à 5,5%. Je suis un peu réservé car les banquiers nous disent bien que multiplier les produits d'accession à la propriété conduit à brouiller les pistes.

Concernant les questions plus larges de l'avenir du secteur de l'habitat social et des copropriétés dégradées, je tiens à dire que je reste un ardent défenseur du monde Hlm. Je suis convaincu que nous avons besoin dans notre pays d'un secteur Hlm puissant, bien financé et avec lequel les pouvoirs publics travaillent en étroite concertation. De mon point de vue, c'est l'un des chantiers les plus importants pour réussir à répondre à la demande de logements de nos compatriotes. Nous devons néanmoins nous interroger sur le modèle du logement social, non pas pour détruire le monde Hlm mais pour le renforcer. Pour construire plus de logements sociaux demain, il nous faut plus de moyens financiers. Ne pouvons-nous pas trouver des moyens financiers autres que ceux provenant de l'Etat et des collectivités locales qui sont pour le moins contraints ? Si nous ne réfléchissons pas à un nouveau modèle économique pour le logement social et pour le logement en général, nous n'arriverons pas à répondre aux objectifs qui sont les nôtres.

Les réseaux sociaux au service de l'animation de la vie coopérative



Organisée dans le cadre de l'assemblée générale de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, la **table-ronde**, animée par Hervé PARENT (consultant HP Conseils), accueillait Pierre-Yves ANTRAS, directeur général de Haute-Savoie Habitat et d'Idéïs, Charles BERDUGO, président de maresidence.fr, Thierry MARCOU, Fédération Internet Nouvelle Génération, Pascal MASSON, directeur général d'Habitation Familiale.

Un peu partout en France, on constate des méthodes qui visent à utiliser les réseaux sociaux ou Internet pour mieux faire vivre le lien entre les habitants et les structures (bailleurs sociaux ou coopératives). La technologie permet sur un même support l'accès à de multiples services et informations. Parfois, les coopératives d'Hlm ont commencé à

mettre en place des comptes Facebook ou Twitter. Cette table-ronde a rendu compte d'expériences en cours d'usage qui peut être fait des réseaux sociaux.

Retrouvez le compte rendu de ces échanges sur le site Internet de la Fédération.

Retrouvez la Fédération sur Facebook (www.hlm.coop/fb) et Twitter (www.twitter.com/FNSCHLM).



Chiffres clé

Une année 2010 sous le signe de la croissance

Après une année 2009 en hausse de 25%, la production 2010 des coopératives d'Hlm enregistre une hausse de **13%**, qui lui permet d'approcher la barre des **7 000** unités produites (6 922).

Sur la lancée de 2009, la production en groupé est toujours dynamique (**+32%**) avec **4 056** logements mis en chantier. L'activité s'est montrée particulièrement soutenue par les dispositifs Pass foncier et le PSLA qui comptent respectivement pour **697** et **822** mises en chantier (soit **37%** de la production). Au total, le groupé se renforce et représente **78%** des mises en chantier en accession sociale, malgré une production en diffus qui dépasse les **1 100** contrats signés (**+7%**).

Avec **1 389** logements mis en chantier, le secteur locatif, quant à lui, marque le pas (**-10%**) après la forte croissance enregistrée en 2009.

Accession sociale sécurisée : les coopératives d'Hlm veulent faire plus et mieux

Animée par Aline PAILLER, cette **table-ronde** a réuni Franck CARO, directeur de la stratégie et du développement des programmes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Marie-Christine DETRAZ, adjointe au maire de Lorient en charge du logement, Anne GUILLOU, sous-directrice du financement du logement à la DHUP, Christophe ROBERT, directeur général adjoint de la Fondation Abbé-Pierre et Marie-Noëlle LIENEMANN, ancien ministre, présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.



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 Mendès Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 - www.arecoop.fr).**

Septembre

Judi 8 et vendredi 9

Séminaire annuel des commerciaux.

Lundi 12

L'information financière en coopérative d'Hlm.

Octobre

Lundi 3 et mardi 4

Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession à la propriété.

3 et 4 (et 17/18 novembre)

Commercialisation de logements neufs : les techniques de vente.

Judi 6 et vendredi 7

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

Novembre

Lundi 14 et mardi 15

Le contrat de vente en VEFA.

Lundi 14 au mercredi 16

Sécurisation Hlm et relations de service.

Judi 17 et vendredi 18

Séminaire des présidents de coopérative d'Hlm.

Trophées

Les opérations remarquables 2011

5 coopératives d'Hlm ont reçu, jeudi 12 mai lors de l'assemblée générale de la Fédération, le « trophée des opérations remarquables 2011* » destiné à valoriser des initiatives et opérations originales développées par les coopératives d'Hlm. Retrouvez une présentation détaillée de ces opérations sur notre site Internet (www.hlm.coop).



Catégorie innovation économique

Le Village d'Orgemont Epinay-sur-Seine (93)

Vitrycoop Habitation (groupe Gambetta)

229 logements en accession sociale à la propriété situés dans le quartier d'Orgemont en cours de rénovation urbaine, s'intégrant dans une démarche expérimentale d'habitat individuel contemporain en milieu urbanisé engagée par Plaine Commune avec le PUCA.



La Maison diocésaine Moutiers (73)

Savoisienne Habitat

Rénovation d'une maison diocésaine édifiée en 1831 par bail emphytéotique à Savoisienne Habitat qui réalise : un centre d'hébergement d'urgence pour les saisonniers de passage (13 lits), une rénovation de la maison diocésaine (bibliothèque historique, archives, services de l'Evêché, 6 salles de réunions, local pour le Secours Catholique), 23 logements locatifs sociaux (17 PLUS et 6 PLA-I).



Catégorie innovation sociale

Le Jardin des Sages Bouaye (44)

La Maison Familiale de Loire-Atlantique - GHT

8 maisons en accession sociale à la propriété à destination des locataires du parc social implanté sur la commune, dans le but de favoriser la rotation du parc Hlm.



Catégorie innovation environnementale

Le Hameau de la Plaine - Monteux (84)

Axédia

13 villas en accession sociale à la propriété BBC faisant appel à un procédé constructif innovant (ossature bois filière française) pour un coût maîtrisé. Cette opération BBC est la première livrée dans la région Provence-Alpes Côte d'Azur.



Prix spécial

Le Bois du Chapitre Vernouillet (28)

Foyer d'Eure et Loir

10 pavillons PSLA avec dissociation foncier/bâti en reconstitution de l'offre de logements dans le cadre de l'opération Anru de Dreux, intégrés à une opération de 165 logements (25 CCMI, 10 PSLA, 20 PLS, 14 VEFA, 76 locatifs).



* De gauche à droite :

Bruno Mercier (Vitrycoop Habitation), Philippe Brosset (Savoisienne Habitat), Albert Taillandier et Eric Gérard (MFLA), Marie-Noëlle Lienemann (FNSCHLM), Didier Colin et Michel Gontard (Axédia), Jean-Pierre Burtin et Philippe Réau (Foyer d'Eure et Loir).

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