



## Manifestation

# A vos agendas !

**Jour après jour, les coopératives d'Hlm poursuivent leurs efforts et s'attachent à proposer des logements, en accession comme en locatif, à des prix abordables pour des personnes à revenus modestes.**

Ce dynamisme se retrouve dans les chiffres de production : en 10 ans, les coop Hlm ont multiplié par 3 le nombre de logements construits chaque année !

Ce résultat n'aurait pu être obtenu sans les hommes et les femmes qui conçoivent, vendent, accompagnent, gèrent les logements proposés par les coop Hlm.

Alors que l'ONU a choisi de consacrer 2012 année internationale des coopératives, la Fédération a souhaité les mettre à l'honneur en organisant la première rencontre nationale des collaborateurs de coop Hlm. Que vous soyez salariés directs ou que vous interveniez en appui de l'activité d'une coop Hlm, le 15 mai sera votre journée !

Au cours de cette journée, que nous avons voulu vivante, riche et instructive, nous chercherons à vous faire partager les valeurs de la coopération, la diversité des métiers exercés et la qualité des actions entreprises par les coopératives d'Hlm. Il s'agira aussi, par notre mobilisation, de démontrer la capacité des coopératives d'Hlm à se fédérer.



**Alors... rendez-vous le 15 mai !**

Informations et inscription : [www.hlm.coop/2012](http://www.hlm.coop/2012)

## agenda

### 5 avril

- Conseil fédéral

### 15 mai

- Convention des personnels des coopératives d'Hlm

### 16 mai

- Assemblée générale

### 13/14 septembre

- Séminaire des commerciaux

### 25/27 septembre

- Congrès Hlm à Rennes

## Convention mode d'emploi

### C'est quoi ?

Animée par Aline Pailler, journaliste et productrice à Radio France, la première convention des collaborateurs de coopératives d'Hlm se déroulera le 15 mai à Paris, dans les locaux du théâtre de la Cité internationale universitaire de Paris.

### C'est pour qui ?

L'ensemble des collaborateurs de coopératives d'Hlm sont concernés : les salariés directs des coopératives d'Hlm mais aussi tous ceux qui, sans être salariés directs, les accompagnent dans leur développement (par le biais de mises à disposition, de prestations de services, etc.).

### Que va-t-il se passer ?

Cette journée va alterner moments de découverte du mouvement coopératif, récits et témoignages, mises en avant de pratiques exemplaires.

Trois ateliers professionnels sont aussi prévus pour partager et approfondir vos pratiques professionnelles sur la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation et la gouvernance coopérative. Enfin, les trophées des opérations remarquables seront remis en fin de journée avant que le représentant de l'Etat vienne s'exprimer.

### Quelle place pour les participants ?

Avant le 15 mai, les collaborateurs seront invités à co-construire certaines séquences du programme en répondant à des sondages en ligne ou en témoignant. Le 15 mai, l'interactivité entre la scène et la salle sera de mise avec le recours à des questions SMS et des sondages express.

### Comment y participer ?

Le bulletin d'inscription est disponible sur le site internet de la Fédération.

Élections présidentielles

# Les coopératives prennent la parole

A l'occasion des élections présidentielles, les organisations professionnelles de tous secteurs prennent la parole pour exprimer des attentes à l'attention des candidats et recueillir leurs ambitions.



Le secteur coopératif n'échappe pas à la règle. Coop FR, l'organisation représentative du mouvement coopératif français, a ainsi pris la parole le 15 février pour interpeller l'État sur les moyens nécessaires à l'efficacité et à la vitalité dans les territoires des coopératives. Insistant sur le respect d'une économie plurielle et d'une diversité des formes d'entreprises, Coop FR réaffirme la nécessité que le cadre législatif et réglementaire tienne pleinement compte des spécificités des coopératives. Pour ce faire, la création d'une structure interministérielle « chargée d'assurer la visibilité, la reconnaissance du secteur coopératif et de l'économie sociale et solidaire et de permettre la rencontre, l'échange et la collaboration entre les différents ministères concernés par les activités coopératives » est demandée avec insistance.

**Le groupe de la Coopération du Conseil économique, social et environnemental (CESE) a également choisi d'interpeller les candidats.** A ce titre, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm a présenté **4 mesures** pour soutenir et renforcer l'accession sociale à la propriété.

### Favoriser l'accession sociale et sécurisée à la propriété par les coopératives d'Hlm

Pour développer ces accessions durables et solidaires, les coopératives d'Hlm ont besoin de l'engagement des pouvoirs publics et demandent un droit à l'expérimentation d'une nouvelle

forme d'accession à la propriété au travers de sociétés civiles coopératives et reposant sur une dissociation entre le coût du foncier et le coût du bâti, destinée à des ménages à revenus très modestes. Pour faciliter cette expérimentation, les coopératives demandent qu'elles soient éligibles au taux réduit de TVA à 7% et qu'un allègement des coûts de portage soient obtenus par la mise en place d'un financement dédié.

### Créer un statut juridique aux coopératives d'habitants

Aujourd'hui, les formes juridiques tout comme les mécanismes de financement sont pensés pour permettre soit la location, soit la propriété individuelle, mais rien n'est envisagé concernant la propriété collective d'un bien immobilier.

### Promouvoir la gestion de copropriétés solidaire

la « Charte du syndic solidaire » des coopératives d'Hlm identifie plusieurs propositions d'amélioration comme pouvant contribuer à améliorer la gestion des copropriétés et la prévention de leur dégradation : la reconnaissance législative de l'obligation de constituer au sein de chaque copropriété une épargne pour travaux, dont la valeur au fil du temps reste affectée au syndicat des copropriétaires, l'obligation pour chaque copropriété d'anticiper et de disposer d'une lisibilité technique et financière à moyen terme sur les travaux à venir en élaborant un plan pluriannuel de travaux, l'autorisation pour les coopératives d'Hlm d'intervenir en tant que syndic ou prestataire de services auprès de syndicats bénévoles, syndicats coopératifs ou copropriétés issues du secteur associatif, mutualiste ou coopératif.



## Le logement social, partenaire des pouvoirs publics pour sortir de la crise

Les organismes Hlm, réunis en Convention le jeudi 19 janvier ont validé

les 10 propositions qu'ils souhaitent présenter aux candidats aux élections présidentielle et législatives de 2012.

Le Mouvement Hlm a souhaité réaffirmer son projet et son rôle au sein de la société française. Dans le contexte de crise économique et sociale que traverse le pays, il lui paraît plus que jamais nécessaire de garantir durablement à nos concitoyens l'accès à des logements abordables. Il interpelle les candidats sur leurs engagements dans ce domaine.

Pour le Mouvement Hlm il s'agit, sans compromettre la réduction des déficits publics, de poser trois priorités face à la crise.

- **Protéger les ménages :** les Hlm permettent à près de 11 millions de personnes de bénéficier d'un habitat de qualité à un coût compatible avec leurs revenus. Ils construisent chaque année plus de 100 000 nouveaux logements et permettent à 15 000 ménages d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées.
- **Soutenir l'emploi :** avec près de 14 milliards de travaux de construction, de réhabilitation et d'entretien, le Mouvement Hlm favorise l'activité dans le bâtiment et soutient l'emploi local, non délocalisable.
- **Préparer l'avenir :** le logement social est un investissement à forte efficacité sociale pour un coût avantageux, tant pour nos locataires que pour les fonds publics et pour les épargnants dont l'épargne populaire est mobilisée à travers le Livret A.

### Favoriser le parcours résidentiel des locataires d'Hlm

Les coopératives d'Hlm sont les partenaires privilégiées des bailleurs sociaux en accession sociale à la propriété, notamment pour favoriser la mobilité des locataires du parc social.

L'action des coopératives d'Hlm pourrait se trouver renforcée par la création d'un Plan d'épargne de liberté résidentielle (PELR), ce plan d'épargne logement, fonctionnant sur le modèle tripartite des Plans d'épargne d'entreprise, principalement destiné à encourager l'accès à la propriété des ménages du parc Hlm.

# Habitat.coop vitrine commerciale des coopératives d'Hlm

L'accession sociale à la propriété suscite beaucoup de curiosité et de demande d'explications de la part du grand public.

Pour répondre à ces attentes et valoriser l'action des coopératives d'Hlm, la Fédération des coopératives d'Hlm a lancé en 2010 une version rénovée du site « habitat.coop ».

Il a été repensé en fonction des attentes du grand public et s'organise autour de **4 grand thèmes** :

- découvrir la solution coopérative ;
- devenir propriétaire ;
- devenir locataire ;
- habiter durable.

Chacun de ces thèmes est ensuite décliné en articles didactiques et clairs. Sont ainsi abordés le PSLA, la sécurisation Hlm, les financements comme les modalités d'attribution des logements locatifs sociaux.

Le coeur du site est constitué de l'annuaire des coopératives d'Hlm. Celles-ci



sont classées par territoire et par métier, ce qui permet aux internautes d'identifier rapidement les coopératives d'Hlm susceptibles de les intéresser. Chaque coopérative peut se présenter et l'internaute est invité à lui envoyer un message.

Par cette initiative, la Fédération souhaite soutenir l'activité de ses adhérents en faisant mieux connaître et partager leurs spécificités. Aujourd'hui, plus de 8 000 internautes viennent chaque mois consulter ce site.

## En bref

### 5 898 agréments PSLA délivrés en 2011

Selon les données communiquées par le ministère du développement durable, 5 898 agréments PSLA ont été délivrés en 2011 par les services de l'Etat ou les délégataires des aides à la pierre.

Ce chiffre est en hausse de près de 100 % en un an. Ce doublement correspond à une réorientation nette de l'activité des organismes d'Hlm suite à la disparition du dispositif Pass-foncier fin 2010.

### Réforme de la surface plancher

En application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (article 25), les surfaces de référence utilisées en droit de l'urbanisme (SHON, SHOB,...), notamment pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction, sont unifiées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 au profit d'une surface unique, appelée surface de plancher.

Pour en savoir plus : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-surface-de-plancher>

## Formation

### Les formations Arecoop

Arecoop propose des sessions de formation adaptées à la diversité des métiers et des préoccupations des coopératives d'Hlm. Son catalogue se trouve enrichi de sessions conçues spécifiquement pour l'École de l'accession sociale à la propriété. **Renseignements et inscriptions : Vanessa Mendes Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 - [www.arecoop.fr](http://www.arecoop.fr)).**

#### Avril

##### Judi 5 et Vendredi 6

Montage et réalisation des opérations d'accession sociale à la propriété : les fondamentaux du montage.

##### Judi 26 et Vendredi 27

Les spécificités des produits de l'accession sociale : PSLA, ANRU, PTZ+.

#### Mai

##### Vendredi 11

La Réglementation Thermique 2012 (RT2012).

#### Juin

##### Mercredi 6, Judi 7 et Vendredi 8

Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession.

##### Judi 14 et Vendredi 15

Logements basse consommation

en accession sociale : principes et premiers retours d'expériences.

##### Judi 19

Initiation au Prêt social location accession (PSLA).

##### Vendredi 20

Perfectionnement au Prêt social location accession (PSLA).

Réseau

## A Strasbourg, la Socolopo et Habitat de l'ILL unissent leurs efforts



Le 24 février 2012, Roland Ries, Maire de Strasbourg, Marie Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération des coopératives d'Hlm, Philippe Bies, Vice-Président de la Communauté urbaine de Strasbourg et David Trouchaud, Sous-Préfet du Bas-Rhin ont posé la première pierre de l'ensemble immobilier extension de la cité Jardin du Stockfeld.

La Ville de Strasbourg a engagé un projet exemplaire dans le quartier du Neuhoef : la construction par deux coopératives d'Hlm, la Socolopo et Habitat de l'ILL, de 55 logements conçus comme une extension de la cité-jardin du Stockfeld dont le centenaire a été célébré en 2010.

Ce nouveau projet est l'occasion de revisiter ce concept d'habitat au regard des nouveaux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle dans la relation ville-nature. Dans le cadre d'un concours de maîtrise d'œuvre, cinq équipes d'architectes ont proposé leur vision de la cité-jardin, alliant lien social, qualité de vie et développement durable.

Sur les 9 075 m<sup>2</sup> du terrain cédé par la Ville de Strasbourg, les deux coopératives d'Hlm réalisent en co-maîtrise d'ouvrage une opération mixte de 55 logements dont 36 en accession sociale sécurisée réalisés par Habitat de l'ILL et 19 en locatif social par la Socolopo.

Le terrain situé en bordure de forêt permet d'acquérir un

logement en ville tout en étant à la campagne. L'étude urbanistique a été confiée à l'Atelier LION en vue de permettre l'extension et la réinterprétation au 21<sup>ème</sup> siècle de la cité-jardin du Stockfeld construite en 1910 par l'architecte Edouard Schimpf. Le lauréat du concours de maîtrise d'œuvre élargie est l'équipe Weber-Keiling.

Dans un cadre bucolique, à l'orée d'une forêt, la partie en accession sociale est composée de 5 petites résidences de 6 logements et 6 pavillons de type T3 et T4 d'une surface de 67 m<sup>2</sup> à 87 m<sup>2</sup> aux prestations innovantes. Le programme est certifié BBC H&E. Le prix moyen m<sup>2</sup> de surface habitable est de 2 200 € soit un montant de 176 800 € pour un logement de Type F3 de 77,17m<sup>2</sup> hors prime ANRU.

Dans son engagement dans une politique démarche participative dans ses projets, Habitat de l'ILL a engagé avec les acquéreurs une réflexion sur la gestion d'un jardin partagé en cœur d'ilôt.

## Notre Foyer réalise une opération d'acquisition-amélioration en accession sociale

La ville de Lambersart a confié à la coopérative Notre Foyer la réalisation d'une opération d'accession sociale à la propriété en zone ANRU.

L'originalité de cette opération réside dans le fait que ces 15 logements étaient soit des logements affectés dans le passé à des instituteurs, soit des logements qui avaient intégré le patrimoine communal à la suite de préemptions.

Le PSLA s'est avéré impossible à réaliser car il est réservé à des logements neufs. Après plus de 80 K€ de travaux par logement, leur conférant l'étiquette THPE, ces logements ont été vendus entre 160 et 176 K€ avec une priorité aux locataires du quartier du Pacot Vandracq. La totalité des logements a été vendue à des locataires primo-accédants, 50 % des acquéreurs étant issus du parc Hlm. Les acquéreurs ont des revenus compris entre 1,5 et 3,5 SMIC.



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](http://www.hlm.coop)  
 Conception - réalisation : FKP - 01 47 45 42 59

Papier 100% recyclé  
 Imprim'vert