

Projet fédéral

Vers une actualisation des axes stratégiques de la Fédération

En 2008, l'assemblée générale de la Fédération a adopté un « Projet fédéral » organisé autour de trois thèmes: produire plus, produire mieux, produire partout. Six années se sont écoulées depuis l'adoption du Projet fédéral. La mise à jour des axes stratégiques sur laquelle repose la politique de la Fédération s'est imposée comme la réponse collective des coop Hlm aux enjeux renouvelés de la production de logements en France. Quatre axes ont été identifiés par le Conseil fédéral ainsi que des premières pistes d'actions.

À l'issue d'une phase de concertation, ce document amendé sera adopté par le conseil fédéral du 2 avril 2015 avant d'être soumis à l'adoption des adhérents lors de l'assemblée générale du 27 mai 2015.

Premier axe: l'accession sociale coopérative

(*pilotage: Arnaud Delannay, Notre Foyer et Gérard Deygas, Logivelay*)

L'accession sociale sécurisée à la propriété est l'activité principale de la majorité des coopératives d'Hlm. Les coop Hlm ont su renouveler leur approche de ce métier en tenant compte de leur environnement, des attentes de la population et des élus, des modes de financement. Le Projet fédéral se doit de conforter cette activité en confortant l'approche spécifique qu'en ont les coop Hlm, basée sur l'accompagnement et l'implication du client-coopérateur et le développement de nouveaux produits adaptés à la solvabilité des ménages.

Deuxième axe: vers une gestion locale coopérative

(*pilotage: Laurent Kohler, Habitat de l'Ille et Colette Schnurrenberger, Le COL*)

Si l'activité locale des coop Hlm reste marginale, plusieurs adhérents de la Fédération en ont fait un axe de développement qu'il convient d'accompagner. La Fédération doit chercher à assister ses adhérents qui développent un patrimoine locatif dans une gestion « coopérative », c'est-à-dire abordant ce métier d'une

manière spécifique autour de la notion de « lien », par exemple par une concertation renouvelée et approfondie avec les locataires et leurs représentants, tant au niveau de l'organisme que dans les instances de concertation locales et régionales et l'expérimentation de délégations de charges.

Troisième axe: acteurs des parcours résidentiels

(*pilotage: Jean-Yves Gicquel, Coopérative Vendéenne du Logement; Sylvie Meignen, CIF Coopérative; Anne Vauvray, CAPS*)

Fidèles à leur tradition de pionnières, les coopératives d'Hlm pourraient concevoir ou promouvoir des démarches innovantes en faveur du parcours résidentiel du locataire vers l'accession à la propriété, en lien avec les organismes d'Hlm bailleurs proches de leur gouvernance ou de leur territoire.

Quatrième axe: le fait coopératif

(*pilotage: Marie-Noëlle Lienemann, FNSCHLM et Jean-Pierre René, Notre Cottage*)

La nature coopérative des adhérents de la Fédération doit être clairement partagée et maîtrisée par eux afin de ne pouvoir être pris en défaut par nos coopérateurs et nos partenaires. Mais elle ne peut être qu'une donnée juridique et doit s'exprimer au travers de la stratégie de chaque coopérative, en harmonie avec les nouvelles orientations fixées par la loi relative à l'économie sociale et solidaire du 31 juillet 2014.

Retrouvez le texte complet des « axes stratégiques 2015-2020 » soumis à discussion et les dates des réunions en régions sur www.hlm.coop.

agenda

28/30 janv

- Séminaire des dirigeants de coop Hlm (Dol-de-Bretagne)

27/28 mai

- Assemblée générale de la Fédération





Agenda Hlm

Développer l'accès social et sécuriser les accédants

L'Agenda Hlm conclu par le Mouvement Hlm le 25 septembre 2014 avec l'État comporte plusieurs mesures concernant le soutien au développement de l'accès social sécurisé. Les discussions avec les services de l'État et la Caisse des Dépôts ont débuté avec la volonté d'aboutir à une mise en œuvre de ces mesures dès le début 2015.

Développer un PSLA refinancé à taux fixe facilitant la prévisibilité des charges financières pour le locataire accédant

Si, lors de sa mise en place en 2004, il avait été envisagé de permettre le transfert du prêt mobilisé par l'organisme d'Hlm pour la phase dite « locative » sur l'accédant lors de la levée d'option à des conditions financières connues d'avance, cette transférabilité n'a été mise en œuvre que de manière marginale. Pour atténuer les conséquences du caractère différé sur la solvabilisation des acquéreurs, nous avons proposé de rendre opérationnel le transfert du prêt PSLA au bénéfice de l'accédant.

Ainsi, dès 2015 sera expérimentée avec des opérateurs volontaires et les établissements de crédit partenaires de la Fédération (Crédit Agricole, Crédit Coopératif, La Banque Postale) un dispositif de garantie de taux permettant au locataire-accédant d'avoir la promesse d'un financement à la levée d'option dont le taux serait fixé dès le contrat préliminaire. Ce dispositif a été rendu possible par l'engagement de la Caisse des Dépôts de refinancer les établissements de crédit dans des conditions spécifiques.

L'ancrage du Prêt à taux zéro (PTZ) à l'entrée dans les lieux pour la levée de l'option d'achat

Le caractère différé de l'accès dans le cadre du PSLA crée un contexte d'incertitudes pour les accédants qui ne peuvent connaître à l'avance ni les conditions de financement qu'ils pourront mobiliser lors de leur levée d'option, ni l'existence des

prêts réglementés comme le PTZ (que la loi de finances renouvelle tous les trois ans). De la même manière que le transfert du PSLA sur l'accédant est de nature à réduire ces incertitudes, nous avons proposé que le candidat accédant puisse se voir reconnaître son « droit au PTZ » dès son entrée dans le dispositif, et ce même si le PTZ devait évoluer d'ici la levée d'option.

Pour parvenir à cet objectif et prenant en compte les contraintes d'organisations soulevées par les établissements de crédit, le gouvernement s'est engagé à déposer un amendement au projet de loi de finances pour 2015 permettant de rendre effectif ce dispositif dès 2015.

La solvabilisation de l'accédant par la dissociation du foncier et du bâti en rendant possible la mobilisation des prêts Gaïa de la Caisse des Dépôts pour différer l'acquisition du foncier

La Caisse des Dépôts propose aux collectivités locales et aux organismes d'Hlm une gamme de prêts Gaïa destinés à financer le portage foncier d'opérations sociales. Notre proposition était de rendre éligible ces prêts à l'acquisition et au portage de foncier destinés à des opérations d'accès social sécurisé à la propriété (en Vefa comme en PSLA) faisant



appel à la dissociation foncier/bâti, soit au travers de structures de type SCCC, soit directement par l'organisme d'Hlm.

À la différence du prêt Gaïa Foncier Court terme qui ne porte que sur quinze ans et à la condition que le foncier concerné comporte au moins 25 % de la surface de plancher affectés à des logements locatifs sociaux, le prêt Gaïa Foncier Long terme concerne le portage de foncier sur une durée de dix-huit à soixante ans et ne fixe pas de condition de destination. Pour parvenir à cet objectif, les conditions d'octroi de ces prêts pourraient évoluer dans les prochaines semaines et rendre les SCCV et SCCC sous égide d'organismes d'Hlm éligibles au prêt foncier Gaïa Long Terme ainsi qu'élargir l'obligation de donner à bail ces terrains non seulement aux organismes d'Hlm mais aussi à leurs démembrements (SCCV, SCCC) et à des personnes physiques dans le cadre de l'accès social sécurisé à la propriété.

Partenariat

Les Coop Hlm et Habitat et Humanisme nouent un partenariat opérationnel

À l'occasion du Congrès Hlm organisé à Lyon, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des coopératives d'Hlm, a signé une convention de partenariat avec Bernard Devert, président de la Fédération Habitat et Humanisme et Patrice Raulin, gérant de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Ce partenariat marque la volonté des coopératives d'Hlm de soutenir la production de logements à destination des personnes en difficulté que mène Habitat et Humanisme à travers sa société Foncière.

Ainsi, les coop Hlm proposeront à la Foncière d'Habitat et Humanisme, la vente en Vefa (Vente en état futur d'achèvement) de logements inclus dans les opérations d'accession sociale sécurisée à la propriété, ainsi que des pensions de famille. Elles pourront également confier à Habitat et Humanisme la gestion de logements locatifs sociaux.

Pour le Mouvement Habitat et Humanisme, ce partenariat est une reconnaissance supplémentaire de l'action qu'il mène depuis vingt-neuf

ans, en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté.

Se plaçant résolument, depuis l'origine, dans le champ de l'entrepreneuriat social, Habitat et Humanisme a créé une société Foncière, agréée « entreprise solidaire » et de statut SIEG (Service d'intérêt économique général) qui achète et rénove partout en France des logements à destination des personnes en difficulté. Pour financer ses opérations, la Foncière fait appel à des investisseurs solidaires qui participent à des augmentations de capital visées par l'AMF, en bénéficiant, sous certaines conditions, d'avantages fiscaux.

La Foncière d'Habitat et Humanisme dispose à fin 2013 d'un parc de 2623 logements dont 837 en pensions de famille et résidences socia-



En bref

Renouvellement des Urcoop

Cet automne, trois Union régionales de coop Hlm ont renouvelé leur présidence :

- En Ile-de-France, Bruno Mercier (Gambetta Ile-de-France) passe le relais à Christian Chevé (Coopimmo);
- En Nord-Pas-de-Calais-Picardie, Arnaud Delannay (Notre Foyer) succède à Jean-Pierre René, élu président de l'ARHLM;
- Dans le Grand Sud (Aquitaine, Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées), Marie-Claire Vinot (Les Maisons Claires) cède sa place à Jean-Paul Coltat (SCP d'Hlm de Haute-Garonne).

les. Son objectif est d'augmenter sa production pour atteindre le rythme de 500 nouveaux logements par an. Ce partenariat lui ouvre de nouvelles possibilités, dans un contexte de grave pénurie de logements très sociaux.

Pour leur part, les coop Hlm apportent leur soutien à un mouvement dont elles partagent les valeurs et contribuent de la sorte à développer les réponses à la crise du logement.

Pour en savoir plus : www.hlm.coop

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).

Janvier

Jeudi 28 et vendredi 30

Séminaire des dirigeants de coop Hlm (Dol-de-Bretagne).

Février

Jeudi 5

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

Vendredi 6

L'information financière au sein d'une coop Hlm.

Mars

Lundi 9

La loi Alur et la copropriété.

Lundi 9 et mardi 10

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

Lundi 16 et mardi 17

Le plan de financement de l'acquéreur.

Jeudi 19

Réaliser des opérations d'accession sociale en partenariat.

Lundi 23 au mardi 24

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

Avril

Jeudi 2 et vendredi 3

Les fondamentaux du PSLA

Avril-Mai

7 et 8 avril - 11 et 12 mai

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

Réseau

Passage de témoin à Savoisienne Habitat



Le Vendredi 14 novembre 2014, au Centre de Congrès « Le Manège » à Chambéry, se sont réunies plus de 300 personnes regroupant de très nombreux élus, l'ensemble des partenaires de Savoisienn Habitat, en présence de Monsieur Jean-Louis Dumont président de l'Union sociale pour l'habitat, de l'ensemble du conseil d'administration et de tout le personnel de la Société, pour saluer et remercier Philippe Brosset, directeur depuis trente ans, qui part à la retraite fin 2014.

Cette soirée a été l'occasion de retracer le parcours de Philippe Brosset qui a profondément transformé et fait évoluer la Société de 1984 à 2014, à laquelle il a apporté ses valeurs humanistes et qui est devenue la référence sur le département de la Savoie dans le domaine de l'accès social et un acteur reconnu dans le logement locatif.

Sous la présidence de Jean Bollon, il a pu transmettre à son successeur Samuel Rabillard, directeur-adjoint depuis deux ans, toutes les clefs pour que la Société poursuive ses actions avec les mêmes convictions et le même enthousiasme partagés par tous les salariés qui en ont témoigné.

85 ans pour le groupe CIF

Le 24 novembre le Groupe CIF a fêté son 85^e anniversaire. Plus de 250 élus, dirigeants de Nantes Métropole, clients en accession abordable à la propriété ont assisté à cet événement.

Alain Sire, président du Groupe CIF, puis sa directrice Sylvie Meignen, ont affirmé toute leur volonté de poursuivre leur production de logement abordable afin de permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre.

Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération des coopératives Hlm et ex-ministre du logement, a souligné l'exemplarité du partenariat entre le Groupe CIF et Nantes Métropole au profit du logement des classes moyennes.

Enfin, Johanna Rolland, Maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole, a conclu cet anniversaire en exprimant les objectifs de Nantes Métropole en matière de logement abordable. Elle a par ailleurs souligné la confiance renouvelée au Groupe CIF pour construire les logements innovants et accessibles de demain.



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