Quoi de Neuf ?
Lettre d'information de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm
Juin 2015
n° 70
FNSCHLM • 14, rue Lord Byron • 75384 Paris cedex 08 • www.hlm.coop

La solution coopérative
FEDERATION NATIONALE DES SOCIETES COOPERATIVES D'HLM

©thvallier

assemblée générale

Retour sur l'assemblée générale des Coop Hlm

L'assemblée générale des coop Hlm s'est déroulée du 27 au 28 mai derniers en présence de nombreux adhérents et partenaires de notre Mouvement. Ce numéro spécial de « Quoi de neuf ? » vous retrace les débats et décisions de ces deux journées.

Marie-Noëlle Lienemann : « Nous croyons au vivre ensemble »

©thvallier

Le logement traverse une période difficile. Nous sommes des optimistes résolus et sommes convaincus qu'à chaque crise, des éléments positifs naissent et doivent nous permettre de faire éclore un monde nouveau. La situation économique est celle d'une période de faible croissance qui dure maintenant depuis un certain temps. Un frémissement apparaît néanmoins, auquel nous souhaitons prendre part. « … »

Nous avons été frappés par les événements survenus en janvier, comme le reste du pays. Je me réjouis qu'une partie importante des Français se soit levée pour affirmer leur refus de la peur et leur attachement à la République. Cette réaction était très importante pour l'image de la France dans le monde. Nous savons aussi qu'une partie de la France n'est pas descendue dans la rue, et doute de notre République. Cette France a l'impression d'être oubliée. Nous ne pouvons imaginer que la République soit défendue par une seule partie de la population. Le Pacte républicain doit s'ancrer davantage dans le quotidien de nos concitoyens. Ce n'est pas nouveau. La politique du logement devrait être une priorité du Pacte républicain, afin de garantir l'accès au logement, la mixité sociale, et la promotion sociale. L'accession sociale à la propriété joue ce rôle d'acteur de la mixité sociale et de la promotion pour les couches populaires. Nous croyons au vivre ensemble, issu des pouvoirs publics mais aussi de la fraternité entre citoyens. « … »

Que pouvons-nous faire en tant qu'opérateurs Hlm et acteurs de l'accession sociale ? Nous pouvons continuer ce que nous faisons déjà, à savoir favoriser l'accession en renouvellement urbain. « … »

Vous avez lancé l'opération des centres-bourgs, dont nous serons acteurs. Nous voulons travailler avec votre cabinet sur la meilleure manière de faciliter l'accession dans l'ancien dans le cadre de projets de restructuration. Dans la banlieue parisienne, d'anciens taudis nécessitent d'être réaménagés et les maires ont besoin d'aide pour ce faire. Beaucoup de personnes qui souhaitent acheter se tournent vers les pavillons en périphérie plutôt que vers la réhabilitation du centre ancien. L'offre doit être plus urbaine et insérée dans les tissus existants, et les produits actuels sont inadaptés. Nous vous proposons de réaliser des expérimentations dans cette direction.

Nous avons bien accueilli certaines mesures, de la loi Alur au PTZ. Nous avons participé à la mise en œuvre de la mutualisation ainsi qu'aux objectifs fixés par l'État. Madame la Ministre, je vous demande solennellement de tenir vos engagements, en particulier le Ministère des Finances. Nous ne pouvons accepter la remise en cause des aides personnelles aux logements, que ce soit en matière de locatif ou d'accession.

Retrouvez la retranscription des débats, les discours ainsi que les documents publiés à l'occasion de l'assemblée générale de la Fédération des coop Hlm en accès libre sur son site Internet : www.hlm.coop

agenda

22/24 septembre
- Congrès Hlm à Montpellier

19/20 novembre
- Séminaire des présidents de coop Hlm à Rennes

26/27 novembre
- Séminaire des commerciaux de coop Hlm à Paris

27/29 janvier 2016
- Séminaire des dirigeants de coop Hlm à Avignon

assemblée générale (suite)

Si nous ne voulons pas augmenter les APL, nous devons proposer des logements dont le coût d'acquisition ou le loyer sont abordables. Nous ne pouvons pas baisser simultanément l'aide à la personne et l'aide à la pierre. Sans une régulation adaptée, aucune reprise massive de la construction ne sera possible. L'agenda Hlm tel qu'il a été signé doit être strictement appliqué. Nous vous demandons d'être le porte-parole de notre colère. Enfin, nous ne voulons pas de nouvelle loi. Il nous faut de la confiance, de la stabilité, de la constance. Nous tenons nos engagements malgré la conjoncture difficile. Appliquons tout ce qu'on a voté.
Nous attendons que les clauses types des coopératives soient adaptées, en particulier pour la fonction de syndic. Nous croyons à l'habitat participatif, et nous en faisons. Nos coopératives sont souvent à la pointe des initiatives dans ce domaine. Une réunion sur l'habitat participatif aura lieu dans quelques semaines à Marseille. Si nous avons cerné les contours de l'habitat participatif en matière d'accession, il faut désormais réfléchir à sa dimension locative. Dans le montage financier de ces opérations, des crédits devraient être alloués aux parties communes. Nous attendons aussi avec impatience les organismes fonciers solidaires, le bail réel solidaire, et nous souhaitons une accélération du foncier public. Il s'agit d'un point fondamental. « … »
Madame la Ministre, nous attendons de l'État qu'il redevienne un vrai acteur de long terme. Il nous faut des règles stables, des financements capables de porter le foncier sur la durée, et des lois constantes. « … »

©thvallier

Sylvia Pinel, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement :

« Vous êtes un modèle d'**entreprise citoyenne** et **solidaire** »

Vous avez développé toute une série de recherches particulièrement innovantes et adaptées. Je profite de cette occasion pour saluer le travail que vous menez auprès de l'ensemble des adhérents pour développer une approche coopérative du métier de bailleur. Vous placez le locataire et son parcours résidentiel au cœur de tous vos dispositifs. Votre prise citoyenne constitue un moteur du dynamisme local, et je sais combien votre mission est primordiale sur le terrain, et à quel point vous êtes appréciés des élus locaux. Je souhaite que nous puissions actionner ensemble tous les leviers possibles de la production de logements, sans opposer les produits les uns aux autres, et que nous puissions veiller à ce que leur développement réponde aux besoins des territoires, aux impératifs de solidarité, et à l'indispensable mixité sociale qui doit être au cœur de notre Pacte républicain.
« … » Dans un contexte budgétaire difficile, les aides à la pierre bénéficient d'une attention particulière. Les dispositifs fiscaux en faveur du logement social, qui représentent la part la plus importante du financement, ont été amplifiés ou prolongés lors de la signature. « … »
Pour favoriser la mixité sociale, le développement de l'offre très sociale que j'évoquais, doit autant que possible s'inscrire dans des opérations comprenant aussi du logement social, de l'accession sociale à la propriété, et de l'intermédiaire. « … »
Dans ce contexte où nous cherchons à accroître la mixité sociale, et pas seulement dans les quartiers, nous devons développer pleinement l'accession sociale à la propriété. Cette offre d'intérêt général présente en effet une efficacité avérée, puisqu'elle permet à des ménages aux revenus modestes de pouvoir devenir propriétaires. Je tiens à souligner combien votre action sur ce dossier a été précieuse. « … »
D'autres chantiers doivent également être engagés. Je suis particulièrement soucieuse de l'importance que représente la vente en état futur d'achèvement dans la production de logement social, environ un tiers au niveau national et 50 % en ÎLe-de-France. La Vefa permet des opérations mixtes, ce qui est cohérent avec la volonté de renforcer la mixité sociale. Cependant son développement sans frein ou exagéré peut avoir des conséquences néfastes pour le secteur du logement social : fuite des compétences de la maîtrise d'ouvrage, trop forte dépendance technique et financière vis-à-vis des opérations privées… Il faut trouver une juste mesure et le bon équilibre. La Vefa inversée introduite par la loi Alur est un élément de réponse. Une meilleure articulation du Mouvement Hlm entre accession, logement intermédiaire et social peut également permettre d'offrir des programmes mixtes sous maîtrise d'ouvrage Hlm en intégrant les questions de gestion dès le départ. « … »
Pour conclure je souhaiterais saluer encore une fois l'action des coopératives que vous représentez. Vous êtes un modèle d'entreprise citoyenne et solidaire, où toutes les parties participent démocratiquement aux décisions. « … »

Reconquête(s)

La place des coop Hlm dans les territoires en crise

©thvallier

Quartiers en rénovation urbaine, centres-bourgs et centres anciens en perte de dynamisme, copropriétés en difficultés… La situation de ces territoires appelle des initiatives et des solutions nouvelles. Comment les coop Hlm peuvent s'inscrire au service des volontés locales et nationales ? Tel était le thème de cette table-ronde organisée en conclusion de l'assemblée générale de la Fédération, en présence d'Annie Guillemot, sénatrice du Rhône et maire de Bron, Blanche Guillemot, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat, et Odile Renaud-Basso, directrice générale adjointe de la Caisse des Dépôts.

Cette table-ronde a débuté par trois témoignages de coop Hlm qui, chacune, agissent sur des territoires en crise : Coprocoop Île-de-France sur les copropriétés dégradées, Logivelay sur la revitalisation des centres-bourgs, Rhône-Saône Habitat sur les quartiers en rénovation urbaine.

Retrouvez le compte rendu sur notre site Internet : www.hlm.coop

Renouvellement partiel du Conseil fédéral

Le Conseil fédéral, composé de 28 membres a été partiellement renouvelé à l'occasion de l'assemblée générale du 28 mai 2015.

Ont vu leur mandat renouvelé : Daniel Chabot, administrateur de Coin de Terre et Foyer (Cholet, 49), Stéphane Dambrine, président de Coop Habitat Paris Métropole (Paris, 75), Marie-Noëlle Lienemann, administratrice de Valophis La Chaumière de l'Île-de-France (Saint-Maurice, 94) et Stéphane Troussel, président des Habitations Populaires (Bobigny, 93).

Par ailleurs, ont été nouvellement désignés suite à une élection partielle de deux représentants démissionnaires de la circonscription interrégionale 2 : Michel Dulimon, administrateur de Notre Cottage Accession (Paris, 75) et Norbert Fanchon, président du directoire de Gambetta IDF (Paris, 75).

Les chiffres clés des coop Hlm en 2014

En 2014, les coop Hlm ont produit **6 480** logements en accession sociale à la propriété et en locatif social ainsi que **375** lots à bâtir.

En accession sociale sécurisée, **4 132** logements ont été mis en chantier (**+ 6 %** par rapport à 2013), dont **2 068** en Vefa et **2 064** en PSLA, 1 logement sur 4 étant construit en zone de rénovation urbaine et 2 ménages sur 3 ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS du logement locatif social.

Par ailleurs, les coop Hlm ont signé **617** contrats CCMI (**+ 3 %** par rapport à 2013).

En locatif, l'année 2014 s'est caractérisée par **1 719** logements locatifs mis en chantier et **1 730** logements locatifs mis en service, les coop Hlm gérant désormais **28 512** logements locatifs sociaux au niveau national (**+ 6 %** par rapport à 2013).

Enfin, **27** coop Hlm gèrent **52 761** lots principaux de copropriété.

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).**

Octobre

Jeudi 1 et Vendredi 2
Le promoteur et la copropriété.

Lundi 5 et Mardi 6
Les fondamentaux du montage d'opérations.

Lundi 12
Les spécificités comptables et fiscales du PSLA.

Novembre

Jeudi 12 et Vendredi 13
L'actualité de la gestion des copropriétés.

Lundi 16 et Mardi 17
Les fondamentaux du PSLA.

Jeudi 19 et Vendredi 20
Séminaire des présidents de coop Hlm.

Jeudi 26 et Vendredi 27
Séminaire des équipes commerciales de coop Hlm.

Décembre

Jeudi 10
Gérer les aléas du PSLA.

Trophées

Les **opérations remarquables** 2015

Pour la neuvième année consécutive, la Fédération des coopératives d'Hlm a tenu à honorer certains de ses adhérents pour le professionnalisme qu'ils ont su mobiliser en faveur de la cause du logement social en leur remettant un Trophée des Opérations remarquables.

Catégorie Innovation économique

Woody Wood Nantes (44)

Maison Familiale de Loire-Atlantique

49 logements en accession sociale sécurisée.

Catégorie Innovation sociale

Domaine de Dorthand à Bény (01)

Ain Habitat

17 logements locatifs sociaux passifs dont 7 adaptés à la perte d'autonomie.

Catégorie Innovation environnementale

Ecoterra à Strasbourg (67)

Habitat de l'Ill

19 logements en accession sociale avec une démarche participative.

Catégorie Communication

Pass Terrain (86)

Coopérative vendéenne du Logement

Prix spécial du jury

Pack Habitat Positif (94)

Coopimmo

Retrouvez la présentation détaillée de ces initiatives sur le site Internet de la Fédération (www.hlm.coop) et dans le supplément spécial d'Actualités Habitat du 30 juin.

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