

COOPER'ACTIVES!

TOUT SAVOIR SUR LES COOP'HLM EN 2019



LE PARCOURS COOPÉRATIF

LE PANORAMA COOPÉRATIF

LA VIE COOPÉRATIVE

LA STRUCTURE
FINANCIÈRE



SOMMAIRE

LES TEMPS FORTS 2019

p.4

PANORAMA COOPÉRATIF

p.8

p.14

LE PARCOURS COOPÉRATIF

- 15 Le locatif social
- 20 L'accession sociale
- 26 La gestion immobilière
- 30 Maisons individuelles
et aménagement

p.32

VIE COOPÉRATIVE

- 33 Gouvernance
- 38 Ressources humaines

p.42

STRUCTURE FINANCIÈRE

- 44 L'équilibre financier des
coopératives
- 50 Analyse par activité
- 60 Annexe

Note méthodologique : Les données chiffrées présentées dans ce rapport sont issues des enquêtes annuelles « Activité », « Sociétariat » et « Effectifs » conduites par la Fédération des Coop'HLM en janvier 2020 auprès de toutes les Coop'HLM adhérentes. S'agissant des effectifs, les données sont recueillies pour toutes les Coop'HLM, appliquant ou non la convention nationale des sociétés coopératives d'Hlm. Les éléments de situation financière proviennent de l'analyse des liasses d'informations financières et comptables transmises au dispositif d'autocontrôle de la Fédération, sur la base de l'exercice 2018.

ÉDITO



Alors que notre pays a fait face à une situation inédite dont nous ne mesurons pas encore toutes les conséquences économiques et sociales, il nous faut revenir un instant sur l'année 2019.

Cette année, les Coop'HLM ont maintenu leur production en accession sociale à la propriété dans un contexte difficile. L'augmentation des coûts de construction conjuguée à une concurrence encore plus forte sur l'accès au foncier ont rendu plus complexe leur capacité à mener à terme des opérations d'accession sociale dans des conditions économiques compatibles avec les revenus de leur cible de clientèle. A cela a pu s'ajouter le contexte d'attentisme sur certains territoires dans la perspective des élections municipales prévues au printemps 2020.

Le recours à la dissociation foncier/bâti que permet désormais de manière pérenne et sécurisée le bail réel solidaire est une réponse à cette situation. Les Coop'HLM ont rapidement perçu la puissance de ce dispositif et en sont aujourd'hui l'un des acteurs majeurs, notamment en étant à l'origine de la création d'organismes de foncier solidaire. Cette capacité d'innovation est à souligner. Elle est l'une des valeurs de notre Mouvement. Pour autant, la pertinence du dispositif OFS/BRS ne doit pas occulter la nécessité de politiques foncières locales ambitieuses et de long terme. Sans l'implication des élus, cette belle mécanique risque de n'être qu'un feu de paille. Le renouvellement des équipes municipales doit nous donner l'opportunité de porter ce discours et de souligner la variété de nos actions et interventions.

C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit d'intervenir en requalification du bâti dans les centres anciens ou les bourgs centres. Ne nous le cachons pas, nos Coop'HLM sont plus aguerries pour intervenir en construction neuve que sur un bâti existant. Pourtant, il nous faut accepter et accompagner l'évolution de nos métiers : l'exigence de préservation des espaces naturels nous amène peu à peu à réduire la consommation de terres et donc à recentrer la construction sur le tissu existant. C'est tout l'enjeu qui sous-tend les propositions que la Fédération a porté d'un « PSLA dans l'ancien » et qui, combiné avec les autres mécanismes existants, permettra dans les prochains mois aux Coop'HLM de pouvoir agir sur ces territoires en renouvellement de l'offre existante, avec une dimension écologique pour laquelle il nous faudra être encore plus ambitieux.

Cette capacité d'anticipation et d'adaptation des Coop'HLM est essentielle : elle est le gage de notre pérennité au service de la mission d'intérêt général dont nous avons la charge : loger dans les meilleures conditions et au plus faible coût les ménages à revenus modestes.

Alors que le Mouvement Hlm se restructure à marche forcée sous l'impulsion des pouvoirs publics, les Coop'HLM ont su faire valoir en 2019 leur différence et leur

spécificité : être des acteurs de l'économie sociale et solidaire d'utilité sociale. La solidité de son modèle de gouvernance et les valeurs qui le portent ont amené à un renforcement de notre Fédération par l'adhésion de bailleurs sociaux ayant fait le choix d'une gouvernance coopérative. C'est à la fois une reconnaissance mais aussi une exigence : notre Mouvement évolue, les métiers exercés s'élargissent, les valeurs partagées doivent être nourries et incarnées par tous. C'est un des enjeux pour les mois et années à venir.

La crise sanitaire liée au Covid-19 qui a touché notre pays ce printemps a souligné la résilience du modèle coopératif et nous donne des arguments pour le défendre et le valoriser avec nos accédants et locataires, par la mobilisation de nos salariés et l'implication des administrateurs. La coopération est un atout sur lequel nous devons nous appuyer pour réussir la relance à venir.

Marie-Noëlle Lienemann

Présidente des Coop'HLM

 @mnlennemann

LES TEMPS FORTS 2019

01 JANVIER

4^{ÈME} JOURNÉE ANNUELLE DES RESPONSABLES COMPTABLES ET FINANCIERS DES COOP'HLM

Cette journée a été l'occasion de faire le point sur l'actualité de la loi de finances 2019, tant en accession qu'en locatif, mais aussi de préparer les nouvelles échéances comptables et fiscales, en particulier dans la distinction des activités SIEG / hors SIEG.



03 MARS

SALON IMMOBILIER NEUF ET LE VILLAGE DE L'ACCESSION SEREINE 2019

Bilan très positif pour cette 2^{ème} édition du Village de l'Accession Sereine, le Salon a accueilli 15 118 visiteurs contre 12 306 en 2018. Le Salon Immobilier Neuf de Paris est organisé par PAP. Ce salon grand public est le rendez-vous à ne pas manquer pour tous ceux qui cherchent un logement neuf, pour leur résidence principale ou pour l'investissement immobilier.

Regroupés au sein du « Village de l'accession sereine » animé par la Fédération des Coop'HLM, 11 opérateurs Hlm d'Île-de-France ont exposé au Salon Immobilier Neuf du 29 au 31 mars à Paris, à Porte de Versailles. Parmi eux : Arcade, Coopimmo, Domendi Maison D'en France, Expansiel Promotion, Gambetta Ile-de-France, Les Habitations Populaires, Logih - Logicap, Logipostel, Quadral, Terralia, Vilogia Premium. Un espace Coop'HLM en région a également été mis en place, afin de permettre aux visiteurs de visualiser quelques offres partout en France (Les Coopératives d'Hlm Axanis, BFC Promotion Habitat, Habitat Coopératif de Normandie et Rhône Saône Habitat).



04 AVRIL

LE MOUVEMENT HLM APPROUVE LES TERMES DE LA CONCLUSION DE LA " CLAUSE DE REVOYURE " NÉGOCIÉE AVEC LE GOUVERNEMENT.

Avec l'ensemble du Mouvement Hlm, la Fédération des Coop'HLM a donné son accord à la signature du « relevé de conclusion de la clause de revoynure pour le logement social, et les engagements des parties sur la période 2020-2022 ».

Ce relevé de conclusion stabilise pour les trois prochaines années le montant de la baisse des APL supportée par les seuls organismes à hauteur de 950 millions d'euros, contre 1,5 milliards d'euros initialement prévus par le Gouvernement. Il acte un premier retour de la TVA au taux réduit de 5,5% non

seulement pour les logements financés en PLAI et ceux réalisés dans le cadre du NPNRU mais aussi pour les logements PLUS en acquisition-amélioration. Enfin, il propose, grâce à la mobilisation de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement, de nouvelles ressources pour soutenir l'investissement et répondre aux besoins de nos concitoyens.

La Fédération a cependant réaffirmé son opposition à la réduction de loyer de solidarité (RLS) et sa détermination à obtenir le retour de la TVA à taux réduit pour l'ensemble de la production sociale.

05 MAI

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019

L'assemblée générale de la Fédération des Coop'HLM s'est déroulée du 28 au 29 mai 2019 à la Cité Universitaire de Paris.

Lors de cette Assemblée générale, 3 Coop'HLM ont reçu un « trophée des opérations remarquables » : Espacil Accession pour le trophée PerFORmance, Le Logis Breton pour le trophée ORiginalité des usages, La SCIC HLM de la Haute Garonne (Groupe des Chalets) pour le trophée CoOpération - Participation citOyenne.

L'assemblée générale s'est clôturée par une table-ronde sur la thématique de La place des Coop'HLM dans les politiques du logement, en présence de : Marie-Noëlle Lienemann, ancien ministre, présidente de la Fédération des Coop'HLM, Rollon Mouchel-Blaisot, préfet, chargé du programme « Action Coeur de Ville », Stéphane Troussel, président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis, et Guillaume Vuilletet, Député du Val d'Oise, membre de la commission des lois, chargé d'une mission de lutte contre l'habitat indigne par le Gouvernement.



06 JUIN

LA COOPÉRATIVE POINTOISE D'HLM INAUGURE LA PREMIÈRE RÉSIDENCE SOCIALE EN AUTOCONSOMMATION DE GUADELOUPE

Cette résidence de 120 logements LLS/LLTS (Logements locatifs sociaux et très sociaux), livrée en 2018, est équipée de deux centrales photovoltaïques permettant de couvrir 90% des besoins énergétiques nécessaires pour l'éclairage des espaces extérieurs et des parties communes. Une première en Guadeloupe.



©Guillaume Aricque

07 JUILLET

LA CONTRIBUTION DES COOP'HLM À LA MISSION DE M. J. LAGLEIZE SUR LA MAÎTRISE DES PRIX DU FONCIER

Le ministre chargé du Logement et de la Ville a confié à Jean-Luc Lagleize, député de la Haute-Garonne, une mission temporaire ayant pour objectif principal de proposer des solutions afin de maîtriser les prix du foncier et de lutter contre la spéculation foncière.

Dans ce cadre, la Fédération a été auditionnée et a pu faire valoir le point de vue des Coop'HLM au travers d'une contribution écrite. M. Lagleize a aussi pu se rendre compte de l'action des Coop'HLM sur le terrain lors de ses déplacements à Rennes et Toulouse.

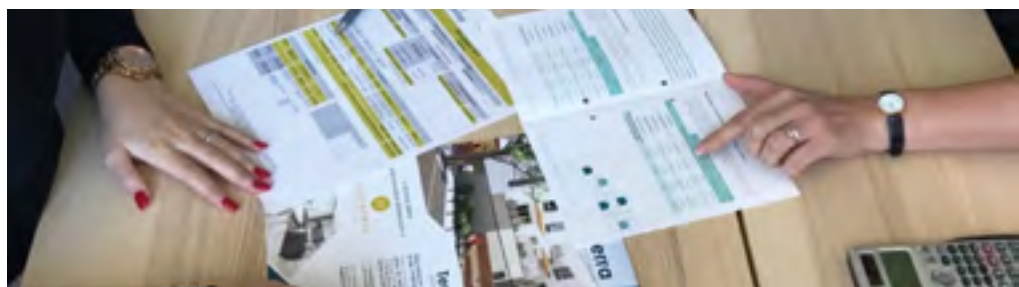
La Fédération a particulièrement insisté pour que le caractère social du bail réel solidaire (BRS), dispositif entrant dans le champ d'expertise du député, soit préservé, et qu'il demeure un outil de lutte contre la spéculation foncière au service de l'accès à la propriété de ménages à revenus modestes ou moyens.



08 AOÛT

ISÈRE HABITAT EST LA PREMIÈRE COOP'HLM À OBTENIR L'AGRÈMENT D'INTERMÉDIAIRE EN OPÉRATION DE BANQUE (IOBSP)

Pour mieux accompagner ses coopérateurs accédants, Isère Habitat est le premier organisme Hlm de France à avoir sollicité et obtenu l'agrément d'intermédiaire en opération de banque auprès de l'Orias. Cette nouvelle compétence a été introduite dans la loi "ELAN" à la demande de la Fédération des Coop'HLM. Grâce à cet agrément, Isère Habitat propose à ses acquéreurs un service d'accompagnement gratuit dans la recherche de financement de leur projet immobilier. 3 autres Coop'HLM ont, à la suite d'Isère Habitat, obtenues leur agrément IOBSP.



09 SEPTEMBRE

JOURNÉE SUR LE SOCIÉTARIAT LOCATAIRE

Dans un contexte de mutation forte du tissu Hlm et d'une certaine remise en cause du modèle, faire vivre le « Fait coopératif » est l'un des nombreux défis que notre famille se doit de relever. Le Conseil Fédéral s'est saisi de cet enjeu en inscrivant le développement de la plus-value coopérative dans son plan d'actions.

La journée s'est organisée autour de 3 grands temps d'échanges : le défi de la gestion et animation du sociétariat : formalisme et bonnes pratiques de gestion ; l'inscription des Coopératives d'Hlm dans les outils de la concertation locative ; l'innovation au service de l'association des locataires au projet coopératif : présentation de quelques initiatives qui donnent corps au fait coopératif.

09 SEPTEMBRE

80^{ÈME} CONGRÈS HLM À PARIS

Les Coop'HLM étaient présentes au congrès de l'Union sociale pour l'habitat qui s'est déroulé du 24 au 26 septembre 2019 à Paris autour du thème « Les Hlm, un modèle français ».

10 OCTOBRE

L'OFS COOPÉRATIF A SIGNÉ LE PREMIER "BRS OPÉRATEUR" D'ILE-DE-FRANCE ET SÉCURISÉ SON FINANCEMENT PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES.

Agréée à l'automne 2017, La Coop foncière Francilienne (LCFF) est un organisme de foncier solidaire à statut coopératif créé à l'initiative de 18 opérateurs Hlm de la région Ile-de-France impliqués dans l'accession sociale. Pour assurer le financement de ses acquisitions foncières, La Coop Foncière Francilienne s'appuie sur les financements de la Banque des territoires. Une convention a été conclue mardi 24 septembre sur le congrès Hlm, entre la direction régionale de la CDC, représentée par Marianne Lauradour, et Christian Chevé, président de l'OFS, ainsi que d'Emmanuelle Cosse, administratrice de l'OFS.

Après deux programmes commercialisés au Kremlin-bicêtre et à Bagneux, La Coop Foncière Francilienne propose plus de 200 logements neufs à la vente.



11 NOVEMBRE

JOURNÉE D'ÉCHANGES SUR L'ÉVOLUTION DE LA CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DES COOP'HLM

Dans le contexte de fusion des branches professionnelles des Coop'HLM et des OPH, acté par l'arrêté du ministre du Travail en date du 16 novembre 2018, la Fédération a renforcé en 2019 son appui à ses adhérents en matière de ressources humaines et relations sociales. Une première journée d'échange s'est tenue le 14 novembre 2019 en présence des responsables « RH » des Coop'HLM.

Elle a permis d'aborder les incidences et enjeux de la fusion et déterminer le rôle des différents acteurs. Elle a été également l'occasion de dresser un état des lieux comparatif des deux conventions collectives, d'effectuer un travail de prospection sur les dispositions à préserver en priorité, et de s'enquérir des points de vigilances.



12 DÉCEMBRE

LE COL LIVRE LES PREMIERS LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE DE FRANCE

L'OFS coopératif La Coop Foncière Aquitaine a mis en service les 5 premiers logements en BRS de France à Espelette (64). Cette livraison s'est faite en présence du ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, ainsi que de la présidente de la Fédération des Coop'HLM, Marie Noëlle Lienemann, du maire d'Espelette, Jean-Marie Iputcha, et du président de la communauté d'agglomération du Pays Basque Jean-René Etchegaray.

Les 5 familles qui ont emménagé dans la résidence Kaminoa à Espelette, et dont les revenus sont inférieurs au plafond PSLA (51 117€ de revenus maximums pour un ménage seul par exemple), font figure de pionniers en France, et préfigurent une nouvelle génération de propriétaires.



PANORAMA COOPÉRATIF

©Family photo,
Résidence
« Edre et
Parc », Groupe
CIF et Propriété
Familliale de
Normandie



162

COOPÉRATIVES HLM
ADHÉRENTES



96

COOP ONT EXERCÉ
AU MOINS **UNE ACTIVITÉ**
DE PRODUCTION EN 2019

58

COOP ONT EXERCÉ
AU MOINS **UNE ACTIVITÉ**
DE GESTION EN 2019

51%

DES COOP ONT CONCENTRÉ
LEUR ACTIVITÉ SUR **UN SEUL**
MÉTIER EN 2019

33%

DES COOP ONT CUMULÉ
L'EXERCICE DE **2 ACTIVITÉS**
EN 2019

Fortement impactée sur l'ensemble de ses métiers par la politique menée par le Gouvernement depuis l'automne 2017, la Fédération s'est attachée en 2019 à préserver la capacité de ses adhérents à répondre aux besoins exprimés sur l'ensemble du territoire, ceci dans un contexte économique dégradé et une conjoncture peu favorable.

Que ce soit dans le champ de l'accession sociale que celui du locatif social, l'enjeu principal pour les Coop'HLM est **de conserver leur capacité à produire des logements à un coût abordable**. Cela est de plus en plus difficile à relever dans un contexte peu favorable aux acteurs spécialisés comme les organismes d'Hlm.

La première difficulté est d'accéder à des terrains à un prix compatible avec la cible sociale recherchée. Or, les territoires sont très inégaux en matière de politique foncière, la norme étant à l'absence d'intervention. Les aménageurs publics ne sont pas plus accueillants, privilégiant souvent les « macros lots » sur lesquels les organismes d'Hlm éprouvent de grandes difficultés à se positionner, en concurrence directe avec les grands acteurs de la promotion privée. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que la part de la production de logement neufs en locatif acquis en VEFA auprès de promoteurs privés atteignent 54% en moyenne ces dernières années. Le phénomène reste à ce jour limité en accession sociale mais représente déjà environ 20% de la production PSLA des organismes d'Hlm.

DISSOCIER LE FONCIER DU BÂTI POUR LIMITER L'IMPACT DE L'INFLATION FONCIÈRE

Face à ce constat, et en l'absence d'implication des collectivités locales, les Coop'HLM se sont très largement investies dans le développement du bail réel solidaire (BRS) pour l'accession sociale à la propriété. Ce contrat juridique permet, par la dissociation foncier/bâti, de soustraire le coût du foncier du prix de vente en le faisant porter par un tiers, l'organisme de foncier solidaire (OFS). Cette structure à but non lucratif assure le portage sur le long terme du foncier contre une redevance acquittée par l'accédant à la propriété et s'assure, par un contrôle des reventes, de l'occupation sociale du logement dans la durée. En 2017 et 2018, la Fédération a ainsi accompagné la création de 10 OFS coopératifs qui ont permis en 2019 la commercialisation de 10 opérations en BRS pour près de 200 logements. Cette dynamique va se trouver amplifiée en 2020 par la possibilité ouverte par la loi « ELAN » à toute Coop'HLM d'être elle-même agréée « OFS ».

Cependant, le BRS n'est qu'un moyen de pallier temporairement les effets de l'inflation foncière et il ne dispense pas les collectivités et l'Etat d'adopter une véritable stratégie foncière visant à contrôler le prix des terrains et donc celui des logements. C'est pour cela que la Fédération s'est déclarée très réservée à la proposition par le député de la Haute-Garonne Jean-Luc Lagleize de créer un nouveau statut d'opérateurs foncier à vocation très proche.

Chargé par le Premier ministre d'une mission temporaire ayant pour objet la maîtrise du coût du foncier dans les opérations de construction, le député a rendu en novembre 2019 un rapport qui comporte, parmi les 50 propositions, la création d'une nouvelle

catégorie d'acteurs fonciers : les « organismes de foncier libre » (OFL). Leur objet est d'élargir la cible du BRS au-delà des plafonds PSLA pour aller vers un public dit « intermédiaire » et ainsi faciliter le montage des opérations immobilières, mais aussi de répondre à d'autres enjeux comme celui des locaux commerciaux ou d'activités.

Pour la Fédération, **il convient plutôt de conforter le BRS et les OFS** qui doivent faire leur preuve dans un écosystème encore frileux à ce dispositif. Par ailleurs, la dissociation foncier/bâti ne produit des effets que parce qu'elle a une vocation sociale s'appuyant sur des plafonds de prix et de revenus et que le mécanisme est porté par des structures d'intérêt général à but non lucratif.

INTERVENIR DANS LE TISSU EXISTANT

En 2019, la Fédération a aussi veillé à permettre aux Coop'HLM présentes sur des territoires moins dynamiques mais qui ont pour autant des besoins sont à satisfaire d'avoir accès à des outils adaptés aux nouveaux enjeux d'intervention dans les centres villes. La proposition d'étendre le PSLA à l'acquisition dans l'ancien combiné avec son éligibilité du prêt à taux zéro a été retenue par le Parlement dans la loi de finances pour 2020. Ajoutée au « Denormandie dans l'ancien » et la mise à niveau de la réglementation du PSLA attendue pour l'été 2020, elle dote les Coop'HLM d'une « boîte à outils » unique sur un créneau, l'intervention dans l'existant, qui reste à investir. Un travail plus rapproché avec Action Logement, principal opérateur logement du programme « Action Cœur de Ville » ainsi qu'avec l'Anah devrait venir compléter ce dispositif en 2020 et ainsi **permettre aux Coop'HLM d'être aussi des acteurs proactifs de la reconquête des centres villes**, en territoires délaissés comme en territoires plus dynamiques.

La capacité à produire du logement abordable repose aussi sur la possibilité de maîtriser le prix de revient des opérations. En 2019, le Conseil fédéral s'est inquiété à plusieurs reprises de l'inflation constatée de certains marchés d'entreprises et de la difficulté croissante à parvenir à un coût d'objectif pertinent au regard des plafonds de prix à respecter en accession sociale.

Enfin, ce panorama ne serait pas complet si la mobilisation en faveur du maintien du prêt à taux zéro n'était pas citée. Il faut retenir qu'au terme d'une mobilisation efficace de l'ensemble des acteurs de la construction, la majorité parlementaire aura voté contre l'avis du Gouvernement **la prolongation jusqu'à fin 2021 du prêt à taux zéro dans le neuf pour les opérations situées dans des communes B2 ou C**. Ce succès, temporaire, ne doit pas occulter la faiblesse de politiques publiques s'appuyant sur des dispositifs limités dans le temps, particulièrement dans des secteurs où les investissements s'inscrivent sur la longue durée.

ASSURER LA PÉRENNITÉ DES BAILLEURS COOPÉRATIFS

Si l'activité de bailleur social est présente au sein de la famille des Coop'HLM, et pour certaines d'entre-elles depuis plus d'un siècle, l'effet conjugué des lois « MOLLE » et « ELAN » a eu pour conséquence d'amener des ESH et OPH à adopter le statut coopératif. Le patrimoine géré par les Coop'HLM progresse ainsi chaque année depuis 5 ans et atteint fin 2019 111 000 logements familiaux. Si cette dynamique est appelée à se réduire après l'échéance du 1^{er} janvier 2021, elle amène la Fédération à accompagner ces nouveaux opérateurs dans leur appropriation des règles de gouvernance coopérative et dans la redéfinition de leurs projets stratégiques.

L'échéance de regroupement prévue au 1^{er} janvier 2021 pour tout bailleur gérant moins de 12 000 logements s'impose aux Coop'HLM bailleurs sociaux comme aux autres organismes d'Hlm. A ce jour, la quasi-totalité des Coop'HLM concernées

sont en conformité avec la loi ou sur le point de l'être, certaines étant déjà dans une logique de « groupe », d'autres s'étant associées au sein d'une société de coordination, en particulier Habitat Réuni.

L'autre échéance à anticiper pour tous les bailleurs sociaux est celle du 1^{er} janvier 2023, date à laquelle la réduction de loyer de solidarité (RLS) devrait être relevée à 1,5 milliards d'euros.

Avec la plupart des autres fédérations du secteur Hlm, **la Fédération s'était opposée avec force à l'instauration de la RLS, qui revient à priver les organismes d'Hlm d'une partie de leurs ressources**, au risque de ne plus pouvoir tenir leurs engagements en matière de production et de rénovation. Face à la décision du Gouvernement et du Parlement de maintenir cette mesure, l'ensemble du Mouvement Hlm a négocié avec l'Etat une « clause de revoyure » stabilisant pour la période 2020-2022 le

montant de la baisse des APL supportée par les seuls organismes à hauteur de 950 ME, contre 1,5 milliards d'euros initialement prévus par le Gouvernement, par notamment une mobilisation d'Action Logement à hauteur de 300 ME. Cette clause acte également un premier retour de la TVA au taux réduit de 5,5% non seulement pour les logements financés en PLAI et ceux réalisés dans le cadre du NPNRU mais aussi pour les logements PLUS en acquisition-amélioration. Enfin, elle propose, grâce à la mobilisation de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement, de nouvelles ressources pour soutenir l'investissement et répondre aux besoins de nos concitoyens.

Pour autant, le relèvement attendu de la RLS en 2023 sera très violent pour les bailleurs sociaux, quelque soient les mesures d'accompagnement envisagées par les pouvoirs publics. La Fédération devra initier une réflexion collective pour

anticiper les mesures indispensables à mettre en place d'ici là. Un premier outil d'analyse est l'adoption par l'ensemble des Coop'HLM concernées de l'outil « Visial Pilotage » destiné à réaliser des perspectives financières à 10 ans. Une première campagne auprès des bailleurs coopératifs a été ainsi réalisée fin 2019.

Cette échéance s'inscrit dans un contexte de méfiance des pouvoirs publics en direction des organismes d'Hlm.

L'Agence nationale de contrôle des organismes de logement social (Ancols) a, par une délibération du 23 janvier 2019, décidé d'une méthode de contrôle des situations de « surcompensation » des organismes d'Hlm. Il s'agit pour l'Etat français de vérifier si les aides publiques perçues par les organismes d'Hlm sont bien proportionnées aux contraintes qu'ils doivent respecter.

Contrairement à la doctrine en vigueur jusqu'à présent et alors que les autorités européennes ne demandaient aucun changement de méthode, l'Ancols a arrêté ses règles de contrôle au niveau de l'organisme et non pas au niveau des opérations. Le Mouvement Hlm a contesté en justice cette décision, considérant que la méthode retenue n'est pas de nature à porter un regard pertinent sur la réelle situation des organismes.

POUR SUIVRE L'APPROFONDISSEMENT DU FAIT COOPÉRATIF

Enfin, la Fédération a poursuivi en 2019 la mise en œuvre des 3 axes du Projet fédéral renouvelé en septembre 2018 :

- Accompagner la restructuration du tissu des Coop'HLM pour que toutes celles qui sont concernées par les dispositions de la loi Elan puissent trouver une réponse aux obligations qui s'imposent à elles respectueuse de leur gouvernance et de leur savoir-faire
- Réussir la diversification des activités, tant sur les métiers historiques des Coop'HLM que sur les nouvelles missions ouvertes par les récentes lois ALUR, Egalité et Citoyenneté et ELAN
- Développer la plus-value coopérative, pour que le fait coopératif puisse s'incarner concrètement auprès des accédants, locataires et copropriétaires

Bruno Fievet,

Membre du conseil fédéral des Coop'HLM
et directeur général de Coopalis (22)

www.coopalis.fr



Les Coop'HLM sont reconnues comme étant très agiles sur les territoires. Sur le mien, les Côtes d'Armor, l'absence de SEM locale positionne Coopalis comme acteur majeur en matière d'aménagement donnant ainsi la possibilité, au titre de la mixité sociale préconisée par les PLH, de réaliser des VEFA destinées aux bailleurs sociaux du département. Pour autant, la concurrence reste forte par la présence de nombreux lotisseurs privés dont les prix de sortie sont incompatibles avec nos équilibres en PSLA.

Notre département se caractérise par une absence de réelle politique du logement au profit de l'accession sociale. Doublée d'une activité économique tournée principalement vers l'agroalimentaire (faibles salaires), cette absence de politique ambitieuse de la part d'EPCI qui couvrent tout le département, rend l'exercice de nos métiers, aux équilibres budgétaires compliqués, difficile car tenus par un prix de marché bas et des contraintes fortes liées

aux PLU. Cette contrainte oblige l'ensemble des collaborateurs à un professionnalisme sans faille, nos marges étant toujours très contenues. Sans accompagnement significatif des collectivités, il faut donc conjuguer : qualité de nos réalisations, maintien des marges prévisionnelles et engagement coopératif.

Ce dernier point caractérise probablement le plus notre entreprise, tant au niveau de la gouvernance par l'implication des membres du Conseil d'Administration que par l'esprit « coopératif » qui anime les 24 collaborateurs tous très attachés aux valeurs portées par notre Fédération et l'économie sociale et solidaire. Nous pouvons dire, écrire, sans crainte que nos métiers de Constructeur, de Lotisseur-Aménageur et de Promoteur nous les exerçons de manière différente d'acteurs privés.

DES COOP ET DES CHIFFRES

PRODUCTION (Nb de logements mis en chantier)	2016	2017	2018	2019
Construction de maisons individuelles	789	989	908	819
Accession sociale sécurisée (Vefa, Psla, BRS)	4 433	4 567	4 068	4 315
Secteur locatif (yc foyers)	1 329	1 996	2 777	2 349
Lots à bâtir	423	437	427	446
Total unités produites	6974	7989	8180	7928

COMMERCIALISATION	2016	2017	2018	2019
Ventes nettes CCMI	1 042	1 049	902	995
Ventes à personnes physiques (Vefa, Psla, BRS)	3 495	4 291	3 763	3 355
Ventes à personnes morales	505	251	333	353
Baux locatifs signés	6 606	9 400	11 379	12 666



GESTION (Nb de logements)	2016	2017	2018	2019
Logements locatifs gérés (yc foyers)	58 577	80 608	107 489	124 935
Syndic (lots principaux)	70 257	79 499	83 999	89 157
Gestion pour compte de tiers	3 219	3 180	3 075	3 815
Total lots gérés	132 053	163 287	194 563	217 907



© Arcade Promotion, Saint-Rémy l'Honoré

LES 7 PRINCIPES COOPÉRATIFS, LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

SERVICE

EN 2019, PRÈS DE
40 000 PERSONNES
ONT TROUVÉ UN
LOGEMENT GRÂCE AUX
COOP'HLM.

RESPONSABILITÉ

ENVIRON **450 GWH D'ÉNERGIE ÉCONOMISÉS** EN PRIVILÉGIANT UN LOGEMENT COOP'HLM ÉCONOME EN ÉNERGIE, SOIT 500 KG DE DÉCHETS RADIOACTIFS ÉVITÉS ET **46 000 TONNES DE CO2 REJETÉES EN MOINS**, L'ÉQUIVALENT DE CE QU'ABSORBE LA FORÊT DE FONTAINEBLEAU EN 2 ANS

DÉMOCRATIE

PLUS DE **20 000 HEURES DE BÉNÉVOLAT** AU SERVICE DE LA GOUVERNANCE DES COOP'HLM

PÉRENNITÉ

L'ÂGE MOYEN DES 162 COOP'HLM EST **DE 55 ANS**, UNE BELLE LONGÉVITÉ AU SERVICE DES HABITANTS ET DES TERRITOIRES

PROXIMITÉ

L'ACTIVITÉ DES COOP'HLM A
CONTRIBUÉ À **15 200 EMPLOIS**
(DIRECTS ET INDIRECTS)

TRANSPARANCE

MOINS DE **0,1% DE RÉMUNÉRATION DU CAPITAL**.
LES RÉSULTATS SONT
RÉINVESTIS AU SERVICE DE
L'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

SOLIDARITÉ

98 200 MÉNAGES ACCÉDANTS
AYANT CHOISIS LES COOP'HLM
SONT AUJOURD'HUI ACCOMPAGNÉS
ET SÉCURISÉS EN CAS DE
DIFFICULTÉ. LES COOP'HLM,
TOUJOURS AUX CÔTÉS DE LEURS
CLIENTS, LONGTEMPS ENCORE
APRÈS L'ACHAT DU LOGEMENT.

CARTES EN 2019

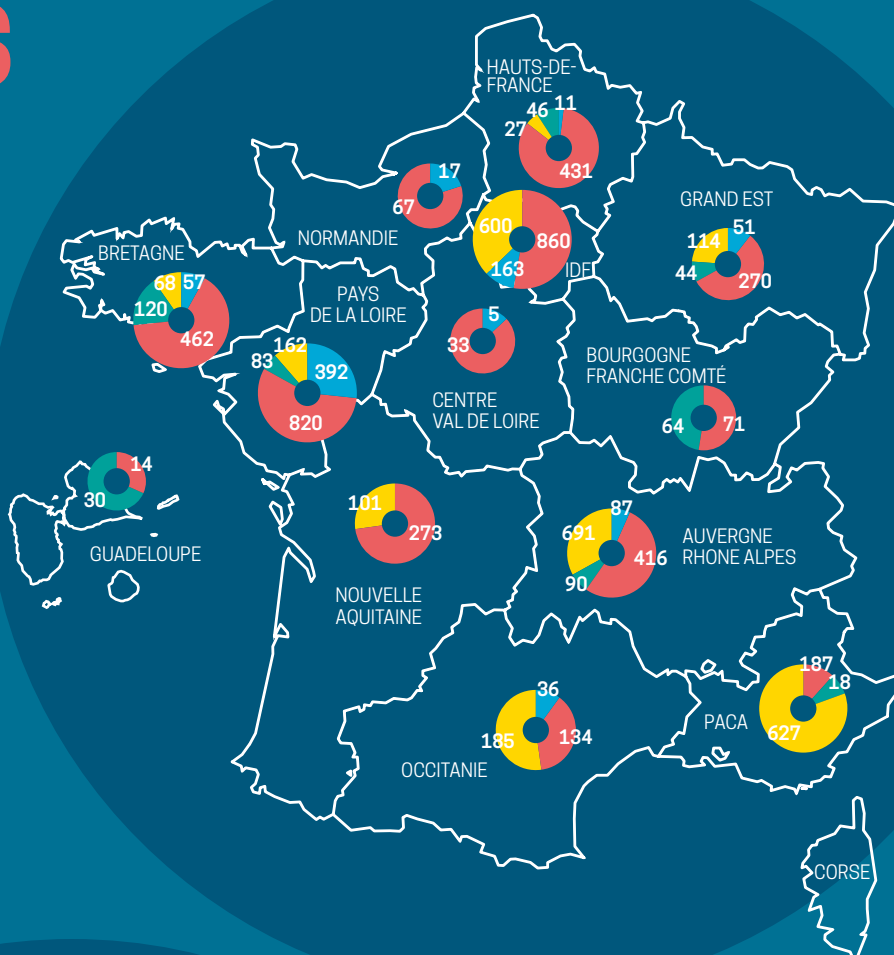
PRODUCTION

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

- Accession en diffus
- Accession en groupé
- Lotissement
- Locatif social

96

COOP ONT EXERCÉ AU MOINS UNE
ACTIVITÉ DE PRODUCTION



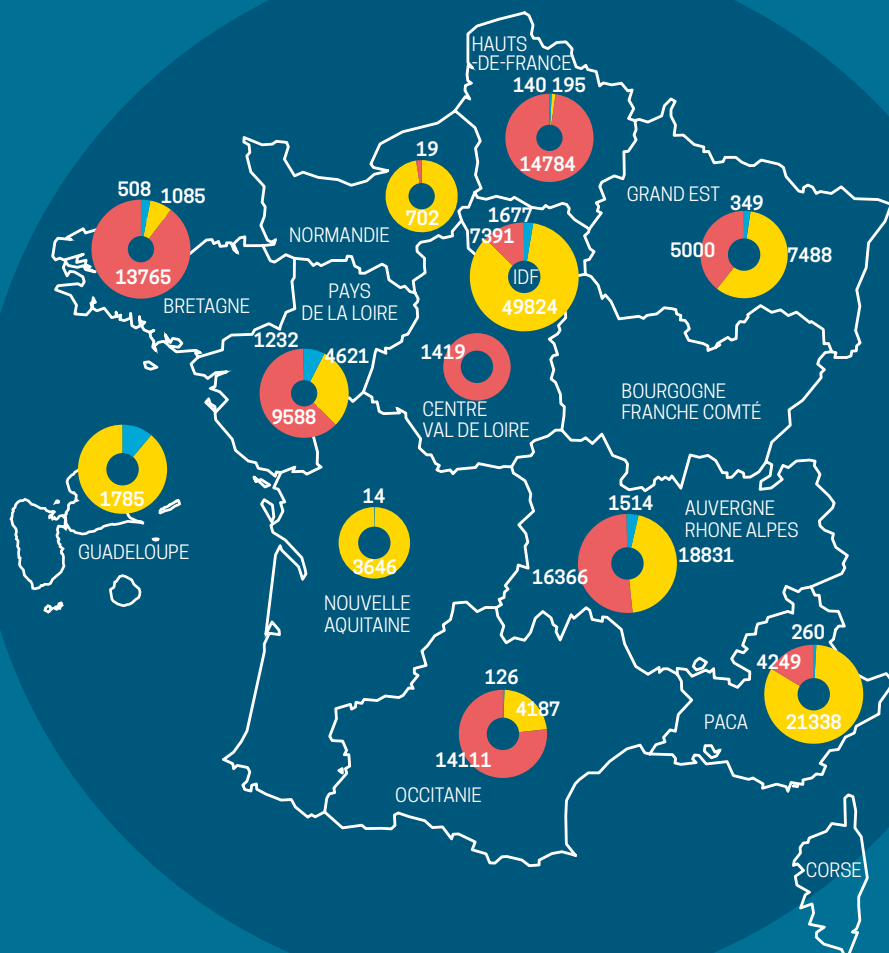
GESTION IMMOBILIÈRE

LOTS PRINCIPAUX GÉRÉS

- Logements - foyers
- Logements familiaux
- Lots principaux de copropriété

58

COOP ONT EXERCÉ
AU MOINS UNE ACTIVITÉ
DE GESTION



LE PARCOURS **COOPÉRATIF**



LE LOCATIF SOCIAL



111 237

LOGEMENTS FAMILIAUX
GÉRÉS



1750

LOGEMENTS RÉHABILITÉS,
POUR UN COÛT TOTAL DE
31,5 M€ INVESTIS



12 666

NOUVEAUX BAUX SIGNÉS



2 274

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER,
DONT **29%** EN PLA-I

La place des bailleurs sociaux au sein de la famille des Coop'HLM continue à s'affirmer, avec un patrimoine de 111 000 logements locatifs familiaux géré par 41 opérateurs.

Cette place est soumise à une double dynamique. D'une part, sous l'influence de la loi "ELAN" de novembre 2018 qui invite les bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements à se regrouper, plusieurs bailleurs sociaux ont fait le choix d'adopter le statut coopératif, perçu comme pertinent au regard des enjeux économiques et sociétaux qui se posent à eux. En 2019, près de 8 000 logements issus de deux OPH et d'une ESH ont été logés au sein d'une Coop'HLM, devenue ainsi le premier opérateur de son territoire. Plusieurs autres projets similaires pourraient se concrétiser en 2020 et 2021. Pour la Fédération, l'enjeu est d'accueillir ces nouveaux acteurs en les accompagnant dans l'appropriation de la gouvernance coopérative, du conseil d'administration à la relation avec les locataires en passant par les salariés. Plusieurs initiatives ont été menées en 2019 afin que cet aspect soit bien intégré en amont des projets de transformation statutaire.

D'autre part, l'émergence d'un pôle coopératif plus affirmé au sein de la Fédération intervient alors que les moyens financiers pour mener à bien cette activité sont gravement obérés par la politique du Gouvernement. La réduction de loyer de solidarité (RLS) introduite dans la loi de finances pour 2018 prive à terme le Mouvement Hlm de 1,5 milliards d'euros par an, impactant directement les politiques de développement, de réhabilitation et d'entretien des organismes. Pour les Coop'HLM concernées, cela a représenté sur l'exercice 2018 18,3 ME soit près de 30% de leur autofinancement net Hlm et 18,6% de leur résultat.

La signature le 24 avril 2019 de la "clause de revoyure" par l'ensemble des familles Hlm avec le Premier ministre a permis de limiter les effets de cette disposition jusqu'en 2022 en restaurant la TVA à 5,5% pour une partie de la production d'offre nouvelle et de sécuriser l'accès à certains financements de la Caisse des Dépôts, ce qui a convaincu la Fédération de signer ce texte. Pour autant, la Fédération des Coop'HLM reste hostile au principe même de la RLS et milite pour sa suppression. Son maintien et son relèvement annoncé pour 2023 font peser une grave menace sur les bailleurs sociaux et leurs locataires. Signe avant-coureur, la production de nouveaux logements locatifs a chuté de 17% en 2019.

LA PRODUCTION LOCATIVE

La production locative ralentit sensiblement en 2019 avec 2 274 unités produites par 24 coopératives contre 2 732 en 2018 (-17%).

4 opérateurs ont réalisé la moitié des mises en chantier totales. 29% des mises en chantier en 2019 relèvent de financements PLAI, une proportion stable par rapport à 2018.

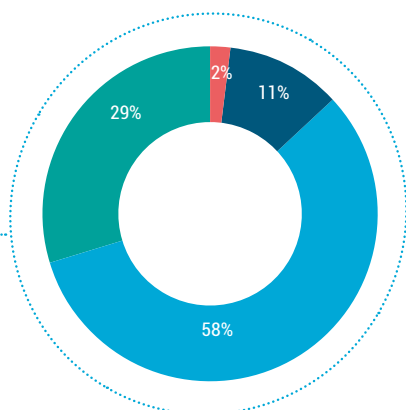
Sur les 2 274 logements mis en chantier, 55% sont issus de l'acquisition en VEFA auprès d'autres opérateurs, principalement privés.

Production et mise en service



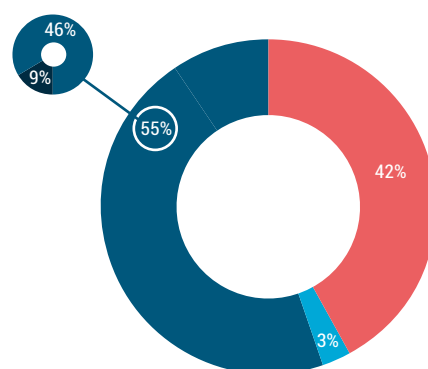
● Mise en service
● Mise en chantier

Production 2019 par type de financement



● PLAI : 652 lgts
● PLUS : 1319 lgts
● PLS : 247 lgts
● PLI : 51 lgts

Mode de production 2019



● Acquisitions en VEFA (1254) soit 55%
- 46 % auprès de promoteurs privés : 1043 lgts
- 9% auprès d'organismes Hlm : 211 lgts
● Maîtrise d'ouvrage directe et logements neufs : 957 lgts
● Acquisitions amélioration : 63 lgts



Farid Berkane,

Responsable de la Fabrique Solidaire d'AB-Habitat (95)

www.ab-habitat.fr

« La fabrique solidaire d'AB-Habitat est un café social qui a été créé pour favoriser le bien vivre ensemble des locataires sur Argenteuil et Bezons. »

« Il existe depuis fin 2016 deux structures, l'une à Argenteuil et l'autre à Bezons, qui permettent d'échanger entre locataires et de participer à des ateliers et des animations y sont proposées. Ces activités ont pour but de tisser du lien social et du lien intergénérationnel entre les locataires de la coopérative d'hlm.

La Fabrique solidaire d'AB-Habitat, qui est rattachée à la direction de la proximité et des politiques sociales, est un dispositif innovant qui n'a pas d'autres comparaisons dans les autres organismes HLM.

Exemples d'activités : en partenariat avec notre service qualité développement durable, nous mettons en place des

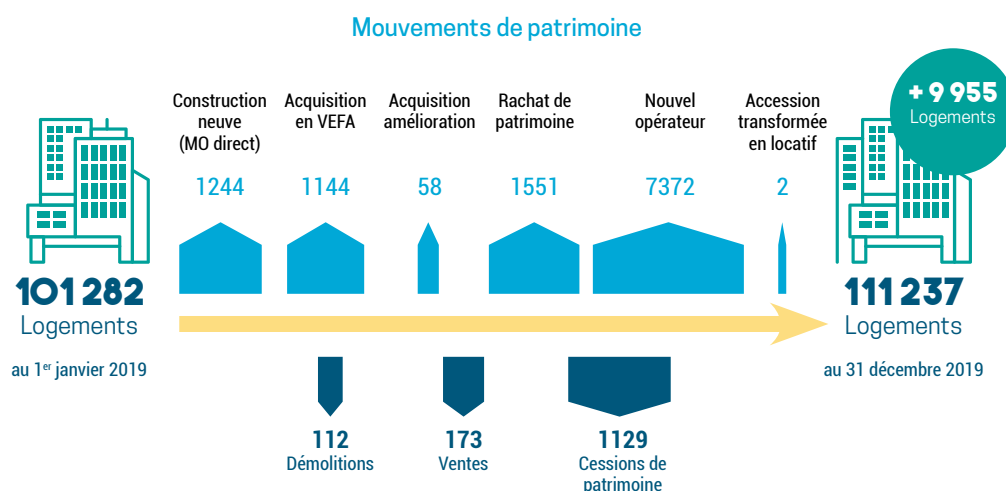
ateliers d'autoréparation de vélo dans certaines résidences de Bezons. Cela permet de recycler des vélos qui ne sont pas utilisés et les locataires apprennent à réparer eux-mêmes leur vélo. Ces ateliers sont gratuits et sont organisés en partenariat avec SoliCycle. Autre dispositif, nous proposons une action « Les gestes qui sauvent » en partenariat avec les sapeurs-pompiers du Val-d'Oise. Les locataires sont ainsi initiés aux gestes de premiers secours.

Cela montre la volonté d'AB-Habitat, qui au-delà de gérer des logements, s'implique pleinement dans le domaine social et humain.»

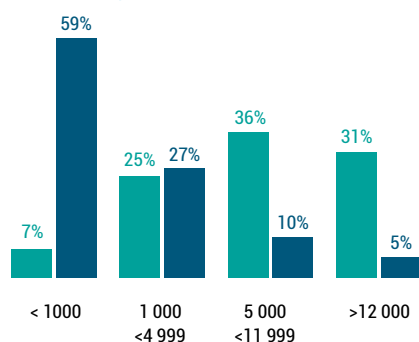
LE PATRIMOINE LOCATIF

41 coopératives gèrent un patrimoine de 111 237 (+11%) logements au 31/12/2019.

En complément du solde net des mouvements de l'année (+5 019 logements), la croissance du patrimoine est également due à l'arrivée en 2019 d'un nouvel opérateur (+ 7372 logements).



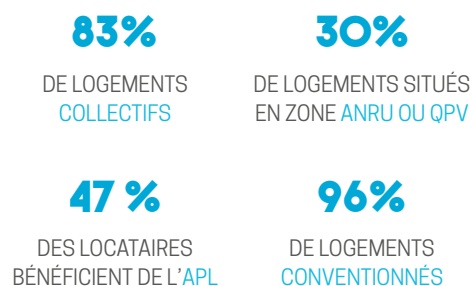
Patrimoine locatif géré par coopérative



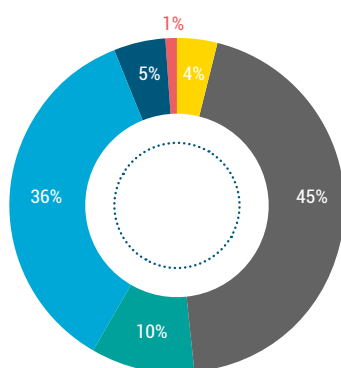
4 opérateurs gèrent 52 % du patrimoine locatif des coopératives Hlm.

- % des logements gérés
- % des opérateurs

Sur les 111 237 logements familiaux gérés



Patrimoine locatif géré en 2019 par type de financement



En 2019, la part des anciens financements atteint 45 % du patrimoine en raison de l'arrivée récente de nouveaux opérateurs au patrimoine plus ancien. 1 logement sur 3 relève du financement PLUS. 1 logement sur 10 est financé en PLAI.

- PLAI
- PLUS
- PLS
- PLI
- Anciens financements
- Divers

Yeswe coop

LA CARTE DELT'AVANTAGES, UN PROGRAMME DE FIDÉLISATION POUR LES LOCATAIRES (84)

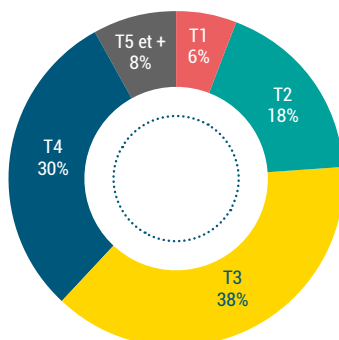
Grand Delta Habitat lance son programme fidélisation "5-7-9" en offrant à tous les clients, locataires depuis 5, 7 ou 9 ans, une carte Delt'avantages. Une carte pour fidéliser, valoriser et récompenser les clients de la coopérative en leur donnant des avantages concrets.

Les locataires peuvent alors bénéficier d'avantages commerciaux : information sur la vente de terrain ou logement 1 mois avant la commercialisation, 1 mois offert pour la location de stationnement, frais de notaire réduit, rendez-vous privilégié avec un conseiller pour une demande de mutation. Selon la durée de bail 5, 7 ou 9 ans, les locataires peuvent bénéficier de travaux gratuits dans leur logement : peinture, changement de sol, sanitaire, faïence, placard ...

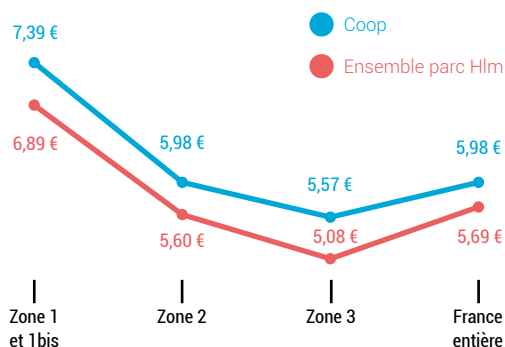
www.granddelta.fr

Avec 38% de T4 et +, le patrimoine des Coop'HLM est essentiellement composé de logements familiaux. Les T3, typologie généraliste très demandée est présente dans des proportions identiques. L'équilibre des différentes typologies, comme les niveaux moyens de loyers par type de financements, ne présentent pas de différence notable avec celui du parc des ESH et des OPH.

Répartition du parc de logement par typologie

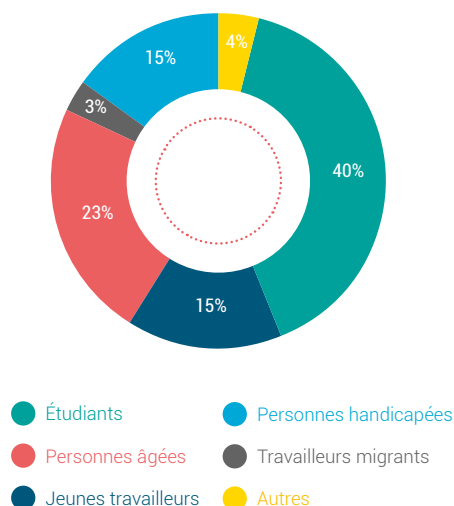


Niveaux de loyer (en €/m² SH) selon le zonage



LES LOGEMENTS FOYERS

Logements-foyers par type de public logé



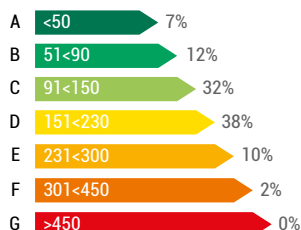
En 2019, la part des anciens financements atteint 45 % du patrimoine en raison de l'arrivée récente de nouveaux opérateurs au patrimoine plus ancien. 1 logement sur 3 relève du financement PLUS. 1 logement sur 10 est financé en PLAI.

LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC DE LOGEMENTS FAMILIAUX

Calculée sur 88 420 logements, le patrimoine a une consommation moyenne pour l'eau chaude et le chauffage de 154 kWh/m²/an quand la moyenne nationale du parc résidentiel est de 221 kWh/m²/an (Source ADEME 2018) et doit progresser selon l'objectif du Grenelle afin d'atteindre une moyenne de 150 kWh/m²/an pour 2020.

Consommation énergétique
Étiquette énergie (en kWh ep/m²/an)

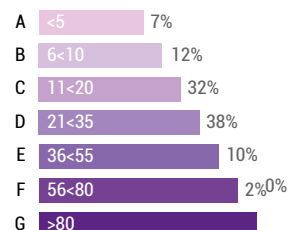
Logement économe



Logement énergivore

Émissions de gaz à effet de serre
Étiquette climat (kgeqCO/m²/an)

Faible émission de gaz à effet de serre



Faible émission de gaz à effet de serre

Yeswe
coop

GUIDE DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE, PAR SAVOISIENNE HABITAT (73)



L'intermédiation locative permet aux propriétaires privés de mettre à disposition leur bien au profit de personnes en difficulté, tout en sécurisant et simplifiant la relation entre le locataire et le bailleur, grâce à l'intervention du tiers : Savoienne Habitat. Le dispositif repose aussi sur de fortes déductions fiscales : 85% de revenus locatifs perçus.

Le but est de permettre aux ménages en difficulté de se loger tout en sécurisant le propriétaire privé du logement. L'intermédiation sécurise donc la relation entre le bailleur et le locataire.

Téléchargez le Guide de l'intermédiation locative sur le site de www.savoienne.com

LES INDICATEURS DE GESTION

LA VACANCE ET LA MOBILITÉ

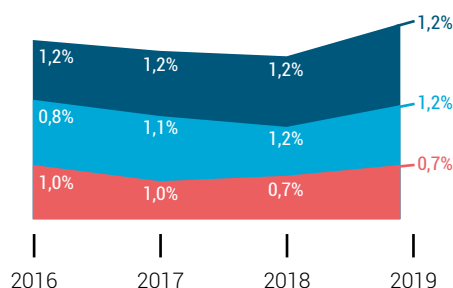
En 2019, le taux de vacance progresse pour atteindre 3,6%, soit un niveau inférieur à la moyenne nationale Hlm et SEM (4,8 % selon l'enquête RPLS du 1^{er} janvier 2018).

Avec 8 853 logements libérés, la mobilité des locataires s'établit à 8 %, en très légère augmentation par rapport à 2018 (7,6%). Au niveau national, le taux de mobilité est de 9,4 % (selon l'enquête RPLS du 1^{er} janvier 2018).

12 866 logements ont été attribués en 2019, dont 800 dans le cadre de mutations internes (soit 6%).

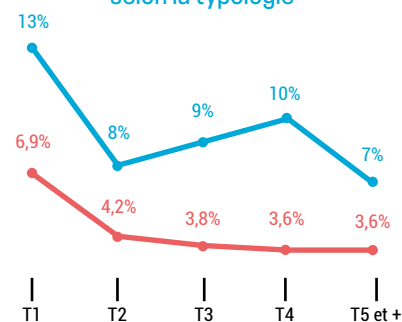
Le taux de vacance totale, de même que la rotation des logements décroît à mesure que la taille du logement augmente, traduisant une pression plus importante sur les typologies les plus familiales.

Évolution de la vacance



- Vacance commerciale de plus de 3 mois
- Vacance commerciale de moins de 3 mois
- Vacance technique

Vacance et taux de rotation selon la typologie



- Vacance totale
- Rotation

LES IMPAYÉS

Au 31.12.2019, 17% des ménages du parc des Coop'HLM étaient en retard de paiement. Parmi eux, 30% comptaient plus de 3 échéances de retard, et 5% de plus de 12 mois.

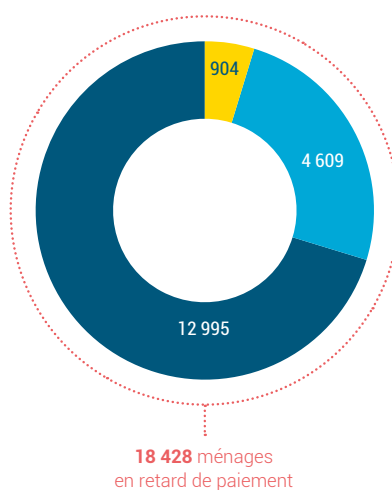
9300 plans d'apurement amiable ont été signés pour accompagner les locataires dans le redressement de leur situation, et 200 protocoles ont été conclus avec les locataires en situation d'impayés pour leur permettre le maintien dans les lieux et des aides au logements.

408 ménages (soit 2% des ménages en retard de paiement) ont bénéficié d'un effacement de dette pour un montant total cumulé de 1163,4 K€..

En 2019, 684 baux ont été résiliés par décision de justice

Près de 3000 ménages ont quitté leurs logements courant 2019 avec un solde débiteur.

Ménages en retard de paiement au 31.12.2019



- > 12 mois de retard
- Entre 3 et 12 mois de retard
- < 3 mois de retard

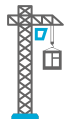
LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

L'impact de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), prévue par la loi de Finances 2018, reste important dans les comptes 2018 des coopératives. En effet, la RLS nette (y compris le mécanisme de lissage) applicable aux coopératives disposant d'un patrimoine locatif s'est élevée à 18,3 M€ en 2018, ce qui a représenté 28,5% de leur autofinancement net Hlm et 18,6% de leur résultat net sur cet exercice, ponctionnant ainsi 5,2 % de leur potentiel financier à terminaison.



79

COOP'HLM ONT EU UNE ACTIVITÉ
DE PRODUCTION EN ACCESSION
SOCIALE EN 2019



55

LOGEMENTS EN MOYENNE
MIS EN CHANTIER
PAR OPÉRATEUR



4 315

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER,
15% EN ANRU/QPV



3 368

NOUVEAUX MÉNAGES
ACQUÉREURS DE LEUR
RÉSIDENCE PRINCIPALE

63%

SOUS PLAFOND
DE RESSOURCES PLUS

L'ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE

L'activité des Coop'HLM a été contrastée en 2019. La maîtrise d'ouvrage Hlm est restée très largement dominante, avec 90% des 4 135 logements mis en chantier. L'acquisition de logement auprès d'opérateurs privés en vue de revente en PSLA n'a représenté que 10% des mises en chantier mais 22% des PSLA produits cette année.

L'activité commerciale a quant à elle poursuivi sa contraction. Malgré la baisse des taux d'intérêt, les incertitudes sur le devenir du prêt à taux zéro dans les territoires classés B2 et C, la concurrence accrue sur le foncier abordable et le ralentissement progressif de l'activité dans la perspective des élections municipales de mars 2020 ont limité le stock de logements à commercialiser. Seuls 3 718 logements ont été vendus, dont 3 368 au profit de ménages, en baisse de 10% sur un an.

Face à ce constat, l'effort de la Fédération s'est concentré sur trois axes : le développement du bail réel solidaire, l'intervention dans le tissu existant, le financement des coopérateurs.

En 2019, le bail réel solidaire (BRS) est devenu réalité. 10 opérations BRS totalisant 181 logements ont été mises en chantier et 184 logements BRS réservés, témoignant de l'engagement des Coop'HLM en faveur de ce nouveau dispositif d'accès à la propriété abordable reposant sur une dissociation foncier/bâti de long terme accompagné par un mécanisme antispéculatif. L'assimilation des logements BRS au logement social au sens de l'article 55 de la loi "SRU" a accentué l'intérêt du BRS porté par les collectivités locales. Le maillage du territoire par les OFS coopératifs créés en 2017 et 2018 devrait se trouver complété en 2020 par les demandes d'agréments directs sollicités par certaines Coop'HLM, en veillant à ne pas alimenter une concurrence foncière contre-

productive. C'est l'un des enjeux dont va se saisir le "réseau des OFS" en cours de constitution auquel la Fédération et les Coop'HLM apportent leur plein soutien.

La Fédération a également cherché à accompagner ses adhérents dans l'intervention en centres existants. Un guide méthodologique a été réalisé avec l'Union sociale pour l'habitat pour identifier les conditions de réussite d'une opération dans l'ancien. La Fédération a également plaidé et obtenu l'extension du PSLA à l'acquisition dans l'ancien. Inscrit dans la loi de finances pour 2020, ce nouveau dispositif devrait être opérationnel au cours de l'année 2020.

Enfin, en 2019 trois Coop'HLM ont obtenu leur agrément en tant qu'intermédiaire en opérations de banque (IOBSP) ainsi que les y autorise désormais la loi "ELAN". Cet agrément leur permet de conseiller et d'accompagner leurs coopérateurs dans l'élaboration de leur plan de financement. Dans un contexte de resserrement des conditions de financement demandé par la Banque de France et avec la disparition actée (APL accession) ou programmée (PTZ) des aides publiques à l'accession à la propriété, la capacité à être acteur du financement des acquéreurs devient un sujet de préoccupation. En parallèle, la Fédération poursuit ses échanges avec ses partenaires financiers en vue de la création d'un "PTZ coop" pouvant, pour une partie de la clientèle, venir en relais de la suppression du PTZ annoncé pour 2022.

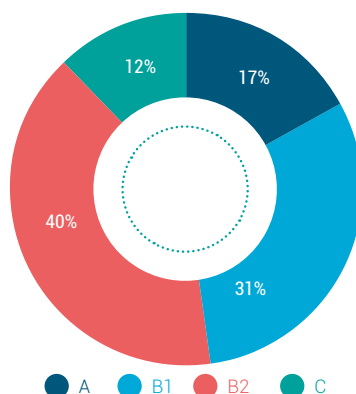
UNE PRODUCTION DYNAMIQUE

Après une année 2018 où les mises en chantier se sont repliées, les livraisons de logements reculent de 13% en 2019. La production, quant à elle, repart à la hausse avec un rebond de 6% à 4315 logements mis en chantier en 2019.

Les Coop'HLM représentent 56% de l'offre d'accession sociale portée par les opérateurs HLM.

15% de la production annuelle des Coop' (soit 638 logements) s'inscrit dans le cadre des zones de rénovation urbaine (en progression d'un point).

Mise en chantier par zone

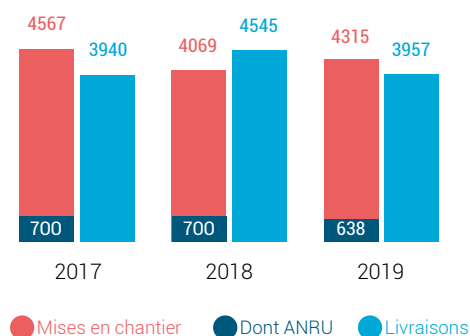


Avec 1919 logements mis en chantier, le PSLA conserve une place importante dans la production des Coop'HLM et représente 44% de la production 2019 (en hausse de 4 points).

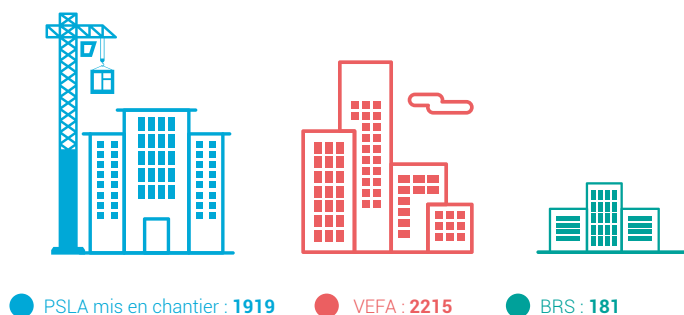
Au niveau national, les Coop'HLM concentrent 40% de parts de marché de ce produit hautement solvabilisateur et sécurisant.

2019 a vu la concrétisation des premières opérations en bail réel solidaires ! 10 ont été mises en chantier par 3 coop, pour un total de 181 logements. Et une première opération de 5 logements a été livrée.

Production en accession sociale sécurisée

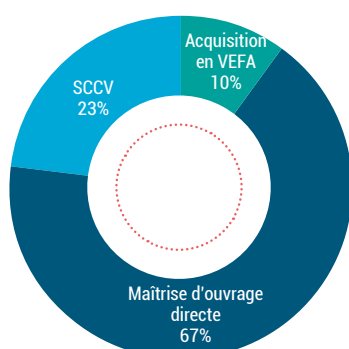


Mise en chantier 2019 par produits

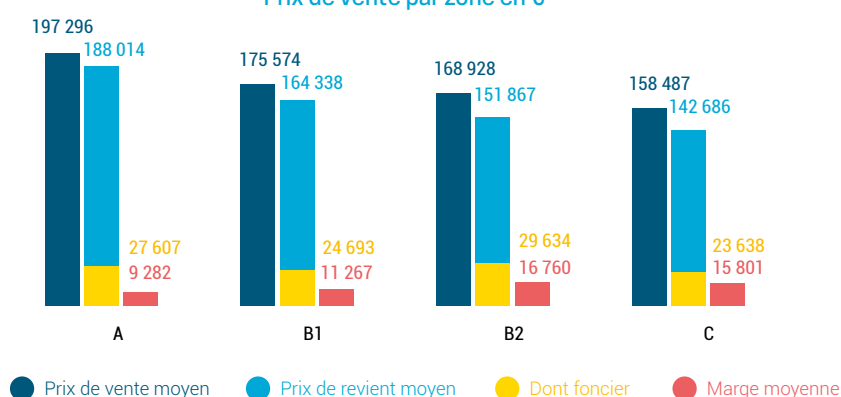


Le recours à l'acquisition en VEFA en vue de leur revente en PSLA est en hausse d'1 point à 10% et concerne désormais 24 Coop' (contre 23 en 2018). Ce mode de production représente pour elles 25% de leur production et plus de 50% pour 9 d'entre elles; et jusque 100% pour 6 Coop' (80 logements).

Mode de production



Prix de vente par zone en €



LE BAIL REEL SOLIDAIRE, UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ !

www.foncier-solidaire.coop

3

COOPÉRATIVES D'HLM
ONT MIS EN CHANTIER
181 LOGEMENTS EN
BAIL RÉEL SOLIDAIRE
EN 2019

+185

CONTRATS DE
RÉSERVATIONS

« L'Organisme foncier solidaire ORSOL est une idée qui vient de trois coopératives d'Hlm coopératif : Isère Habitat, Savoissienne Habitat et Rhône Saône Habitat. C'est une idée pour rassembler et en même temps pour se donner plus d'actions sur un territoire. Le territoire de la Savoie de l'Isère et du Rhône. Nous sommes trois acteurs, trois coopératives indépendantes qui se sont associées pour créer ORSOL : Organisme Régional SOLidaire.

ORSOL a été agréé fin 2018 et la ville de Villeurbanne (69) nous a fait immédiatement confiance sur un terrain sur lequel elle avait la vision de développer du PSLA. La bascule entre le PSLA et le BRS a été tellement évident pour eux, que

**« Aujourd'hui, la
croisée des chemins
c'est le foncier. »**

cette opération a été le premier achat d'ORSOL. Fin 2019, les 13 logements de cette opération ont tous été pré-réservés.

Pour les accédants, la principale difficulté est l'explication du mécanisme du BRS. Ce qui nous oblige à repenser nos méthodes de commercialisation, il faut beaucoup plus d'explications et d'accompagnement des clients. Nous avons donc pris l'initiative d'expliquer le mécanisme du BRS en organisant des afterworks et en invitant tous les partenaires qui nous suivent dans cette aventure et toutes les personnes qui seraient intéressées. En un an, nous avons engagé l'équivalent de 300 logements sur l'Isère, la Savoie et le Rhône. »



Benoit Tracol,

Directeur Général,
Rhône Saône Habitat (69)

www.rhonesaonehabitat.fr



Samuel Rabillard,

Directeur Général,
Savoissienne Habitat (73)

www.savoissienne.com



**Yeswe
coop**

LE COL LIVRE LES PREMIERS LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE DE FRANCE (64)

L'OFS coopératif La Coop Foncière Aquitaine a mis en service 5 logements à Espelette (64). Cette livraison s'est faite en présence du ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, ainsi que de la présidente de la Fédération des Coop'HLM, Marie Noëlle Lienemann, du maire d'Espelette, Jean-Marie Iputcha, et du président de la communauté d'agglomération du Pays Basque Jean-René Etchegaray.

Les 5 familles qui ont emménagé dans la résidence Kaminoa à Espelette, et dont les revenus sont inférieurs au plafond PSLA (51 117€ de revenus maximums pour un ménage seul par exemple), font figure de pionniers en France, et préfigurent d'une nouvelle génération de propriétaires.

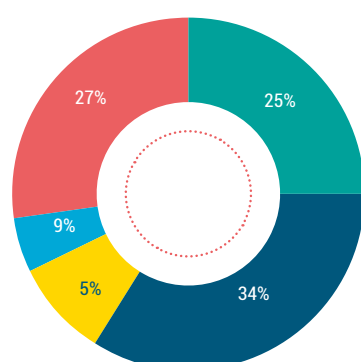
www.le-col.com



LES COOP HLM ACTEURS DURABLES ET RESPONSABLES

Attachées à la maîtrise des charges et à la préservation des ressources naturelles, les Coop'HLM promeuvent un habitat durable et économe en énergie.

Recours aux énergies renouvelables
dans la production 2019



Solaire thermique



Solaire photovoltaïque



Géothermie



Biomasse / Chauffage bois



Pompe à chaleur

23%

DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER
AVEC UNE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
MEILLEURE QUE LA RT EN VIGUEUR

En 2019, les opérateurs ont plus massivement recouru aux énergies renouvelables puisque 53% des logements mis en chantier en ont bénéficié (en hausse de 2 points par rapport à 2018).

PARTENAIRE NATUREL DES DÉMARCHES PARTICIPATIVES

Avoir un logement qui corresponde à la fois à ses besoins, à ses moyens financiers, et plus largement à son projet de vie : tels sont les enjeux de l'habitat participatif, qui est bien plus qu'un simple mode de production. C'est avant une démarche innovante dans une logique de coopération, de partage et de solidarité.

En 2019, 28 Coop'HLM sont engagées dans des opérations d'habitat participatif (elles étaient 17 en 2018). Elles mettent à disposition des terrains, initient 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 de leur habitation. Elles assurent ensuite l'animation du projet et l'accompagnement du collectif.

80% des projets recourent à une assistance à maîtrise d'usage ou d'ouvrage (AMU/AMO).

Si pour 2/3 d'entre eux les projets émanent de la volonté des collectivités, 20% relèvent d'une initiative citoyenne, portés par des collectifs d'habitants.

«Les Coop'HLM constituent un soutien historique et constant pour des projets d'habitats groupés et participatifs.»

Rabia Enckell,

Fondatrice de Courtoisie Urbaine

www.promoteurdecourtoisieurbaine.com

« J'ai fondé Courtoisie Urbaine en 2012, pour accompagner des projets immobiliers définis avec ceux qui vont y vivre : les futurs habitants. Ce choix professionnel, manifesté deux ans avant la loi Alur, m'a tout naturellement connectée au réseau des coopératives HLM.

Très rapidement, j'ai compris que les Coop'HLM constituent un soutien historique et constant pour les projets d'habitats groupés et participatifs. Nous pouvons affirmer qu'elles ont contribué à sa diffusion et à lui donner un élan opérationnel et innovant. L'ancrage territorial caractéristique des coopératives HLM les placent au cœur de la politique de la ville et rend évident leur rencontre avec des projets immobiliers citoyens. La rapidité de décision au sein des Coop'HLM et la prise en compte du bien commun pour motiver l'intérêt

d'agir expliquent le fleurissement des projets participatifs, en partenariat avec une coopérative d'hlm, y compris dans des secteurs dit « tendus ».

Mes premières coopérations avec les Coop'HLM l'ont été dans un contexte d'urgence opérationnelle mais progressivement les modalités de partenariats se sont installées et continuent à se réinventer pour répondre précisément aux besoins du groupe d'habitants, et ce dans la durée.

Les projets d'accession sociale portés par les Coop'HLM et les coopératives d'habitants s'adressent à un même public ; primo-accédant, souvent familial et éloigné du marché d'accession classique. La culture de la coopération et de la collaboration, ADN des Coop'HLM, facilite les partenariats avec les coopératives d'habitants.

Nous nous comprenons, tout simplement !

Les temps de la gouvernance partagée, de l'écoute de la parole habitante sont perçus comme des impératifs de la démarche projet et une source de performance sociale et environnementale de l'immeuble. Au fil des projets, nos partenaires Coop'HLM endossent des rôles différents pour compléter les capacités et expertises du groupe et de leurs accompagnateurs, professionnels.

Plus que jamais, la fabrique de la ville a besoin de ce type de rencontres pour émerger dans la ville des projets d'habitat dans lequel l'intelligence et la coopération sociale sont sources de résilience et de transition.»

LA COMMERCIALISATION

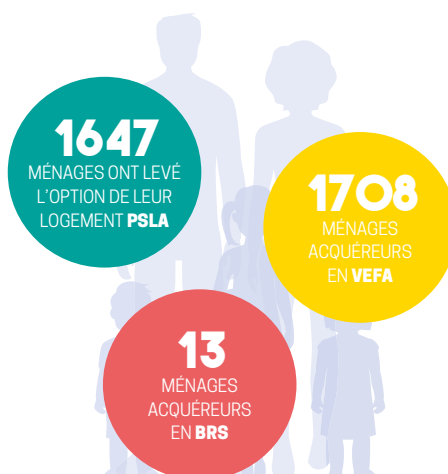
© Vbarbe, Vendéenne du Logement, Maisons D'en France Atlantique

En 2019, les Coop' HLM ont permis à près de **3 368 nouveaux ménages** de devenir propriétaires de leurs résidences principales.

Par ailleurs, à fin 2019, 2 580 ménages occupent leur logement PSLA et sont en attente de levées d'option.

Notons que 127 ménages ont signé un contrat de location-accession suite au départ du 1^{er} occupant, soit 6% des contrats signés en 2019.

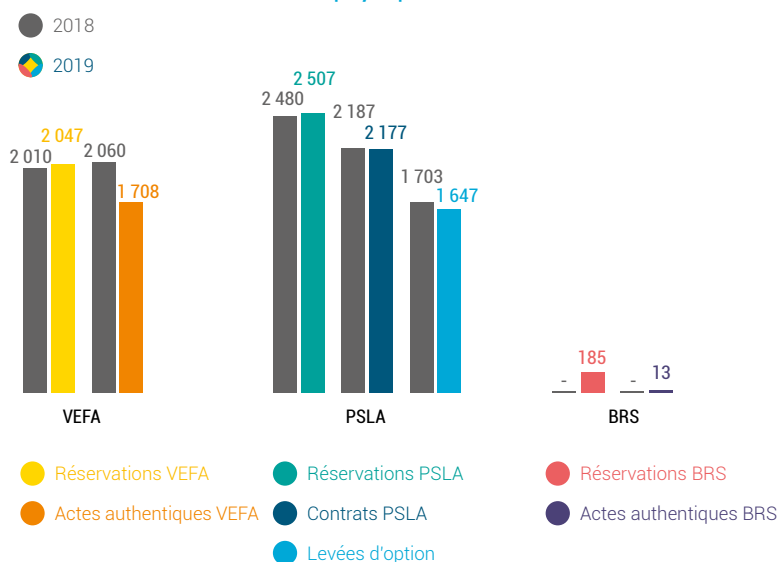
353 logements ont pour leur part été vendus à des personnes morales.



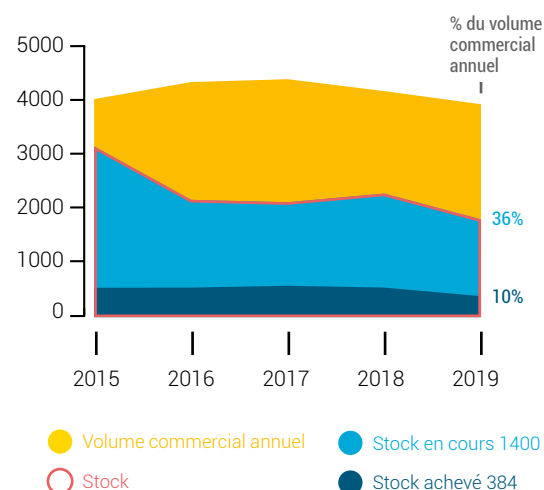
132 coopératives étaient adhérentes à la Société de Garantie de l'Accession HLM en 2019 pour un encours moyen de 1,78M€ (+11% par rapport à 2018).



Commercialisation à personnes physiques

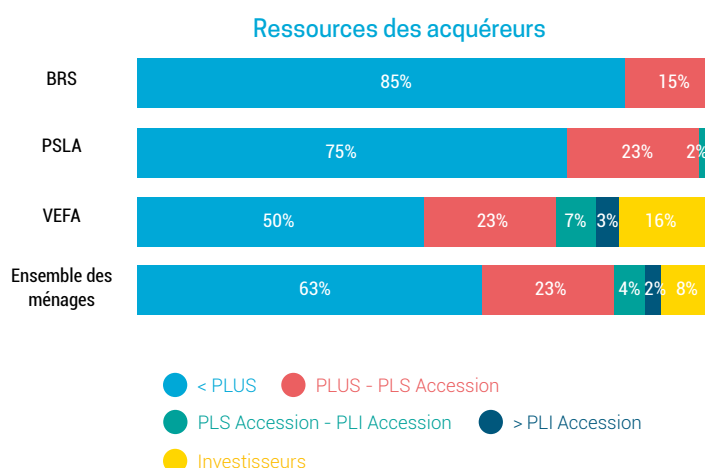


Evolution des stocks (VEFA, PSLA)



RESSOURCES ET SECURISATION

63% des ménages acquéreurs justifiaient de ressources inférieures au plafond PLUS (soit pour un ménage de 3 personnes, hors IDF, un revenu fiscal annuel inférieur à 32 607 €).



En 2019, seulement 7 garanties de rachat et 17 garanties de relogement ont été mises en jeu

La sécurisation Hlm est un élément différenciant et fort de l'accession sociale portée par les Coop'HLM qui garantit les ménages contre les accidents de la vie.

- Garantie de rachat et relogement sur 90% des contrats de VEFA (hors investisseurs)
- 63% d'assurance revente
- 40% des ménages ont un apport personnel inférieur à 10% du prix de vente du logement

24%

DES ACCÉDANTS
SONT ISSUS DU PARC
HLM

« Sur les zones à risques, il y a la responsabilité des communes de devoir évacuer et reloger, c'est là que nous intervenons. »

Jessica Laur,

Conseillère en Accession sociale à la Propriété, Pointoise d'HLM de la Guadeloupe (97)

www.sphlm.org



« En Guadeloupe, à la SPHLM nous développons un dispositif de location-accession un peu plus social, puisqu'on a fait appel à notre coopérative d'Hlm pour permettre le relogement de familles issues de RHI (réhabilitation de l'habitat insalubre). Ces familles devaient, dans l'urgence, sortir de leurs logements à risque et n'avaient pas le souhait de partir sur un logement provisoire.

Sur les zones à risques, il y a la responsabilité des communes de devoir évacuer et reloger, c'est là que nous intervenons. Nous avons

donc adapté ce que nous savons faire, le PSLA, mais face à un public qui ne peut pas répondre aux conditions de la location-accession. Il y a eu tout un travail, en partenariat avec la MOUST (maîtrise d'œuvre urbaine sociale et technique) de l'opération de RHI pour accompagner et sensibiliser les familles d'aller vers de l'accession.

La SPHLM avait initialement prévu une opération de PSLA traditionnel, nous avons dû mettre en place un nouveau dispositif face au besoin de relogement. Le principe est d'avoir une phase locative de 15 ans

durant laquelle chaque mois les familles versent une redevance qui permet de financer l'acquisition du bien, pour qu'à la fin de la période de location, il y ait un transfert de propriété à l'Euro symbolique. La SPHLM restera auprès des familles pendant toute cette période-là, elle fera l'accompagnement et la transition comme nous le faisons avec tous nos acquéreurs. »



29

COOPÉRATIVES D'HLM EXERCENT
DES MISSIONS DE SYNDIC



89 157

LOTS PRINCIPAUX



2 770

COPROPRIÉTÉS EN GESTION



3 815

LOGEMENTS GÉRÉS POUR LE
COMPTE DE TIERS, PERSONNES
PHYSIQUES OU MORALES



EN 2018, UN CHIFFRE D'AFFAIRES DE

13,7 M€

(+ 9,6 % SUR UN AN)
POUR LA GESTION DE SYNDIC

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Après une longue période de désengagement, les Coop'HLM réinvestissent le secteur de la gestion immobilière avec un dynamisme qui ne se dément pas. En 2019, le portefeuille de lots principaux en gestion avoisine la barre des 90 000, en progression de 6%. Cette progression est alimentée par la production de nouvelles copropriétés par le Mouvement Hlm mais aussi par la prise en gestion de copropriétés issues de la vente du patrimoine Hlm, les Coop'HLM se positionnant comme des structures d'accompagnement au succès de la politique patrimoniale des bailleurs sociaux.

Le positionnement de promoteur gestionnaire est un atout pour les coopérateurs et les collectivités locales. Pour les premiers, c'est la garantie d'une gestion au plus près des valeurs de la coopération, formalisées au travers d'une "charte du syndic solidaire". Pour les secondes, la présence dans le temps d'un gestionnaire coopératif peut représenter une garantie contre la fragilisation de ces copropriétés.

En 2019, la Fédération a poursuivi, avec les 29 Coop'HLM impliquées, l'approfondissement des missions dévolues au syndic solidaire. Une attention particulière a été portée à l'accompagnement de la rénovation énergétique des copropriétés des années 60 et 70 avec l'émergence d'une offre de services intégrant le financement global de la copropriété et les interventions techniques. Des premières expérimentations seront menées en 2020, confirmant la capacité d'innovation des Coop'HLM.

©Groupe CIF, Reflet de Loire (49)



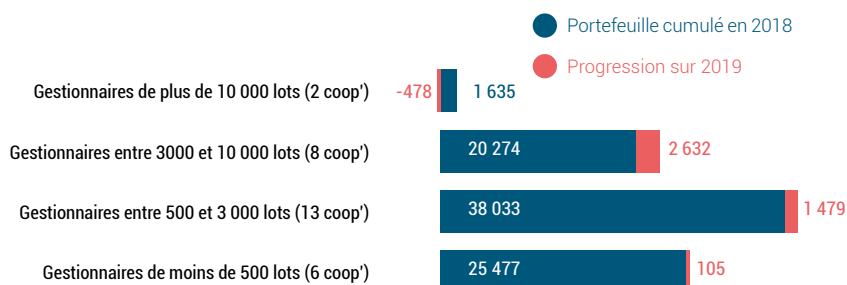
LA GESTION DE SYNDIC SOLIDAIRE

Avec 89 157 lots principaux gérés, l'activité de gestion de syndic continue sa progression en 2019 (+6 %) grâce en particulier au dynamisme des opérateurs de taille moyenne, possédant entre 500 et 10 000 lots.

241 nouvelles copropriétés ont choisi une Coop'HLM pour la gestion de leur immeuble en 2019, dont 54 % sont issues du secteur Hlm*. En moyenne 5 copropriétés sur 100 n'ont pas renouvelé le mandat en 2019

* production en accession sociale ou copropriétés issues de la vente Hlm d'un organisme Hlm

Dynamisme des opérateurs



LES IMMEUBLES GÉRÉS

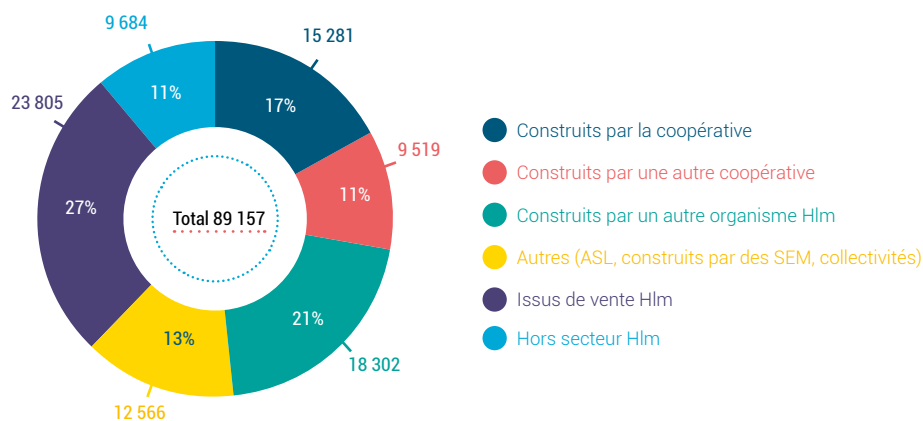
L'activité de syndic de copropriété permet aux Coop'HLM d'accompagner durablement des immeubles produits par les organismes Hlm. Depuis la loi Alur les coopératives Hlm ont également la possibilité de gérer des immeubles du parc privé, sans lien avec le secteur Hlm, dans la limite de 30 % de leur chiffre d'affaires. En 2019, cette clientèle représente 13 % des copropriétés gérées et 11 % des lots.

Les immeubles en gestion sont très majoritairement composés de logements, 77 960 au total, mais incluent également 2 033 commerces et 9 164 autres lots principaux variés (bureaux, parkings non rattachés à un logement, copropriétés en ASL...).

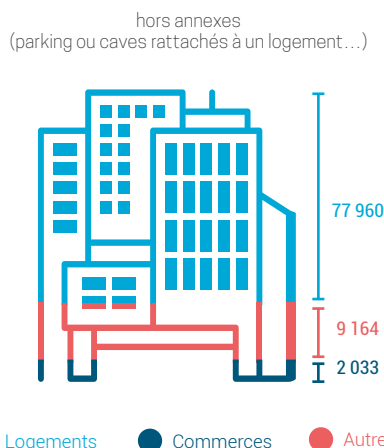
Il s'agit principalement d'immeubles récents avec 47 % d'immeubles construits il y a moins de 10 ans.

Si la copropriété type fait entre 15 et 49 lots (45 % du portefeuille), les Coop'HLM gèrent des copropriétés de toutes les tailles : 33 % ont moins de 15 lots et 69 copropriétés ont plus de 150 lots.

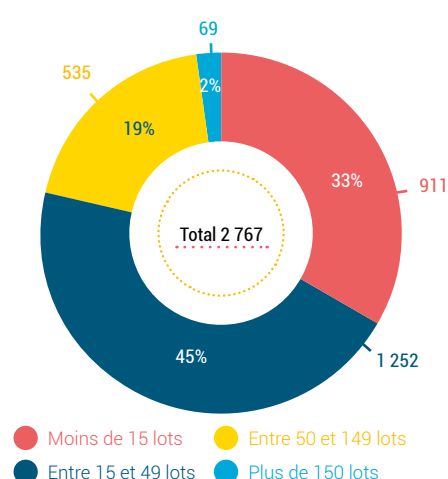
Origine des lots de copropriétés



Composition des immeubles



Taille des copropriétés



4^{ÈME} JOURNÉE ANNUELLE DE L'ACTIVITÉ DE SYNDIC SOLIDAIRE



Axe du projet fédéral de notre Fédération, l'activité de gestion de syndic des coopératives Hlm n'a cessé de croître depuis 2010. Auparavant envisagée comme une activité annexe, la gestion de syndic solidaire est désormais considérée comme un véritable axe de développement stratégique pour les coopératives Hlm.

En octobre 2019, s'est tenue la 4^{ème} journée professionnelle, permettant de faire le point sur l'actualité juridique en matière de gestion de syndic mais également sur les travaux mis en œuvre concernant la rénovation des copropriétés en mode préventif afin d'éviter le basculement en copropriétés dégradées.

Au cœur des préoccupations du gouvernement tant sur l'aspect rénovation que sur l'évolution réglementaire, la pratique du métier de gestion syndic est en profonde mutation. Cette journée a été l'occasion d'échanger sur les pratiques et besoins mais aussi de réaffirmer les valeurs coopératives à travers la refonte de la charte de syndic solidaire.

www.hlm.coop

Yes ^{we} coop

LES INDICATEURS DE GESTION

189 salariés en équivalent temps plein sont affectés à l'activité de gestion de syndic. 60 employés d'immeubles travaillent également pour compte des syndicats en gestion (gardiens...).

L'équilibre économique de l'activité nécessite un niveau de portefeuille variable selon les structures, qui s'établit en moyenne à 3 700 lots gérés. 10 Coop'HLM ont dépassé leur propre estimation d'équilibre d'activité, les autres se situant en moyenne à la moitié du portefeuille nécessaire.

Les honoraires de gestion courante, prévu au contrat initial, représentent 87% des honoraires facturés en 2019.

96% des copropriétés possèdent un carnet d'entretien à jour et 70% ont voté l'établissement d'un fond de réserve pour travaux, doté en moyenne de 20€ par mois et par copropriétaire.



LA GESTION DE BIENS

L'activité de gestion de biens consiste à assurer la gestion locative de patrimoine détenu par des tiers. Il s'agit d'une activité complémentaire à la gestion de copropriété ou de patrimoine en propre. Ainsi sur les 14 Coop'HLM qui assurent de la gestion de biens, 10 sont également syndic de copropriété et 11 possèdent du patrimoine locatif en propre.

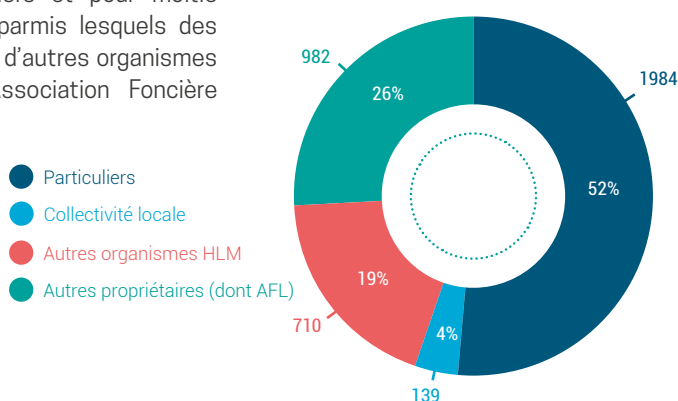
Complémentarité des activités

En nombre de coop réalisant ces activités.



Les propriétaires des biens sont pour moitié des particuliers et pour moitié des institutionnels parmi lesquels des collectivités locales, d'autres organismes Hlm ou encore l'Association Foncière Logement.

Propriétaires des biens gérés



Jennifer Fantino,

Responsable des activités,
GEXIO (91)

www.essia.fr

« Le métier de syndic tend à se spécialiser afin de répondre aux problématiques et enjeux actuels. »

« GEXIO est un «syndic acteur» engagé dans le redressement des copropriétés fragiles et nous nous engageons à identifier leurs besoins et leurs attentes. Cette attention particulière, nous permet d'adapter nos services. Nous avons créé nos propres outils et moyens pour garantir aux partenaires publics et aux copropriétaires que nous disposons des compétences nécessaires pour gérer des copropriétés en difficultés, que nous sommes mobilisés dans les opérations de redressement. Nous accompagnons la sauvegarde et la surveillance de ces copropriétés fragiles, et mettons en œuvre plusieurs actions ciblées: la rationalisation des charges, gestion des impayés adaptée en phase amiable et phase contentieuse,

nous sommes également capables d'appréhender toutes les étapes du redressement notamment celles qui sont dédiées spécifiquement au portage foncier.

Le métier de syndic tend à se spécialiser afin de répondre aux problématiques et enjeux actuels, répondre également à une demande des pouvoirs publics et du législateur pour prévenir les processus de dégradations des copropriétés. C'est justement l'objet de l'association QUALI SR (Syndic Prévention Redressement): de certifier des syndics dotés de compétences particulières et spécifiquement liées au redressement des copropriétés fragiles ou en difficultés. L'association (dans lequel GEXIO a qualité

de membre du bureau), compte parmi ses membres les grands opérateurs nationaux que sont SOLIHA, CITEMETRIE et URBA-NIS, mais aussi de nombreux syndic, leurs fédérations professionnelles l'UNIS et la FNAIM, le réseau PROCIVIS, des organismes HLM exerçant l'activité de syndic, l'USH et l'ARC. La certification ainsi obtenue est la juste récompense pour le syndic audité sur près de 220 points de contrôle, de se voir reconnaître la qualité de son travail, la qualité de ses automatismes de gestion et des moyens mis en œuvre par ses équipes investies dans le redressement. »



15

COOPÉRATIVES D'HLM
ONT MIS EN CHANTIER
DES PAVILLONS



819

PAVILLONS
MIS EN CHANTIER (-10%) ET
995
CONTRATS SIGNÉS (+10%)



47%

DES MÉNAGES ACQUÉREURS
SOUS PLAFOND PLUS



41

COOP'HLM RÉALISENT
ET COMMERCIALISENT DES
PARCELLES DE LOTISSEMENT



446

PARCELLES DE LOTISSEMENT
LANCÉES EN TRAVAUX

« Ce marché reste difficile
et risque de pâtir de la
suppression du PTZ dans
le secteur diffus, principal
marché de la CMI... »

MAISONS INDIVIDUELLES ET AMÉNAGEMENT

L'activité historique de construction de maisons individuelles a repris quelques couleurs en 2019, avec une progression des ventes nettes de 10%, à 995 contrats, tout en confortant la vocation sociale de cette activité, avec 1 acquéreur sur 2 ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

Cette performance s'inscrit dans un contexte toujours chahuté : 2 opérateurs Coop'HLM n'ont pas été actifs en 2019 tandis que commercialement la diminution de la quotité du prêt à taux zéro dans les communes classées B2 et C et l'annonce de sa disparition au 31 décembre 2019 a pu ralentir les projets de construction des particuliers. Plus durable, la politique malthusienne de planification urbaine réduit de manière croissante l'accès à des terrains à prix abordables et oblige à la réinvention du métier de "pavillonneur".

Par la diversité des métiers qu'elles exercent, les Coop'HLM disposent des atouts pour relever ce défi mais la satisfaction des besoins existants sur les territoires "en déprises" ou "détendus" nécessitera une révision du discours dominant aujourd'hui nettement favorable à la métropolisation.

Michel Ferro,

Directeur général, MCCA (51

www.mcca.fr



« Notre coopérative d'hlm MCCA dispose d'un service propre destiné à la construction de maisons individuelles en CMI, composé d'un bureau d'étude en charge de l'élaboration des plans et permis de construire, de 4 commerciaux, 3 assistantes techniques et 4 conducteurs de travaux. Nous rayonnons sur le département de la Marne et des Ardennes avec une agence principale à Reims et une agence à Sedan dans les Ardennes. Nous commercialisons sous l'entité Plurial Home Expert.

En 2019, nous avons livré 54 maisons et réservé 47 maisons. Nous disposons d'un catalogue mais nous adaptons nos modèles aux demandes des clients et travaillons plutôt dans le milieu de gamme car notre volume d'activité ne nous permet pas de concurrencer les sociétés nationales sur les prix d'appel. Nous offrons à nos clients une assurance

revente, une garantie de rachat du pavillon, ainsi qu'une garantie de relogement en appui avec le bailleur social de notre groupe Plurial Novilia.

Le marché de la CMI, après une chute importante en 2018 (-11%), à rebondi en 2019 (+5%) grâce à des conditions de crédit historiquement favorables et également l'anticipation des acquéreurs concernant les effets d'annonces relatifs à la réduction du périmètre du PTZ. Ce marché reste difficile et risque de pâtir de la suppression du PTZ dans le secteur diffus principal marché de la CMI, il nécessite une charge de personnel importante : une maison égale une opération. Il demande également d'être rigoureux dans le suivi financier des marges et la qualité de réalisation afin de solder rapidement les versements des clients, ceux-ci étant très protégés au terme du contrat CMI.. »

PROGRAMME «MAISON + JARDIN» À NOUVOITOU AVEC ESPACIL ACCESSION (35)



Cette nouvelle offre de logement mise en place par Rennes Métropoles contribue au développement territorial et à «faire cette ville pour tous» selon Jean Badaroux, directeur général de TERRITOIRES. Ce dispositif permet aux ménages primo-accédants, bénéficiaires du prêt à taux zéro, d'acquérir une maison et un terrain aménagé à un coût inférieur à celui du marché.

Cette nouvelle offre s'appuie sur un partenariat entre l'aménageur public Territoires et une sélection restreinte de constructeurs de maisons individuelles, reconnus pour leurs qualités architecturales, écologiques et leurs savoir-faire. Espacil Maisons Individuelles a déjà développé plusieurs projets "Terrain + Maison", notamment sur les communes de Nouvoitou et Le Rheu.

www.espacil-accession.fr

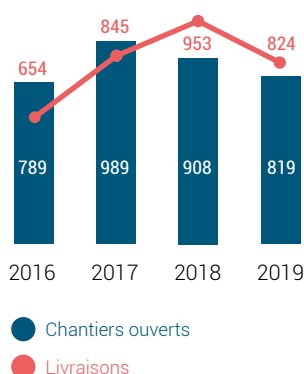
Yes^{we}
coop

CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

50% des pavillons ont une performance thermique supérieure à la réglementation thermique.

Après deux ans de baisse de mise en production, les livraisons baissent logiquement pour atteindre 824 unités, le niveau de 2017.

La construction de maisons individuelles



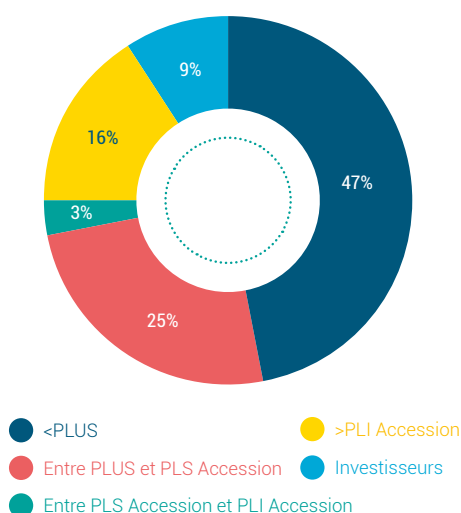
PRIX DE VENTE
MOYEN PAR PAVILLON
(HORS TERRAIN)

125 K€



RESSOURCES ET SÉCURISATION

Ressources CCMI



- 93% assurance revente
- 93% garantie de relogement
- 95% garantie de rachat
- 39% des ménages possèdent moins de 10% d'apport personnel
- 6% des ménages ayant acquis leur pavillon étaient issus du parc Hlm.

COMMERCIALISATION

Avec 995 ventes nettes, la commercialisation augmente de 10%, permettant d'envisager un rebond de la production l'année prochaine.

Cette amélioration s'explique en partie par la baisse du taux d'annulation (28 contrats en moins annulés par rapport à 2018) qui s'élève à 9,8%

LA MARGE BRUTE SUR LIVRAISON
S'ÉTABLIT À
20,3%
DU CHIFFRE D'AFFAIRES
EN MOYENNE
(25,4 K€)

LOTISSEMENT

41 Coop'HLM réalisent et commercialisent des parcelles de lotissement, parmi elles 8 réalisent également des pavillons.

Avec 446 lots lancés en travaux en 2019, la production de lotissement de l'ensemble des Coop'HLM est stable, tout comme le stock de lots à commercialiser qui représente un an et demi de commercialisation (402 lots vendus).

Si 4 opérateurs représentant 69 % des parcelles en stock réalisent seulement 24% des ventes, les autres opérateurs présentent un très faible niveau de stock (5 parcelles en moyenne).

VIE COOPÉRATIVE




84 933

ASSOCIÉS


79 843

 COOPÉRATEURS BÉNÉFICIAIRES
DES SERVICES

6,8%

 DE REPRÉSENTATION DES
UTILISATEURS EN
ASSEMBLÉES GÉNÉRALE

82%

 DES COOP AYANT DU PERSONNEL
LES ASSOCIENT À LA
GOUVERNANCE

98%

 DES COOP'HLM NE VERSENT PAS
DE DIVIDENDES

67%

 DU CAPITAL DÉTENU PAR DES
ORGANISMES HLM

GOUVERNANCE

En tant qu'Entreprises de l'économie sociale et solidaire, les Coop'HLM ont vocation à développer leurs activités au profit de leurs coopérateurs, qu'ils soient acquéreurs ou locataires. En 2019, les Coop'HLM comptent ainsi près de 80 000 associés coopérateurs, en croissance de 12% sur un an. Porteurs de l'identité coopérative, ils prennent part aux décisions de l'assemblée générale et peuvent aussi être associés aux travaux du conseil d'administration. A leur côté, les salariés constituent le 2ème pilier de la gouvernance coopérative : ils sont présents au capital de 8 Coop'HLM sur 10 et au conseil d'administration d'une Coop'HLM sur 4.

La Fédération s'attache à cultiver ce "fait coopératif" et à le faire partager. Si un "kit du fait coopératif", constitué d'une charte, d'un abécédaire et d'un guide des bonnes pratiques, a été largement diffusé, de nouvelles actions sont promues, en particulier pour les Coop'HLM exerçant le métier de bailleur social. Pour elles, la coopération constitue l'opportunité de nouvelles pratiques de dialogues et d'engagements avec les habitants, en lien avec les associations et amicales de locataires.

Entreprises citoyennes, les Coop'HLM s'efforcent de refléter la société telle qu'elle est. Les femmes représentent en moyenne 23% des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et 16% des directions générales sont aujourd'hui occupées par une femme ; un chiffre encore réduit mais en constante progression.

LES UTILISATEURS

Les coopérateurs bénéficiaires des services sont 79 843 à fin 2019 au sein des Coop'HLM. Il s'agit de plusieurs générations d'accédants à la propriété et de locataires, qui sont présents aux côtés d'autres associés institutionnels ou particuliers intéressés par faciliter le développement des Coop'HLM.

On retrouve dans ces bénéficiaires, outre 221 structures de portages de projets immobiliers, 788 syndicats de copropriété et 74 750 personnes physiques dont 33 536 locataires.

Ces particuliers participent à la gouvernance des Coop'HLM pour bénéficier de services, de logements abordables, mais aussi pour

promouvoir une autre manière de produire des logements. Ainsi 28 Coop'HLM développent des projets d'habitat participatif, où les habitants sont impliqués dans l'organisation de leur immeuble.

Les statuts des Coop'HLM réservent des droits de votes aux bénéficiaires des services. Outre l'application du principe coopératif « une personne = une voix », qui permet à chacun de compter quel que soit sa capacité financière, il leur est réservé la majorité des droits de vote aux côtés des salariés en SCP et entre 10% et 35% en SCIC. En moyenne ils possèdent ainsi 33% des droits de vote en assemblée générale.

LES LOCATAIRES

Les locataires bénéficient d'une double implication dans la gouvernance des Coop'HLM.

Sur les problématiques spécifiques à la gestion de leur immeuble ou du parc locatif, la réglementation Hlm prévoit un cadre de concertation obligatoire. Ainsi 17 coopératives ont mis en place un Plan de Concertation Locative qui couvre plus de 80% du patrimoine total des Coop'HLM. Dans le cadre de ces plans, des Conseils de Concertation Locatives se réunissent deux fois par an en moyenne. Ils ont permis au total d'associer 171 personnes à la réflexion collective pour l'amélioration du cadre de vie des locataires.

Au-delà, au sein des Coop'HLM ils peuvent participer à la vie générale de la structure en devenant associé coopérateur, et peuvent participer à l'ensemble des décisions.

Ainsi, 1 505 locataires se sont exprimés lors de l'assemblée générale ordinaire de 2019, soit 4,5% de participation c'est-à-dire en moyenne 46 locataires présents à l'assemblée générale.

Seules 9 Coop'HLM n'ont pas encore vu de locataire souhaiter participer à leur capital, principalement des petits opérateurs.

70% des Coop'HLM, représentant 91% du patrimoine, ont un locataire à leur conseil d'administration. La moitié des locataires présents aux conseils d'administration est affiliée à une organisation nationale de représentation des locataires.

LES ACCÉDANTS

Ce sont les personnes qui achètent leur logement à la coopérative, que ce soit un appartement ou une maison, quel que soit le mode juridique.

Lors de l'assemblée générale ordinaire 2019, ils ont été 3 471 à être présents ou représentés, soit une moyenne de 35 participants par réunion. Au total on observe ainsi 8,4% de participation des accédants.

Un accédant participe au conseil d'administration dans une coopérative concernée sur trois.

LES COPROPRIÉTAIRES

Sur 29 Coop'HLM qui assurent des missions de syndic de copropriété, 7 proposent aux syndicats de copropriété de participer à la gouvernance. Représentés par leur président, un des copropriétaires, les syndicats ont souhaité à 29% devenir coopérateurs soit 788 souscriptions. Ils participent également au conseil d'administration de 2 coopératives.

Lors de l'assemblée générale ordinaire 2019, ils ont été 200 à être présents ou représentés, 25% de participation.

**Yeswe
coop**

KEREDES, COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE, OUVRE SON CLUB AGIR (35)

Toujours attentive à innover et à se tenir au plus près de ses « coopérateurs », aussi en dehors des assemblées générales, KEREDES propose à ces derniers de rejoindre le Club AGIR dont la première réunion s'est tenue à Rennes.

Le principe ? Faire valoir ses idées en tant qu'utilisateur.trice des services de KEREDES, donner son avis sur les dernières innovations immobilières, faire des préconisations en matière d'Habitat... Soit contribuer directement aux nouvelles orientations prises et futurs projets de sa coopérative.

Sécurisation de la rénovation des copropriétés en la rendant abordable, missions de solidarité grâce au fonds de dotation Nova Ker, participation active des propriétaires dans la gestion de leur patrimoine, développement d'offres de financement pour les acquéreurs, création d'une filière bois pour la construction d'immeubles durables... les sujets sur lesquels rebondir et abonder ne manquent pas !

www.keredes.coop



« Quand je suis arrivée dans les Coop, j'ai été très surprise de cette possibilité pour un salarié de prendre une participation au capital et en même temps de pouvoir être administratrice !

Ma prise de fonction, ça a été une réelle pression pour moi. J'étais inquiète de me retrouver au milieu de personnes importantes (élus locaux, banquiers, DG...) qui me semblaient toutes plus légitimes que moi et d'avoir pourtant les mêmes droits qu'elles. Au départ, je n'osais pas trop prendre la parole, de peur de dire une bêtise. Mais, peu à peu, on m'a mis à l'aise et j'ai pris confiance en moi. J'interviens désormais plus facilement dans les débats. J'apporte un éclairage différent.

D'un point de vue professionnel comme personnel, cette expérience est très

formatrice. J'apprécie particulièrement d'être impliquée, associée à la prise de décisions de la coop et d'être informée sur sa gestion.

Être à la fois salarié, sociétaire et administrateur est une chose très appréciable. Ça développe un vrai sentiment d'appartenance à la coopérative, on sent que notre voix compte. C'est une réelle forme de reconnaissance, et c'est très valorisant.

C'est dommage qu'il n'y ait pas plus d'administrateurs salariés. Aux salariés qui ont cette possibilité, je leur dis : Foncez, vous ne regretterez pas cette incroyable expérience enrichissante. Et aux directeurs généraux peut-être réticents à l'idée : vous n'avez rien à craindre de vos salariés, ils sont à vos côtés. »



Sandrine Nubul,

Responsable administratif et financier,
Les Habitations Populaires (93)

www.lhp.fr

« On sent que notre voix compte, on est important dans la coopérative, et beaucoup plus investis dans son poste de travail. »

LES SALARIÉS

8 Coop'HLM sur 10 associent leurs salariés à la gouvernance. Au total un salarié sur 3 est ainsi sociétaire de sa coopérative.

Les statuts des Coop'HLM réservent des droits de votes aux salariés de la structure. Outre l'application du principe coopératif « une personne = une voix », qui permet à chacun de compter quelle que soit sa capacité financière, ils partagent la majorité des droits de vote en SCP avec les bénéficiaires et possèdent entre 10% et 15% des droits de vote en SCIC. En moyenne ils possèdent ainsi 5% des droits de vote en assemblée générale.

A noter que les salariés sont globalement très actifs dans la gouvernance avec seulement 3 assemblées générales où ils n'ont pas été présents ou représentés. Ce sont ainsi au total 7 salariés sur 10 qui sont présents le jour de l'assemblée générale, exactement 25% de participation soit 656 salariés présents et représentés.

Les salariés sont présents au conseil d'administration dans une Coop'HLM sur quatre.

34%
DES SALARIÉS ASSOCIÉS
AU CAPITAL DE LEUR
COOP'HLM

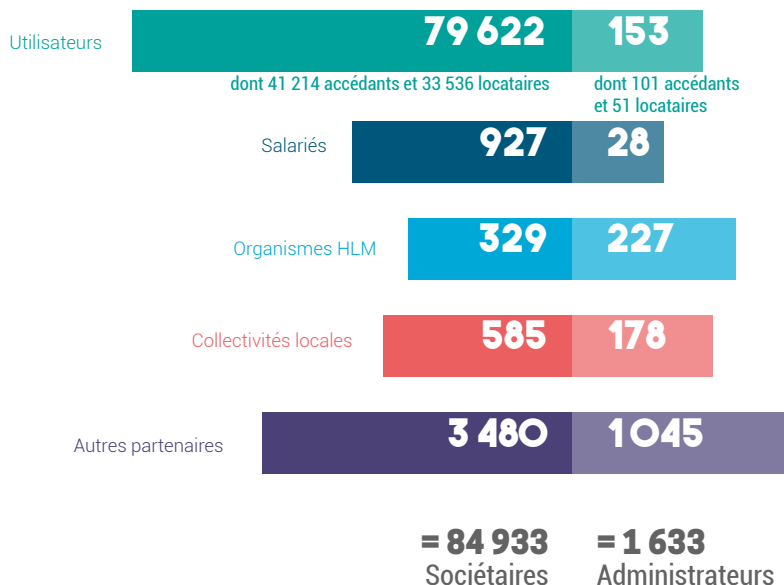
© Imoja, Académie des Acquéreurs BRS



LES PARTENAIRES

NOS SOCIÉTAIRES

NOS ADMINISTRATEURS



Raison d'être des Coop'HLM, les utilisateurs des services sont les locataires, accédants, toute personne physique qui bénéficie des services et produits de la coop'

Acteurs du développement de l'activité des structures, les salariés sont associés à leur gouvernance

Par leur appui aux coop, les organismes Hlm apportent une expertise et la force du réseau Hlm

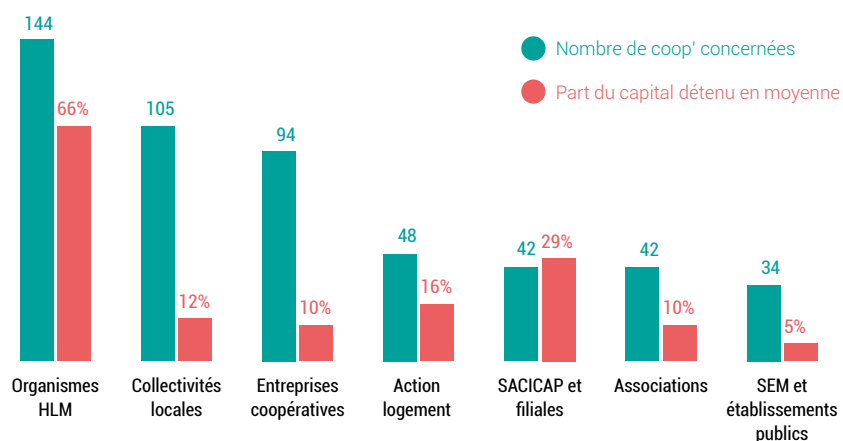
Au cœur du projet d'intérêt collectif, les collectivités sont des partenaires privilégiés

De nombreux partenaires sont également acteurs du projet coopératif : bénévoles, partenaires bancaires, Action Logement, SACICAP...



LA PARTICIPATION DE PARTENAIRES DANS LES COOP'HLM

Participation des partenaires au capital



VIE SOCIALE

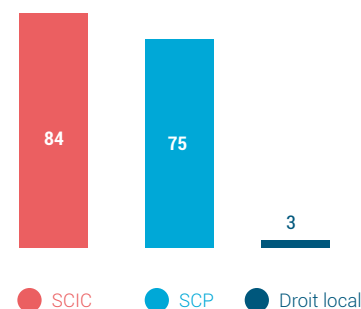
LES STATUTS DES COOP'HLM

En **SCP**, la forme la plus ancienne de Coop'HLM, les utilisateurs et salariés possèdent la majorité des votes en Assemblées générales.

Les **SCIC** plus modernes présentent une organisation plus souple. Elles associent

systématiquement des collectivités locales à leurs projets et attribuent au moins 10 % des droits de vote aux utilisateurs et autant aux salariés.

Enfin, trois Coop'HLM ont un statut particulier lié au **droit local** alsacien.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE

10

COOP' ONT OPTÉ POUR UN CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DIRECTOIRE*, FORME COLLÉGIALE DE DIRECTION

TOUS LES ADMINISTRATEURS PARTICIPENT
BÉNÉVOLEMENT
AUX ACTIVITÉS DU CONSEIL

59%

D'ADMINISTRATEURS PRÉSENTS À TITRE PERSONNEL

51%

DES COOP'HLM AYANT UNE ACTIVITÉ D'ACCESSION ONT AU MOINS UN ACCÉDANT ADMINISTRATEUR

* incluant 3 coopérative à conseil de surveillance et d'administration, forme spécifique au droit local en Alsace Moselle

LA PLACE DES FEMMES DANS LA GOUVERNANCE

16%
DE DIRECTRICES GÉNÉRALES

11%
DE PRÉSIDENTES

23%
D'ADMINISTRATRICES



RESSOURCES HUMAINES



113

COOP'HLM ONT DU
PERSONNEL EN PROPRE



2770

NOMBRE TOTAL
DE SALARIÉS EN 2019



94%

DES SALARIÉS
SONT EN CDI

Les Coop'HLM prouvent d'années en années que le secteur est en plein essor et qu'il recrute. On note ainsi une progression de la masse salariale de 49% depuis ces 5 dernières années. Pour l'année 2020, le secteur prévoit une augmentation de l'effectif d'environ 8%.

A fin 2019, 113 Coop'HLM salariaient 2770 personnes, dont 2367 étaient couverts par la CCN de la branche des personnels des coopératives d'Hlm. Si l'on y ajoute les salariés d'autres structures intervenant pour le compte de Coop'HLM, ce sont au total 2 882 personnes (en ETP) qui œuvrent en faveur du développement des Coop'HLM.

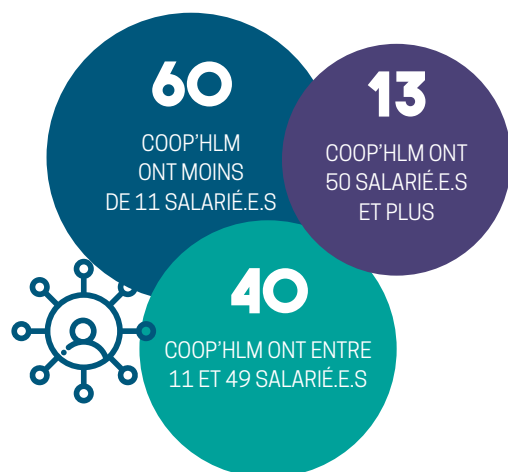
Cet accroissement est la conséquence de la réorganisation du secteur Hlm et l'arrivée au sein de la Fédération de nouveaux opérateurs, principalement impliqués dans la gestion locative.

Pour accompagner ce mouvement, la Fédération a structuré son action professionnelle en dédiant une collaboratrice à cette thématique et en constituant un "club des RH" réunissant l'ensemble des personnes impliquées au sein des Coop'HLM. Ce club œuvre à la valorisation des métiers du secteur afin d'en améliorer l'attractivité, de fidéliser les salariés et de les faire évoluer.

En 2019, le dialogue social s'est principalement focalisé autour des conséquences de la décision de la ministre du Travail qui, par un arrêté du 16 novembre 2018 a procédé à la fusion des branches des Coop'HLM et de celle des OPH. Cet arrêté marque le début de la période de 5 ans qui doit permettre aux deux branches de converger et de parvenir à une convention collective unique, qui sera donc applicable au plus tard en novembre 2023, si ce n'est plus tôt par décision paritaire. D'ici là, les dispositions de la CCN des Coop'HLM continuent à s'appliquer aux salariés concernés.

Si la décision de fusion de la ministre a été contestée par la CFDT construction-bois, qui représente 75% des audiences de nos organisations syndicales représentatives, d'abord en recours administratif puis en recours contentieux auprès du Conseil d'état, en demande d'annulation de l'arrêté de fusion, ce contentieux n'est pas suspensif, en le sens qu'il n'empêche pas de poursuivre les négociations en vue du rapprochement des dispositions conventionnelles. A cette fin, plusieurs échanges ont eu lieu en 2019 en vue de la constitution d'une branche commune.

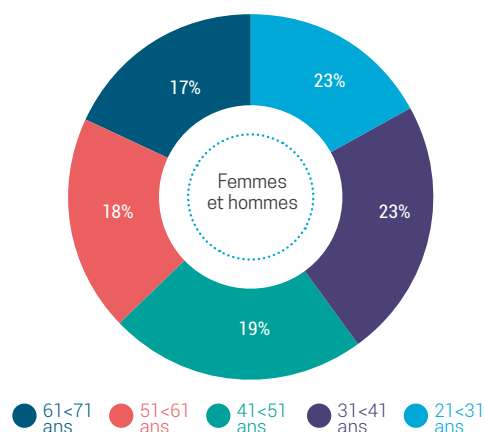
Répartition du personnel



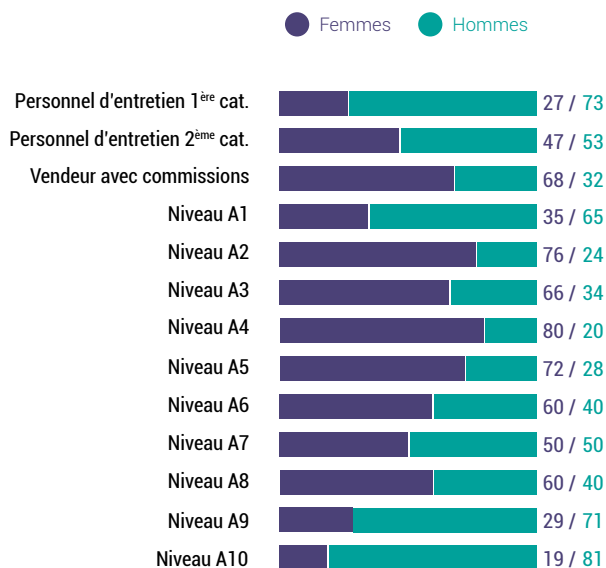
47%

des salariés ont moins de 5 ans d'ancienneté, pour une ancienneté moyenne globale de 8 ans avec une forte proportion de personnels entre 35 à 50 ans.

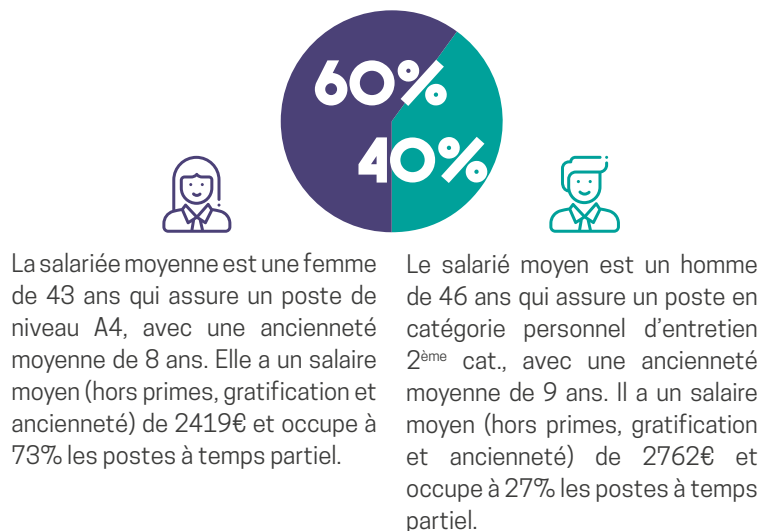
Tranche d'âge des salariés



Répartition des effectifs selon le sexe (en % des effectifs totaux - base 1856)



Profils salarié.e moyen.ne



NB : 294 salariés sont en temps partiel soit 16% des salariés en CDI

Index égalité professionnelle

La loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel de septembre 2018 a mis en place des dispositions en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Elle a été complétée par le décret du 9 janvier 2019. Ce dispositif impose aux entreprises d'au moins 50 salariés et + le calcul et la publication annuelle de l'index d'égalité femme homme.

Les entreprises sont également encouragées à mettre en place des actions pour s'assurer du respect de l'égalité professionnelle.

En 2019, les coopératives d'hlm d'au moins 250 salariés, puis les coopératives d'hlm de plus de 50 salariés étaient concernées par ces mesures.

AINSI, LE RÉSULTAT MOYEN
OBTENU EST DE

83 POINTS

L'INDEX LE PLUS ÉLEVÉ
ÉTANT DE 96 POINTS.

LES CHIFFRES CLÉS DE LA FORMATION EN ENTREPRISE

2,2%

DE LA MASSE SALARIALE
CONSACRÉE À LA FORMATION

2 510

SALARIÉ.E.S ONT SUIVI
UNE OU PLUSIEURS
FORMATIONS

15,2 H

LA DURÉE MOYENNE
DE FORMATION
PAR STAGIAIRE

98

CONTRATS INCLUANT
UNE FORMATION ONT ÉTÉ
CONCLUS DONT

10 TRANSFORMÉS EN CDI
ET **3** EN CDD

Les effectifs et les salaires de base
selon les classifications
(base 1856)

Rémunération
brute moyenne
hors ancienneté,
primes et
gratification en €

	Femme	Homme	Femme	Homme
Personnel d'entretien - 1 ^{ère} cat.	28	76	1724	1766
Personnel d'entretien - 2 ^{ème} cat.	82	93	1902	1901
Vendeur avec commissions	34	16	2149	1869
Niveau A1	37	69	1644	1751
Niveau A2	81	25	1781	1845
Niveau A3	176	90	2118	2264
Niveau A4	267	69	2216	2355
Niveau A5	163	63	2524	2638
Niveau A6	105	71	2968	3291
Niveau A7	74	73	3256	3476
Niveau A8	46	31	4010	4312
Niveaux A9 et A10	21	66	4691	5886

**Yeswe
coop**

#SÉMINAIRE DES MANAGERS D'AB-HABITAT : UNE JOURNÉE DE RÉFLEXION POUR PRÉPARER L'AVENIR (95)

30 managers de la Coopérative HLM AB-habitat étaient conviés à un séminaire de travail par le Directeur général, Salah Lounici.

Evolu'team, cabinet de Conseil et de Formation accompagnait durant toute cette journée les managers en pilotant des ateliers A.F.O.M.E. (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces, Engagements). Les participants du séminaire se sont répartis en 3 sous-groupes : les membres du CODIR ont réfléchi sur le thème de la « **Solidarité** » tandis que les autres managers réfléchissaient à la « **Responsabilité managériale** » ou encore à la notion de « **Performance** ». L'après-midi était consacré quant à lui à un atelier « **Actions** ». A l'issue de cette journée, chaque manager s'est engagé sur une action concrète qui sera mise en œuvre.

www.ab-habitat.fr





SOUTIEN AU POUVOIR D'ACHAT DES SALARIÉS

En réponse à l'invitation du gouvernement, 34 Coop'HLM ont procédé au versement de la prime exceptionnelle sur le pouvoir d'achat à hauteur de 1,3% en moyenne de la masse salariale. Plusieurs d'entre elles envisagent la reconduction du versement de cette prime en 2020.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

63

COOP'HLM ONT VERSÉ DANS LE CADRE DE LEUR ACCORD D'INTÉRESSEMENT **7%** EN MOYENNE DE LA MASSE SALARIALE

36

COOP'HLM ONT ABONDÉ À HAUTEUR DE **1.5%** EN MOYENNE DE LA MASSE SALARIALE DANS LES PEE DES SALARIÉS

63

COOP'HLM ACCORDENT DES PRIMES OU AVANTAGES COLLECTIFS À HAUTEUR DE **3,6 %** EN MOYENNE DE LA MASSE SALARIALE

LES COMMISSIONS DE VENTE

Les commissionnements des commerciaux recouvrent des pratiques très différentes au sein des Coop'HLM, ainsi :

13

COOP'HLM ONT VERSÉ À CHACUN DE LEUR VENDEUR **1,3%** DU CA EN MOYENNE

16

COOP'HLM ONT VERSÉ À CHACUN DE LEUR VENDEUR DES PRIMES FORFAITAIRES POUR UN MONTANT MOYEN DE **447,6 €**

14

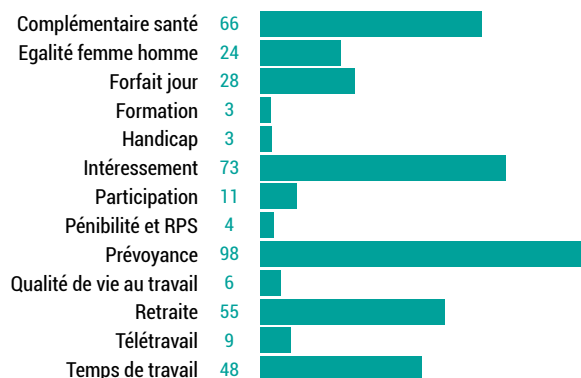
COOP'HLM ONT ATTRIBUÉ À LEURS VENDEURS DES PRIMES SELON UN OBJECTIF FIXÉ CORRESPONDANT À **19,4 K€** EN MOYENNE

25

COOP'HLM ONT MIS EN PLACE DES MODES DE COMMISSIONNEMENTS DIFFÉRENTS QUI LES ONT CONDUITES À VERSER UN TOTAL DE **3 260 K€**

ACCORDS D'ENTREPRISE DES COOP'HLM

Liste et nombre d'accords d'entreprise en vigueur au sein des Coop'HLM



« Les travaux menés ont été très intéressants, les organisations syndicales ont vraiment été à l'écoute. »

Delphine Valentin,

Directrice Générale,
IDF Habitat (94)

www.idfhabitat.fr



« Sur le rapprochement des Conventions Collectives Nationales, pour nous la problématique s'est posée un peu en amont puisque nous avons changé de statut. Nous étions une ESH et nous sommes passés coopérative d'HLM en septembre 2018 et nous avons dû nous poser la question de l'application de la CCN des Coop'HLM à ce moment-là.

Elle nous posait un certain nombre de problèmes et nous avons cherché à travailler sur les comparaisons entre les CCN. Comme s'est greffé le rapprochement avec la CCN des OPH, nous avons opéré cette comparaison sur les trois CCN (ESH, Coop'HLM, OPH). Nous avons un enjeu majeur dans le cadre de notre négociation avec les organisations syndicales, puisque nous voulions partir

sur un accord de substitution. Il était question du 1% d'ancienneté annuel, et nous avons eu le souhait de rester sur notre pratique de l'ancienneté qui est de 1,8% tous les trois ans. Cette question majeure a été posée comme non négociable avec les organisations syndicales et tout le reste était négociable au plus favorable.

Globalement, le rapprochement des CCN est un travail que nous avons effectué par la signature d'un accord de substitution, et les travaux menés ont été très intéressants, avec les organisations syndicales qui ont été vraiment à l'écoute. Nous avons également négocié parallèlement l'accord d'aménagement du temps de travail. »

LA STRUCTURE **FINANCIÈRE**

EN 2018,

A L'EXCEPTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT, LES INDICATEURS FINANCIERS DES COOPÉRATIVES D'HLM SE RENFORCENT À NOUVEAU.

LES CHIFFRES CLÉS DES EXERCICES 2017-2018

	2017 (en M€)	2018 (en M€)
Fonds propres	1 629	1 997
Potentiel financier long terme	808	917
Trésorerie	859	1 009
Total bilan	7 631	9 259
Autofinancement courant	94	92
Résultat comptable	109	130
Total compte de résultat - Produits	1 438	1 606

> Ces chiffres intègrent les nouveaux adhérents et les fusions-absorptions.

L'ÉQUILIBRE FINANCIER DES COOPÉRATIVES

STRUCTURE ET PÉRIMÈTRE DE L'ÉCHANTILLON UTILISÉ POUR LE RAPPORT FINANCIER

L'échantillon du rapport financier porte en 2018 sur 163 coopératives ayant clôturé leurs comptes au 31/12 et participé sur 4 exercices à l'enquête de niveau 1. Il tient également compte des fusions-absorptions et des liquidations de coopératives intervenues sur les 4 derniers exercices.

QUATRE CATÉGORIES D'ACTIVITÉ DISTINGUENT LES COOPÉRATIVES :

- Les coopératives ayant une activité locative dominante
- Les coopératives ayant une activité d'accession dominante
- Les coopératives ayant des activités dominantes de gestion immobilière
- Les coopératives n'exerçant pas d'activité

Une analyse plus fine est également réalisée en classant les coopératives selon qu'elles produisent plus de 200 logements par an ; entre 100 et 200 logements par an ; entre 50 et 100 logements par an ; entre 10 et 50 logements par an ; et moins de 10 logements par an.

+22,6%

DE FONDS PROPRES

MAIS **+5,8%**
HORS NOUVEAUX ADHÉRENTS

+ 13,4%

DE POTENTIEL FINANCIER

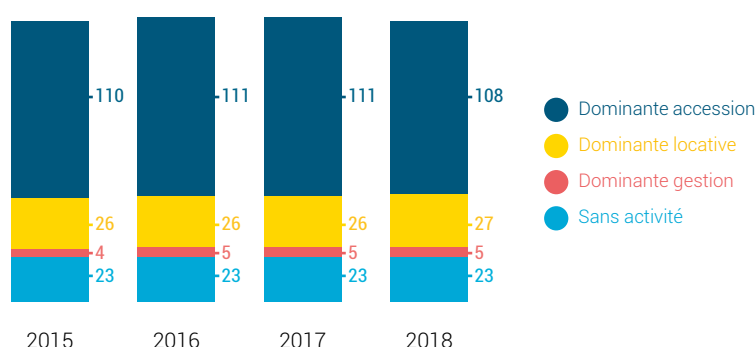
MAIS **+5,9%**
HORS NOUVEAUX ADHÉRENTS

+ 18%

DE RÉSULTAT NET

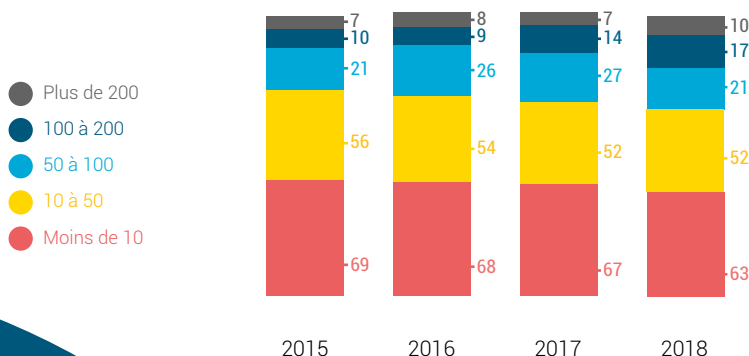
MAIS **- 9%**
HORS NOUVEAUX ADHÉRENTS

Evolution de la composition de l'échantillon par type d'activité



Evolution de la composition de l'échantillon par volume de production

En nb de logements par an



Nicolas Tatu,

Responsable administratif et financier,
Rhône Saône Habitat (69)

www.rhonesaonehabitat.fr

« Nos principaux atouts, être acteur sur toute la chaîne du logement et accompagner les clients. »

Le principal atout de la coopérative d'ilm Rhône Saône Habitat c'est d'être acteur sur toute la chaîne du logement et accompagner les clients. Nous faisons donc de la promotion, de l'accession, du PSLA, et de la gestion locative. Nous faisons également de l'habitat participatif et récemment de l'accession durable et abordable grâce au bail réel solidaire (BRS). L'autre atout

concerne l'accompagnement de nos clients, propriétaires, locataires, qui sont aussi nos coopérateurs. Dans cette partie-là, nous nous inscrivons dans la durée. Ces deux atouts facilitent la recherche foncière et le développement de partenariats.

L'avantage aujourd'hui c'est que cela nous apporte une sécurité financière où l'accession dégage

de la marge et nous permet de réinvestir les marges dans des nouveaux programmes. La constitution du patrimoine locatif nous permet, en cas de fin de programme difficile, de basculer les lots en gestion locative. Notre patrimoine nous permet d'aller rechercher des ressources en faisant de la vente de bien.

DEUX OUTILS FÉDÉRAUX AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DES COOP'HLM



Pour accompagner le développement de ses adhérents, la Fédération des Coop'HLM a créé, avec l'aide de ses partenaires, deux outils coopératifs : **Les Coop'HLM Développement** et **Les Coop'HLM Financement**



Les Coop'HLM Développement ont pour première vocation de renforcer les fonds propres des coopératives d'Hlm en développement ou en relance par des prises de participation à leur capital dans le cadre de contrats de développement. Le Projet fédéral adopté par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm au printemps 2008 conforte cette vocation d'outil d'intervention en capital, ceci avec des moyens financiers singulièrement accrus par la participation de 127 coopératives d'Hlm à son capital qui atteint 3,7 M€ fin 2019. À ce jour, Les Coop'HLM Développement sont présents au capital de 43 coopératives d'Hlm et 7 Organismes de Foncier Solidaire créés à l'initiative de coopératives.



Les Coop'HLM Financement est une coopérative dotée de 3,1 M€ de fonds propres à fin 2019. Elle est dédiée à l'accompagnement du développement des coopératives d'Hlm dans les opérations d'accession sociale et d'aménagement foncier et y consacrent une partie des moyens mutualisés par les adhérents. Cette structure sert à intervenir en quasi fonds propres ou en appui d'opérations dont la durée ou le montant conduisent à



©Josse, Keredes,
Orgères - Belles au Bois

une mobilisation de ressources trop lourde pour la seule coopérative concernée mais également appuyer des sociétés jeunes et/ou souhaitant se développer en accession qui ont besoin d'un soutien financier par le financement du cycle d'exploitation dans un contexte de forte sélectivité des financements des opérations immobilières par les banques.

Les Coop'HLM Financement ont ainsi accordé depuis le démarrage de son activité 9 prêts participatifs à autant de coopératives d'Hlm pour un montant global de 1,5 M€. 4 ont déjà été remboursés.

Les Coop'HLM Financement ont également conclu des accords avec Cautialis (société de caution mutuelle devenue CEGC en décembre 2016), et la SMABTP en septembre 2014 afin de fournir

aux coopératives d'Hlm des garanties financières et des assurances au moindre coût. Ces partenariats ont été renouvelés et étendus en septembre 2017 aux garanties de prêt de haut de bilan. Ces accords ont permis à 52 coopératives d'Hlm, depuis 2014, de bénéficier de garanties financières pour un volume de 288 M€ (24 M€ en 2019) couvrant 1 710 logements ainsi qu'à 12 coopératives d'Hlm de solliciter la SMABTP.

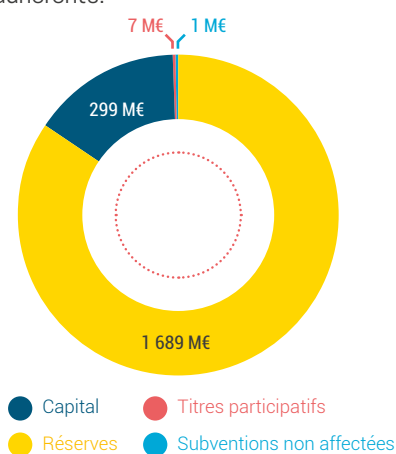
La coopérative d'Hlm qui bénéficie d'un prêt participatif doit souscrire, en tant qu'utilisateur, une part sociale des Coop'HLM Financement pour les prêts participatifs et trois parts sociales pour les garanties financières. Elle doit également être à jour de ses souscriptions aux Coop'HLM Développement, conformément à l'article 5 des statuts de la Fédération Les Coop'HLM.



FONDS PROPRES : CONSTITUTION ET ÉVOLUTION

COMPOSITION DES FONDS PROPRES

Les fonds propres cumulés de l'ensemble des coopératives progressent de 22,6% entre 2017 et 2018 certes en raison des bénéfices obtenus, mais surtout grâce à l'accueil de nouveaux adhérents.



Sur les 1,997 M€ de fonds propres détenus par les coopératives en 2018, l'engagement des associés dans le capital en représente 15%, soit 299 M€, les ressources de l'exploitation (résultats cumulés et réserves) 84,6%, soit 1,689 M€, et les titres participatifs et les subventions non affectées seulement 0,4%, soit 9 M€.

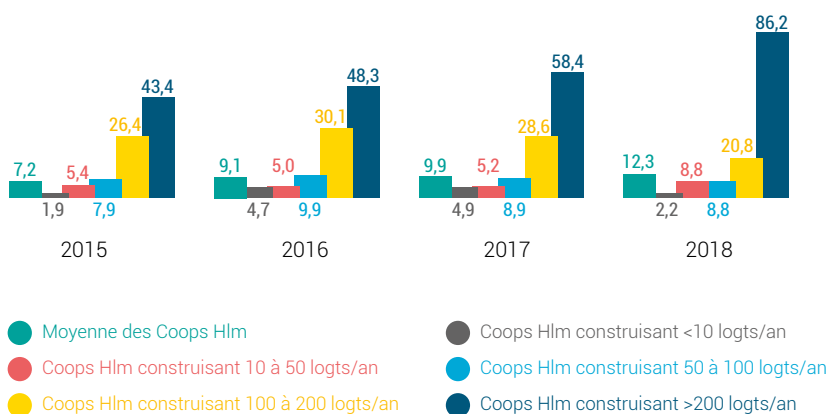
« La gestion coopérative retrouve un attrait face à des situations de plus en plus complexes où la situation économique contraint les acteurs à faire plus avec moins et donc à faire autrement. »

Les coopératives d'HLM sont une référence en matière d'accession et en matière de fait coopératif. Elles ont su diffuser une manière très généreuse de travailler en mettant des outils à disposition dans un objectif d'intérêt général. La gestion coopérative retrouve un attrait face à des situations de plus en plus complexes où la situation économique contraint les acteurs à faire plus avec moins et donc à faire autrement.

FONDS PROPRES MOYENS PAR VOLUME DE PRODUCTION

Le niveau moyen des fonds propres par société s'établit en 2018 à 12,3 M€, en hausse de 24,1% sur un an, mais avec une évolution différente selon le volume de production : la hausse de 47,7% des plus gros producteurs à 86,2 M€ est accentuée par les nouveaux adhérents, tandis que la moyenne des coopératives produisant entre 100 et 200 logements est en repli de 28,6 M€ à 20,8 M€ et la moyenne de celles construisant entre 50 et 100 logements est stable à 8,8 M€.

Évolution des fonds propres moyens par volume de production en M€



Hélène Durlwanger,
Responsable du marché logement social,
Crédit Coopératif
www.credit-cooperatif.coop



Concernant les métiers je pense que les coopératives sont plus que légitimes à poursuivre leur action en matière d'accession à la propriété qui doit aujourd'hui se réinventer compte tenu des changements d'usage de la société. Elles le font au travers des OFS/BRS, au travers des dossiers d'habitat participatif. Il faut avoir une véritable ambition de volume car nous savons bien que vis-à-vis des acteurs économiques et des pouvoirs publics une gestion par les chiffres est souvent privilégiée. Plus de volume c'est plus de poids. Et le Crédit Coopératif est aux côtés de la Fédération pour trouver des solutions innovantes, pourquoi pas en créant des fonds de garantie.

Par ailleurs, les coopératives très attachées au local et aux territoires devront tout de

même intégrer le changement d'usage écologique et économique « l'écolomique » ! En effet nous rentrons dans une ère où l'énergie va être de plus en plus chère et où il va falloir penser la localisation. Pas forcément en retombant dans le travers du tout urbain mais en repartant des circuits locaux et finalement de notre organisation historique autour du maillage de nos villes moyennes. Et là encore les coopératives sont des acteurs reconnus et légitimes sur leur territoire.

Aujourd'hui la situation financière internationale nous fait perdre tous nos repères traditionnels. Les ménages vont avoir plusieurs vies professionnelles et il faudra s'adapter. Le Crédit Coopératif a inscrit le financement des ménages comme un axe majeur de son développement. »

POTENTIEL FINANCIER À LONG TERME (PFLT)

+ 13,4%

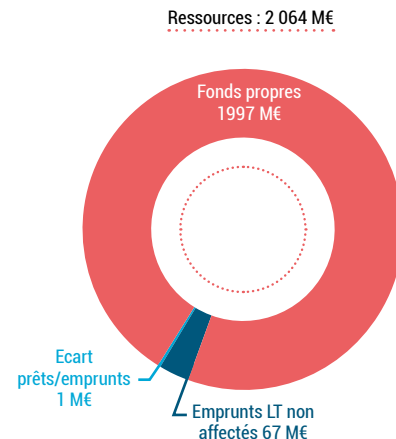
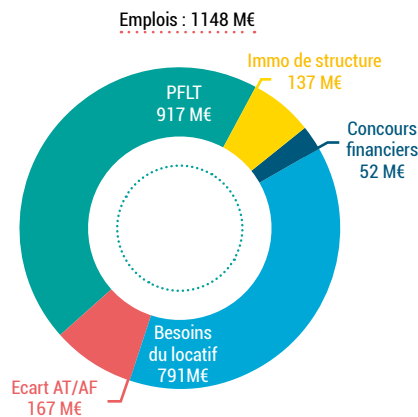
DE POTENTIEL FINANCIER
À LONG TERME

MAIS **+5,9 %**
HORS NOUVEAUX
ADHÉRENTS

FORMATION DU PFLT EN 2018

Le PFLT, c'est-à-dire les ressources longues disponibles après couverture des besoins à long terme, se renforce de 13,4%, passant de 808 M€ en 2017 à 917 M€ en 2018. La hausse des fonds propres de 22,6% associée à une progression de 15,3% des emprunts long terme non affectés (67 M€) permet en effet de compenser la progression simultanée de 36,8% des investissements nets de structure (137 M€), de 20,3% des concours financiers (52 M€) et surtout, de 30,3% du besoin du locatif corrigé de l'écart AT/AF (958 M€), lequel est en forte hausse avec l'adhésion de nouvelles coopératives locatives.

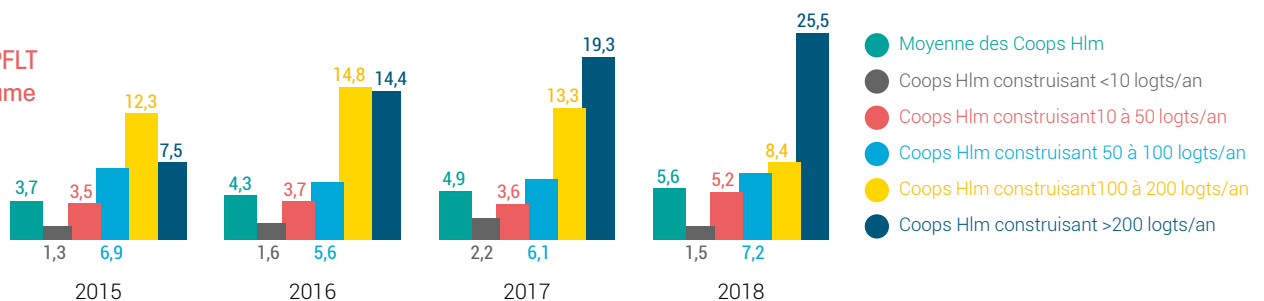
Formation du PFLT en 2018 en M€



PFLT MOYEN PAR VOLUME DE PRODUCTION

Le PFLT moyen des coopératives connaît une hausse de 14,8% en 2018, et plus largement depuis 2015, période durant laquelle il progresse de 51%, passant de 3,7 M€ à 5,6 M€. Excepté la famille des coopératives construisant entre 100 et 200 logements par an qui subit un repli de son PFLT moyen de 31,7% sur 4 ans à 8,4 M€, le renforcement des capacités financières concerne toutes les catégories de producteurs. En particulier, les coopératives qui produisent le plus de logements, au-delà de 200, ont multiplié par 3,4 leur PFLT moyen à hauteur de 25,5 M€, même si cette augmentation est soutenue par la contribution de nouveaux adhérents au cours de cette période.

Évolution du PFLT
moyen en volume
de production
en M€



TRÉSORERIE

+ 17,4%

DE TRÉSORERIE

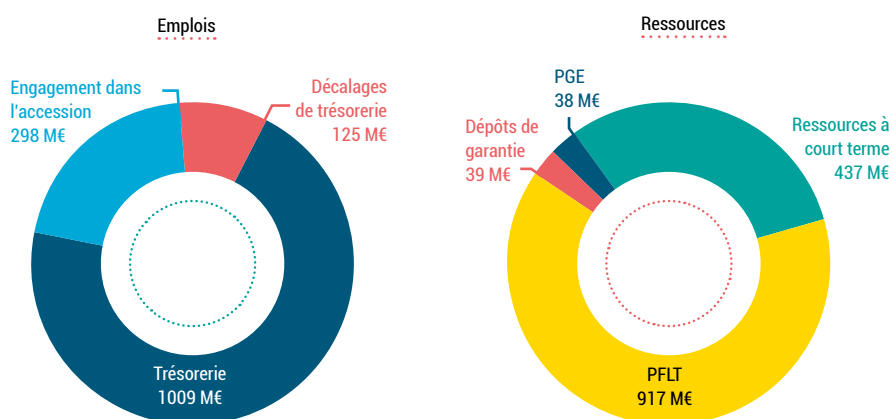
MAIS **+11,2%**
HORS NOUVEAUX
ADHÉRENTS

FORMATION DE LA TRÉSORERIE EN 2018

La trésorerie cumulée des coopératives en 2018 s'établit à 1 Md€, contre 859 M€ en 2017, et représente ainsi 110% du PFLT, contre 106% sur l'exercice précédent.

Dans le contexte de croissance du PFLT à 917 M€ en 2018 (+108,3 M€), la progression annuelle de la trésorerie de près de 150 M€, provient également de la couverture de la hausse des engagements dans l'accession (+75 M€) et des décalages de trésorerie de l'activité locative (+44,5 M€) par le renforcement des ressources nettes de court terme (+142,7 M€).

Formation de la trésorerie en 2018 en M€

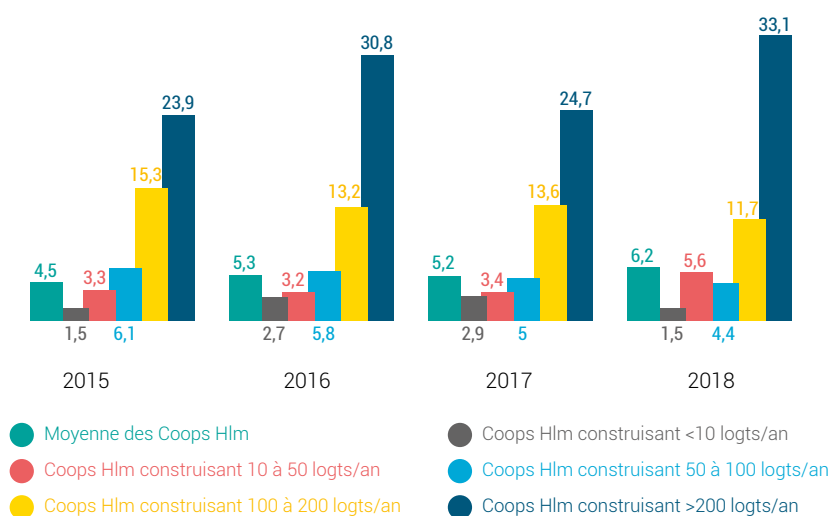


TRESORERIE MOYENNE PAR VOLUME DE PRODUCTION

La trésorerie moyenne détenue par l'ensemble des coopératives est passée de 4,5 M€ à 6,2 M€ entre 2015 et 2018, soit une hausse de 37,3% en 4 ans.

L'évolution contrastée selon les familles de producteurs montre cependant que cette hausse globale est largement soutenue par le renforcement de 38,2% du solde moyen des gros producteurs de plus de 200 logements, lequel augmente de 23,9 M€ à 33,1 M€, quand, simultanément, les coopératives produisant entre 50 et 100 logements et entre 100 et 200 logements affichent une baisse de leur trésorerie moyenne de respectivement 27% et 23,6%.

Évolution de la trésorerie moyenne par volume de production en M€



AUTOFINANCEMENT ET RÉSULTAT

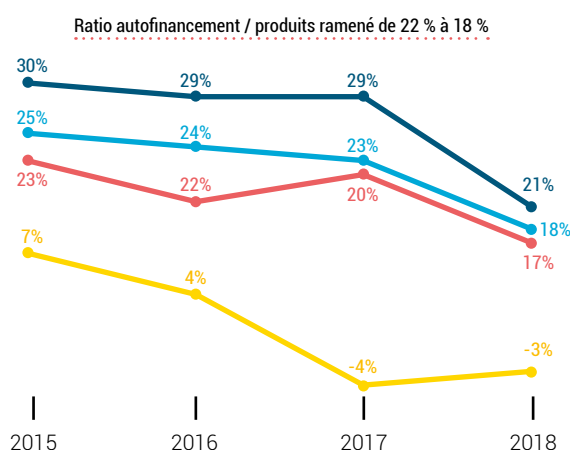
Après une période de progression assez marquée jusqu'en 2016 et un tassement en 2017, les marges brutes connaissent une évolution marquée en 2018 pour atteindre 502 M€ (430 M€ à périmètre constant), soit une hausse de 23 % par rapport à 2017 ramenée à 5 % à périmètre constant ; l'évolution de l'échantillon pesant pour 18 %. Les charges nettes (charges de structure - transferts de charges refacturés) progressent assez fortement entre 2015 et 2018, passant de 235 M€ à 410 M€, soit une hausse

de 75 % sur cette période, dont 30 % au titre de 2018, ramenée à 10 % à périmètre constant.

En conséquence, le résultat comptable connaît une progression moins marquée entre 2015 et 2018, passant de 89 M€ à 130 M€, soit une augmentation de 46 % sur cette période, dont 18 % en 2018 masquant une baisse de 9 % à périmètre constant (le total des résultats comptables s'élève à 99,8 M€) et 6 % apportés par les coopératives ajoutées en 2018 ; les coopératives insérées en 2018 dans l'échantillon apportant 30 M€ de résultat soit 23 % du total des résultats dégagés.

La capacité d'absorption des charges nettes (par les marges brutes) quoique demeurant supérieure à 120 %, décline régulièrement, passant d'un rapport de 1,34 en 2015 à 1,22 en 2018, perdant 10 points sur cette période. Le taux de résultat par rapport aux marges décline lui aussi, passant de 28,3 % en 2015 à 25,8 % en 2018, malgré un léger rebond en 2017 à 27,5 %. Ces évolutions témoignent des effets de seuil générés par l'évolution des charges de structure (coûts de gestion, coûts induits, coûts administratifs, taxes et redevances etc.).

Evolution en % de l'autofinancement courant / produits des activités



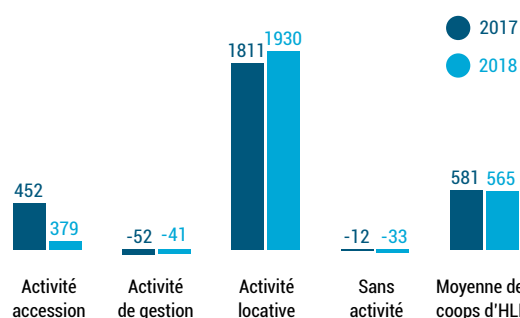
Le taux moyen d'autofinancement est en recul depuis plusieurs exercices, passant de 25 % en 2015 à 18 % en 2018. Ce recul qui était peu marqué jusqu'en 2017, avec un ratio de 22 % s'accroît nettement en 2018 avec une perte de 5 % en un exercice.

Tous les groupes de coopératives enregistrent une baisse du ratio Autofinancement courant / Produits des activités. La baisse la plus significative concerne les coopératives à dominante accession dont le ratio qui était stable entre 2015 et 2017 à 29 % passe à 21 % en 2018 soit une perte de 8 points. Cet indicateur décline assez régulièrement pour les coopératives à dominante locative pour passer de 23 % en 2015 à 17 % en 2018, dont une perte de 3 % en 2018 lié la mise en place de la RLS.

Pour les coopératives spécialisées dans les activités de gestion, ce ratio passe de 7 % en 2015 à -3 % en 2018, en hausse d'un point par rapport à 2017.

● Activité accession ● Moyenne des Coops d'Hlm ● Activité locative ● Activité de gestion

Autofinancement courant en K€

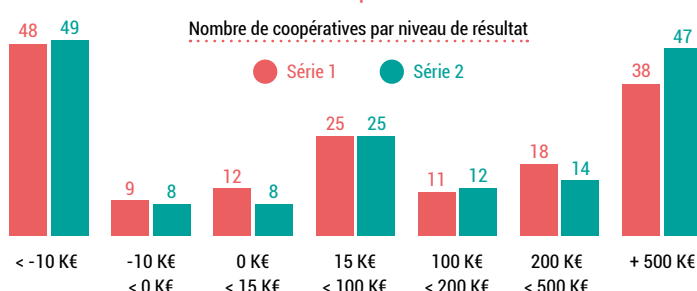


L'autofinancement courant moyen (ACM) des coopératives d'Hlm baisse de 3 % sur l'exercice, passant de 581 K€ en 2017 à 565 K€ en 2018. A périmètre constant par rapport à 2017, cette baisse est encore plus nette puisque la valeur de cet indicateur serait ramenée à 498 K€ en 2018, soit un recul de 11 % par rapport en 2017.

L'ACM baisse de l'ordre de 20 % en un an pour le groupe des coopératives à

dominante accession et pour celui des adhérents ayant des activités de gestion. Seul le groupe des coopératives à dominante locative connaît une progression de l'ACM qui passe de 1 811 K€ en 2017 à 1 930 K€ (+ 7 %). Mais à périmètre constant par rapport à 2017, cet indicateur qui n'atteint plus que 498 K€ en 2018, soit un recul effectif de 12 % traduction immédiate de l'effet nettement négatif de la première RLS.

Résultat comptable en K€



Le nombre de coopératives déficitaires est de 57 en 2017 comme en 2018, mais le total des pertes cumulées se creuse, passant de -10,7 M€ en 2017 à -12,7 M€ en 2018 ; le déficit moyen passant pour sa part de -189 K€ en 2017 à -224 K€ en 2018 (+ 18,5 %). Les coopératives bénéficiaires affichent un résultat moyen de 1 342 K€ en 2018 contre 1 159 K€ en 2017 (+ 16 %).

A périmètre constant par rapport à 2017, le résultat moyen des coopératives bénéficiaires est ramené à 102 K€, traduisant un recul de 7 % par rapport à 2017.

ÉQUILIBRE DE GESTION

ANALYSE PAR ACTIVITÉ

STRUCTURE ET EVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉ



+ 23%

DE MARGE MAIS **+5 %** HORS
NOUVEAUX ADHÉRENTS

STRUCTURE DES PRODUITS

En 2018, les produits de l'accèsion sociale et de la gestion locative représentent 87 % des produits des activités contre 88 % en 2017, reflétant la prépondérance de ces deux activités. Le poids de la marge brute locative progresse de 4 points, passant de 53 % en 2017 à 57 % en 2018, tandis que les marges de l'accèsion reculent de 6 points, passant de 36 % en 2017 à 30 % en 2018.

EVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉS

Les produits des activités progressent de 23 % pendant cet exercice de 409,6 M€ en 2017 à 502,3 M€ en 2018. Cette évolution est constatée pour toutes les natures de produits ; la plus faible augmentation concernant les produits de l'accèsion qui passent de 147,7 M€ en 2017 à 148,9 M€ (+1%).

La marge locative enregistre une progression significative de 32 %, passant de 218,4 M€ en 2017 à 288,5 M€. Elle progresse de 2,2% hors nouveaux adhérents

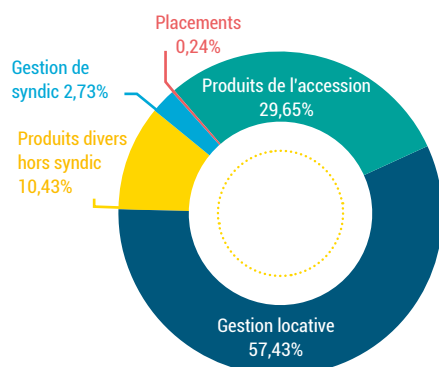
Les produits divers (autres prestations y compris la gestion de syndic de copro-

priétés) connaissent une forte croissance également pour atteindre 66,1 M€ en 2018 contre 47 M€ en 2017 (+ 41 %).

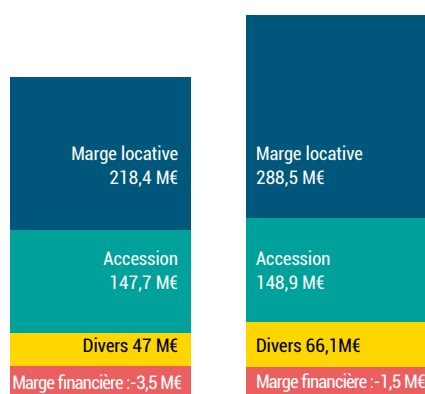
Enfin, les produits de placements sont ramenés de - 3,5 M€ en 2017 à - 1,2 M€ en 2018.

A périmètre constant par rapport à 2017, le total des produits des activités des coopératives est ramené à 429,5 M€, soit une augmentation de l'ordre de 5 % par rapport à 2017 ; l'apport des coopératives entrant dans l'échantillon en 2018 se ressent principalement dans la marge locative (+ 70 M€).

Structure des produits en 2018



Évolution des produits d'activité en M€



+32 %

2,2 % hors
nouveaux
adhérents

+1 %

+41 %

+65 %

Total 2017 : 409,6 M€

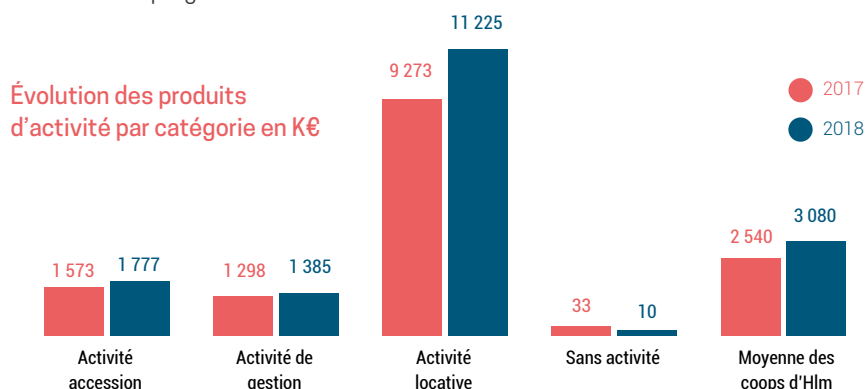
Total 2018 : 502,3 M€

+23%

EVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉ PAR CATÉGORIES

L'évolution de 2018 par rapport à 2017 se caractérise par l'augmentation des produits d'activités pour les différents groupes de coopératives actives soit une hausse moyenne de 21 %. Ces augmentations vont de 7 % pour les coopératives spécialisées dans les activités de gestion à 21 % pour les coopératives à dominante locative, en passant par une hausse de 13 % pour les coopératives à dominante accession. Seules les quelques coopératives sans réelle activité dégagent en moyenne des produits en baisse en 2018 (10 K€) par rapport à 2017 (33 K€).

Toutefois, cette augmentation globale est ramenée de 21 % à 5 % à périmètre constant par rapport à 2017 ; les coopératives arrivant dans l'échantillon en 2018 contribuant pour 16 % à cette progression.



STRUCTURE ET EVOLUTION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

EVOLUTION DES CHARGES NETTES MOYENNES PAR VOLUME DE PRODUCTION

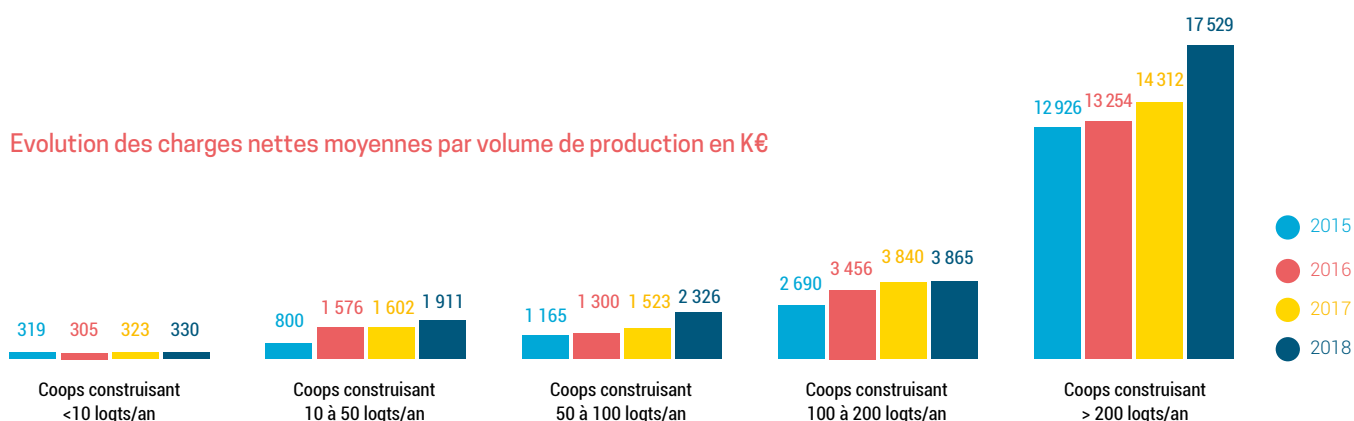
Les charges nettes moyennes des coopératives connaissent une forte progression entre 2015 et 2018, passant de 1 476 K€ en 2015 à 2 515 K€ en 2018, soit une hausse moyenne de 70 %, dont 28 % au titre de ce dernier exercice. Toutefois, cette augmentation est ramenée à 11 % à périmètre constant par rapport à 2017 ; les coopératives complétant l'échantillon en 2018 contribuant pour 17 % à la progression

totale. Les groupes des coopératives produisant de 100 à 200 logements / an) et les moins actives (- 10 logements par an) connaissent les évolutions plus faibles, soit 1 % pour ces deux groupes.

Les trois autres groupes connaissent une évolution des charges de structure moyennes de l'ordre de 20 %, comme pour le groupe des coopératives produisant entre 10 et 50 logements par an

(1 911 K€ en 2018, soit + 19 % par rapport à 2017), et le groupe des coopératives produisant plus de 200 logements (17,5 M€, + 22 % par rapport à 2017). Le groupe des coopératives produisant entre 50 et 100 logements par an connaît l'évolution la plus marquée avec des charges de structure moyennes qui passent de 1 534 K€ en 2017 à 2 326 K€ en 2018.

Evolution des charges nettes moyennes par volume de production en K€



+ 30%
DE CHARGES
MAIS **+10 %**
HORS NOUVEAUX ADHÉRENTS

EVOLUTION DES CHARGES DE STRUCTURE (NETTES DES TRANSFERTS)

Les charges de structure en net (déduction faite des transferts de charges) passent de 237,3 M€ en 2015 à 410,0 M€ en 2018, soit une progression de 73 %, dont 30 % au titre de 2018. Cette augmentation se limite à 10 % à périmètre constant ; les coopératives complétant l'échantillon en 2018 contribuant pour la différence soit 19 %.

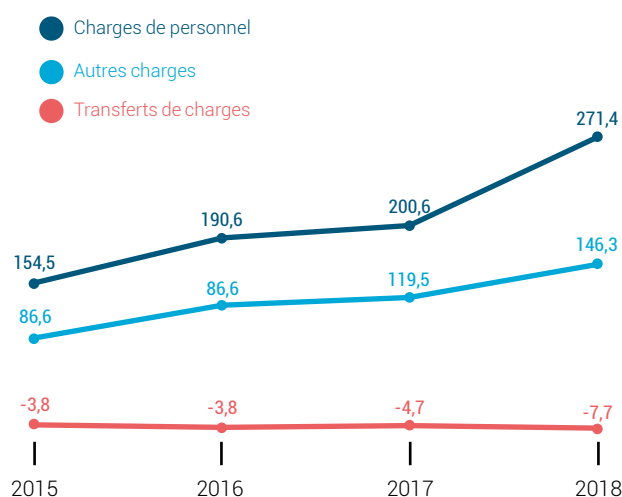
Alors que le rythme de progression des charges de structure est de l'ordre de 15 % par an en moyenne entre 2015 et 2018 (à périmètre constant), les autres charges de fonctionnement (en d'autres termes les postes du compte de résultat Services extérieurs et Impôts et taxes principalement) connaissent l'évolution la plus marquée, notamment entre 2017 et 2018, passant de 200,6 M€ à 271,4 M€, soit une hausse de 35 % (ramenée à 10 % pour le périmètre de 2017). Pour leur part, les charges de personnel passent de 119,5 M€ en 2017 à 146,3 M€ en 2018, soit une hausse de 22 %, scindée entre celle imputable au périmètre de 2017 pour 14 % et l'impact des incorporations d'entités pour 8 %.

EVOLUTION DES CHARGES DE STRUCTURE MOYENNES PAR CATEGORIES

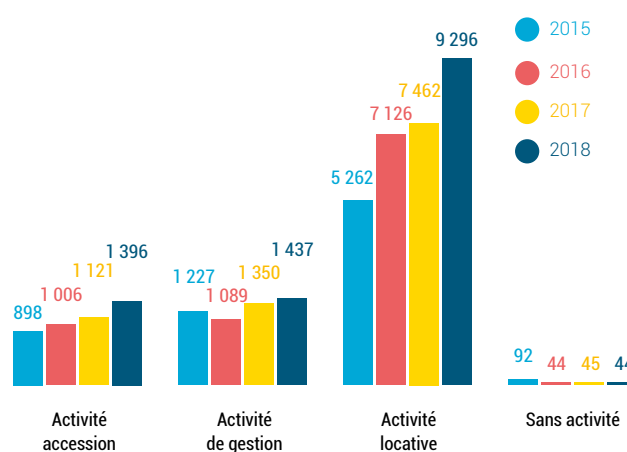
L'évolution des charges de structure est concentrée sur les coopératives à dominante accession et sur les coopératives à dominante locative. Les premières voient leurs charges de structure passer en moyenne de 898 K€ en 2015 à 1 396 K€ en 2018, soit + 55 % dont 25 % au titre du dernier exercice. Cette évolution est encore plus nette pour le groupe à dominante locative dont les charges de structure moyennes passent de 5,3 M€ en 2015 à 9,3 M€, soit une hausse de 77 % dont 25 % au titre de 2018 répartie entre le périmètre de 2017 pour 2 % et l'évolution du périmètre pour 23 %.

Les coopératives spécialisées dans les activités de gestion connaissent une évolution de 6 % des charges de structure qui passent de 1 350 K€ en 2017 à 1 437 K€ en 2018, tandis que les coopératives sans activité stabilisent leurs frais fixes à 44 K€ par an.

Évolution des charges nettes totales en M€



Evolution des charges de structure moyennes par catégories en K€



FOCUS SUR L'ACTIVITÉ LOCATIVE

+ 26%
D'INVESTISSEMENTS
LOCATIFS

+ 21%
DE BESOINS
LOCATIFS

8,9%
DE FONDS PROPRES
INVESTIS DANS LES
OPÉRATIONS
LOCATIVES

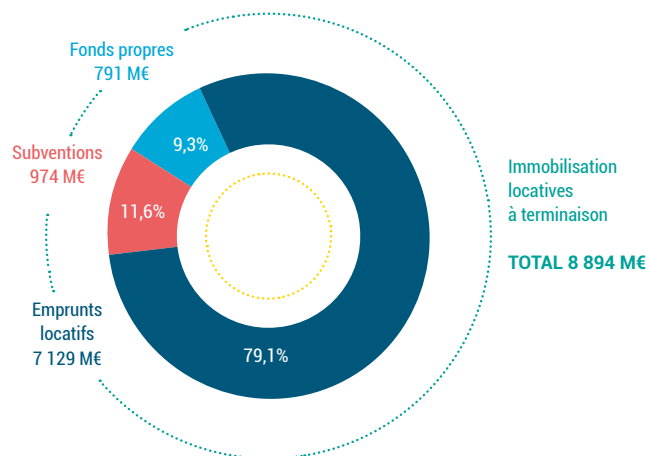
©Arcade Promotion - Bezons (95)

La Réduction du Loyer de Solidarité nette (y compris le mécanisme de lissage) applicable aux 33 coopératives disposant d'un patrimoine locatif s'est élevée à **18,3 M€** en 2018, soit **28,5 %** de leur autofinancement net Hlm et **18,6 %** de leur résultat net sur cet exercice

COMPOSITION DU FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE

L'exercice 2018 se caractérise par une augmentation de 21 % des besoins en fonds propres de l'activité locative qui passent de 653 M€ en 2017 à 791 M€ en 2018. Toutefois, cet accroissement calculé sur la base du périmètre de 2017 n'est que de 2 % ; l'effet évolution de l'échantillon entrant pour 19 % de la hausse constatée. Les investissements locatifs à terminaison passent de 7,0 Mds € en 2017 à 8,9 Mds € en 2018, soit une progression de 26 %. Elle s'accompagne d'une nette évolution des financements externes. Les emprunts locatifs progressent de 28 %, passant de 5,6 Mds € en 2017 à 7,1 Mds € en 2018, et financent à hauteur de 80 % les investissements locatifs. Les subventions atteignent 974 M€ en 2018 contre 817 M€ en 2017, soit une hausse de 19 % et contribuent pour 11 % au financement des immobilisations locatives.

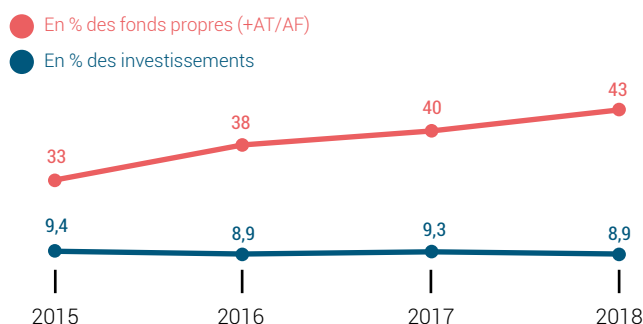
Composition du financement de l'activité locative en 2018 en M€



BESOINS LOCATIFS

La part des fonds propres mobilisés par les besoins locatifs continue de progresser, passant de 33 % en 2015 à 43 % en 2018, en raison de l'évolution de l'échantillon dont le nombre de coopératives à dominante locative augmente et de la disparition de l'écart AT / AF depuis 2015. Par contre, le ratio des fonds propres investis dans les opérations locatives atteint 8,9 % en 2018 (contre 9,3 % en 2017) pour revenir au niveau de 2016.

Besoins locatifs (en % des fonds propres et des investissements)





Frédéric Duro,
Directeur Général Adjoint,
Hauts-De-Bievre Habitat (92)
www.hdb-habitat.fr

« L'année 2020 et les suivantes seront encore plus complexes ce qui impacte nos autofinancements. »

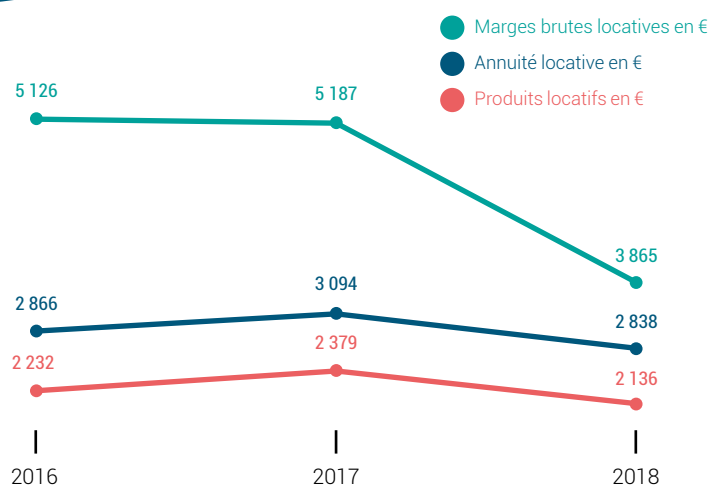
« Ces dernières années se sont succédés des prélèvements (mutualisation, RLS et CGLLS...) qui ont mis à mal les finances de certains bailleurs. L'année 2020 et les suivantes seront encore plus complexes ce qui impacte nos autofinancements. Pour nos organismes, deux éléments sont à surveiller : l'endettement afin de ne pas trop charger nos comptes de résultats et surtout l'autofinancement qui est le moteur de nos investissements 2020 et des années à venir. Donc des actions ont été mises en place avec le recalage du Plan stratégique du Patrimoine, la maîtrise de nos dépenses de fonctionnement, la recherche permanente des nouvelles ressources (Certificat d'économies d'énergies, exonération de TFPB...) afin de nous permettre la soutenabilité financière de notre plan sur la période 2020-2026.

Pour les institutions financières peu de changement entre un office Hlm public et une coopérative si ce n'est le changement de statut de public à privé avec le choix d'une banque en lieu et place du Trésor public. La lourdeur administrative est réduite et du côté bailleur et de l'institution financière.

Pour les locataires, l'image des coopératives est très positive puisqu'ils peuvent devenir acteurs en devenant actionnaires ou coopérateurs. »

PRINCIPAUX INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE (AU LOGEMENT)

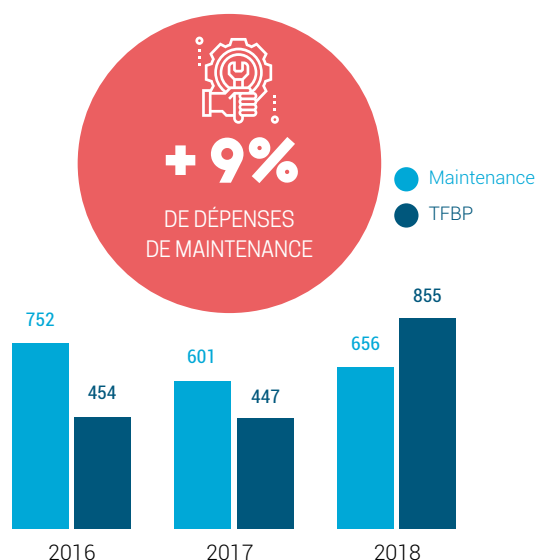
Après s'être relativement maintenus jusqu'en 2017, les produits locatifs moyens reculent très nettement, passant de 5 187 € au logement en 2017 à 3 865 € en 2018 (soit une baisse de 25 %), traduisant l'impact de la première année du prélèvement de la réduction locative de solidarité (RLS). Pour sa part, l'annuité locative moyenne au logement décline de 10 % pour atteindre 2 136 € au logement en 2018 contre 2 379 € en 2017. Enfin, la marge brute locative moyenne au logement recule elle aussi, passant de 3 094 € en 2017 à 2 838 € en 2018, soit une baisse de 8 %. Les coopératives ont absorbé une partie de l'impact de la RLS sur leurs marges locatives.



DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TFPB

Les dépenses de maintenance du patrimoine locatif des coopératives d'hlm (entretien courant et gros entretien) passent de 601 € au logement en 2017 à 656 € en 2018, soit une hausse de 9 %, sans toutefois revenir au niveau de 2016. Cet indicateur se rapproche de ceux affichés par les autres familles Hlm, à savoir 620 € pour les ESH et 610 € pour les OPH.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) moyenne atteint 855 € au logement en 2018 contre 447 € en 2017, en raison notamment de l'arrivée de coopératives à dominante locative situées en zones tenues. Cet indicateur devient supérieur de ce fait à ceux des autres familles Hlm soit 670 € pour les ESH et 500 € pour les OPH.



FOCUS SUR L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

© Coopartois - Dainville (62)

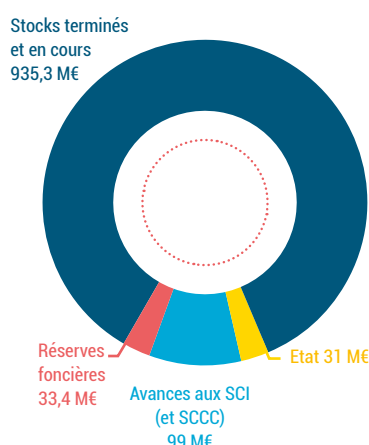
+ 4%DU BESOIN DE FINANCEMENT
DE L'ACCESSION
À **297 M€****- 2%**DE FINANCEMENT
BANCAIRES À **567 M€**

LES BESOINS DANS L'ACCESSION (GROUPE / DIFFUS / LOTISSEMENT)

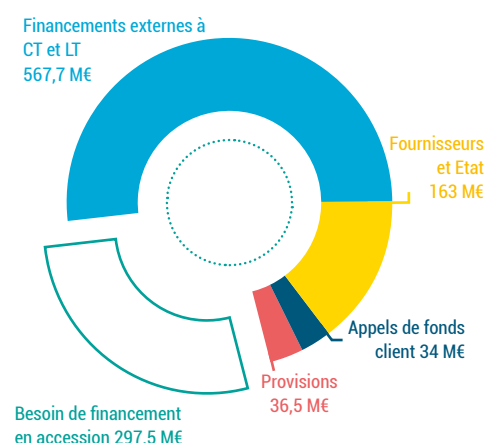
Besoin de financement de l'accession en M€

Les emplois des activités d'accession s'élèvent à 1 098,8 M€ en 2018 contre 1 076,6 M€ en 2017, soit une variation de 2 %. Les stocks et encours sont quasi stables en 2018 par rapport à 2017 à 935,3 M€, tandis que progressent les réserves foncières à 33,4 M€ (+ 20 %) et les avances aux SCI et SCCV à 99,0 M€. Pour leur part, les ressources progressent de 1 % pour passer de 791 M€ en 2017 à 801,3 M€ en 2018. Les financements bancaires demeurent en 2018 la principale ressource externe à 567,7 M€, en recul de 2 % par rapport à 2017. Le crédit fournisseurs et de l'Etat progresse pour atteindre 163 M€ en 2018 (contre 147,6 M€ en 2017), ainsi que les provisions sur les opérations qui s'élèvent à 36,5 M€ en 2018 (contre 25,6 M€ en 2017). Dans ce contexte, les besoins en financement de l'accession se montent à 297,5 M€ en 2018 contre 285,7 M€ en 2017, soit une progression de 4 %.

Emplois 1 098,7 M€



Ressources 801,3 M€



EVOLUTION DES ENGAGEMENTS DANS L'ACCESSION

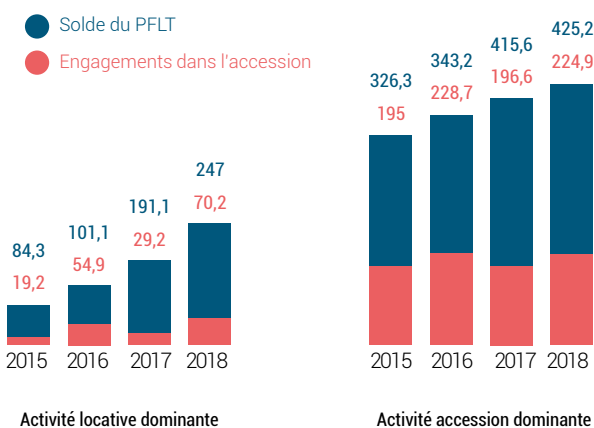
En 2018, les coopératives à dominante accession totalisent pour 650,1 M€ de potentiel financier à long terme (PFLT) contre 612,2 M€ en 2017, soit une hausse de 6 %. Les engagements dans l'accession pour ces coopératives passent de 196,6 M€ en 2017 à 224,9 M€ en 2018, soit une hausse de 14 %. Ainsi, leur solde du potentiel financier après financement de l'accession progresse dans une moindre mesure pour atteindre 425,2 M€ en 2018, soit une progression de 2 % par rapport à 2017.

En 2018, les coopératives à dominante locatives affichent un total de PFLT de 317,2 M€ contre 220,9 M€ en 2017, soit une hausse de 44 %, ramenée à 8 % sur la base du périmètre de 2017. Les engagements dans l'accession de ces coopératives progressent nettement, passant de 29,2 M€ en 2017 à 70,2 M€ en 2018. Ainsi, le solde du potentiel financier après le financement de l'accession diminue de 3 % entre 2017 et 2018 à périmètre constant pour revenir de 191,7 M€ à 185,2 M€. L'évolution du périmètre permet à cet indicateur d'atteindre 247 M€ en 2018, soit une hausse de 29 % par rapport à 2017.

+ 14%DES ENGAGEMENTS DANS
L'ACCESSION POUR LES
COOPÉRATIVES À
DOMINANTE
ACCESSION



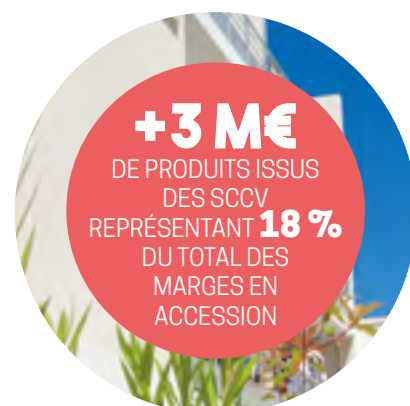
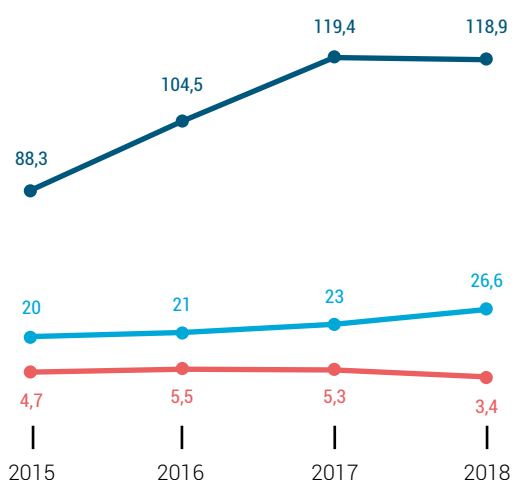
Evolution des engagements dans l'accession en M€



Evolution des produits de l'accession en M€

Les produits de l'accession progressent de 32 % entre 2015 et 2018, passant de 113 M€ à 148,9 M€. Mais l'augmentation n'est que de 1% en 2018, marquant en cela une stabilisation des marges et des revenus générés.

Les marges directes dégagées sont particulièrement stables, atteignant 118,9 M€ en 2018 contre 119,4 M€ en 2017 (- 0,5 %). Les prestations facturées et résultats des SCI continuent de progresser pour atteindre 26,6 M€ en 2018 contre 23 M€ en 2017, et représentent 18 % du total des marges dégagées des activités d'accession. Les prestations à personnes physiques (CPS et travaux post livraison) se limitent en 2018 à 3,4 M€ contre 5,3 M€ en 2017.



« Les dispositifs tels que le PTZ et le prêt Action Logement sont des leviers complémentaires qui encouragent et soutiennent le parcours résidentiel . »

« Le développement de l'accession sociale est conditionné aux dispositifs impactant directement le prix d'achat, tels que le « PSLA », bénéficiant d'un taux de TVA réduit ou encore le « BRS », dans les zones dites « très tendues ». Ces outils permettent de réduire le prix d'acquisition des biens et donnent ainsi la possibilité aux ménages ayant des revenus modestes, d'accéder à la propriété, d'acheter plus grand ou plus près des villes donc de leur lieu de travail et des services... Sans ces dispositifs, de nombreuses familles ne pourraient pas devenir propriétaire.

Etienne Desilierre,

Responsable administratif
et financier

www.cooplogis.fr



L'accès au crédit des accédants est favorisé par des taux d'intérêt immobilier historiquement bas. Les ménages, mais également les personnes seules hésitent moins à s'endetter pour devenir propriétaire. De plus, les dispositifs tels que le PTZ (prêt à taux zéro) ainsi que le prêt Action Logement sont des leviers complémentaires qui encouragent et soutiennent le parcours résidentiel. Malgré les taux toujours bas, la fin de l'APL Accession ainsi que le recentrage prévu du PTZ pourraient changer la donne. En effet, ces outils, qui permettent de limiter le taux d'endettement des ménages, favorisent un «reste à vivre» suffisamment important pour subvenir aux différents besoins du quotidien. »

FOCUS SUR LA SGAHLM

©Keredes, Betton (35), Résidence Armen

> SOCIÉTÉ DE GARANTIE DE L'ACCESSION DES ORGANISMES D'HLM

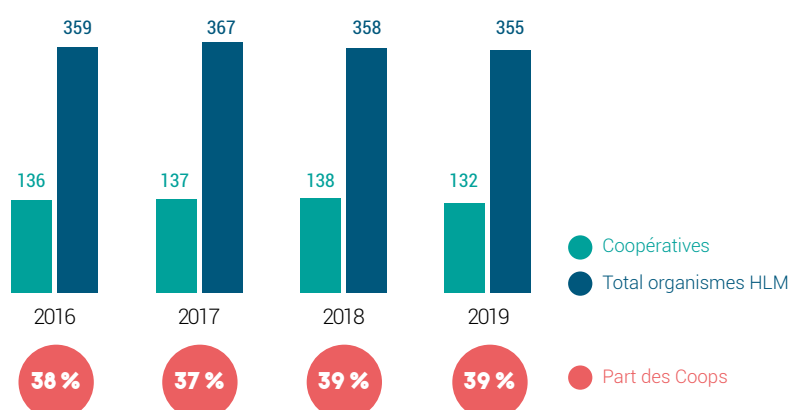
Indications sur une population de 132 coopératives d'Hlm
garanties à fin 2019

LES COOPÉRATIVES D'HLM GARANTIES AUPRÈS DE LA SGAHLM

La Société de garantie de l'accession Hlm (SGAHLM) créée en juillet 2003, accorde sa garantie aux organismes d'Hlm qui exercent une activité de promotion et de vente.

Par rapport à 2015, le nombre d'adhérents a chuté de 6,42% (355 adhérents en 2019 vs 359 en 2015) en raison principalement des regroupements. Les coopératives d'Hlm représentent 39% des adhérents à la SGAHLM.

Évolution du nombre d'adhérents

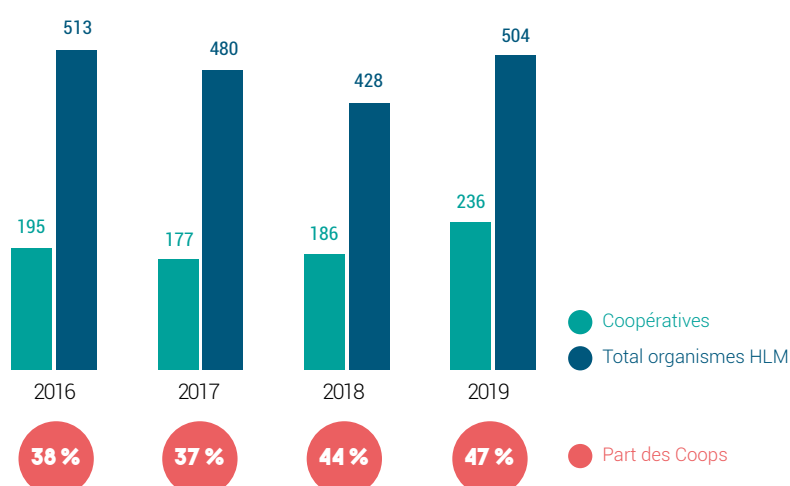


L'ENCOURS GARANTI DES COOPÉRATIVES D'HLM AUPRÈS DE LA SGAHLM

L'encours moyen s'élève à 504 M€ dont 47 % est assuré par les coopératives d'Hlm.

La tendance à la baisse de 2% entre 2016 et 2019 tous organismes confondus s'explique par un fort pourcentage de PSLA dont l'encours tombe à zéro dès l'obtention du prêt PSLA. A l'inverse l'encours des coopératives augmente de 21% entre 2016 et 2019 en raison principalement du lancement des opérations PSLA sans l'obtention du prêt en amont et du lancement d'opérations en VEFA au cours de l'année 2019. Ainsi, 63% des logements mis en chantier par les coopératives sont en PSLA au cours de 2019 contre 56% en 2016.

Évolution de l'encours moyen de production déclarée en M€



LES ÉLÉMENTS FINANCIERS DE LA GARANTIE D'ACTIVITÉ DÉLIVRÉE PAR LA SGAHLM

Les coopératives d'Hlm garanties auprès de la SGAHLM disposaient à fin 2018 de 810 M€ de potentiel financier soit 88 % du potentiel financier de l'ensemble des coopératives.

Au 31/12/2019, 251 M€ de fonds propres dédiés à l'accession sociale sont garantis par la SGAHLM, soit 27 % du potentiel financier. Toutefois, les fonds propres réels calculés au dernier trimestre 2019 s'établissent à 122 M€ et représentent 13 % du potentiel financier.



FOCUS SUR LES ACTIVITÉS DE GESTION

+37%
DES AUTRES PRODUITS
D'EXPLOITATION

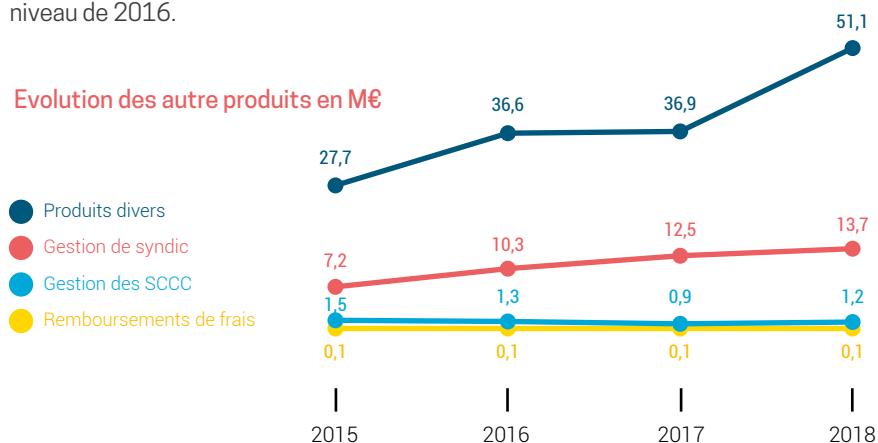
EVOLUTION DES AUTRES PRODUITS DONT LES PRODUITS DE GESTION

Les autres produits d'exploitation progressent de 37 % par rapport à 2016, dont 30 % au titre de 2018 pour atteindre 66,1 M€ en 2018 contre 48,3 M€ en 2016 et 50,4 M€ en 2017. En leur sein, deux natures de produits connaissent des évolutions marquées :

- Le chiffre d'affaires de la gestion de syndic de copropriétés connaît une progression régulière, passant de 7,2 M€ en 2015 à 13,7 M€, soit une hausse de 91 %, dont 10 % au titre de 2018 ;
- La rubrique des produits divers rencontre également une progression régulière, avec un chiffre d'affaires qui passe de 27,2 M€ en 2015 à 51,1 M€ en 2018, soit une augmentation de 84 % dont 38 % au titre de 2018.

Les produits dégagés par la gestion des SCCC sont stables entre 2015 et 2018 et atteignent chaque exercice de l'ordre de 100 K€. Les remboursements de frais à d'autres organismes passent de 0,9 M€ en 2017 à 1,2 M€ en 2018 pour revenir au niveau de 2016.

Evolution des autres produits en M€



ACTIVITÉS DE GESTION ET DE PRESTATIONS

La hausse de 10 % du chiffre d'affaires de l'activité de gestion de syndic entre 2017 et 2018 pour atteindre 13,7 M€ est alimentée par une hausse de 6 % des logements sous gestion qui passent de 79 500 en 2017 à 84 000 en 2018. Par ailleurs, le chiffre d'affaires moyen par lot géré passe pour sa part de 157 € en 2017 à 164 € en 2018 (+ 4 % sur un exercice).

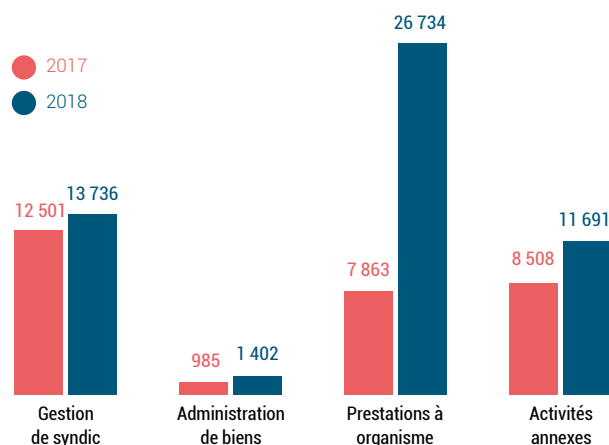
Le chiffre d'affaires de l'activité d'administration de biens atteint 1,4 M€ en 2018 contre 985 K€ en 2017, soit une hausse de 42 %. Elle s'explique notamment par une hausse de 15 % du nombre de logements confiés en gestion qui passe de 1 627 unités en 2017 à 1 879 lots en 2018.

Les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation en faveur d'organismes Hlm se développent très nettement, passant de 7,9 M€ en 2017 à 26,7 M€ en 2018. Enfin, le chiffre d'affaires des activités annexes se développe également pour atteindre 11,7 M€ en 2018 contre 8,5 M€ en 2017 soit une hausse de 37 %.

Ainsi, les coopératives ont su développer les activités de gestion et les activités annexes. Celles-ci permettent d'absorber 16 % des charges de structure en 2018 contre 15 % en 2017. Cette contribution prend toute sa place dans le modèle économique des coopératives dans un contexte de stagnation des produits de l'accession et de la captation d'une partie des produits locatifs par le mécanisme de la RLS.

+10%
DE CHIFFRES
D'AFFAIRES SUR
L'ACTIVITÉ SYNDIC
À **13,7 M€**

x3,3
POUR LE CHIFFRE
D'AFFAIRES EN
PRESTATIONS À
MAÎTRISE
D'OUVRAGE
À **26,7 M€**



ANNEXES

STRUCTURE FINANCIERE AU 31-12-2018 PAR CATEGORIE DE PRODUCTION (EN M€)

	163 sociétés (ensemble des sociétés)		10 sociétés construisant plus de 200 logements par an		17 sociétés construisant de 100 à 200 logements par an		21 sociétés construisant de 50 à 100 logements par an		52 sociétés construisant de 10 à 50 logements par an		63 sociétés construisant moins de 10 logements par an	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Fonds propres	1 996,89	12,25	861,67	86,17	353,11	20,77	185,76	8,85	458,99	8,83	137,37	2,18
Emprunts long terme non affectés	67,03	0,41	10,89	1,09	19,14	1,13	9,32	0,44	26,33	0,51	1,34	0,02
Concours financiers accordés	-52,47	-0,32	-27,27	-2,73	-11,43	-0,67	-2,61	-0,12	-1,42	-0,03	-9,74	-0,15
Immobilisations de structure	-148,49	-0,91	-74,24	-7,42	-24,85	-1,46	-13,78	-0,66	-26,32	-0,51	-9,30	-0,15
Besoins locatifs analysés à terminaison	-790,86	-4,85	-455,87	-45,59	-169,19	-9,36	-11,87	-0,57	-146,31	-2,81	-17,62	-0,28
Impact d'amortissements techniques sur amortissements financiers	-167,10	-1,03	-67,10	-6,71	-35,77	-2,10	-16,38	-0,78	-41,41	-0,80	-6,43	-0,10
Excédents de financement sur cessions, démolitions et sorties de composants	11,02	0,07	6,61	0,66	1,82	0,11	0,12	0,01	0,63	0,01	1,83	0,03
Activité de prêteur : écart prêts/emprunts	0,53	0,00	0,57	0,06	-0,07	-0,00	-0,01	-0,00	0,02	0,00	0,02	0,00
Potentiel financier à long terme	916,55	5,62	255,26	25,53	142,78	8,40	150,55	7,17	270,51	5,20	97,46	1,55
Provisions pour gros entretien (PGE)	38,35	0,24	18,64	1,86	6,54	0,38	3,29	0,16	8,42	0,16	1,46	0,02
Dépôts de garantie	39,35	0,24	23,68	2,37	6,40	0,38	1,31	0,06	7,23	0,14	0,73	0,01
Fonds de Roulement à long terme	994,25	6,10	297,58	29,76	155,72	9,16	155,15	7,39	286,16	5,50	99,65	1,58
Engagements dans l'accession	-297,50	-1,83	-109,74	-10,97	-53,76	-3,16	-73,24	-3,49	-43,04	-0,83	-17,73	-0,28
Ressources court terme	437,15	2,68	172,96	17,30	98,78	5,81	9,69	0,46	140,52	2,70	15,20	0,24
Décalages de trésorerie	-125,10	-0,77	-30,04	-3,00	-2,24	-0,13	1,75	0,08	-93,38	-1,80	-1,20	-0,02
Trésorerie disponible au bilan	1 008,79	6,19	330,77	33,08	198,51	11,68	93,35	4,45	290,25	5,58	95,92	1,52

STRUCTURE FINANCIERE AU 31-12-2018

PAR TYPE D'ACTIVITÉ

(EN M€)

	163 sociétés (ensemble des sociétés)		108 sociétés relèvent de l'activité dominante d'accession		27 sociétés relèvent de l'activité dominante locative		5 sociétés relèvent de l'activité de gestion		23 sociétés sont sans activité	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Fonds propres	1 996,89	12,25	746,99	6,92	1219,83	45,18	7,37	1,47	22,71	0,99
Emprunts long terme non affectés	67,03	0,41	27,18	0,25	39,38	1,46	0,47	0,09	0,00	0,00
Concours financiers accordés	-52,47	-0,32	-22,12	-0,20	-30,29	-1,12	0,00	0,00	-0,06	-0,00
Immobilisations de structure	-148,49	-0,91	-50,03	-0,46	-94,99	-3,52	-3,07	-0,61	-0,41	-0,02
Besoins locatifs analysés à terminaison	-790,86	-4,85	-54,42	-0,50	-736,42	-27,27	0,00	0,00	-0,02	-0,00
Impact d'amortissements techniques sur amortissements financiers	-167,10	-1,03	-6,59	-0,06	-160,50	-5,94	0,00	0,00	-0,02	-0,00
Excédents de financement sur cessions, démolitions et sorties de composants	11,02	0,07	2,31	0,02	8,70	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Activité de prêteur : écart prêts/emprunts	0,53	0,00	-0,01	-0,00	0,54	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Potentiel financier à long terme	916,55	5,62	643,32	5,96	246,25	9,12	4,78	0,96	22,20	0,97
Provisions pour gros entretien (PGE)	38,35	0,24	4,37	0,04	33,98	1,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts de garantie	39,35	0,24	2,38	0,02	36,96	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de Roulement à long terme	994,25	6,10	650,07	6,02	317,20	11,75	4,78	0,96	22,21	0,97
Engagements dans l'accession	-297,50	-1,83	-224,91	-2,08	-70,24	-2,60	-0,38	-0,08	-1,97	-0,09
Ressources court terme	437,15	2,68	48,28	0,45	384,82	14,25	2,36	0,47	1,69	0,07
Décalages de trésorerie	-125,10	-0,77	-6,95	-0,06	-118,16	-4,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Trésorerie disponible au bilan	1 008,79	6,19	466,49	4,32	513,63	19,02	6,76	1,35	21,92	0,95

ANALYSE DE L'EXPLOITATION AU 31 - 12 - 2018

PAR CATEGORIE DE PRODUCTION

(EN M€)

	163 sociétés (ensemble des sociétés)		10 sociétés construisant plus de 200 logements par an		17 sociétés construisant de 100 à 200 logements par an		21 sociétés construisant de 50 à 100 logements par an		52 sociétés construisant de 10 à 50 logements par an		63 sociétés construisant moins de 10 logements par an	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Produits de l'accession	148,95	0,91	39,45	3,95	44,63	2,62	25,41	1,21	34,15	0,66	5,29	0,08
Marge brute locative	288,45	1,77	175,00	17,50	37,89	2,23	8,33	0,40	60,62	1,17	6,61	0,10
Marges de l'activité de prêteur	-0,20	-0,00	-0,03	-0,00	0,00	0,00	-0,12	-0,01	-0,06	-0,00	0,00	0,00
Marges de la gestion financière	-1,22	-0,01	-0,26	-0,03	0,00	0,00	-0,93	-0,04	-0,48	-0,01	0,44	0,01
Autres produits	66,13	0,41	11,29	1,13	6,39	0,38	18,79	0,89	20,44	0,39	9,21	0,15
Produits des activités	502,11	3,08	225,46	22,55	88,92	5,23	51,50	2,45	114,67	2,21	21,55	0,34
Frais de personnel	-146,30	-0,90	-48,92	-4,89	-25,33	-1,49	-22,96	-1,09	-40,23	-0,77	-8,86	-0,14
Autres charges	-271,36	-1,66	-128,04	-12,80	-40,77	-2,40	-26,75	-1,27	-63,46	-1,22	-12,34	-0,20
Transferts de charges	7,66	0,05	1,66	0,17	0,40	0,02	0,87	0,04	4,31	0,08	0,42	0,01
Charges nettes	-410,01	-2,52	-175,29	-17,53	-65,71	-3,87	-48,85	-2,33	-99,38	-1,91	-20,78	-0,33
Autofinancement courant	92,10	0,57	50,17	5,02	23,21	1,37	2,65	0,13	15,29	0,29	0,78	0,01
Participation des salariés et Impôts sur les sociétés	-2,45	-0,02	-0,53	-0,05	-0,58	-0,03	-0,47	-0,02	-0,66	-0,01	-0,22	-0,00
Eléments exceptionnels	8,24	0,05	2,98	0,30	4,37	0,26	0,96	0,05	0,07	0,00	-0,14	-0,00
Autofinancement net HLM	97,89	0,60	52,62	5,26	27,00	1,59	3,14	0,15	14,70	0,28	0,42	0,01
Dotations PGE	-15,32	-0,09	-6,16	-0,62	-1,91	-0,11	-1,86	-0,09	-4,61	-0,09	-0,78	-0,01
Reprises PGE	15,81	0,10	7,02	0,70	3,60	0,21	2,05	0,10	1,92	0,04	1,22	0,02
Autres dotations	-39,30	-0,24	-16,20	-1,62	-8,37	-0,49	-4,29	-0,20	-8,49	-0,16	-1,95	-0,03
Autres reprises	27,31	0,17	11,43	1,14	4,95	0,29	4,08	0,19	5,78	0,11	1,07	0,02
Neutralisation AT/AF	18,96	0,12	10,31	1,03	3,12	0,18	1,70	0,08	3,10	0,06	0,74	0,01
Plus ou moins values de cession	24,19	0,15	21,15	2,12	1,56	0,09	-0,81	-0,04	2,36	0,05	-0,06	-0,00
Résultat comptable	129,54	0,79	80,17	8,02	29,94	1,76	4,00	0,19	14,76	0,28	0,67	0,01

ANALYSE DE L'EXPLOITATION AU 31 - 12 - 2018

PAR TYPE D'ACTIVITÉ

(EN M€)

	163 sociétés (ensemble des sociétés)		108 sociétés relèvent de l'activité dominante d'accession		27 sociétés relèvent de l'activité dominante locative		5 sociétés relèvent de l'activité de gestion		23 sociétés sont sans activité	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Produits de l'accession	148,95	0,91	136,08	1,26	12,61	0,47	0,21	0,04	0,05	0,00
Marge brute locative	288,45	1,77	14,22	0,13	274,24	10,16	0,00	0,00	-0,01	-0,00
Marges de l'activité de prêteur	-0,20	-0,00	0,00	0,00	-0,12	-0,00	-0,06	-0,01	-0,03	-0,00
Marges de la gestion financière	-1,22	-0,01	-3,08	-0,03	1,76	0,07	-0,06	-0,01	0,16	0,01
Autres produits	66,13	0,41	44,64	0,41	14,60	0,54	6,83	1,37	0,05	0,00
Produits des activités	502,11	3,08	191,87	1,78	303,09	11,23	6,92	1,38	0,22	0,01
Frais de personnel	-146,30	-0,90	-69,74	-0,65	-72,30	-2,68	-4,20	-0,84	-0,07	-0,00
Autres charges	-271,36	-1,66	-83,17	-0,77	-184,21	-6,82	-3,02	-0,60	-0,96	-0,04
Transferts de charges	7,66	0,05	2,10	0,02	5,52	0,20	0,04	0,01	0,00	0,00
Charges nettes	-410,01	-2,52	-150,81	-1,40	-250,99	-9,30	-7,19	-1,44	-1,02	-0,04
Autofinancement courant	92,10	0,57	41,06	0,38	52,10	1,93	-0,26	-0,05	-0,80	-0,03
Participation des salariés et Impôts sur les sociétés	-2,45	-0,02	-1,24	-0,01	-1,04	-0,04	-0,17	-0,03	0,00	0,00
Eléments exceptionnels	8,24	0,05	-1,20	-0,01	9,17	0,34	0,31	0,06	-0,04	-0,00
Autofinancement net HLM	97,89	0,60	38,62	0,24	60,22	2,23	-0,12	-0,02	-0,83	-0,04
Dotations PGE	-15,32	-0,09	-0,97	-0,01	-14,35	-0,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Reprises PGE	15,81	0,10	0,97	0,01	14,84	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres dotations	-39,30	-0,24	-16,86	-0,16	-22,03	-0,82	-0,31	-0,06	0,09	0,00
Autres reprises	27,31	0,17	12,59	0,12	14,58	0,54	0,04	0,01	-0,11	-0,00
Neutralisation AT/AF	18,96	0,12	1,40	0,01	17,48	0,65	0,00	0,00	0,08	0,00
Plus ou moins values de cession	24,19	0,15	1,15	0,01	23,09	0,86	-0,00	-0,00	0,00	0,00
Résultat comptable	129,54	0,79	36,90	0,34	93,84	3,48	-0,40	-0,08	-0,78	-0,03

LA FÉDÉRATION EN ACTION

DEPUIS 1908, LA FÉDÉRATION ASSURE UNE TRIPLE MISSION :



LA REPRÉSENTATION
DES COOP'HLM
AU NIVEAU NATIONAL



LA PROMOTION D'UNE POLITIQUE
COOPÉRATIVE EN FAVEUR DE
L'HABITAT SOCIAL



L'ASSISTANCE AUX SOCIÉTÉS
COOPÉRATIVES DANS LE
DÉVELOPPEMENT DE L'ŒUVRE
QU'ELLES POURSUIVENT.

Ces missions sont supervisées par un Conseil fédéral composé de 32 membres élus soit par l'Assemblée Générale des adhérents, soit par les circonscriptions interrégionales. La présidente du Conseil Fédéral est Marie-Noëlle LIENEMANN, ancien ministre.

La direction de la Fédération est assurée par Vincent LOURIER.

La Fédération s'appuie sur une équipe de 13 permanents sous la direction de Vincent Lourier. Elle peut aussi faire appel aux services communs de l'Union sociale pour l'habitat dont elle est l'un des quatre membres fondateurs.

Afin d'assurer le développement et l'appui des Coop'HLM adhérentes, la Fédération dispose de trois structures associées :

- Les Coop'HLM Développement (ex. SDHC) est une société à capital variable dont l'objet est de favoriser la consolidation du Mouvement coopératif Hlm par la prise de participation au capital des Coop'HLM actives mais qui souffrent d'un manque de fonds propres. Outil de mutualisation, elle est capitalisée par les adhérents de la Fédération

- Sa filiale, Les Coop'HLM Financement (ex SFHC), intervient dans le financement des opérations immobilières des adhérents de la Fédération en accordant des prêts participatifs grâce à la présence à son capital de partenaire financiers (Arkéa, Caisse des Dépôts, CEGC, Crédit Agricole, Crédit Coopératif, La Banque Postale, SMA)
- Arecoop, l'association pour la révision, l'assistance et la formation des sociétés coopératives, a deux missions : la révision coopérative, audit obligatoire effectué tous les cinq ans, et la formation professionnelle des salariés et administrateurs des coopératives d'Hlm.

RÉPRÉSENTER

La Fédération assure la représentation des Coop'HLM dans un certain nombre d'instances nationales et professionnelles :

- Le Conseil économique social et environnemental (CESE)
- Le Conseil national de l'habitat
- Le Conseil supérieur de la Coopération
- La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)
- La Société de garantie des organismes d'Hlm (SGAHLM)
- Le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat
- Coop FR

Que ce soit dans ces instances ou dans ses échanges avec les Institutions (ministères, Parlement, administrations notamment), la Fédération porte la voix des Coop'HLM et défend leur regard spécifique sur le logement social. A ce titre, elle est référencée auprès de la Haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) en tant que représentant d'intérêts.

La Fédération a ainsi en 2019 poursuivi son travail de convictions en étant force de propositions. Que ce soit pour l'amélioration du bail réel solidaire ou l'extension du PSLA à l'acquisition dans l'ancien et le report de l'extinction du prêt à taux zéro dans le neuf pour les communes B2 et C, elle a su être entendue en mettant en avant son expertise et la

crédibilité de son engagement en faveur du logement pour tous. Elle a poursuivi le dialogue avec les grandes parties prenantes du secteur et notamment la Caisse des Dépôts et Action logement. Elle a participé aux travaux de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes sur le secteur Hlm.

Enfin, la Fédération est partie-prenante des travaux conduits sous l'égide de l'Union sociale pour l'habitat, en commissions ou en réseaux métiers. Des représentants du Conseil fédéral prennent part à ces rendez-vous et l'équipe de la Fédération peut aussi apporter sa contribution en tant que de besoin, comme par exemple pour le développement de l'outil de prospective « Visial Web ».

PROMOUVOIR

Par ses actions, la Fédération s'attache à valoriser les Coop'HLM Dans la diversité de leurs activités et à mieux faire connaître la plus-value coopérative.

Dans cet objectif, la Fédération est présente chaque année au Salon des maires et des collectivités locales. Elle accompagne également depuis 2018 12 opérateurs Hlm au Salon de l'immobilier neuf qui occupe un espace commun baptisé « le salon de l'accession sereine ». À cette occasion est édité un « guide de l'accession » diffusé toute l'année lors de manifestations professionnelles et grand public et mis gratuitement à disposition des adhérents.

L'esprit d'innovation des Coop'HLM a été largement mis à l'honneur en 2019 grâce au lancement en commercialisation des premières opérations en bail réel solidaire (BRS). Une plaquette institutionnelle et un site internet dédié (www.foncier-solidaire.coop) ont relayé cette dynamique, qui s'est traduite par de nombreux articles de presse écrite et audiovisuelle. La

Fédération était aussi partenaire des journées nationales des OFS qui se sont tenues à Rennes début novembre et a apporté son appui logistique aux travaux du réseau en cours de constitution.

La Fédération investit aussi les médias numériques. Présente sur LinkedIn, Facebook et Twitter, elle interagit avec une communauté en pleine croissance et met en valeur une image positive et dynamique des Coop'HLM. Le site internet www.hlm.coop et sa lettre de diffusion hebdomadaire sont aussi des outils précieux. En 2019, la Fédération a aussi contribué à l'évolution du portail immobilier bienveo.fr en redéfinissant la rubrique consacrée au logement neuf en accession. Ce portail a également servi de support pour des partenariats avec le ministère de l'intérieur et le service Logements de la SNCF.

La promotion de la solution coopérative appliquée au secteur de l'habitat passe aussi par l'appropriation par l'ensemble des adhérents du « fait coopératif » et sa valorisation. En 2019, la Fédération a organisé plusieurs groupes de travail

avec ses adhérents pour travailler sur cette question et déterminer des pistes d'actions pérennes en direction des salariés et coopérateurs, accédants comme locataires.



ASSISTER

En 2019, la Fédération a poursuivi sa mission d'assistance à ses adhérents selon différentes modalités. L'ensemble de l'équipe fédérale est amené à assurer un SVP téléphonique ou par mail sur l'ensemble des problématiques qui touchent les Coop'HLM. La Fédération a aussi régulièrement informé ses adhérents des grands dossiers les concernant, soit par circulaire, soit par le site internet fédéral.

Pour favoriser les échanges et faire vivre « l'esprit réseau », la Fédération s'est attachée à mieux structurer ses actions au travers de réunions thématiques. En 2019, ont ainsi été organisées plusieurs journées annuelles :

- La journée des responsables financiers et comptables
- La journée des responsables syndics
- Le séminaire des dirigeants.e.s
- Le séminaire des président.e.s
- Le séminaire des équipes commerciales

En 2019, un effort particulier a été porté sur l'accompagnement en matière de ressources humaines et un « club des RH » a été créé à cet effet à l'automne.

De même, plusieurs actions ont concerné les Coop'HLM exerçant le métier de bailleur social afin de les accompagner dans l'appropriation du « fait coopératif » mais aussi d'améliorer leur connaissance de la Fédération et de son fonctionnement.

Enfin, dans le cadre de sa mission de prévention, la Fédération est régulièrement amenée à dialoguer avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou la Société de garantie de l'accession Hlm (SGAHLM). A cet effet, le dispositif d'autocontrôle réalise chaque année un dossier individuel de situation (DIS) et, depuis 2019, un dossier individuel prévisionnel (DIP) pour les seules Coop'HLM ayant un patrimoine locatif. Il assure aussi l'instruction et le suivi des demandes de garanties à la SGAHLM.

Enfin, la Fédération assiste également ses adhérents dans les échanges qu'elles peuvent avoir avec les établissements bancaires ou de garanties et peut pour cela s'appuyer sur des partenariats forts et anciens avec la plupart des acteurs bancaires partenaire du secteur Hlm.



LA CHARTE DES COOP'HLM

Coopératives, coopérateur.trice.s, nous nous engageons à respecter ces principes



Solidarité

Les coopératives sont solidaires entre elles. Chacune d'elles met en œuvre et propose à ses membres des **solutions** d'habitat socialement responsable.



Démocratie

Coopérateur.trice ou associé.e, chacun.e **participe** aux décisions de l'assemblée générale. Les dirigeant.e.s sont **élu.e.s** démocratiquement par les membres de la coopérative.



Proximité

La coopérative contribue au **développement régional** et à l'ancrage **local**.



Service

La coopérative tient compte de la situation économique et sociale de ses membres pour leur **proposer** des services, des conseils et des produits **adaptés**.



Pérennité

Dans une recherche constante d'**innovation**, la coopérative **investit** au service des générations présentes et futures.



Responsabilité

Coopérateur.trice ou associé.e, **chacun.e** est responsable du bon fonctionnement de la coopérative.



Transparence

Coopérateur.trice.s et associé.e.s sont **informé.e.s** de la vie et de la situation de la coopérative. Les membres et les élu.e.s bénéficient des **formations** nécessaires pour développer une réelle pratique de la **démocratie**.

Ces principes s'appliquent dans le cadre d'une démarche de responsabilité sociétale des entreprises (RSE)¹. Les coopératives engagent, en effet, leur responsabilité vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société en respectant la législation et les conventions collectives. Cela implique d'avoir engagé en collaboration étroite avec les parties prenantes, un processus destiné à intégrer les préoccupations en matière sociale, environnementale, éthique, de droits de l'homme et de consommateur.trice.s dans les activités commerciales et la stratégie de base.

¹ Définition de la RSE par la Commission européenne (2011), source : site du ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Qu-est-ce-que-la-responsabilite.html>



L'ABÉCÉDAIRE DES COOP'HLM

➤ Vous accompagner

Nous ne cherchons pas à tout prix à vendre, à louer un logement ou à gérer vos biens. Nous voulons répondre à vos besoins et vous accompagner dans votre parcours résidentiel.

➤ Bienveillant

En poussant la porte d'une coopérative d'HLM, vous êtes écouté.e. Tout sera mis en œuvre pour trouver une solution personnalisée à votre projet immobilier.

➤ Confiance

Dans une coopérative, nous parions tous les jours sur la réussite de projets individuels ou collectifs. Être coopérateur.trice, ce n'est pas seulement acheter une part sociale. C'est être associé.e aux décisions, c'est donner votre point de vue et être entendu.e.

➤ Durable

Une fois dans votre logement, la relation continue. Vous pouvez contribuer à l'amélioration de nos projets en partageant votre expérience.

➤ Engagement

Est-il nécessaire de le rappeler ? Votre avis nous importe. Nous nous engageons à vos côtés et vous vous engagez dans l'aventure coopérative.

➤ Faire ensemble

La coopération, c'est vous et nous.

➤ Garantie et Gestion sociale et solidaire

Nous nous engageons à construire et à gérer des logements de qualité dans le respect des valeurs coopératives.

➤ Habiter ensemble

Nous ne bâtissons pas et ne gérons pas seulement des projets. La coopérative d'HLM est avant tout une aventure humaine où chaque coopérateur.trice a un rôle à jouer pour mieux vivre ensemble.

➤ Implication

En devenant coopérateur.trice, vous êtes bien sûr notre client.e, mais vous devenez aussi notre associé.e.

➤ Innovation

Nous inventons des services et des produits pour vous offrir non seulement un logement, mais aussi un cadre de vie qui réponde à vos besoins.

➤ Jamais sans vous

C'est notre conviction. En devenant coopérateur.trice, vous nous aidez à atteindre cette ambition.

➤ Kilowatt

Tous nos projets immobiliers sont conçus pour réduire vos factures d'énergie.

➤ Liberté

Être coopérateur.trice, c'est être libre de faire entendre sa voix et de s'impliquer. Être libre de choisir entre l'achat et la location. C'est aussi être libre de changer de logement et même de vendre votre part sociale (même si nous le regretterions).

➤ Métier

Promoteur, aménageur, bailleur, syndic, administrateur, notre ambition c'est de créer les conditions pour que votre rêve devienne réalité.

➤ Nature

Comme vous, nous sommes soucieux de l'environnement. Nous construisons et nous gérons notre parc immobilier avec un souci constant de la planète.

➤ Ouverture au plus large public

S'il faut innover et être original, nous n'hésitons pas.

➤ Prix

Avec vous, nous veillons à pratiquer des prix justifiés. Une coopérative n'a pas pour seul objectif de rémunérer des actionnaires. Elle a pour objectif de financer et de développer de nouveaux projets.

➤ Projets participatifs

Leaders de l'habitat participatif, nous avons pour ambition de concevoir des projets qui répondent à vos attentes en maîtrisant les coûts de développement et de gestion.

➤ Qualité

Tous nos projets immobiliers répondent à des critères de qualité. Nous veillons aussi à préserver la qualité de nos relations avec vous et l'ensemble de nos partenaires.

➤ Responsabilité partagée

Nous nous engageons à vous accompagner tout au long de votre projet, bien sûr. Mais pour qu'il soit réussi, il faut aussi que vous vous impliquiez, que vous nous questionniez, que vous soyez force de proposition. Durant l'élaboration de votre projet. Et ensuite.

➤ Social et solidaire

Nous ne vous laisserons pas vous lancer dans un projet d'accession à la propriété sans étude approfondie de votre dossier. Et si par la suite, vous rencontrez une grave difficulté (incapacité de travailler, séparation, décès...), nous vous rachèterons votre logement et vous relogerons.

➤ Temps

Le temps pour vous de faire connaissance avec vos futurs voisin.e.s, de mûrir votre projet et de suivre avec nous les étapes de construction de votre logement.

➤ Transparence

Chez nous, pas de secret. Vous recevez régulièrement des informations sur l'avancement de votre projet et la vie de la coopérative.

➤ Utile

Une coopérative, c'est la somme de personnes physiques et morales uniques. Nos 170 coopératives et nos 65.000 coopérateur.trice.s ont chacun.e leur rôle à jouer.

➤ Voix et Valeurs

Dans une coopérative, une personne = une voix. Votre point de vue a autant de valeur que celui de votre voisin.e, s'il est cohérent avec notre charte de valeurs.

➤ Web

Vous pouvez nous contacter à tout moment, tout au long de votre projet et ensuite aussi.

➤ Xième

Vous l'avez compris, vous n'êtes pas et ne serez jamais un numéro anonyme.

➤ « Y mettre du sien »

➤ Zen

C'est notre ambition pour vous et nous.



Les Coop'HLM
14, rue Lord Byron
75 384 Paris Cedex 08
Tél: 01 40 75 79 48

www.hlm.coop

