

COOPER' ACTIVES!



TOUT SAVOIR SUR LES COOP'HLM EN 2020

Le parcours coopératif
Le panorama coopératif
La vie coopérative
La structure financière





SOMMAIRE

4

LES TEMPS FORTS
2020

12

PANORAMA
COOPÉRATIF

20

LE PARCOURS
COOPÉRATIF

- 21 Le locatif social
- 26 L'accession sociale
- 32 La gestion immobilière
- 36 Maisons individuelles et aménagement

38

VIE
COOPÉRATIVE

- 39 Gouvernance
- 44 Ressources humaines

STRUCTURE
FINANCIÈRE

48

- 50 L'équilibre financier des coopératives
- 56 Analyse par activité
- 66 Annexes

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 2021 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 2019.



ÉDITO

SI CERTAINS DOUTAIENT DE LA PLACE IRREMPLAÇABLE DU MOUVEMENT HLM DANS LA COHÉSION SOCIALE DE NOTRE PAYS, LA PANDÉMIE DU COVID-19 QUE NOUS SUBISSONS DEPUIS UN AN A MONTRÉ SON RÔLE MAJEUR AU SERVICE DES HABITANTS ET DU PAYS.

Nous n'oublierons pas que dès le 16 mars 2020 l'ensemble des personnels des organismes d'Hlm ont, en l'absence de cadre fixé par les pouvoirs publics, multiplié les initiatives pour tout à la fois se protéger, protéger les résidents, assurer leurs engagements auprès du tissu économique local et maintenu un lien indispensable quand tout à coup la société française s'est isolée une première fois pour près de deux mois.

Les coopératives d'Hlm ont pris toute leur part à cette mobilisation, et je tiens à remercier l'ensemble des administratrices et administrateurs, dirigeantes et dirigeants, cadres et personnels qui ont su faire preuve de responsabilité et d'initiatives depuis lors. Cette implication fait honneur à notre Mouvement et à notre famille. Elle traduit en actes nos valeurs, celles de la coopération. Elle a pu se concrétiser par les « Chartes d'engagements coopératifs et solidaires » conclus par les Coop'HLM exerçant le métier de bailleur social en lien avec les associations représentatives des locataires. Le travail accompli avec les partenaires sociaux de la branche doit aussi être cité parmi les acquis positifs de la période.

Cela peut être perçu comme un paradoxe, mais les Coop'HLM ont plutôt bien résisté aux aléas de la période. Globalement, la situation des locataires ne s'est pas, à cette étape, dégradée significativement et les Coop'HLM bailleurs ont su apporter les réponses et l'accompagnement adéquats. Pour autant, il nous faudra être

vigilants car le Pays pourrait affronter une crise sociale plus grave encore dans les mois qui viennent.

L'appétence des français pour la propriété et la pertinence des formules proposées par les Coop'HLM, avec un développement prometteur du bail réel solidaire, a permis de maintenir un haut niveau d'activité commerciale. Par la dissociation foncier/bâti et par l'encadrement de la spéculation foncière, ce nouveau dispositif s'inscrit naturellement dans la boîte à outils de l'accession sociale sécurisée développée par les Coop'HLM. En plus d'avoir créé 10 organismes de foncier solidaire en partenariat avec les territoires et d'autres acteurs de l'habitat, un nombre croissant de Coop'HLM ont également obtenu l'agrément OFS.

Pour autant, les écueils déjà à l'œuvre avant la pandémie demeurent.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) instaurée en 2018 affaiblit durablement les capacités d'investissement des bailleurs coopératifs, même si ses effets sont temporairement en partie atténués grâce à la

« clause de revoyure » conclue en avril 2019. Conjugée au ralentissement des projets liés aux élections municipales du printemps 2020, elle est sans conteste à l'origine de la chute de la production de logements locatifs sociaux. Avec moins de 90 000 agréments délivrés en 2020 pour un objectif de 110 000, le « choc de l'offre » est bien loin, alors même que les besoins ne cessent de croître. Le désengagement de l'Etat dans le financement du logement abordable s'il ne date pas d'hier s'est ainsi accru ces dernières années comme l'a encore illustré le rapport sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre en janvier dernier. Les financements mis en place par la Banque des Territoires et Action Logement ne sauraient masquer la fragilisation croissante de notre Mouvement.

Pour l'illustrer, il suffit de constater que le rôle contra-cyclique des Hlm longtemps vanté, qui permettait à notre secteur de maintenir une activité sur tous les territoires quand le reste de l'économie flanchait, n'est plus tout à fait une réalité. Avec plus d'un logement locatif social sur deux produits par la promotion privée, et bien plus sur certains territoires, notre Mouvement a renoncé à ce qui faisait sa force, être à la fois constructeur et gestionnaire. Il nous faut collectivement reconquérir cette compétence, et convaincre les élus et aménageurs pour ce faire. Sans compter que même cette fonction d'aménageur mériterait d'être à nouveau investie.

C'est le deuxième écueil, l'affaiblissement de notre capacité à produire des logements abordables, et ce sur tous les territoires

L'activité d'accession sociale à la propriété repose encore pour une très grande partie sur une maîtrise d'ouvrage HLM forte.

Cela explique aussi pourquoi les Coop'HLM se sont tout de suite engagées en faveur de la création du bail réel solidaire qui prend aujourd'hui une grande ampleur sur l'ensemble du territoire. Ce dynamisme ne doit pas masquer les craintes avérées sur la diminution de la clientèle la plus sociale servie par les Coop'HLM. Les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière qui vont rendre plus difficile l'accès à des prêts et la fragilisation de l'économie par la pandémie amène une part croissante des candidats à l'accession à la propriété à devoir renoncer à leurs projets et notre clientèle à évoluer peu à peu. La mise en place par les partenaires sociaux d'Action Logement d'une prime exceptionnelle de 10 000 euros, que notre Fédération portait bien avant la crise sanitaire, est une bonne nouvelle mais ne saurait faire oublier la disparition du prêt à taux zéro programmée pour 2022. Nous nous mobiliserons pour éviter cette extinction.

Les conclusions de la Convention citoyenne pour le climat appellent, à raison, à transformer nos modes de production en étant à la fois plus performant sur le bâti et plus économe dans la consommation du foncier. Notre Fédération est particulièrement consciente des enjeux portés par ces évolutions mais mesure aussi les risques qui pèsent sur l'accès à un foncier à un coût permettant de produire du logement abordable et répondant aux aspirations des français.

S'il faut réinventer nos modes d'intervention, en particulier en intervenant en faveur renouvellement du tissu urbain existant, la réussite de cette transition écologique devra s'accompagner du maintien d'une offre à coût abordable et ne pourra donc se faire sans une mobilisation de l'Etat et des élus locaux, au travers de financement dédiés mais aussi d'une nouvelle approche de la politique du logement et de la ville. A défaut, c'est bien le pacte de cohésion de notre Pays qui pourrait se trouver fragilisé.

Nos coopératives ont su, comme l'a souligné la crise que nous traversons, toujours faire preuve de résilience. Elles sauront s'engager dans cette période de transition, de mutations avec énergie, professionnalisme, capacité à innover en défendant nos valeurs, nos missions sociales et les principes de notre République.

MARIE-NOËLLE LIENEMANN

Présidente des Coop'HLM

 @mnliesenmann

LES TEMPS FORTS

2020

01 JANVIER

SÉMINAIRE DES DIRIGEANT.E.S DES COOP'HLM À LA PLAGNE !

Au cours de ces journées ont été abordés l'actualité du secteur et le développement du «fait coopératif» au sein des organisations coopératives. Plusieurs ateliers ont aussi permis de s'intéresser au pilotage financier de l'activité, à la qualité de service, à la maîtrise des coûts de construction ainsi que la valorisation des métiers des Coop'HLM.

Ces journées ont aussi donné l'occasion de dialoguer avec le député de Savoie, Patrick Mignola, président du groupe Modem à l'Assemblée nationale.



01

5^{ÈME} JOURNÉE DES RESPONSABLES FINANCIERS ET COMPTABLES DES COOPÉRATIVES D'HLM

Loi de finances, nouveaux outils de financement des activités, rôle de la Banque des Territoires, prévention de la fraude... Autant de thèmes abordés lors de cette 5^{ème} édition de la journée des responsables financiers et comptables des coop d'hlm.



02

FÉVRIER

L'ACTUALITÉ BRS : PREMIÈRES SIGNATURES !

A Villeurbanne, l'OFS ORSOL a signé ses premiers BRS

1 an et demi après sa création, ORSOL a signé son premier bail réel solidaire le 28 février 2020 en présence de Jan-Paul Bret, maire de Villeurbanne, de Benoit Tracol, président d'ORSOL, des représentants des 3 coop'HLM fondatrices d'ORSOL (Isère Habitat, Rhône-Saône Habitat, Savoisiennne Habitat) et de nombreux élus et professionnels. L'heureux élu est un Villeurbannais jusqu'alors locataire dans le parc privé. Grâce à ce dispositif, il a pu acquérir un T3 dans une résidence située à Villeurbanne.



Signature du premier BRS d'Occitanie par Occitalys Foncier à Toulouse

Le Groupe des Chalets, par l'Organisme de Foncier Solidaire OCCITALYS FONCIER, a signé le 10 mars 2020 le tout premier Bail Réel Solidaire (BRS) en Occitanie.

L'heureuse élue est toulousaine actuellement locataire dans le parc privé. Elle acquiert, grâce à ce nouveau dispositif, un appartement 3 pièces dans la résidence l'Eclat située rue Blanchard dans le quartier Saint-Michel/Busca à Toulouse.



03

MARS

#LES COOP' MOBILISÉES & SOLIDAIRES

Durant toute cette période de crise sanitaire et de confinement, les coopératives d'hlm sont restées mobilisées et solidaires auprès de leurs locataires et accédants ! > Découvrez leurs actions dans les pages 8 et 9.



04

AVRIL

UNE CHARTE D'ENGAGEMENT POUR ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

Les coopératives d'hlm renforcent leur soutien auprès des locataires avec la Charte d'engagement des Coop'HLM face à la crise sanitaire.

Fidèles aux principes coopératifs de responsabilité, proximité, et solidarité, les Coop'HLM ont été pleinement mobilisées aux côtés des 120 000 locataires coopérateurs. Elles ont chacune adopté une approche spécifique et individualisée pour répondre à l'ensemble des difficultés qu'ils étaient susceptibles de rencontrer.

Chaque Coop'HLM a décliné ces engagements localement, au travers d'un « Protocole des engagements coopératifs et solidaires » en cohérence avec les particularités à la fois de son organisation, de son territoire et de son patrimoine.

05

MAI

VISIO'COOP : LES COOP PARLENT AUX COOP !

Un rendez-vous pour faire face à la crise sanitaire de manière collective. Le concept Visio'Coop c'est une heure d'échanges entre pair.e.s sur une thématique d'actualité, animée par l'équipe de la Fédération et des « experts » issus des Coop'HLM. Différents thèmes ont donc été abordé, tels que :

- La relance des chantiers de construction
- Syndic de copropriété et Covid-19
- Commercialiser en période de Covid-19
- La relance des chantiers de construction, 2^{ème} épisode
- Le déconfinement J+4

VISIO'COOP !
1 thématique • 1 heure • 1 réseau



09

SEPTEMBRE

JOURNÉE " LES HLM, ACTEURS DE LA RELANCE ".

L'Union sociale pour l'habitat a donné rendez-vous aux organismes Hlm et aux partenaires du Mouvement Hlm le 15 septembre 2020 à la Grande Arche de La Défense pour une journée intitulée «Les Hlm, acteurs de la relance». Avec le témoignage de Marie-Noëlle Lienemann sur l'impact de la crise sanitaire sur l'organisation des HLM et la mobilisation des personnels du logement social auprès des habitants.

#HLMPourLaRelance



09

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COOP'HLM

Le 23 septembre 2020, avec le contexte particulier de la crise sanitaire, la fédération a dû s'adapter et mettre en place un événement connecté. L'assemblée générale a été retransmise en live streaming, permettant aux adhérents de suivre l'assemblée générale statutaire, avec la présentation du rapport d'activité, les Trophées des Opérations Remarquables 2020 et de participer à distance aux différents débats.



10

OCTOBRE

LA 1^{ÈRE} JOURNÉE DES COMMUNICANTS

Mardi 20 octobre 2020 la Fédération a réalisé sa 1^{ère} journée des communicants. La rencontre avait pour but de favoriser l'échange entre les différents acteurs de la chaîne de communication, de partager les expériences mais également de mettre en place des outils qui serviront à faciliter les actions en interne comme en externe, à organiser sa communication selon les priorités et le contexte.

Cette première journée a permis de faire connaissance entre coopératives d'hlm ; découvrir et échanger sur les pratiques professionnelles de chacun; participer à la création d'un réseau national de communicants.



11

NOVEMBRE

JOURNÉE DE FORMATION DES PRÉSIDENT.E.S DES COOP'HLM

Le secteur d'activité des coopératives d'HLM, déjà en pleine évolution tant sur le plan de son modèle économique que sur ses produits, est aujourd'hui impacté par les enjeux sanitaires.

L'enjeu pour les coopératives d'HLM est de consolider leur capacité à apporter une solution à des ménages modestes particulièrement touchés par crise, tout en intégrant le nouveau contexte et en poursuivant au mieux l'adaptation aux mutations économiques et sociétales.

Deux thèmes ont été abordés :

Quelles leçons les coopératives d'HLM peuvent-elles tirer de la crise sanitaire et du confinement ? Avec une intervention de Lise Bourdeau-Lepage, professeure à l'Université Lyon 3

Le Projet coopératif dans le contexte actuel : quels enjeux pour votre coopérative, comment formuler et faire vivre ce projet dans le temps ?



11

NOVEMBRE

JOURNÉE DE FORMATION DES ÉQUIPES COMMERCIALES DES COOP'HLM

Le traditionnel séminaire de formation du personnel commercial des coopératives d'HLM s'est donc déroulé à distance, sur un format condensé, le 27 novembre 2020.

ARECCOOP a mis en place un webinar pour la transmission et a permis de maintenir une interaction riche entre les participants, notamment avec des témoignages de terrain sur l'adaptation des modes de travail durant cette période de crise sanitaire de COVID-19.



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**.

12

DÉCEMBRE

1ÈRE RÉUNION DES RÉFÉRENTS VIE COOPÉRATIVE !

Afin de structurer l'accompagnement des coopératives au renforcement du « Fait coopératif », la Fédération des Coop'HLM a constitué un réseau de référents Fait coopératif. Salariés de leur coopérative, ils ont vocation à être un relais des enjeux et des actions mises en œuvre en interne et à participer en lien avec la fédération et les autres référents à la création de nouveaux outils.

Le premier rendez-vous, qui s'est déroulé le 4 décembre 2020, a été la première étape du travail entamé par la fédération pour organiser le travail de ce réseau dans la durée et initier le partage des bonnes pratiques entre coopératives.

12

DÉCEMBRE

LA FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES HLM ET ACTION LOGEMENT ENGAGÉS POUR DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE SUR TOUS LES TERRITOIRES

La Fédération des coopératives HLM, présidée par Marie Noelle Lienemann et Action Logement Services dirigé par Jean-Michel Royo s'associent pour développer l'accession sociale à la propriété des salariés dans l'ensemble des Territoires. Pour promouvoir la variété des statuts résidentiels et ainsi développer la mixité sociale, les deux organismes spécialisés dans le logement social ont choisi de s'associer sur deux axes principaux : la promotion de financements et de dispositifs adaptés et le développement d'une offre abordable nouvelle.



#SOLIDAIRES ET #RESPONSABLES

FACE AUX CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES DE LA PANDÉMIE DE COVID-19 ET AUX EFFETS DES DÉCISIONS DES POUVOIRS PUBLICS POUR LA CONTRÔLER, LES COOP'HLM ONT SU FAIRE PREUVE D'UNE GRANDE RÉSILIENCE EN DIRECTION DE LEURS COOPÉRATEURS ET COOPÉRATRICES ET DE LEURS COLLABORATEURS ET COLLABORATRICES. ALORS QUE LA PLANÈTE RESTE FORTEMENT SOUMISE À LA CIRCULATION DU VIRUS, CES DEUX PAGES TÉMOIGNENT DES ACTIONS DES COOP'HLM.

PROTÉGER LES SALARIÉS

Dès l'annonce du premier confinement, la préoccupation des Coop'HLM a été de s'assurer de la protection de leur personnel. La fermeture des locaux et le passage à un travail à domicile se sont faites rapidement, en recherchant à maintenir le lien avec les coopérateurs.

Au travers d'un « Observatoire de gestion de la crise sanitaire due au Covid-19 », les partenaires sociaux de la branche ont convenu de plusieurs actions :

- La mise en place jeudi 2 avril d'une plateforme d'écoute (un numéro vert unique) et de conseil sécurisée à disposition de l'ensemble des salariés des Coop'HLM afin de les mettre en relation avec un psychologue pour lutter contre les situations d'isolement, et apporter un soutien aux salariés victimes ou proches de victimes du coronavirus.
- La rédaction et la diffusion d'un « guide pratique des coopératives d'Hlm face à la gestion de la crise sanitaire liée au COVID19 » accompagné d'un exemple de plan de continuité d'activité (PCA) adapté à la diversité des missions des Coop'HLM.

- La rédaction et la diffusion d'un guide de pratiques et de conseils sur le télétravail
- La signature d'un accord de branche portant sur l'application de règles spécifiques en matière de congés payés en application de l'ordonnance du 25 mars 2020.

Par une information régulière apportée par son site internet, des emails ou l'organisation de visioconférences thématiques (les « visio'Coop »), la Fédération s'est attachée à informer et accompagner l'ensemble de ses adhérents à faire face aux difficultés qu'ils pouvaient rencontrer. C'est ainsi par exemple que la rubrique #coopconfinées du site internet fédéral valorisait les initiatives des Coop'HLM et relayait également des informations variées à l'attention des salariés confinés de la branche.

Les Coop'HLM elles-mêmes ont été nombreuses à maintenir le lien entre collaborateurs et collaboratrices au travers d'outils de communication et de moments de convivialité à distance.

Tout au long de cette année 2020, la Fédération a aussi conduit des enquêtes flash auprès des dirigeants et salariés sur des thématiques comme la gestion des ressources humaines, l'organisation du télétravail ou encore la communication de crise. A chaque fois, ces enquêtes ont fait l'objet d'une restitution écrite et vidéo auprès des adhérents et leurs résultats ont permis de nourrir les échanges du Conseil fédéral.

Enfin, la Fédération a diffusé une note précisant les mesures prises par le législateur pour faciliter la tenue des conseils d'administrations et assemblées générale à huis clos.



ÊTRE AUPRÈS DES COOPÉRATEURS

La crise sanitaire s'est doublée d'une crise sociale. L'arrêt de nombreuses activités, la fermeture des établissements scolaires comme les limitations de déplacement ont fortement impacté la situation des coopérateurs.

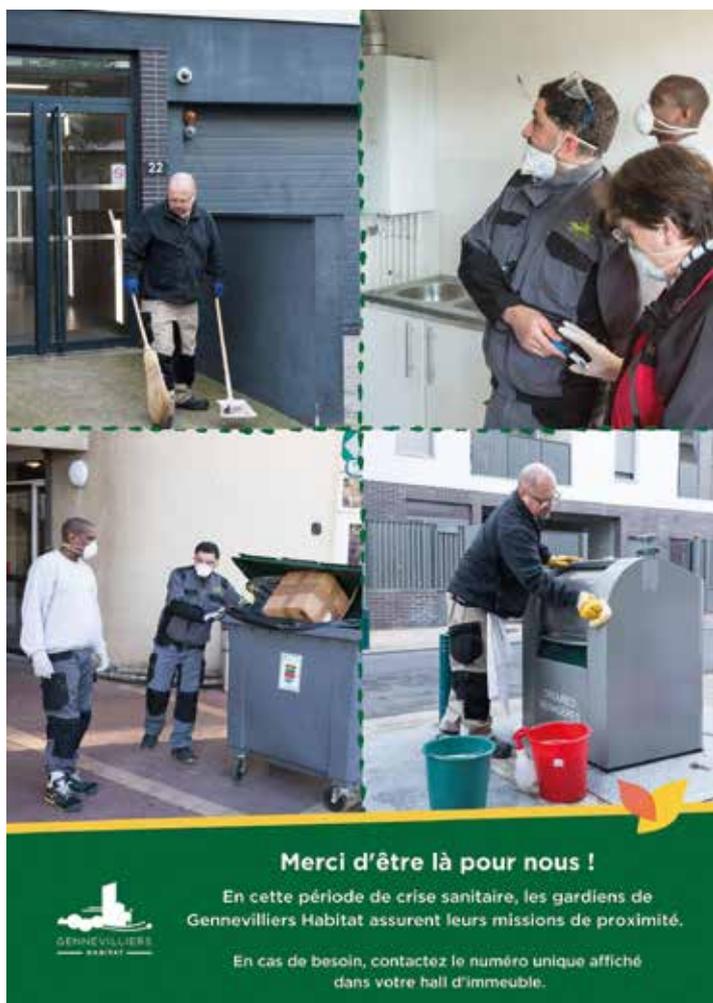
Les Coop'HLM ont rapidement mis en place des actions en direction de ces coopérateurs. Pour les locataires, les personnels de proximité ont été particulièrement mobilisés, notamment auprès des ménages les plus fragiles ou isolés. De nombreuses campagnes d'appels ont aussi été menées par les collaborateurs et collaboratrices. Dès le 15 avril, le Conseil fédéral invitait les Coop'HLM à s'engager dans des « Protocoles coopératifs et solidaires ». Ceux-ci prévoyaient :

- un suivi individualisé des personnes rencontrant des difficultés à régler leurs loyers et qui n'étaient pas jusqu'alors identifiés comme tel
- Une évaluation personnalisée de chaque situation permettant de définir la réponse la plus adaptée : saisine du fond de solidarité Logement (FSL) du Conseil départemental, aides aux salariés d'Action Logement, échelonnement du loyer en cours, etc ... ;
- La mobilisation des travailleurs sociaux dans un cadre d'écoute bienveillant ;
- Un suivi dans le temps de chaque locataire identifié pour prévenir toute aggravation de sa situation personnelle ;
- Une information régulière sur les actions conduites (nombre de ménages

accompagnés, aides mobilisées, pertes de loyers constatées...);

Ces engagements ont aussi été formalisés au niveau du Mouvement Hlm par la signature le 4 mai 2020 avec les 5 associations représentatives de locataires d'une Charte commune comportant 20 engagements de bonnes pratiques, charte actualisée à l'automne 2020.

Les Coop'HLM se sont également attachées lors du premier confinement à apporter à leurs clients une information régulière la plus juste sur leur projet d'acquisition au regard de l'arrêt des chantiers ou de la suspension de l'instruction des dossiers par les établissements bancaires ou les notaires.



RÉUSSIR LA RELANCE ET VIVRE AVEC LE VIRUS

Acteurs responsables, les Coop'HLM se sont attachées lors du premier confinement à assurer le paiement de l'ensemble des sommes dues à leurs prestataires pour marquer leur solidarité dans les moments difficiles qui s'annonçaient.

Assez rapidement, elles ont aussi cherché à organiser la reprise des activités de construction. La Fédération a ainsi contribué à la rédaction d'un « guide technique de bonnes pratiques de suspension, interruption, arrêt et reprise des activités de chantier » facilitant un dialogue équilibré entre les maîtres d'ouvrages, la maîtrise d'œuvre et les entreprises. Des chartes régionales ou locales ont été

conclues avec les entreprises de construction et les maîtres d'ouvrages.

Dès l'annonce d'un déconfinement progressif à compter du 11 mai 2020, la Fédération et les partenaires sociaux de la branche ont souhaité préparer les Coop'HLM et ont diffusé un « Guide de la reprise d'activité » ainsi qu'un kit de communication.

Lors du deuxième confinement, les organismes d'Hlm se sont vus reconnaître le statut de service public, ce qui a permis de maintenir un accueil organisé du public et un maintien de l'activité commerciale.



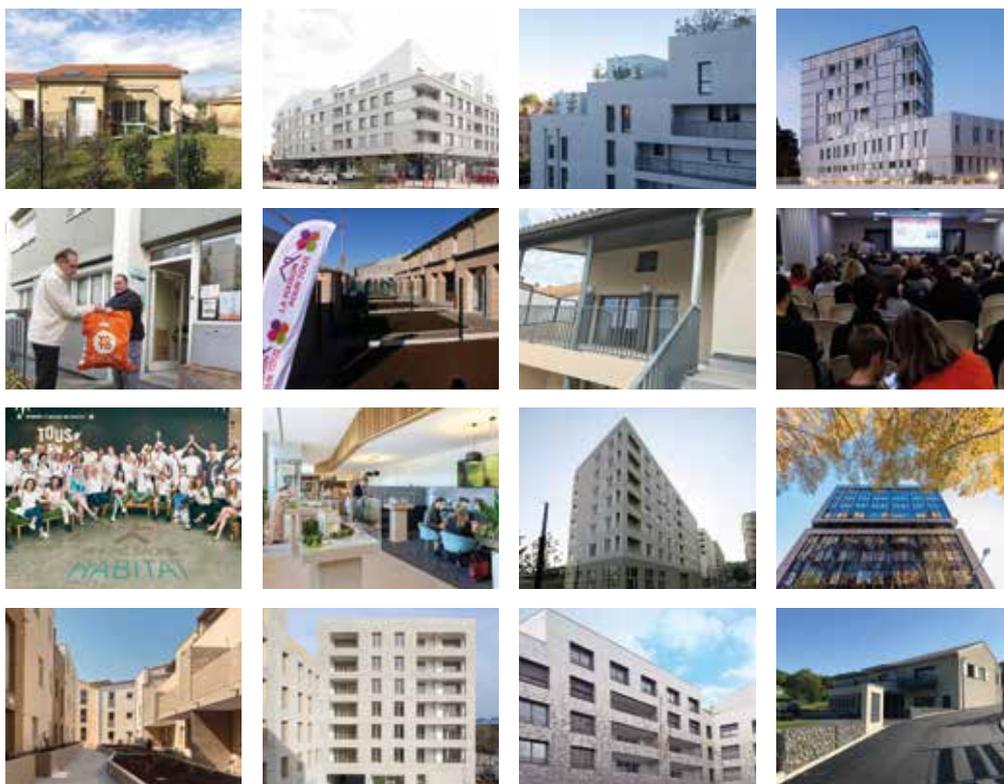
#ETDEMAIN ?

Alors que la pandémie liée à la Covid-19 se poursuit, la Fédération a demandé en janvier 2020 aux directeurs et directrices de Coop'HLM de se projeter et d'exprimer les motifs d'espoir pour eux et leur Coop'HLM.



4 TROPHÉES POUR LES OPÉRATIONS REMARQUABLES 2020

EN 2020 LA FÉDÉRATION A REÇU 16 PROJETS CANDIDATS AUX OPÉRATIONS REMARQUABLES ET A DÉCERNÉ LORS DE SON ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 4 TROPHÉES METTANT EN VALEUR SUR CHAQUE PROJET UNE APPROCHE VERTUEUSE DE L'ACTIVITÉ DES COOP'HLM.



LES 16 OPÉRATIONS CANDIDATES :

Maison d'Adrienne (L'Habitat Dauphinois), Savigny le Temple (La Chaumière d'Île de France), Port Cartier (Keredes), St'Île (Maison Familiale de Loire Atlantique), Yoyo (AB-Habitat), Compagnonnage pour le démarrage d'une Coop'Hlm (La Maison pour Tous), Le Clos des Cèdres (L'Habitat Dauphinois), Académie des Acquéreurs (Aiguillon Résidences), Coop Projet (Rhône Saône Habitat), Promotion du parcours résidentiel (Expansiel Promotion), CAP SUD (Rhône Saône Habitat), L'Annexe (Coop'Hlm de la Haute-Garonne), Ilot Mouton (Grand Delta Habitat), Zellige (Maison Familiale de Loire Atlantique), Bel&Co (SOCOBRET), Projet de Bren (L'Habitat Dauphinois)

TROPHÉE DE LA COOPÉRATION ET DE LA PARTICIPATION CITOYENNE POUR L'ACADÉMIE DES ACQUÉREURS

AIGUILLON RÉSIDENCES

L'accompagnement des ménages accédants est au cœur des préoccupations des coop'Hlm. C'est ce qui a conduit Aiguillon Construction, au travers de sa marque commerciale IMOJA, à proposer des réunions thématiques d'informations et d'échanges sur les sujets qui peuvent les préoccuper dans leur projet d'achat tels que le fonctionnement de leur copropriété, le mécanisme du PSLA, ou les démarches liées à la livraison de leur logement...

Ces réunions thématiques, organisées en Bretagne et en Loire Atlantique, permettent aux acquéreurs de vivre le plus sereinement possible cette étape, et permettent également de créer du lien avec des experts de l'équipe de la coopérative. En organisant ces temps d'échanges à l'échelle de la coopérative plutôt qu'au programme, la coopérative contribue à faire naître un sentiment d'appartenance à une communauté d'accédants, permettant la vie coopérative, et à développer une relation de confiance et de transparence avec la coopérative.



PROXIMITÉ



TRANSPARENCE



TROPHÉE DE L'ORIGINALITÉ DES USAGES POUR L'OPÉRATION DE PORT CARTIER

KEREDES

A proximité immédiate du centre-ville de Rennes, Keredes démontre que la création d'un immeuble en accession sociale est, au-delà d'une opération de construction immobilière, l'opportunité de faire émerger un lieu de vie sociale, capable d'accueillir des habitants aux besoins uniques et évolutifs.

Pour s'adapter à ces besoins, au-delà d'une variété de produits d'accession vefa et PSLA, des terrasses sont pensées pour pouvoir devenir des pièces en plus, des cloisons différentes viennent créer des espaces spécifiques selon les besoins des familles et, dans les grands logements, on anticipe la possibilité de

donner de l'indépendance à une chambre isolable en studio. Pour faire émerger la vie sociale entre habitants, Keredes a fait réaliser un travail artistique sur la construction donnant vie et mémoire à l'immeuble et organise des rencontres entre futurs voisins pour leur permettre de définir ensemble les aménagements communs et initie un partenariat avec un commerce du rez-de-chaussée, au statut coopératif.

Architecte : Davis Cras



PROXIMITÉ



TRANSPARENCE



©Marc Josse

TROPHÉE ABORDABLE ET OUVERT POUR L'OPÉRATION ZELLIGE

MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE

Permettre à un projet d'habitat participatif de voir le jour sur l'Île de Nantes et faire bénéficier un public plus large et même tout un quartier de la dynamique militante du groupe c'est le défi relevé et remporté par les équipes de la Maison Familiale de Loire Atlantique.

Cette poupée russe accueille en son cœur un groupe de 15 ménages disposant en commune d'une buanderie et d'une chambre

d'ami. L'immeuble comporte au total 100 logements, avec 40 logements locatifs sociaux et 45 logements en accession sociale, et l'ensemble des habitants bénéficie d'une terrasse partagée. Et au-delà, la salle polyvalente et les nouveaux commerces à rez-de-chaussée apportent une dynamique nouvelle sur le quartier.

Architecte : Agence Tectône et Tact- Photographie : Cyrille Lallement



DÉMOCRATIE



TROPHÉE PERFORMANCE POUR L'OPÉRATION DE SAVIGNY LE TEMPLE

LA CHAUMIÈRE D'ILE-DE-FRANCE

C'est l'idée de mettre l'innovation au service des futurs habitants qui a conduit La Chaumière d'Île de France à s'engager dans un des projets les plus innovants de son époque. L'analyse de cycle de vie du bâtiment et la conception numérique du bâtiment, un des premiers concours BIM pour cette opération, ont permis d'anticiper le niveau de charges pour les locataires et d'ajuster les objectifs de performance environnementale, tout en facilitant les travaux d'insertion urbaine et la préfabrication de l'ossature bois-béton.



Architecte : Atelier Karawitz



RESPONSABILITÉ



PANORAMA COOPÉRATIF



159

COOPÉRATIVES HLM
ADHÉRENTES



94

COOP ONT EXERCÉ
AU MOINS **UNE ACTIVITÉ**
DE PRODUCTION EN 2020

63

COOP ONT EXERCÉ
AU MOINS **UNE ACTIVITÉ**
DE GESTION EN 2020

51%

DES COOP ONT CONCENTRÉ
LEUR ACTIVITÉ SUR **UN SEUL**
MÉTIER EN 2020

42%

DES COOP ONT CUMULÉ
L'EXERCICE DE **2 ACTIVITÉS**
EN 2020

L'ANNÉE 2020 A ÉTÉ SINGULIÈRE À PLUS D'UN TITRE. ELLE A DÉBUTÉ AVEC DE FORTES INQUIÉTUDES SUR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS DES COOP'HLM.

Le resserrement des conditions d'accès au crédit immobilier voulu par les nouvelles recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière publiées en décembre 2019 a constitué un premier motif d'inquiétude, alors même que la disparition du prêt à taux zéro était annoncée pour fin 2021. La campagne des élections municipales a aussi ralenti l'obtention des permis de construire tout en donnant plus d'ampleur à un discours public rétif à la construction et à la densité. Cette dernière tendance se trouve d'ailleurs interrogée par la stratégie « Bas Carbone » du Gouvernement et les premiers travaux de la Convention citoyenne pour le climat qui militent pour une exigence accrue en terme de rénovation des logements existants et un arrêt de l'extension urbaine.

Le métier de bailleur social était lui aussi attaqué, pourtant dans un contexte de crise de l'offre de logements abordables. Les effets de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur les moyens d'investissement, instaurée en 2018 contre l'avis de notre Fédération, commençaient à se faire ressentir, affaiblissant ce « modèle » du logement social unique dans le monde et qui avait su permettre à la société française de franchir bien des crises. La paupérisation de l'occupation du parc se poursuivait tandis que la perspective du passage d'une gestion « en stock » à une gestion « en flux » des contingents des réservataires de logements semblait de plus en plus complexe à mettre en œuvre, tout particulièrement sur les territoires tendus.

FAIRE FACE AUX CONSÉQUENCES DE LA CRISE SANITAIRE

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a percuté toutes ces tendances à l'œuvre. Elle a révélé de manière plus visible l'importance du rôle des opérateurs Hlm, à la fois comme acteurs de la cohésion sociale et contributeurs du maintien de la vitalité économique sur bien des territoires, urbains comme ruraux. Cette crise réinterroge aussi profondément nos modes de vie et de développement.

Les travaux du Conseil fédéral se sont donc principalement axés sur l'aide aux Coop'HLM, à leurs salarié.e.s et à leurs coopérateurs face aux conséquences de la crise sanitaire, dans un contexte de sidération qui a laissé les organismes d'Hlm bien isolés pour faire face à leurs missions. En lien avec l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération s'est attachée à obtenir de la part des pouvoirs publics les clarifications nécessaires sur les décisions prises pour protéger la population et les adapter au maintien de la mission de service publics des organismes d'Hlm, en particulier auprès des locataires du parc social.

C'est aussi dans le but de protéger le personnel en contact avec le public que le

Mouvement Hlm a passé une commande groupée de masques chirurgicaux dès que le Gouvernement les a autorisés. 44 Coop'HLM en ont bénéficié pour un total de 137 000 masques. De même, la Fédération a entretenu un dialogue fructueux avec la Banque des territoires ainsi que l'ensemble de ses partenaires financiers pour s'assurer de leurs disponibilités à venir en aide aux Coop'HLM qui pourraient en avoir besoin.

Enfin, la Fédération a entretenu, toujours avec l'Union sociale pour l'habitat, un dialogue rapproché avec les associations représentatives des locataires et incité à la conclusion par ses adhérents de « Charte d'engagements coopératifs et solidaires ». Une enquête mensuelle de mesure des impayés de loyers d'habitations et des commerces a permis aussi de suivre l'impact de la fragilisation de la situation économique des locataires sur les Coop'HLM. Le dialogue entretenu avec les partenaires sociaux au sein de l'Observatoire de la crise sanitaire créée au sein de la commission paritaire a également permis de nombreuses actions en faveur des salariés de la branche.

PRÉPARER LA RELANCE

Pour préparer la relance de l'activité des Coop'HLM, le Conseil fédéral a travaillé à un « plan pour une relance durable et solidaire » discuté avec les Coop'HLM. Ce plan poursuivait deux objectifs :

- Favoriser une relance responsable, c'est-à-dire une politique de soutien à l'activité sur tous les territoires, des zones rurales où le tissu des artisans du bâtiment est durement fragilisé, aux métropoles où se concentrent une partie des besoins, dans le cadre d'un plan de moyen terme (2 à 3 ans) permettant d'assurer à l'ensemble des acteurs une visibilité de l'activité indispensable à la reprise des investissements.
- Soutenir la production de logements abordables : la crise va impacter durablement les revenus de nos concitoyens, elle rend encore plus urgente notre capacité collective à produire des logements à un prix abordable, qu'il s'agisse de locatif social ou d'accession sociale. La reprise doit donc privilégier les acteurs et les solutions qui garantissent la production de logements réellement abordables, par des mesures assurant la non-captation des aides publiques à des fins spéculatives.

En particulier, la Fédération a fait la proposition d'une prime exceptionnelle de soutien à l'accession sociale à la propriété.

D'un montant de 15 KE, elle devait à la fois permettre aux coopératives d'Hlm de faire face aux surcoûts supposés engendrés par l'application du protocole sanitaire propre aux chantiers de construction mais aussi renforcer l'apport personnel demandé par les établissements bancaires. Portée avec l'appui du réseau Procivis dès mai 2020, cette prime n'a été reprise par les partenaires sociaux qu'en février 2021, à la faveur de l'avenant conclu avec l'Etat pour réorienter les emplois du Plan d'investissement volontaire (PIV). Elle ne sera mise en œuvre qu'au plus tôt à l'été 2021, pour une durée de 18 mois et dans la limite de 20 000 primes d'un montant forfaitaire de 10 000 euros.

Ces propositions, qui ont enrichi la démarche « Utiles, Ensemble » menée au début de l'été par l'Union sociale pour l'habitat, ont été partagées avec les pouvoirs publics. Cependant, force est de constater que, malgré la mobilisation de l'ensemble des acteurs de la construction et de l'habitat, le logement n'a pas été considéré par les pouvoirs publics comme prioritaire et n'a fait l'objet d'aucune mesure spécifique dans le « Plan de relance » présenté par le Gouvernement au début de l'automne. Tout au plus le Gouvernement a-t-il repoussé d'une seule année le prêt à taux zéro, appelé donc à disparaître au 31 décembre 2022.

L'arrivée d'Emmanuelle Wargon au ministère du Logement en juillet 2020 et son rattachement au ministère de l'Ecologie n'ont pas modifié fondamentalement l'écoute et l'appui du Gouvernement au logement social.



MFLA GHT - Zellige - Nantes - Agence Tectône et Tact - Photo ©Cyrille Lallement



EREDES - Port Cartier - Rennes - Architecte Davis Cras - Photo ©Marc Josse

CULTIVER LE FAIT COOPÉRATIF

Le Conseil fédéral a enfin tenu à poursuivre l'approfondissement du « fait coopératif », engagé depuis plusieurs années et formalisé en septembre au travers d'un plan d'actions spécifique devant s'étaler sur trois ans. Ce plan ambitionne de structurer les actions et outils mis à disposition de ses adhérents par la Fédération et s'est matérialisé par la constitution, en décembre, d'un réseau des référents du Fait coopératif. Ce réseau a pour vocation d'assurer une bonne articulation entre les actions de la Fédération et leur mise en œuvre au sein de chaque Coop'HLM. Ces initiatives ont été rendues possibles par le renforcement de l'équipe de la Fédération, acté au travers du budget 2020.

Le Conseil fédéral a aussi appuyé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt « Coop'Solidaires » dont l'objectif est d'amplifier l'implication des Coop'HLM

dans la production d'une offre nouvelle de logements locatifs abordables en direction des personnes précaires et en situation de rupture.

Par cet AMI, la Fédération invite les Coop'HLM à prendre toute leur part dans la résorption du mal logement. Il s'agit de co-produire avec les associations impliquées dans la lutte contre le mal-logement des solutions adaptées à la diversité des problématiques et besoins rencontrés localement en mettant au service de ces associations leur compétence de maîtrise d'ouvrage et leur capacité à mobiliser des financements.

Le Conseil fédéral a enfin lancé une démarche prospective sur le lancement d'une démarche qualité propre à l'activité d'accession sociale des Coop'HLM.

UN MOUVEMENT EN RÉORGANISATION

La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 a accéléré le processus de coopération et de regroupement des organismes d'Hlm exerçant le métier de bailleur social déjà à l'œuvre depuis une dizaine d'années. Les Coop'HLM œuvrant majoritairement dans le champ de l'accession sociale ne sont pas toutes concernées par cette obligation. Pour autant, la Fédération s'est attachée à répondre aux inquiétudes des Coop'HLM concernées et à faire émerger des solutions adaptées à chaque situation, en apportant aussi un appui sur les différents montages juridiques permis par la loi.

Cette restructuration aura, au final, assez peu impacté les Coop'HLM, celles qui pouvaient être concernées par l'obligation

de regroupement ayant déjà initié des démarches conformes à la loi, comme par exemple le regroupement coopératif Habitat Réuni.

Cependant, l'impact de la loi « ELAN » n'est pas le même pour les autres familles du logement social et l'affirmation de l'émergence de groupes d'organismes de logement social n'est pas le moindre défi qu'aura à relever Emmanuelle Cosse, nouvelle présidente de l'Union sociale pour l'habitat, élue en novembre sur proposition de la Fédération des Coop'HLM à la suite des deux mandats assurés par Jean-Louis Dumont.



MFLA GHT - St'île - Nantes - Agences Block et Guinée*Potin
Photo ©Philippe Piron

DES COOP ET DES CHIFFRES

PRODUCTION

(Nb de logements mis en chantier)

	2016	2017	2018	2019	2020
Construction de maisons individuelles	789	989	908	819	809
Accession sociale sécurisée (Vefa, Psla, BRS)	4 433	4 567	4 068	4 315	4 285
Secteur locatif (yc foyers)	1 329	1 996	2 777	2 349	2 532
Lots à bâtir	423	437	427	446	415
Total unités produites	6 974	7 989	8 180	7 928	8 041

COMMERCIALISATION

	2016	2017	2018	2019	2020
Ventes nettes CCMI	1 042	1 049	902	995	808
Ventes à personnes physiques (Vefa, Psla, BRS)	3 495	4 291	3 763	3 355	3 475
Ventes à personnes morales	505	251	333	353	366
Baux locatifs signés	6 606	9 400	11 379	12 666	11 191

GESTION

(Nb de logements)

	2016	2017	2018	2019	2020
Logements locatifs gérés (yc foyers)	58 577	80 608	107 489	124 935	153 604
Syndic (lots principaux)	70 257	79 499	83 999	89 157	91 897
Gestion pour compte de tiers	3 219	3 180	3 075	3 815	4 044
Total lots gérés	132 053	163 287	194 563	217 907	249 545

LES COOP EN RÉGIONS

EN 2020

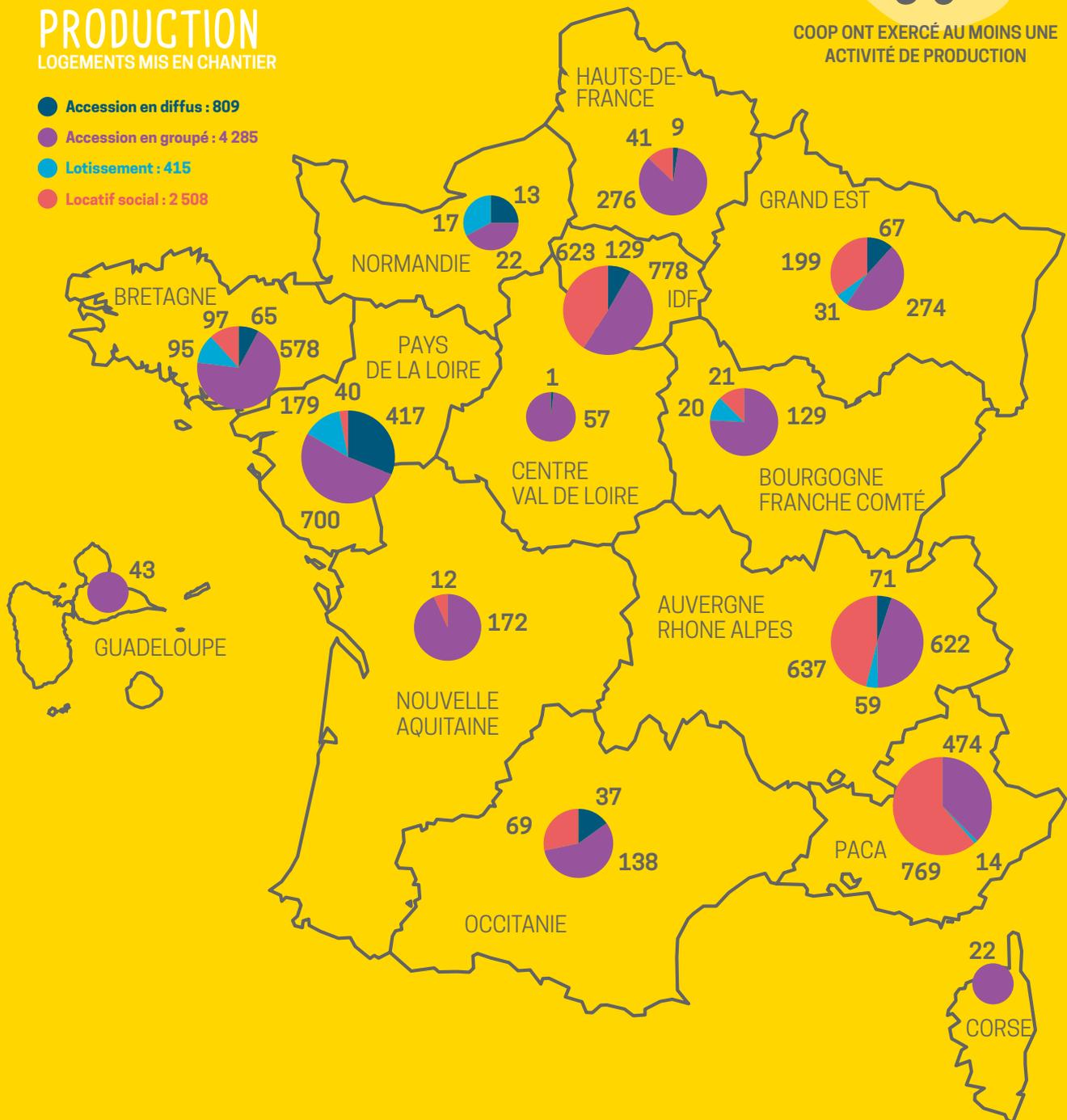
96

COOP ONT EXERCÉ AU MOINS UNE ACTIVITÉ DE PRODUCTION

PRODUCTION

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

- Accession en diffus : 809
- Accession en groupé : 4 285
- Lotissement : 415
- Locatif social : 2 508



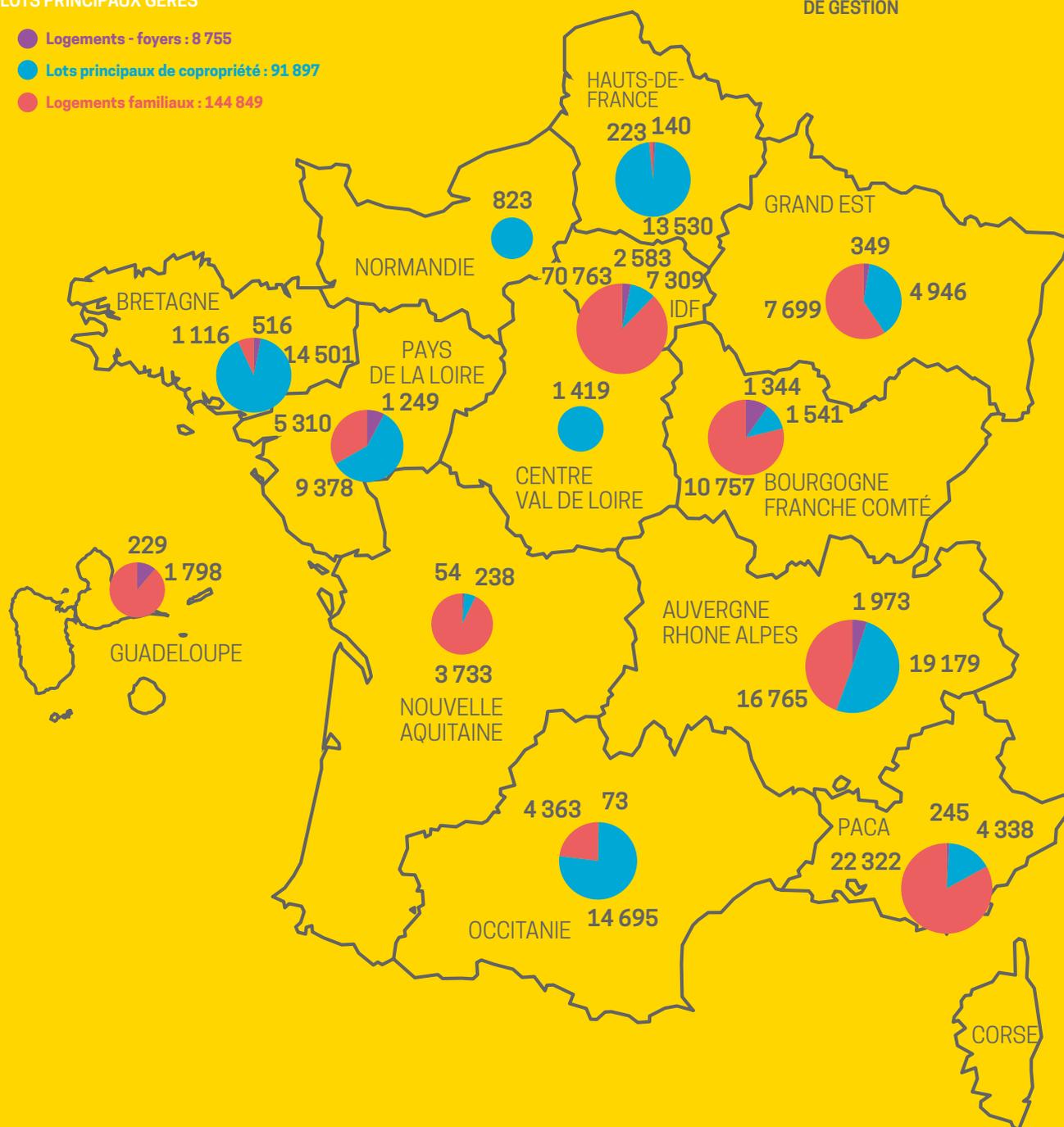
GESTION IMMOBILIÈRE

LOTS PRINCIPAUX GÉRÉS

58

COOP ONT EXERCÉ
AU MOINS UNE ACTIVITÉ
DE GESTION

- Logements - foyers : 8 755
- Lots principaux de copropriété : 91 897
- Logements familiaux : 144 849



RADIOSCOPIE DES COOP'HLM

À FIN 2020

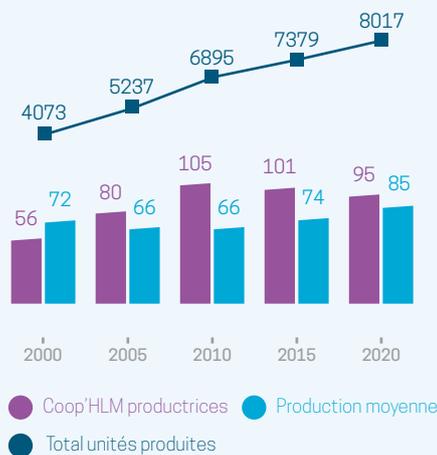


LA SAVOISIENNE - Le Domaine de Routens - La Ravoire - ADC Architectes

LES COOP'HLM QUI CONSTRUISENT

L'HISTORIQUE DE PRODUCTION

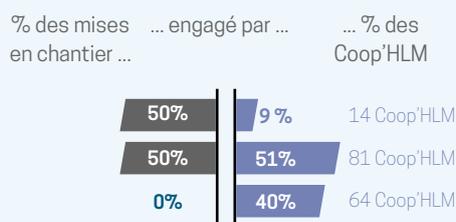
En 2020, sur 159 Coop'HLM adhérentes, 95 ont mis en chantier des logements.



UNE DIVERSITÉ DE TAILLE

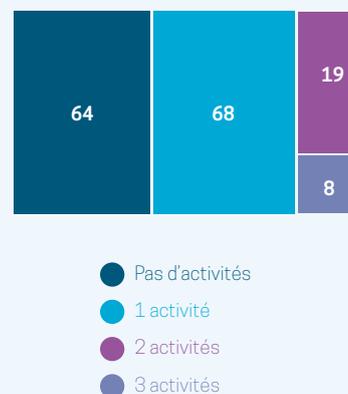
La production moyenne par Coop'HLM est de 84.

Ce chiffre masque une très grande hétérogénéité : 14 d'entre elles ont mis en chantier 50% de la production des Coop'HLM



UNE DIVERSITÉ D'ACTIVITÉS

Cette diversité se retrouve dans l'étendue des activités de production exercées :



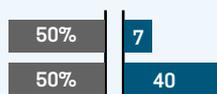
LES COOP'HLM QUI GÈRENT

En 2020, 47 Coop'HLM ont eu à gérer au moins un logement locatif social.

Cette diversité se retrouve dans la taille des patrimoine gérés. 7 Coop'HLM gèrent plus de 50% du patrimoine à elles seules :

UNE DIVERSITÉ DES PATRIMOINES

% du patrimoine ... gérés par ... nombre de Coop'HLM

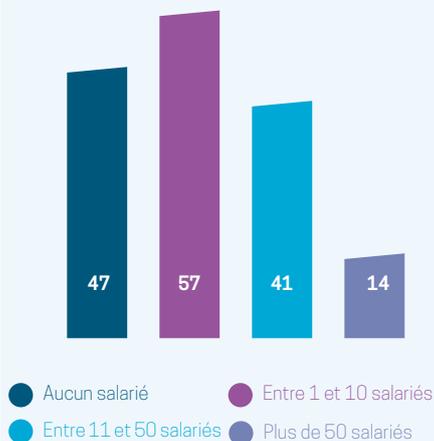


- Coop gérant > 12000 logements locatifs sociaux
- Coop gérant 5 000 < 12000 logements locatifs sociaux
- Coop gérant < 5 000 logements locatifs sociaux

DES ENTREPRISES DE TAILLE VARIÉE

Un Coop'HLM sur 2 compte 10 salariés ou moins.

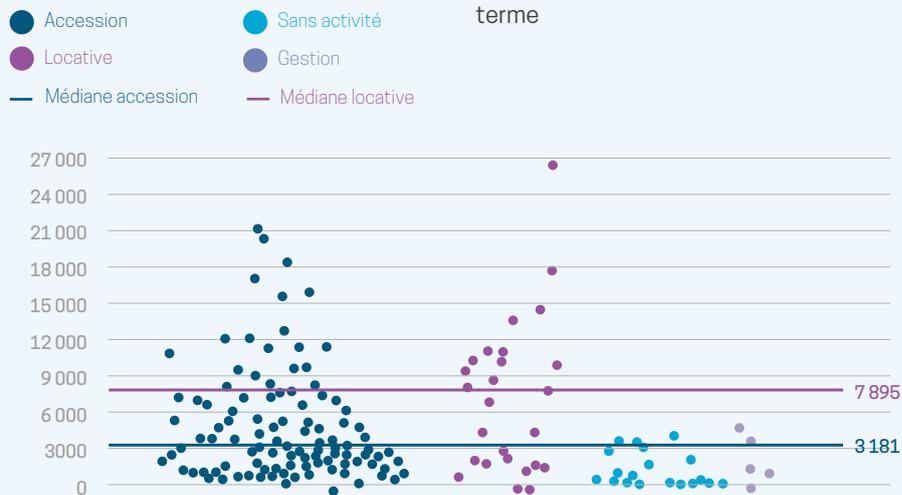
DIVERSITÉ DES ENTREPRISES



UNE SITUATION FINANCIÈRE HÉTÉROGÈNE

RÉPARTITION DU POTENTIAL FINANCIER 2019 EN K€ PAR COOPÉRATIVE ET PAR CATÉGORIE D'ACTIVITÉ DOMINANTE

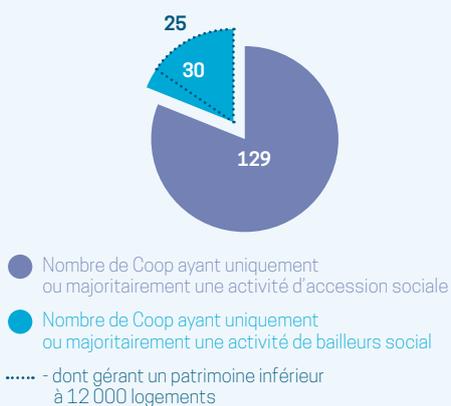
De part la diversité de leurs métiers et de leurs organisations, la situation financière des Coop'HLM, exprimée selon leur potentiel financier à long terme



UN TISSU EN ÉVOLUTION

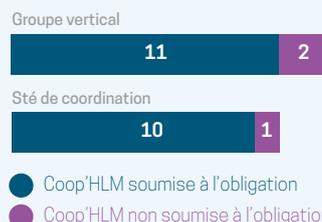
A l'image de l'ensemble du Mouvement Hlm appelé à faire évoluer ses modes d'organisation suite à la loi « ELAN », les Coop'HLM sont concernées par l'article 81 de cette loi.

TISSU (À FIN 2020)



COOP'HLM À DOMINANTE LOCATIVE APPARTENANT À UN GOLS

(groupe d'organismes de logement social)



A fin 2020, 4 Coop'HLM soumises à l'obligation de rattachement n'avaient pas encore délibéré



ISERE HABITAT - Les contemporaines - St-Martin-d'Hères - GCA Gilles Charignon Architecture

LE PARCOURS COOPÉRATIF



144 849

LOGEMENTS FAMILIAUX
GÉRÉS



2 525

LOGEMENTS RÉHABILITÉS,
POUR UN COÛT TOTAL DE
45,9 M€ INVESTIS



11 191

NOUVEAUX BAUX SIGNÉS



2 508

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER,
DONT **28%** EN PLA-I

LE LOCATIF SOCIAL

AVEC UN PARC LOCATIF DE PRÈS DE 145 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À FIN 2020 ET 340 000 PERSONNES LOGÉES, LE MÉTIER DE BAILLEUR SOCIAL S’AFFIRME COMME LE TROISIÈME AXE DE DÉVELOPPEMENT DES COOP’HLM, AUX CÔTÉS DE L’ACCESSION SOCIALE ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE.

Dans un tiers des cas, cette activité vient en complément d’une activité en accession sociale, positionnant ces Coop’HLM comme de véritables acteurs intégrés des parcours résidentiels.

Cette activité s’est trouvée consolidée en 2020 par le choix de plusieurs bailleurs sociaux d’adopter le statut coopératif dans le cadre de la mise en conformité avec la loi « ELAN » qui impose aux bailleurs gérant moins de 12 000 de justifier au 1er janvier 2021 de leur appartenance à un groupe d’organismes de logement social. Cette échéance n’a pas eu d’impact significatif sur l’organisation des Coop’HLM, celles qui pouvaient être concernées ayant soit conforté l’appartenance pré-existante à un groupe soit fait le choix de s’impliquer dans la constitution d’une société de coordination, nouvel outil ad-hoc créé par la loi « ELAN ».

Conséquence de la perte de ressources engendrée par la réduction de loyer de solidarité (RLS) par laquelle les bailleurs sont contraints de supporter depuis 2018 la baisse des APL qui leurs sont versées par l’Etat, la production de logements marque le pas avec, hors nouveaux opérateurs, une contraction de 2% des mises en chantier et ce alors même que les besoins en logements sociaux restent très élevés. Cette production résulte pour 41% d’acquisitions en VEFA auprès de promoteurs privés et, pour 1%, auprès d’autres opérateurs Hlm.

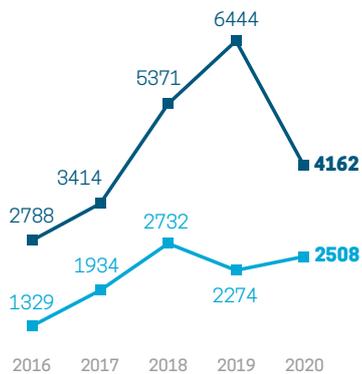
La réhabilitation du patrimoine géré est restée une priorité des bailleurs coopératifs, avec pour objectif d’en améliorer la performance énergétique et réduire les charges des locataires coopérateurs. Avec plus d’un logement sur deux ayant fait l’objet de travaux d’entretien et 2600 logements locatifs dont la réhabilitation lourde a été lancée, elles demeurent des donneurs d’ordre de premier plan sur leurs territoires. Avec 80% du parc classé D ou moins, les Coop’HLM gèrent un patrimoine plus performant que les autres composantes du Mouvement Hlm et bien plus encore que le parc privé.

Cette résilience s’est particulièrement exprimée en 2020 lorsqu’il a fallu assurer une présence continue auprès des locataires malgré la pandémie liée au covid-19. Prenant appui sur les personnels de proximité et de la gestion locative, elles ont su répondre présent et faire preuve de la nécessaire solidarité qu’exigeaient les circonstances. La mise en place dès le mois de mai de « Chartes d’engagements coopératifs et solidaires » a matérialisé cette implication de long terme aux côtés de tous les locataires coopérateurs.

Avec les Coop’HLM concernées, la Fédération souhaite faire évoluer son accompagnement, notamment pour faciliter leur adhésion aux principes et valeurs de la coopération et mieux incarner la « solution coopérative » dans l’habitat.

LA PRODUCTION LOCATIVE

PRODUCTION ET MISE EN SERVICE



● Mise en service ● Mise en chantier

La production locative progresse sensiblement en 2020 avec 2 508 unités produites par 26 coopératives contre 2 274 en 2019 (+10%).

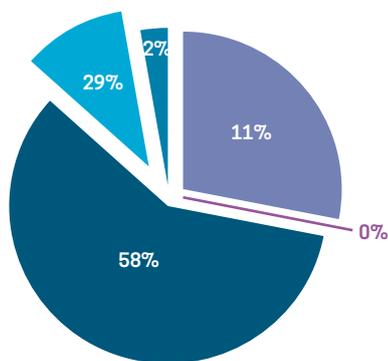
28% des mises en chantier en 2020 relèvent de financements PLAI, une proportion stable par rapport à 2019.

Sur les 2 508 logements mis en chantier, 41% sont issus de l'acquisition en VEFA auprès d'autres opérateurs, principalement privés, une proportion en retrait de 14 points par rapport à 2019.

Les acquisitions-améliorations représentent 13% de la production tandis que la part des logements situés en ANRU se situe à 4%.

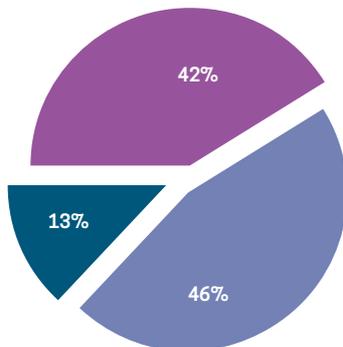
La production des Coop'HLM est très vertueuse puisque 58% des logements produits en 2020 ont une performance énergétique supérieure à la réglementation.

PRODUCTION 2020 PAR TYPE DE FINANCEMENT



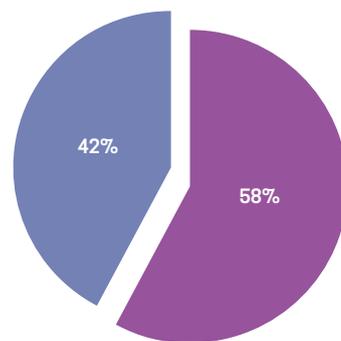
● PLAI : 707 lgts ● PLS : 268 lgts
 ● PLUS : 1467 lgts ● Divers : 64 lgts
 ● PLI : 2 lgts

MODE DE PRODUCTION 2020



● Acquisitions en VEFA (1033) soit 42%
 - 40% auprès de promoteurs privés : 995 lgts
 - 2% auprès d'organismes Hlm : 38 lgts
 ● Maîtrise d'ouvrage directe et logements neufs : 1154 lgts
 ● Acquisitions amélioration : 321 lgts

PERFORMANCE DE LA PRODUCTION 2020



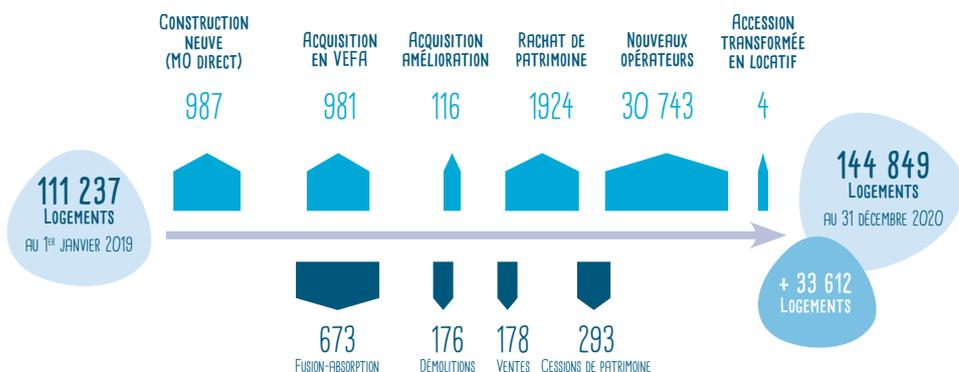
● RT 2012 ● Supérieur à la RT 2012



GROUPE CIF - Les Bords de Loire - Nantes
 Architectes : BRUT Architectes / URBANMAKERS
 Photo ©FamilyPhoto

LE PATRIMOINE LOCATIF

MOUVEMENTS DE PATRIMOINE



45 coopératives gèrent un patrimoine de 144 849 (+30%) logements au 31/12/2020.

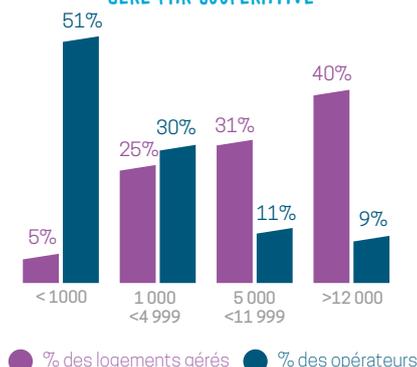
La croissance du patrimoine est également due à l'arrivée en 2020 de 4 nouveaux opérateurs (+ 30 743 logements).

En 2020, 41% des logements gérés relèvent d'un financement PLUS et 9% d'un PLAI.

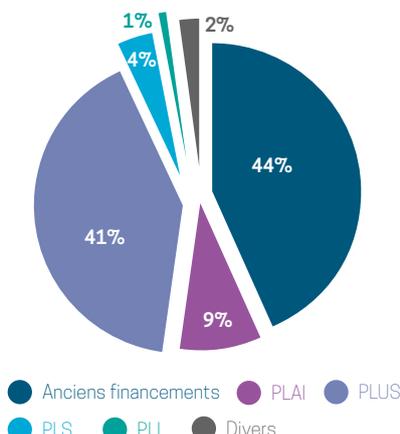
Sous l'effet de l'arrivée de nouveaux opérateurs au patrimoine plus ancien, la part des anciens financements atteint 44% du patrimoine.

5 opérateurs gèrent 51 % du patrimoine locatif des coopératives Hlm.

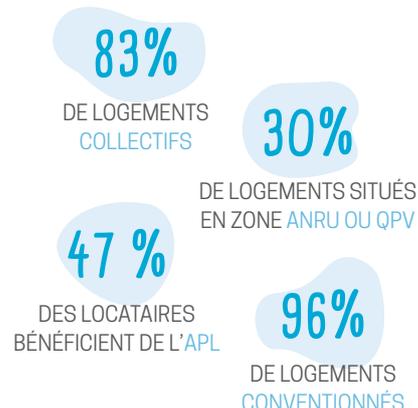
PATRIMOINE LOCATIF GÉRÉ PAR COOPÉRATIVE



PATRIMOINE LOCATIF GÉRÉ EN 2020 PAR TYPE DE FINANCEMENT

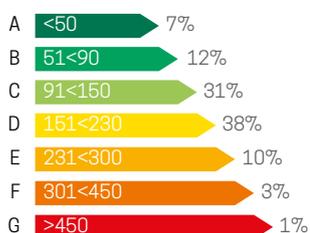


SUR LES 144 849 LOGEMENTS FAMILIAUX GÉRÉS

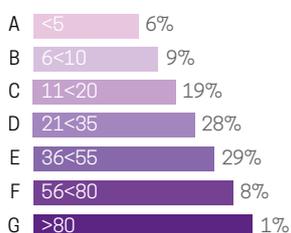


LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PARC DE LOGEMENTS FAMILIAUX

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

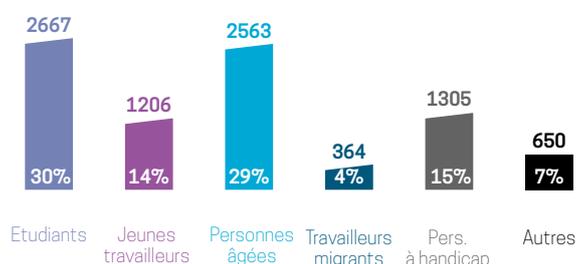


Émission de gaz à effet de serre
Étiquette climat (kgeqCO₂/m²/an)



Calculée sur 124 403 logements, le patrimoine a une consommation moyenne pour l'eau chaude et le chauffage de 159 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.

LOGEMENTS-FOYERS PAR TYPE DE PUBLIC LOGÉ

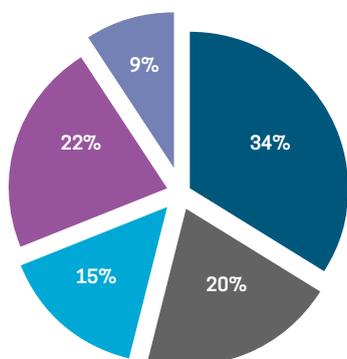


28 coopératives sont propriétaires de 8 755 équivalents logements de foyers/résidence (+35%), dont 2449 sont gérés en direct par les coopératives. Pour les autres, elles en confient la gestion à un tissu local d'associations et de prestataires ad hoc.

L'essentiel de ces logements (40%, soit 2571 logements) sont destinés à loger des étudiants (30%) et des personnes âgées (29%).

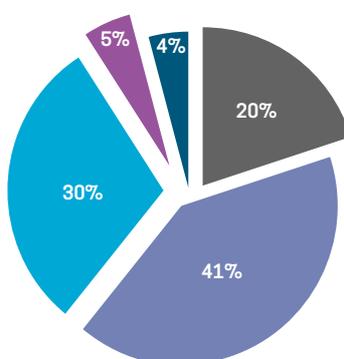
ZOOM SUR L'ENQUÊTE OPS AU 1^{ER} JANVIER 2018

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES OCCUPANTS



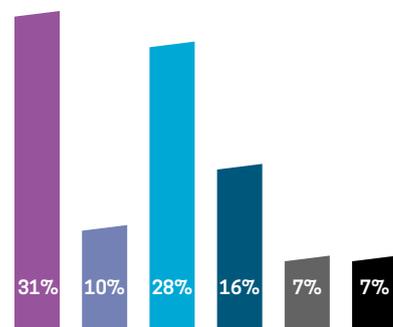
- Personnes seules
- Couples sans enfants
- Autres ménages
- Familles monoparentales
- Couples avec enfants

RESSOURCES DES MÉNAGES OCCUPANTS (PAR RAPPORT AU PLAFONDS PLUS)



- < 20%
- 20 < 59%
- 60 < 99%
- 100 < 120%
- > 120%

ÂGE DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL



- Mineurs
- Majeurs de 18 à 24 ans
- Majeurs de 25 à 49 ans
- Majeurs de 50 à 64 ans
- Majeurs de 65 à 75 ans
- Majeurs de 75 ans et plus

LES INDICATEURS DE GESTION

LES IMPAYÉS

Au 31.12.2020, 16,4% des ménages du parc des Coop'HLM étaient en retard de paiement. Parmi eux, 39% comptaient plus de 3 échéances de retard, et 8% de plus de 12 mois. Ces résultats sont en forte progression par rapport 2019 (respectivement +6 et +3 points), conséquence directe de la crise sanitaire.

17 550 plans d'apurement amiable ont été signés pour accompagner les locataires dans le redressement de leur situation, et 465 protocoles ont été conclus avec les locataires en situation d'impayés pour leur permettre le maintien dans les lieux et des aides au logements. Ces chiffres ont doublés en 2020 par rapport à 2019. En 2020, 530 baux ont été résiliés par décision de justice (-23%). Près de 4 900 ménages ont quitté leurs logements courant 2019 avec un solde débiteur (+66%)

MÉNAGES EN RETARD DE PAIEMENTS AU 31.12.2020



- < 3 mois
- 3 mois < 12 mois
- > 12 mois

LA VACANCE ET LA MOBILITÉ

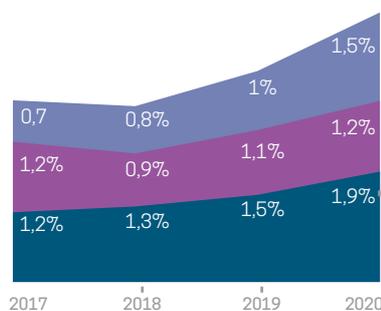
En 2020, le taux de vacance progresse d'un point pour atteindre 4,6%, un niveau comparable à la moyenne nationale Hlm et SEM (4,8 % selon l'enquête RPLS du 1^{er} janvier 2019).

Avec 10 031 logements libérés, la mobilité des locataires s'établit à 7 %, en très légère

baisse par rapport à 2019 (8%). Au niveau national, le taux de mobilité est de 9,3 % (selon l'enquête RPLS du 1^{er} janvier 2019).

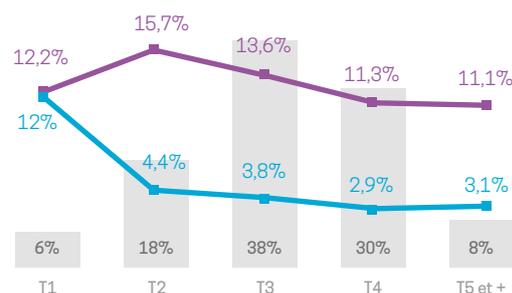
11 191 logements ont été attribués en 2020, dont 1 108 dans le cadre de mutations internes (soit 10%, + 4 points).

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 TYPLOGIE (RPLS AU 1^{ER} JANVIER 2019)



- Vacance totale
- Rotation
- Composition du parc

Paroles de coop



CATHERINE PICACHE,

Responsable de site, Gennevilliers Habitat (92)

www.gennevilliershabitat.fr

« NOTRE OBJECTIF : SATISFAIRE LES LOCATAIRES, MAINTENIR UN PATRIMOINE ET UN CADRE DE VIE DONT LES LOCATAIRES PEUVENT ÊTRE FIERS. »

Team proximité Gennevilliers Habitat : Mélina TALEB, Catherine PICACHE, Cynthia CHEYMOL

« Chez Gennevilliers Habitat, un responsable de site encadre une équipe de 8 gardiens. En tant que responsable de site, notre mission est d'assurer la qualité de service sur tous les fronts : l'hygiène et la sécurité, le suivi des réclamations techniques des locataires, la programmation d'interventions par les prestataires, la gestion des troubles de voisinage en privilégiant la résolution amiable, et bien sûr assurer la bonne communication individuelle et collective auprès des locataires.

La proximité, ce sont des métiers où on ne s'ennuie jamais ! Il faut être polyvalent, savoir s'adapter, s'organiser et être très réactif car les imprévus sont quotidiens et peuvent perturber les tâches courantes. Et

puis, il faut aussi avoir des connaissances variées dans le domaine du logement social pour pouvoir apporter des réponses de 1^{er} niveau sur beaucoup de sujets différents : gestion locative, technique, sinistres, action sociale, ou encore de contentieux...

Pour nous, c'est essentiel de développer le lien social. Pour maintenir un cadre de vie agréable, une cohésion au niveau du voisinage, pour mobiliser une population qui est parfois en situation d'isolement... Cela passe par des initiatives à la fois collectives et individuelles comme la mise en place de jardins partagés, d'ateliers en tout genre dans les locaux communs résidentiels (couture, arts plastiques, cuisine, aide aux devoirs, club ados...), ateliers de réparation de vélos en pied d'immeuble, etc.

La crise sanitaire a impacté directement le service proximité : les habitudes de travail des gardiens ont été bouleversées, ils ont intensifié leur veille des personnes isolées, tout en respectant les mesures de prévention sanitaire. Il a fallu faire face à un ralentissement de l'activité et un sentiment de non prise en charge pour les locataires. Mais la proximité a su réagir dès le 1^{er} confinement pour assurer la continuité de service. Et depuis, nous avons revu nos process pour répondre encore plus rapidement aux locataires. »

Yes we coop



L'ÉNERGIE SOLAIRE AU CŒUR DE LA RÉFLEXION ENVIRONNEMENTALE DE LA COOPÉRATIVE D'HLM CENTRE-ALSACE HABITAT

L'objectif était double pour la coopérative hlm. A l'origine de cette installation, un besoin de sécurisation des zones de circulation piétonnes et des abords des immeubles du quartier résidentiel «Belfort» de 112 logements à Colmar, ainsi qu'une maîtrise des charges des locataires.

Cette innovation offre à présent un éclairage performant et parfaitement autonome, tout en respectant l'environnement. En plus d'avoir un design élégant, l'installation permet un éclairage sans risque de coupure. En effet, une batterie intelligente permet de restituer la nuit les kWh stockés durant le jour. Le système permet d'anticiper et d'ajuster l'intensité lumineuse en fonction du moment et de son état de charge.

L'intégration de cette solution d'éclairage autonome en énergie a aussi comme avantage la facilitation des travaux d'installation et une limitation de l'investissement. En effet, la mise en place de ces candélabres solaires a évité des travaux en amont (tranchée, réfection de voie) et la mise en place d'un réseau électrique. Composés d'un panneau solaire photovoltaïque et d'une batterie de stockage d'énergie, ces lampadaires solaires n'ont pas besoin de câblage. L'installation et la mise en service sont donc très rapides.

Enfin, dernier avantage et non des moindres. Parce que le système n'est pas raccordé au réseau, ce nouvel éclairage engendre un meilleur confort pour les habitants, et ce sans charges supplémentaires.

www.centrealsocehabitat.coop



ELECTRICITÉ DÉCARBONÉE, AB-HABITAT S'ENGAGE POUR LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre du renouvellement de ses marchés d'électricité, la coopérative AB-Habitat a saisi l'opportunité d'une baisse historique du prix de l'électricité décarbonée pour conclure un marché avec un opérateur.

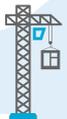
C'est une des premières fois qu'un bailleur social choisi de l'électricité décarbonée (issue de l'éolien, de l'hydraulique et du photovoltaïque) sur l'intégralité de ses points de livraison pour alimenter l'ensemble des parties communes de son patrimoine sur les segments tarifaires déréglés anciennement jaunes et verts et sur le segment tarifaire bleu prochainement déréglé. A cet effet, les locataires auront une meilleure maîtrise de leur charge sur ce segment énergétique car les prix sont fermes sur une période de 2 ans.

www.ab-habitat.fr



73

COOP'HLM ONT EU UNE ACTIVITÉ DE PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE EN 2020



59

LOGEMENTS EN MOYENNE MIS EN CHANTIER PAR OPÉRATEUR



4 285

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, 7% EN ANRU/QPV



3 475

NOUVEAUX MÉNAGES ACQUÉREURS DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE

64%

SOUS PLAFOND DE RESSOURCES PLUS

L'ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE

L'APPÉTENCE DES MÉNAGES À REVENUS MODESTES POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ NE S'EST PAS DÉMENTIE EN 2020, ET CE MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE. LES COOP'HLM ONT SU S'APPUYER SUR UNE CULTURE ANCIENNE DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DE LA TRANSPARENCE POUR MAINTENIR UN LIEN DE CONFIANCE AVEC LEURS PROSPECTS ET COOPÉRATEURS. EN 2020, LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE A POURSUIVI SON DÉVELOPPEMENT, CONTRIBUANT À SOUTENIR L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET À CONFORTER LE RÔLE INNOVANT DES COOP'HLM.

Les ventes de logements à personnes physiques se sont ainsi maintenues en 2020, avec 3 475 nouveaux accédants (+3% par rapport à 2019), dont 45% en PSLA et 5% en BRS. Les ventes à personnes morales sont également restées stables, à 8% des ventes totales. Dans le même temps, les mises en chantier sont restées stables, seules les livraisons reculent (-26%) subissant les conséquences de l'arrêt des chantiers de construction subi au printemps 2020.

Ni la pandémie ni le resserrement des conditions d'accès au crédit immobilier déclenché par les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) en décembre 2019 n'ont semble-t-il eu d'impact sur la dynamique commerciale des Coop'HLM, amenant le stock de logements achevés invendus à un niveau historiquement bas (286 logements, soit 1 mois d'activité).

Pour autant, les Coop'HLM doivent faire face à deux évolutions.

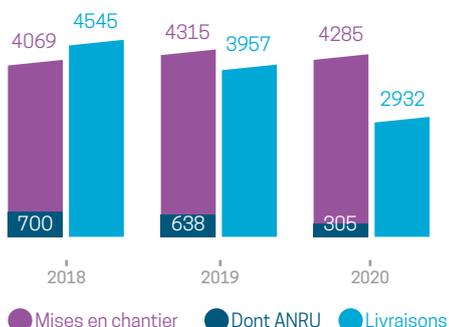
La première porte sur le profil de leur clientèle. Si les recommandations du HCSF ne semblent pas avoir impacté directement la capacité des Coop'HLM à vendre leurs logements (plus d'un accédant sur 8 entre dans le champ du SIEG « accession sociale »), le profil de cette clientèle évolue peu à peu. L'exigence d'un apport personnel plus important et la réduction de la durée d'endettement exclue peu à peu les ménages aux profils les plus fragiles, qui pourtant trouvaient auprès des Coop'HLM et des dispositifs PSLA et BRS des formules particulièrement adaptées. La fin programmée du prêt à taux zéro fin 2022 n'est de ce point de vue pas une bonne nouvelle, la prime « accession » mise en place par Action Logement à l'été 2021 sur proposition de notre Fédération n'ayant pas vocation à s'y substituer.

La seconde touche directement à la capacité des Coop'HLM à proposer une offre de logements adaptés à une clientèle à revenus moyens ou modestes. Dans un contexte de raréfaction de l'offre foncière et de son renchérissement sous l'effet d'une concurrence accrue et alors que la stratégie bas-carbone amène à un relèvement des exigences de la performance environnementale des constructions, l'équation économique et ses conséquences sociales deviennent complexes pour les Coop'HLM. La simple difficulté à réussir la diversification des opérations immobilières situées dans les périmètres des communes labellisées « Action Cœur de Ville » suffit à illustrer le défi qui s'annonce. Malgré l'extension portée par notre Fédération du PSLA à l'acquisition-amélioration de l'ancien, peu d'opérateurs ont à ce jour réussi à transformer l'essai.

Ces deux préoccupations continueront à nourrir le travail de la Fédération dans les prochains mois.

LA PRODUCTION

PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE SÉCURISÉE



Retardées par la crise sanitaire, les livraisons de logements reculent de 23% en 2020. La production, quant à elle, reste quasi stable avec 4 285 logements mis en chantier en 2020 (-1 point par rapport à 2019).

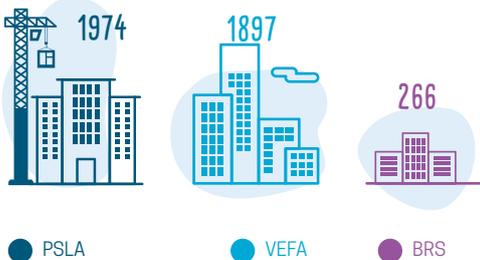
Les Coop'HLM représentent 55% de l'offre d'accession sociale portée par les opérateurs HLM.

7% de la production annuelle des Coop' (soit 305 logements) s'inscrit dans le cadre des zones de rénovation urbaine.

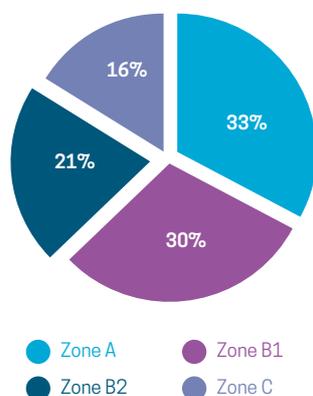
Avec 1974 logements mis en chantier, le PSLA conserve une place importante dans la production des Coop'HLM et représente 46% de la production 2020 (en hausse de 2 points).

2020 voit le bail réel solidaire s'installer dans le paysage. 12 Coop ont lancé 16 opérations en 2020, représentant au total 266 logements.

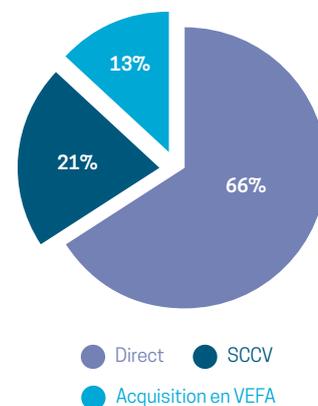
MISE EN CHANTIER 2020 PAR PRODUITS



MISE EN CHANTIER 2020 PAR ZONE

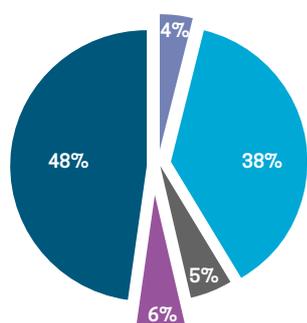


MODE DE PRODUCTION 2020



Le recours à l'acquisition en VEFA en vue de leur revente en PSLA est en hausse de 3 points à 13% et concerne désormais 29 Coop' (contre 24 en 2019). Ce mode de production représente pour elles 33% de leur production et jusque 100% pour 8 Coop (156 logements).

ACTEURS DURABLES ET RESPONSABLES



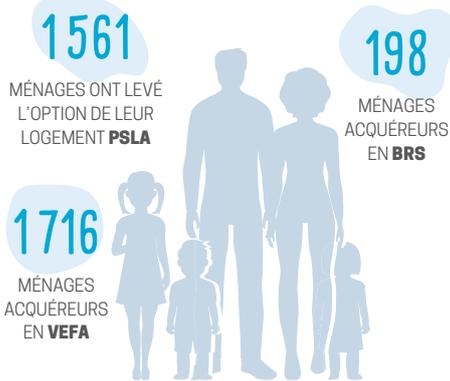
-  Solaire thermique
-  Solaire photovoltaïque
-  Géothermie
-  Biomasse / Chauffage bois
-  Pompe à chaleur

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

En 2020, 40% des logements mis en chantier bénéficiaient d'équipements recourant aux énergies renouvelables.

23% des logements mis en chantier en 2020 dépasse la réglementation thermique en vigueur.

LA COMMERCIALISATION



En 2020, les Coop' HLM ont permis à près de 3 475 nouveaux ménages de devenir propriétaires de leurs résidences principales (+3%).

départ du 1^{er} occupant, soit 6% des contrats signés en 2020 (stable par rapport à 2019).

366 logements ont pour leur part été vendus à des bailleurs sociaux.

Par ailleurs, à fin 2020, 2650 ménages occupent leur logement PSLA et sont en attente de levées d'option.

A fin 2020, 286 logements (-14%) sont achevés et invendus, un volume historiquement bas

Notons que 116 ménages ont signé un contrat de location-accession suite au



Yes we coop

BAIL RÉEL SOLIDAIRE : ATLANTIQUE ACCESSION SOLIDAIRE ET CIF COOPÉRATIVE LANCENT L'OPÉRATION « DUO DES CIMES »

Le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, la CARENE et 14 opérateurs sociaux se sont associés pour créer un organisme de foncier solidaire : Atlantique Accession Solidaire. Ce nouvel outil va permettre à des ménages aux revenus modestes d'acheter leur logement dans des secteurs qui leur sont actuellement inaccessibles en raison de l'augmentation des prix de l'immobilier. Comment ? Grâce au « BRS », le bail réel solidaire, un mécanisme de dissociation de la propriété du terrain et du logement : le logement est moins cher puisque les ménages ne payent pas le terrain.

Pour cette opération Duo des Cimes, Atlantique Accession Solidaire a acheté le terrain et CIF Coopérative va y construire un programme immobilier, avec le soutien financier de Nantes Métropole et du Département. Les ménages achètent les murs de leur logement à CIF Coopérative et signent un bail de très longue durée avec Atlantique Accession Solidaire pour le foncier. CIF Coopérative propose ici 17 appartements en BRS, du T2 au T4, tous avec loggia, terrasse ou jardin d'hiver, dans une opération d'exception à deux pas de la gare sud dans le nouveau quartier EuroNantes. Prix de vente à partir de 114 000 € pour les T2 et 167 000 € pour les T4.

Tout juste après son lancement commercial, ce programme est déjà entièrement réservé, tout comme les logements en BRS de « Loire en Scène », l'autre opération agréée par Atlantique Accession Solidaire et lancée il y a quelques mois par Habitat 44.

Au total, près de 90 logements auront été proposés en BRS en 2020 à Nantes.

www.groupecif.com



Atlantique Accession Solidaire et le GROUPE CIF
Duo des Cimes - Nantes
Architecte : Leibar et Seigneurin

CYRIL LAGARDE,

Directeur Général, Coop Habitat Bourgogne à Chalon sur Saône (71)

www.habitat-bourgogne.com

« DÉVELOPPER L'ACCESSION DANS L'ANCIEN AVEC ACTION CŒUR DE VILLE, C'EST UN VRAI CHALLENGE À RELEVER. ET L'ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS EST PRIMORDIAL ! »

Paroles de coop



« Le projet stratégique de développement de Coop Habitat Bourgogne fait une priorité de la revitalisation des centres bourgs et de leurs sites industriels. Dernièrement, la coopérative s'est engagée dans l'opération de requalification de l'usine Loison, sur la ville de Montceau les Mines (71). C'est un enjeu symbolique pour la collectivité puisque cet îlot en plein centre-ville est en friche depuis près de 20 ans ! L'ancienne usine de pantoufles sera rasée et laissera place à 31 logements en accession sociale à la propriété (24 collectifs et 7 maisons individuelles).

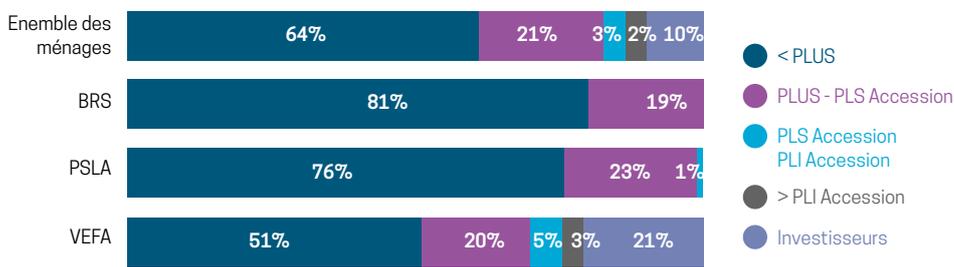
Le contexte socio-économique est plutôt difficile : érosion démographique, faiblesse du revenu médian annuel à 18 000€, parc immobilier vieillissant et marché du logement neuf inexistant. C'est vraiment un gros challenge collectif que nous avons à relever pour répondre aux besoins de la ville et aux objectifs du

programme Action Cœur de Ville : requalifier le bâti et réanimer les espaces urbains des centres en y faisant revenir des habitants, acteurs et consommateurs. Mais on y croit fort !

Sur ce programme, Coop Habitat Bourgogne s'est associée à la SACICAP Procivis Bourgogne Sud Allier, et le groupement de Maitrise d'ouvrage investira près de 5,5 M€. L'enjeu, comme le risque d'ailleurs, c'est d'arriver à sécuriser les prix de vente des logements neufs et à minima, d'équilibrer l'opération. Et pour ça, l'accompagnement des collectivités est primordial : mobilisation du Fonds Friches du plan de relance, subvention intracommunautaire de la région Bourgogne Franche Comté, aide de la mairie ... Au total, ce seront près de 900 K€ qui seront injectés pour permettre la démolition et dépollution du foncier. »

RESSOURCES ET SÉCURISATION

RESSOURCES DES ACQUÉREURS



64% 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 33 670 €).

En 2020, une seule garantie de rachat et 27 garanties de relogement ont été mises en jeu.

SÉCURISATION

GARANTIE DE RACHAT ET RELOGEMENT SUR

94%

DES CONTRATS DE VEFA (HORS INVESTISSEURS)

63%

D'ASSURANCE REVENTE

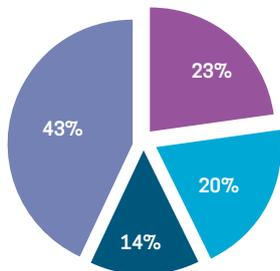
73%

DES MÉNAGES ONT UN APPORT PERSONNEL INFÉRIEUR À 10% DU PRIX DE VENTE DU LOGEMENT

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.

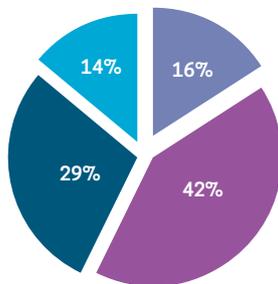
MÉNAGES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ, QUELS PROFILS ?

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES ACCÉDANTS



- Couple avec enfants
- Couple sans enfants
- Seul avec enfants
- Seul sans enfants

SITUATION D'OCCUPATION ANTÉRIEURE

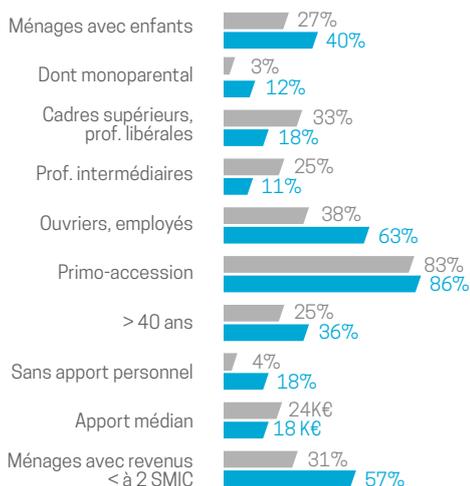


- Hébergé
- Locataire parc privé
- Locataire parc social
- Propriétaire

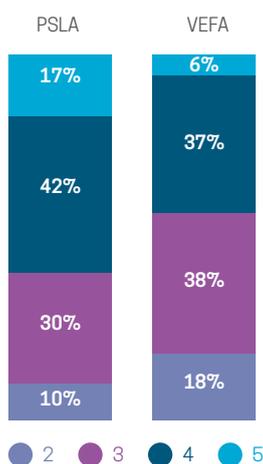
Au cours du premier semestre 2020, l'USH et les fédérations ont lancé une enquête auprès des opérateurs Hlm afin de mieux connaître les opérations destinées à l'accession à la propriété et les profils des accédants. Le document de synthèse est téléchargeable sur le Centre de Ressources de l'USH.

Périmètre : 4525 ménages ayant acquis leur résidence principale auprès d'une Coop'Hlm entre 2018 et 2020

ET PAR RAPPORT AU MARCHÉ NEUF LIBRE ?



NOMBRE DE PIÈCES ACHETÉES



29%

DES ACQUÉREURS HABITAIENT DÉJÀ LA COMMUNE (56% LE MÊME DÉPARTEMENT)

86%

ÉTAIENT PRIMO-ACCÉDANTS

52%

DES MÉNAGES ACQUÉREURS DÉCLARAIENT GAGNER 2 SMIC OU MOINS

77%

ONT MOBILISÉS UN PTZ

PARMI LES MÉNAGES AVEC UN APPORT PERSONNEL, LE TAUX MOYEN EST DE 23% DU PRIX DE VENTE

Paroles de coop



SOPHIE DONZEL,

www.espacil-accession.fr

Directrice Générale de la Coopérative d'Hlm SOCOBRET (56), commercialise ses logements sous la marque Espacil Accession.

« SUR UNE OPÉRATION LOW-TECH, IL EST IMPORTANT DE LIMITER LA TECHNOLOGIE EMBARQUÉE DU BÂTIMENT. »

Éolie est une opération low-tech. C'est une opération qui répond à un des enjeux de la transition énergétique et du développement durable, qui est certes d'être économe en énergie du point de vue des équipements, matériaux et procédés constructifs qui sont utilisés (ici, nous sommes en terre crue et en bois), mais aussi d'essayer de ne pas robotiser à outrance nos bâtiments parce que ça aussi ça consomme beaucoup d'énergie.

Sur ce programme en particulier, en complément d'une conception bioclimatique, nous avons pensé à une ventilation naturelle des bâtiments non motorisée qui permet de garantir un air sain, une régulation thermique satisfaisante mais sans consommer d'énergie. Sur la partie terre crue, on est vraiment sur un circuit ultra-court de réemploi parce que c'est la terre du site même de construction

qui est utilisée puisque suffisamment qualitative. Par ailleurs la terre crue, c'est un matériau qui, dans nos régions, à un vrai sens local historiquement utilisé et adapté à la construction. S'agissant du bois, on est sûr de la fabrication française.

Cette conception low-tech, ça vient d'une rencontre entre la commune, dont la préoccupation était de faire une ZAC écoresponsable, de l'opérateur Espacil Accession qui était très sensible à cet enjeu et du cabinet d'architecte PADW qui a su nous proposer des solutions, les bâtir avec nous, être attentif aux besoins de nos futurs accédants, à nos équations économiques et qui a su nous faire rêver. À un moment, quand on est dans un processus qui est quasiment de la R&D, il faut avoir cette petite étincelle où on se dit « allez, on y croit, on va le tenter et ça va être un beau résultat ».

« C'est l'enjeu d'aujourd'hui du bien construire et du bien habiter ».

On ressent bien dans les échanges que nous avons avec les accédants qu'ils sont extrêmement sensibles à ces sujets. Dans les questions qui sont posées, celles des charges, de la performance du bâtiment, de son caractère responsable, ce sont des questions qui reviennent régulièrement dans toute la phase exploratoire de recherche du logement. Cela nous conforte dans l'idée que ce n'est pas juste accessoire.

L'étape suivante, c'est de dépasser la R&D et de rentrer dans une démarche qui soit un plus systématique. C'est ce que nous faisons puisque nous participons à l'élaboration d'un label spécifique low-tech qui pourrait être dédié au logement.

Yes we coop



AU MOULE (97) LA SCP POINTOISE D'HLM CONTRIBUE À LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

La Coop Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe relogé 12 familles habitant dans des logements insalubres et leur permet de devenir propriétaires d'un logement neuf en PSLA.

Mardi 21 janvier 2020, c'est en présence de Gabrielle Louis Carabin, maire du Moule, Claire Rigah, présidente et Dominique Joly, Directeur général, que la SCP Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe a inauguré la résidence «Guy Beaubois» sur le territoire de la commune du Moule.

Cette résidence, située sur la zone de Champ grillé, marque l'aboutissement d'une opération débutée il y a plus de 20 ans, dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre Bonan-Vassort-Sergent. Couvrant 16 ha, elle a concerné jusqu'à ce jour près de 600 ménages.

La résidence se compose de 12 maisons avec jardin, de type T2 (4), T3 (6) et T4 (2), chacune équipée d'un système de production d'eau chaude solaire individuel par capteurs avec ballon de stockage en toiture. Des aires de jeu et un boulodrome ont aussi été aménagés. Ces équipements ont été financés par la Ville du Moule et l'Etat.

www.sphlm.org



32

COOPÉRATIVES D'HLM EXERCENT
DES MISSIONS DE SYNDIC



91 897

LOTS PRINCIPAUX



2 956

COPROPRIÉTÉS EN GESTION



4 044

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

LA GESTION IMMOBILIÈRE

EN 2020, LE PORTEFEUILLE DE LOTS PRINCIPAUX GÉRÉS PAR LES 32 COOP'HLM PRATIQUANT CETTE ACTIVITÉ A PASSÉ LA BARRE SYMBOLIQUE DES 90 000, CONFIRMANT LA QUALIFICATION DE « 3^{ÈME} PILIER » DES COOP'HLM.

Pour les Coop'HLM, cette activité est un prolongement naturel de l'activité de maître d'ouvrage. Il permet de garantir aux coopérateurs une qualité de gestion assurant la pérennité de leur investissement. Il assure aux collectivités locales la présence d'un acteur responsable, à même d'accompagner des ménages dans l'appropriation du statut de coopérateur, formalisée au travers de la démarche de « syndic solidaire ».

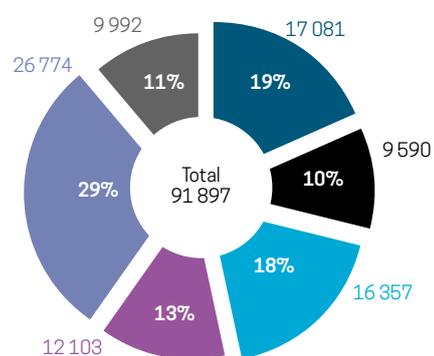
En 2020, la Fédération, faisant le constat qu'il n'existait aucune solution organisée pour aider à la rénovation massive et globale des copropriétés des années 60 à 80, a accompagné la formalisation d'une démarche de soutien à la rénovation de ces copropriétés. Ce « Contrat de rénovation globale » propose une approche globale et unique, la copropriété se prononçant en une seule fois sur un contrat comprenant à la fois l'ingénierie, les travaux et le financement.

Par ce contrat, la copropriété délègue ainsi à un seul intervenant (qui pourrait être une Coop'HLM ou un OFS) la rénovation de leur bâti, en contrepartie d'une redevance rattachée au lot sur environ 20 ans acquittée par le syndicat des copropriétaires et imputée à chaque copropriétaire selon les règles de répartition du règlement de copropriété (principe du fond de travaux).

Cette démarche a été soumise aux professionnels du secteur ainsi qu'aux pouvoirs publics et a été apporté à la contribution au débat autour du projet de loi « Convention citoyenne pour le climat ». Elle souligne l'implication des Coop'HLM dans la lutte contre le changement climatique, y compris sur le parc privé, et leur capacité d'innovation et de proposition.

LA GESTION DE SYNDIC SOLIDAIRE

ORIGINE DES LOTS DE COPROPRIÉTÉS



- Construites par la coopérative
- Construites par une autre coopérative
- Construites par un autre organisme Hlm
- Autres (ASL, construits par des SEM, collectivités)
- Issues de vente Hlm
- Hors secteur Hlm

Avec 91 897 lots principaux gérés, l'activité de gestion de syndic continue sa progression en 2020 (+11 %) portée notamment par le développement du portefeuille en copropriété issues de la vente Hlm. En particulier 9 coopératives gèrent 100 immeubles représentant 3 482 lots principaux en tant que syndic de droit en application de la réglementation sur la vente Hlm

211 nouvelles copropriétés ont choisi une Coop'HLM pour la gestion de leur immeuble en 2019, dont 65 % sont issues du secteur Hlm*. Depuis la loi Alur les coopératives d'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 2020, cette clientèle représente 14% des copropriétés gérées et 11 % des lots.

En moyenne 2 copropriétés sur 100 n'ont pas renouvelé le mandat en 2020, un chiffre particulièrement bas dans un contexte d'activité fortement impacté par la crise sanitaire (réunion papier ou visio des assemblées de copropriétaires).

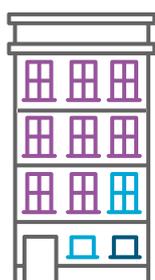
Les Associations Syndicales Libres et les Associations Foncières Urbaine Libres sont des structures plus simples que les copropriétés qui servent à gérer ensemble des éléments communs à plusieurs immeubles, notamment dans des lotissements ou entre copropriétés dans les ensembles immobiliers complexes.

23 coopératives, qui réalisent par ailleurs des missions de syndic de copropriété accompagnent 277 ASL ou AFUL qui représentent 7 043 lots, dont 4 420 lots d'habitation, pouvant être une maison ou une copropriété intégrant des logements.

LES IMMEUBLES GÉRÉS

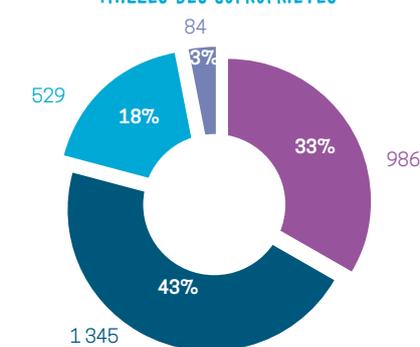
COMPOSITION DES IMMEUBLES

*hors annexes (parking ou caves rattachés à un logement...)



- Logements 77 960
- Autres 9 164
- Commerces 2 033

TAILLES DES COPROPRIÉTÉS



- Moins de 15 lots
- Entre 15 et 49 lots
- Entre 50 et 149 lots
- Plus de 150 lots

Les immeubles en gestion sont très majoritairement composés de logements, 84 514 au total, mais incluent également 2 325 commerces et 36 764 autres lots variés dont 5 058 lots principaux (parkings non rattachés à un lot principal, bureau...).

Il s'agit principalement d'immeubles récents avec 41% d'immeubles construits il y a moins de 10 ans.

Si la copropriété type fait entre 15 et 49 lots (46% du portefeuille), les Coop'HLM gèrent des copropriétés de toutes les tailles : 33% ont moins de 15 lots et 84 copropriétés ont plus de 150 lots.



MFLA GHT - Marsauderies « Alcima » - Nantes
Agence TANK
Photo ©Cédric Colin

LES INDICATEURS DE GESTION

204 salariés en équivalent temps plein sont affectés à l'activité de gestion de syndic. 57 employés d'immeubles travaillent également pour le 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 2 900 lots gérés. 7 Coop'HLM ont dépassé leur propre estimation d'équilibre

d'activité, les autres se situant en moyenne à 75 % du portefeuille nécessaire.

Les honoraires de gestion courante, prévu au contrat initial, représentent 86% des honoraires facturés en 2020.

94% des copropriétés possèdent un carnet d'entretien à jour et 73% ont voté l'établissement d'un fond de réserve pour travaux, doté en moyenne de 20€ par mois et par copropriétaire.

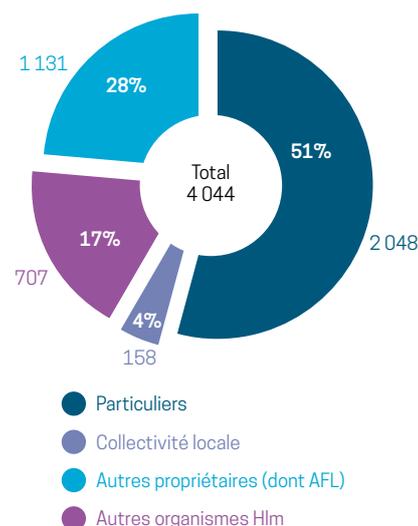


LA GESTION DE BIENS

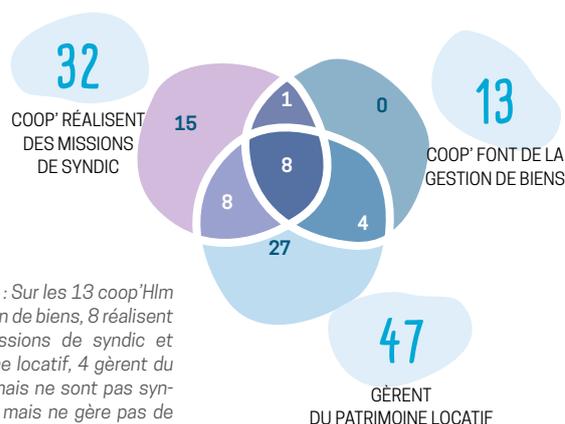
L'activité de gestion de biens consiste à assurer la gestion locative de patrimoine détenu par des tiers. Il s'agit d'une activité complémentaire à la gestion de copropriété ou de patrimoine en propre. Ainsi sur les 13 Coop'HLM qui assurent de la gestion de biens, 9 sont également syndic de copropriété et 12 possèdent du patrimoine locatif en propre.

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



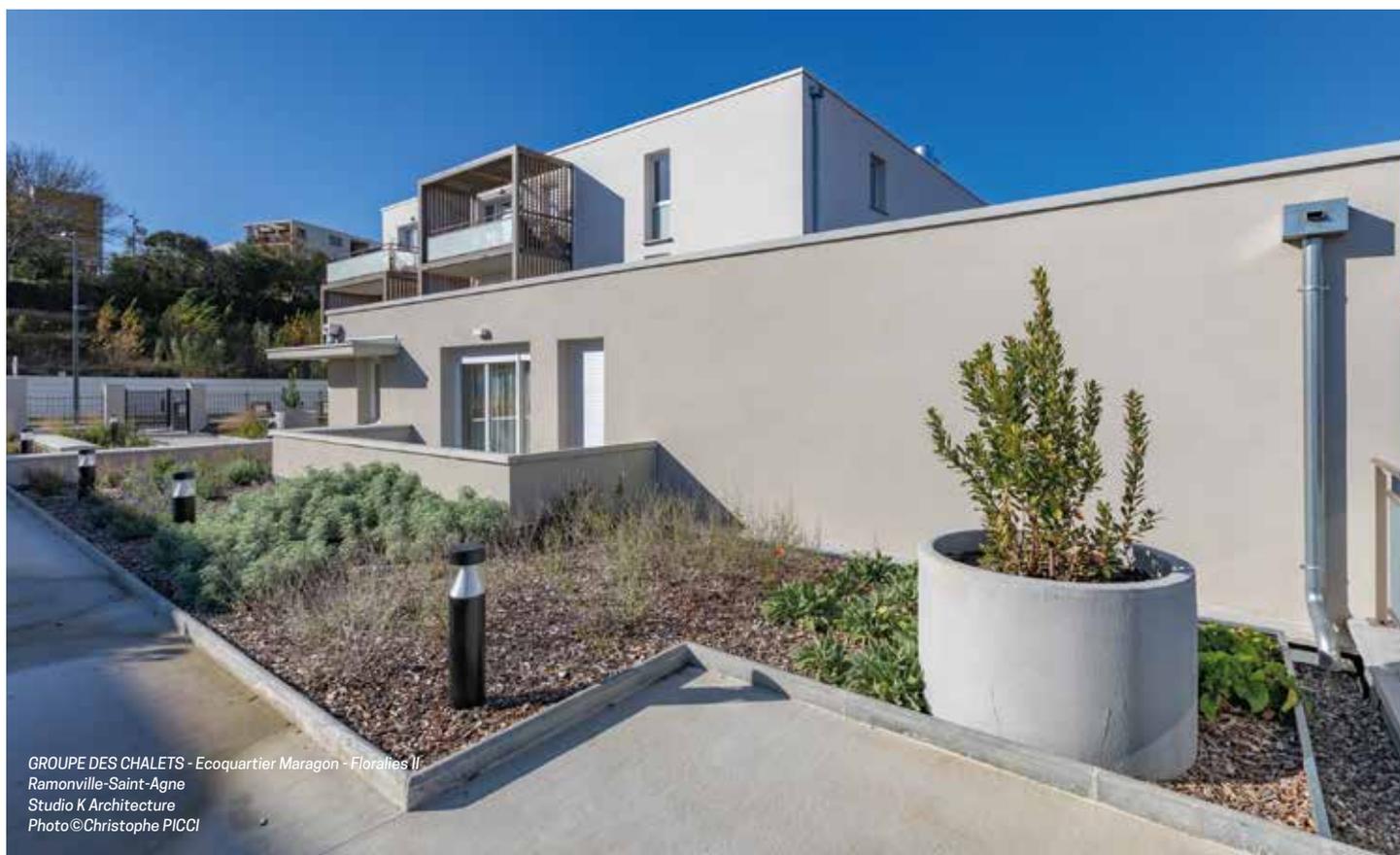
COMPLÉMENTARITÉ DES ACTIVITÉS



Exemple de lecture : Sur les 13 coop'Hlm qui font de la gestion de biens, 8 réalisent également des missions de syndic et gèrent du patrimoine locatif, 4 gèrent du patrimoine locatif mais ne sont pas syndic, une est syndic mais ne gère pas de patrimoine locatif et aucune ne fait que cette activité.



AB HABITAT - Hameau Fleuri - Bezons
Photo ©AB-Habitat



GRUPE DES CHALETS - Ecoquartier Maragon - Floraliès II
Ramonville-Saint-Agne
Studio K Architecture
Photo © Christophe PICCI

Paroles de coop



GUILLAUME VERHAGUE,

Directeur Général adjoint Vilogia Premium (59)

www.vilogia-premium.fr

« NOTRE RESPONSABILITÉ DE SYNDIC, C'EST AUSSI DE PRÉSERVER LA VALEUR PATRIMONIALE. »

« Chez Vilogia Premium, la gestion de syndic de copropriétés occupe 25 personnes qui couvrent 215 copropriétés pour environ 12 000 lots.

La notion de **syndic solidaire** prend tout son sens chez Vilogia Premium. D'abord par une écoute active de nos clients copropriétaires, y compris dans les moments plus difficiles en cas d'impayés, et aussi par une **politique d'honoraire raisonnée**, avec une forte volonté de maîtrise des charges qui constitue une poste de dépenses potentiellement important.

A ce sujet, 1/3 de nos copropriétés ont engagé des travaux d'isolation des planchers bas du RDC et de calorifugeage des canalisations, qui permettent de générer des économies d'énergie et de réduire fortement les charges notamment de chauffage. Et parfois ces travaux permettent d'avoir une bonification financière liée à la subvention d'État sur le montant des travaux, qui rend possible des

travaux d'entretien supplémentaires.

Notre responsabilité de syndic, c'est aussi de préserver la valeur patrimoniale. Au-delà de l'entretien courant, il faut aussi une politique de travaux et de réhabilitation à long terme. Quand le sujet est pris en amont, limite en préventif, ces travaux importants passent bien. Aujourd'hui, nous travaillons avec les EPCI pour mettre en place des travaux ambitieux de rénovations thermiques notamment, en s'appuyant sur Ma Prime Rénov', des éco-prêts collectifs et des aides proposées par les EPCI... qui permettent d'abonder de façon significative les budgets et donc de passer un cap dans le montant des travaux sans mettre en danger la stabilité financière des copropriétés.

Pour accompagner nos copropriétaires dans leur changement de statut, nous proposons des **ateliers pédagogiques** qui regroupent 30 à 50 copropriétaires et au cours desquels on explique à quoi correspondent

exactement les charges qu'ils payent, comment lire un décompte de charge, la différence avec les appels de fonds travaux, les risques individuels et mais aussi collectifs en cas d'impayés... Répondre à ces questions est vraiment fondamental pour que les choses se passent le mieux possible.

Évidemment, la crise sanitaire a bouleversé un peu tout ça. Le premier impact, ça a été la perte du contact physique, et surtout dans le cadre des AG. C'est vraiment difficile de ne pas pouvoir tenir d'AG en présentiel, parce que c'est un lieu d'échange et de débat fondamental, notamment pour faire passer des budgets travaux. La crise n'a pas fait exploser les impayés qui ont malgré tout augmenté de 6% mais ce n'est pas la flambée que nous aurions pu craindre. Aujourd'hui sur 12000 lots, nous suivons uniquement 168 dossiers de recouvrement.»



15

COOPÉRATIVES D'HLM
ONT MIS EN CHANTIER
DES PAVILLONS



809

PAVILLONS
MIS EN CHANTIER ET
808
CONTRATS SIGNÉS (-20%)



47%

DES MÉNAGES ACQUÉREURS
SOUS PLAFOND PLUS



39

COOP'HLM RÉALISENT
ET COMMERCIALISENT DES
PARCELLES DE LOTISSEMENT



415

PARCELLES DE LOTISSEMENT
LANCÉES EN TRAVAUX

MAISONS INDIVIDUELLES ET AMÉNAGEMENT

FORTEMENT REMISE EN QUESTION PAR LES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE », L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES EST APPELÉE À SE TRANSFORMER MAIS CONSERVE TOUTE SA PERTINENCE ET SON ATTRAIT POUR LES MÉNAGES FRANÇAIS. LA CRISE SANITAIRE A SOULIGNÉ LEUR ASPIRATION À UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIANT L'ESPACE, CE QUE PERMET LA MAISON INDIVIDUELLE.

En 2020, 15 Coop'HLM ont été actives sur ce segment, signant 808 contrats nets, en contraction de 20%, pour 809 mises en chantier. Le rythme de commercialisation a été plus fortement impacté que l'accession en groupé par une forte hausse des annulations, révélant la fragilité économique des ménages concernés par cette activité, touchée plus directement que d'autres pas les conséquences de la crise sanitaire sur le tissu économique des territoires détendus.

La prolongation du prêt à taux zéro sur les territoires B2 et C jusqu'à fin 2022 votée par le Parlement contre l'avis du Gouvernement fin 2019 n'a pas suffi à faciliter l'accès à la propriété de ces ménages à revenus modestes. La part des accédants aux revenus inférieurs aux plafonds du logement social PUS se contracte, à 43%, actant une montée en gamme subie de la clientèle des Coop'HLM.

L'une des réponses pour certaines Coop'HLM est de proposer des logements agréés PSLA conçus avec l'économie de la CCMI. 106 logements ont ainsi été mis en chantier selon ce principe, permettant de continuer à offrir un produit abordable.

CONSTRUCTION

L'activité de construction de maisons individuelles connaît une tendance structurelle à la baisse sur les 4 dernières années

Au sein des équipes dédiées à l'activité de construction de maison individuelle (commercialisation et suivi de chantier) on compte en moyenne un collaborateur pour 4 projets livrés.

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ



COMMERCIALISATION

Avec 808 ventes nettes, la commercialisation baisse de 19% après un rebond de 10% l'an passé confirmant une tendance globale à la baisse sur les 4 dernières années. Cette baisse s'explique à la fois par une baisse des nouveaux contrats signés (-18%) et une forte hausse des annulations, notamment sur les contrats signés en 2019 (10 des contrats signés en 2019 ont été annulés en 2020).

LA MARGE BRUTE SUR
LIVRAISON
S'ÉTABLIT À

17%

DU CHIFFRE D'AFFAIRES
EN MOYENNE SOIT
25,3 K€

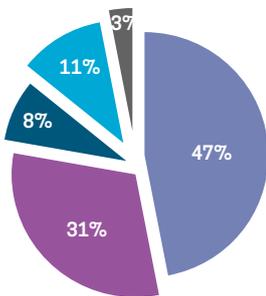


PRIX DE VENTE
MOYEN PAR PAVILLON
HORS TERRAIN

124K€

RESSOURCES ET SÉCURISATION

RESSOURCES CCMI



Les ménages investisseurs ne représentent plus que 3% de la clientèle contre 9% l'année dernière, une donnée à mettre en lien avec la fin de l'investissement défiscalisé dans les zones B2 et C qui impacte aujourd'hui les livraisons.



QUELQUES INDICATEURS

- 80 % des contrats bénéficient de l'assurance revente
- 89% des contrats incluent une garantie de relogement et de rachat
- 89% garantie de rachat
- 10% des ménages possèdent moins de 10% d'apport personnel
- 17% des ménages ayant acquis leur pavillon étaient issus du parc Hlm au sein des deux coopératives suivant cette information.

LOTISSEMENT

39 Coop'HLM réalisent et commercialisent des parcelles de lotissement, parmi elles 10 réalisent également des pavillons.

Avec 415 lots lancés en travaux en 2020, la production de lotissement de l'ensemble des Coop'HLM accuse une baisse (-9%) alors que le stock de lots à commercialiser augmente pour représenter fin 2020 810 lots, soit

un an et 9 mois de commercialisation. Ce stock est toutefois très inégalement réparti entre les opérateurs, avec seulement 2 coopératives qui représentent 47% du stock.



Yes we coop

« DOMAINE DE L'ORANGERAIE » UN PROJET MENÉ DANS SA GLOBALITÉ : CONCEPTION, AMÉNAGEMENT ET COMMERCIALISATION D'UN LOTISSEMENT ET D'UNE RÉSIDENCE CLOSE ET SÉCURISÉE DE 10 LOGEMENTS, PAR LA COOP HABITAT BOURGOGNE

Cette belle réalisation se situe à l'intérieur du nouveau quartier de la Rue du Château réalisé à proximité immédiate du centre bourg, de la Mairie et du parc. Cet aménagement de 17 lots a été conçu pour couvrir l'ensemble du parcours résidentiel avec la résidence Le Domaine de l'Orangerie, des lots de terrains à bâtir libres de constructeurs pour les maisons individuelles et une résidence

senior qui viendra s'implanter au sud de l'aménagement.

C'est le résultat d'un 1^{er} travail d'équipe à la tête de laquelle la Coopérative Habitat Bourgogne portait la casquette d'aménageur/lotisseur. L'ambition était de proposer à la vente un bien qui n'existait pas dans la commune.

Une résidence close et sécuriser à taille humaine, neuve et conforme aux nouvelles normes thermiques et handicapée. Ce type d'habitat est clairement complémentaire de la maison individuelle qui reste privilégiée dans la région.

www.coop-habitat-bourgogne.fr



JULIEN LOUMAN, commercial Marcou Habitat (11)

www.marcou-habitat.fr

Paroles de coop

« La marque « Maisons Marcou » créée il y a 3 ans maintenant a été un vrai booster d'activité. Jusqu'alors, l'activité CCMI était traitée par des équipes dédiées soit au siège social de la coop soit au sein de nos agences locatives. Avec cette organisation, nous avons gagné en visibilité, nous communiquons mieux et plus fort et nous segmentons mieux notre clientèle.

D'un point de commercial, nous avons une **clientèle fidèle**. La preuve, notre dispositif de parrainage marche très bien puisqu'environ 1/3 des contrats signés le sont sur recommandation d'anciens clients. Proposer le paiement-confiance (5% à la signature, 90% à la fin du chantier et 5% restant à la remise des clefs), c'est aussi un atout

énorme qui nous démarque de nos concurrents. On a une petite notoriété, et **le bouche à oreille fonctionne bien**. C'est une belle récompense.

La crise sanitaire n'a pas trop cassé notre dynamique. Au niveau commercial, on a organisé une présence minimale à l'agence pour gérer l'administratif, et on a assuré nos rdv clients en visio. On a même continué de signer de nouveaux contrats ! Si nos chantiers ont été arrêtés pendant 2 mois, en mars-avril, **il faut dire qu'ils ont repris très fort à l'été. Et vraiment, il faut féliciter les entreprises, les conducteurs de travaux, les bureaux d'étude qui ont tout fait pour rattraper le retard**. Toutes les livraisons prévues ont été faites en temps et en heure. »

VIE COOPÉRATIVE



89 144

ASSOCIÉS



83 852

COOPÉRATEURS BÉNÉFICIAIRES
DES SERVICES



7,8%

DE REPRÉSENTATION DES
UTILISATEURS EN
ASSEMBLÉES GÉNÉRALE



87%

DES COOP AYANT DU PERSONNEL
LES ASSOCIÉ À LA
GOUVERNANCE



97%

DES COOP'HLM NE VERSENT PAS
DE DIVIDENDES



53%

DES CAPITAUX DÉTENUS PAR
DES ORGANISMES HLM

LA 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 2020, LES COOP'HLM COMPTENT AINSI 83 852 COOPÉRATEURS UTILISATEURS, EN PROGRESSION CONSTANTE EN RAISON DE LA TRANSFORMATION DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES DE BAILLEURS SOCIAUX EN COOP'HLM. 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. À LEUR CÔTÉ, LES SALARIÉS CONSTITUENT LE 2^{ÈME} PILIER DE LA GOUVERNANCE COOPÉRATIVE : ILS SONT PRÉSENTS AU CAPITAL DE 8 COOP'HLM SUR 10, 1 SALARIÉ SUR 3 ÉTANT AU SOCIÉTARIAT DE SA COOPÉRATIVE.

Entreprises citoyennes, les Coop'HLM s'efforcent de refléter la société telle qu'elle est. Les femmes représentent en moyenne 24% des membres des conseils d'administration ou de surveillance et 16% des directions générales sont occupées par une femme, des chiffres qui montrent aussi le chemin qui reste à parcourir pour y parvenir.

Les Coop'HLM sont désormais majoritairement organisées en coopérative d'intérêt collectif d'Hm (scic Hlm). Cette forme plus moderne de gouvernance amène chaque coopérative à formaliser son « Projet coopératif » inscrit dans ses statuts et dont la mise en œuvre doit être partagée à chaque assemblée générale.

Le Conseil fédéral a approuvé, en septembre 2020, un plan d'action spécifique dédié à l'approfondissement du « fait coopératif », comprenant la réalisation d'outils et d'actions destinés à faciliter l'appropriation de leur caractère coopératif par l'ensemble des parties prenantes : salarié.e.s, coopérateurs et coopératrices, membres des organes de décisions, partenaires. Des premières réalisations concrètes comme un MOOC « Culture Coop » doivent voir le jour en 2021.

LES UTILISATEURS

Les coopérateurs bénéficiaires des services sont 83 852 à fin 2020 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 178 structures de portages de projets immobiliers, 812 syndicats de copropriété et 78 743 personnes physiques dont 35 254 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 24 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 32% des droits de vote en assemblée générale.



LA SAVOISIENNE - Les jardins de Marius - Barberaz
Architectes FAVRE&LIBES

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 20 coopératives ont mis en place un Plan de Concertation Locative qui couvre 80% du patrimoine total des Coop'HLM, avec un montant moyen alloué de 1,90 € par logement. Dans le cadre de ces plans, des Conseils de Concertation Locatives se réunissent deux fois par an en moyenne et permettent d'associer 227 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, 2 610 locataires se sont exprimés lors de l'assemblée générale ordinaire de 2020, soit 7,4% de participation c'est-à-dire en moyenne 100 locataires présents à l'assemblée générale. Cette participation est en très forte hausse cette année mais loin d'être une tendance générale il s'agit d'un effet de bord lié à un excellent résultat obtenu par une coop'Hlm : plus de 30% de participation soit plus de 1000 retours de locataires.

13 Coop'HLM n'ont pas encore vu de locataire souhaiter participer à leur capital,

principalement des petits opérateurs. 22% des locataires environ sont aujourd'hui titulaires d'une part sociale, mais des dispositifs de souscription sont en cours chez les bailleurs au patrimoine le plus important.

79% des Coop'HLM, représentant 95% du patrimoine, ont un locataire à leur conseil d'administration. Plus de la moitié des locataires présents aux conseils d'administration est affiliée à une organisation nationale de représentation des locataires.



AB HABITAT - Le Tronc - Argenteuil
Photo © Anthony Voisin

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 2020, ils ont été 3 365 à être présents ou représentés, soit une moyenne de 33 participants par réunion. Au total on observe ainsi 7,7% de participation des accédants.

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

LES COPROPRIÉTAIRES

Sur 32 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 28% devenir coopérateurs soit 812 souscriptions. Ils participent également au conseil d'administration de 3 coopératives.

Lors de l'assemblée générale ordinaire 2020 ils ont été 265 à être présents ou représentés, 33% de participation.

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 4 assemblées générales où ils n'ont pas été présents ou représentés. Ce sont ainsi au total 7 salariés sur 10 qui se sont exprimés le jour de l'assemblée générale, précisément 67% de participation soit 649 salariés présents et représentés.

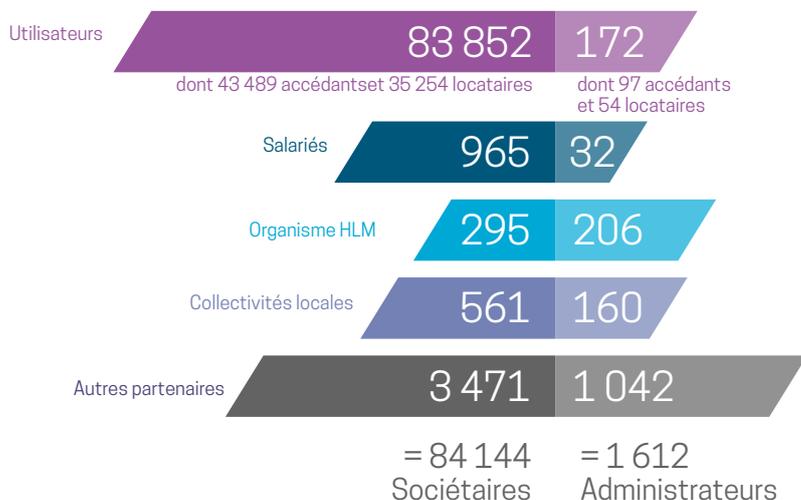
Les salariés sont présents au conseil d'administration dans 28% des Coop'HLM ayant des salariés.



LES PARTENAIRES

NOS SOCIÉTAIRES

NOS ADMINISTRATEURS



Raison d'être des Coop'HLM, les utilisateurs des services sont les locataires, accédants, et 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

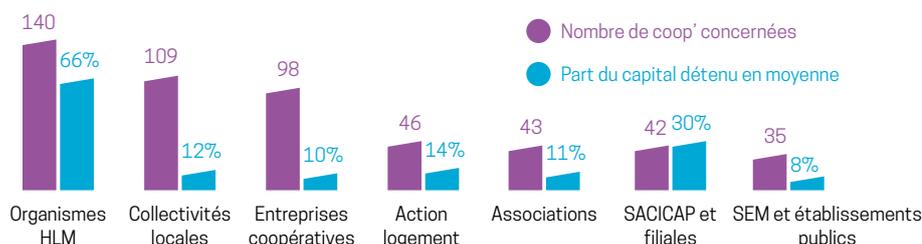
Par leur appui aux coop, les organismes Hlm apportent une expertise et la force du réseau Hlm

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...

PARTICIPATION DES PARTENAIRES AU CAPITAL

LA PARTICIPATION DE PARTENAIRES DANS LES COOP'HLM



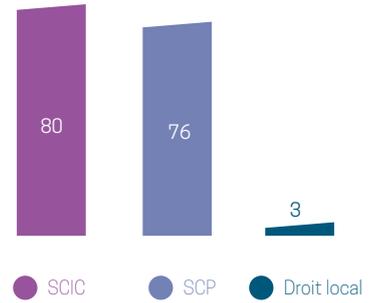
VIE SOCIALE

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.



REGROUPEMENTS ET NOUVELLES COMPETENCES

86

COOP'HLM SONT INTÉGRÉS DANS DES **STRUCTURES DE REGROUPEMENTS** PRÉVUES PAR LA LOI ELAN. PARMI ELLES 15 PARTICIPENT À DES SOCIÉTÉ DE COORDINATION.

42

COOP'HLM SONT **PARTENAIRES D'UN OFS** LEUR PERMETTANT DE DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE ET 6 D'ENTRE ELLES SONT DIRECTEMENT AGRÉÉES OFS EN COMPLÈMENT.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE

8

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

TOUS LES ADMINISTRATEURS PARTICIPENT **BÉNÉVOLEMENT** AUX ACTIVITÉS DU CONSEIL

60%

D'ADMINISTRATEURS PRÉSENTS À TITRE PERSONNEL

38%

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

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

LA PLACE DES FEMMES DANS LA GOUVERNANCE

16%

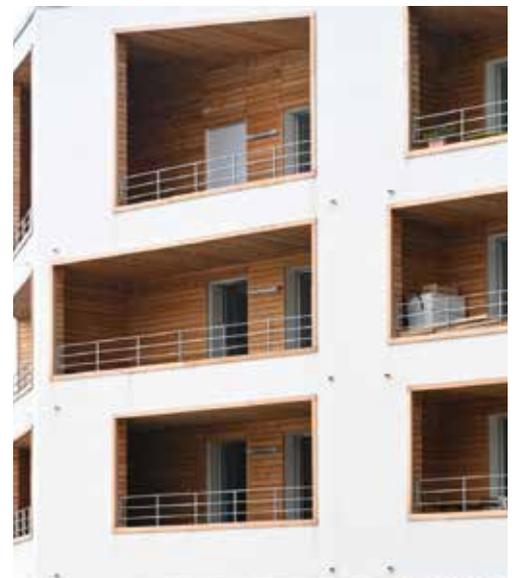
DE DIRECTRICES GÉNÉRALES

24%

D'ADMINISTRATRICE

13%

DE PRÉSIDENTES



GRUPE CIF - Bords de Loire - Architectes BRU
Architectes / URBANMAKERS
Photo © Vincent Jacques/Samoa

Paroles de coop



EMILIE BAYART,

Secrétaire Générale, Habitat de L'III (67)

www.habitatdelill.com

L'EXPÉRIENCE DU VOTE DÉMATÉRIALISÉ AVEC HABITAT DE L'ILL

« Habitat de l'III, coopérative de droit local, située dans l'Eurométropole de Strasbourg (67) c'est environ 3.800 coopérateurs, principalement des locataires et accédants à la propriété, aux côtés des salariés, des partenaires institutionnels et des collectivités publiques.

La pandémie de Covid-19 et les mesures restrictives sur les rassemblements ne nous ont pas permis de tenir notre Assemblée Générale 2020, moment de démocratie coopérative, dans les conditions habituelles, en présentiel. Aussi, nous avons fait le choix d'organiser ce temps fort à distance et d'offrir la possibilité à tous nos coopérateurs de voter électroniquement sur un espace dédié et sécurisé (Néovote). Cette assemblée était d'autant plus importante, qu'elle était marquée par le renouvellement de l'ensemble des mandats

au sein de notre Conseil d'Administration et de notre Conseil de Surveillance.

Ainsi, nous avons organisé une campagne de communication auprès de l'ensemble de nos coopérateurs : courrier, courriel, site internet, réseaux sociaux, affichage dans les cages d'escalier... L'objectif était de les sensibiliser et de les mobiliser sur leur rôle en tant que coopérateur, pour être candidat au sein des instances décisionnelles, ainsi que pour participer à l'AG en votant à distance.

Afin d'accompagner nos coopérateurs dans ce changement d'organisation et pour réduire les inégalités numériques, nous avons mis à disposition un ordinateur au sein de notre agence et mobiliser nos collaborateurs pour apporter leur aide. Nous avons notamment recueilli 9 candidatures de coopérateurs issus du collège des

locataires et accédants à la propriété, en vue de siéger à nos conseils, pour 4 postes disponibles, et le taux de participation aux votes de ce collège a significativement augmenté.

Suite à cette première expérience réussie, afin de pérenniser la possibilité de dématérialiser nos instances et afin de poursuivre la digitalisation du suivi juridique corporate, nous avons modifié les modalités de réunion dans nos statuts et avons déployé un logiciel spécialisé (Easyquorum).

Pour la deuxième année consécutive, notre assemblée générale annuelle se déroulera dans un contexte particulier et nous allons renouveler l'expérience du vote dématérialisé. »



Yes we
coop

IDF HABITAT OUVRE SON SOCIÉTARIAT AUX HABITANTS DE SON PATRIMOINE

Mercredi 14 octobre 2020, IDF Habitat et les deux associations de locataires siégeant à son Conseil d'administration et au Conseil de Concertation Locative (CCL) : La Confédération Nationale du Logement (CNL) et la Confédération Consommation, Logement et Cadre de vie (CLCV), ont signé un protocole d'accord pour ouvrir le sociétariat d'IDF Habitat à l'ensemble de ses locataires et leur permettre de devenir ainsi coopérateurs-trices.

IDF Habitat est redevenue depuis le 1er septembre 2018 une coopérative renouant ainsi avec ses valeurs fondatrices liées à l'économie sociale et solidaire. Parce que les habitants sont les premiers utilisateurs de ses services, et qu'ils sont au coeur de son action, IDF Habitat souhaite aujourd'hui renforcer leur participation. Elle a ainsi signé avec les deux associations de locataires siégeant à son Conseil d'administration – la CNL et la CLCV – un protocole d'accord détaillant les modalités de souscription à son sociétariat des habitants.

Une démarche personnelle et engagée

Le sociétariat d'IDF Habitat est ouvert uniquement aux locataires des logements d'habitation. En devenant coopérateurs, ils auront la possibilité de s'impliquer davantage dans la vie de la coopérative et de voter durant les assemblées générales selon le principe « une personne = une voix » sur des questions stratégiques liées au budget, à la gestion locative, aux opérations d'investissement, etc.

Plus largement, les futurs coopérateurs contribuent à l'évolution même d'IDF Habitat en cherchant des solutions nouvelles et des services dans le domaine du logement. Ils apportent également leur soutien à la démarche de la coopérative pour la défense du modèle historique du logement social à la fois outil majeur de la cohésion sociale et acteur de l'économie.

www.idfhabitat.fr



112

COOP'HLM EMPLOIENT
DES SALARIÉS
EN PROPRE



3 079

SALARIÉS COOP
DONT 55 SALARIÉS (EN ETP)
PARTICIPENT À L'ACTIVITÉ D'UNE
AUTRE STRUCTURE.
IL FAUT AJOUTER
ENFIN 312,59 SALARIÉS (EN ETP)
D'AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE
PARTICIPANT À L'ACTIVITÉ DE LA
COOPÉRATIVE



EN 2020

95%

DES SALARIÉS SONT EN CDI
(CONTRE ENVIRON 3% DE CDD,
ENVIRON 2% DE CONTRATS ALTER-
NANTS)

RESSOURCES HUMAINES

REFLET DU DYNAMISME DES COOP'HLM, LE NOMBRE DE SALARIÉS DES 112 COOP'HLM AYANT LEURS ÉQUIPES EN PROPRES A DÉPASSÉ FIN 2020 LE SEUIL DES 3000. CET ACCROISSEMENT RÉSULTE À LA FOIS DU RENFORCEMENT DE L'ACTIVITÉ DE CERTAINES COOP'HLM, DANS LE CADRE DE STRATÉGIE DE GROUPE, MAIS AUSSI DES CONSÉQUENCES DE LA RÉORGANISATION DU SECTEUR HLM ET L'ADOPTION PAR CERTAINS BAILLEURS SOCIAUX DU STATUT COOPÉRATIF.

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 2020, le dialogue social s'est principalement concentré sur les conséquences de la crise sanitaire par la mise en place d'un « Observatoire de la crise sanitaire » avec les partenaires sociaux. Il a permis la mise à disposition des Coop'HLM de plusieurs guides sur la reprise des activités ou encore le télétravail. Plusieurs enquêtes ont également été conduites pour rendre compte des impacts de la crise sur les conditions de travail.

Enfin, la Fédération porte l'ambition de créer une « marque employeur » porteuse des valeurs et principes de la coopération, avec une déclinaison sous forme de MOOC à l'attention des salarié.e.s

KEREDES - Port Cartier - Rennes - Architecte Davis Cras
Photo © Marc Josse

RÉPARTITION DU PERSONNEL

51%

COOP'HLM ONT MOINS DE 11 SALARIÉ.E.S

13%

COOP'HLM ONT 50 SALARIÉ.E.S ET PLUS



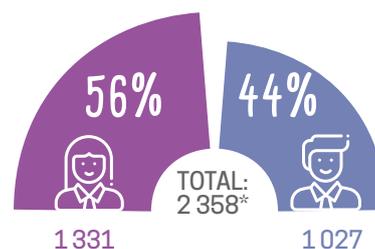
36%

COOP'HLM ONT ENTRE 11 ET 49 SALARIÉ.E.S

En 2020, 56% de l'effectif salariés sont des femmes avec un âge moyen de 43 ans contre 44% d'hommes avec un âge moyen de 46 ans.

Lors de la publication des index, sur les 29 coopératives l'ayant effectué, la note moyenne obtenue est de 85/100 avec 99/100 pour le meilleur résultat obtenu par 2 coopératives.

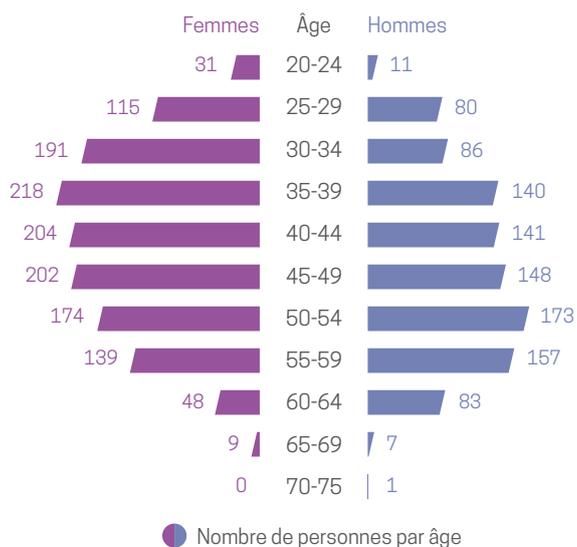
PROFILS SALARIÉ.E MOYEN.NE



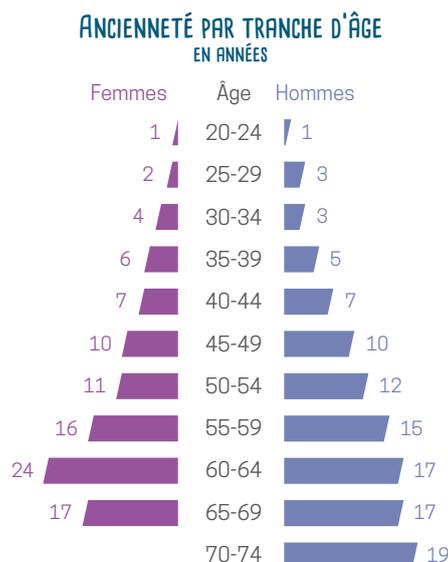
*sur la base des données d'enquête de la branche des Coop'HLM

Cette année encore, plusieurs coopératives non concernées par l'obligation de calcul et publication de l'index l'ont effectué dans une démarche volontariste pour s'assurer du respect de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

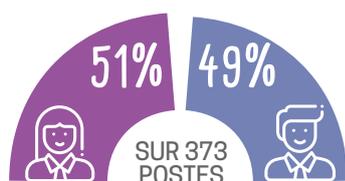
RÉPARTITION ÂGE ET SEXE



REPRÉSENTATION DE L'ANCIENNETÉ PAR ÂGE



PROFILS POSTES À FONCTION MANAGÉRIALE



Au niveau de la répartition des postes à responsabilité, plus précisément concernant l'exercice des fonctions managériales, il est constaté une répartition quasi égalitaire entre les femmes et les hommes, puisque sur un total de 373 postes 51% sont exercés par des femmes contre 49% par des hommes.



GRAND PRIX FAS 2020 : LE GROUPE DES CHALETS, LAURÉAT DU PRIX « COUP DE COEUR DU JURY »

Le Grand Prix FAS de l'actionnariat salarié, créé en 2004 par la Fédération Française des Associations d'Actionnaires Salariés et Anciens Salariés (FAS), met à l'honneur chaque année les entreprises développant les meilleures pratiques en matière d'actionnariat salarié.

Le Groupe des Chalets a obtenu le Prix « Coup de Coeur du Jury » pour son Fonds Commun de Placement en Entreprise (FCPE) Groupe des Chalets.

Ce n'est que très récemment que le Groupe des Chalets s'est lancé dans l'aventure de

l'actionnariat salarié. En proposant le FCPE Groupe des Chalets, les objectifs étaient de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe, d'offrir la possibilité aux salariés d'investir dans le capital de la SA, de leur permettre de participer au développement du Groupe en intégrant la gouvernance de la SA des Chalets et également de diversifier l'offre d'épargne salariale.

Le principe du FCPE est simple : au sein d'un plan d'épargne entreprise (PEE), la société a créé un FCPE Groupe des Chalets, un fonds commun de placement en entreprise qui est, pour l'instant, investi, en actions du Groupe des Chalets. Une opération qui a nécessité une augmentation de capital. Le Fonds proposé s'élevait à 220 000 euros en actions.

Cette première forme du FCPE Groupe des Chalets a été mis en place en mai 2020 malgré le contexte de la crise sanitaire et a permis à la société de réaliser la première étape de ce PEE.

Ce dispositif est essentiel pour le Groupe qui renoue ainsi avec ses traditions coopératives. Vertueux, innovant, il est riche de valeurs essentielles sur le lien qui

unit l'entreprise, ses collaborateurs et le territoire.

Les résultats de cette 1ère campagne de souscription sont très satisfaisants.

Près de 145 collaborateurs ont souscrit à la première émission de cet actionnariat salarié. Ainsi, ce sont 80% des salariés qui ont épargné lors du versement de l'intéressement en 2020.

Fort de ce succès, le Groupe des Chalets n'entend pas s'arrêter en si bon chemin.

« Nous envisageons en effet de faire évoluer notre dispositif d'actionnariat salarié sous la forme d'une émission obligatoire qui devrait intervenir lors de l'exercice 2021. » indique Pierre Marchal, Directeur Général Groupe des Chalets

Le Groupe des Chalets espère chaque année pouvoir reconduire sous cette forme obligatoire l'accroissement du FCPE Groupe des Chalets.

www.groupedeschalets.fr

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE SUR LA GESTION DE L'ACTIVITÉ

Les Coop'HLM, impactées durement sur leur activité 2020, se sont mobilisées pour faire face à la gestion de la crise sanitaire.

En effet, environ 50 structures rassemblant une grande majorité des salariés (80% d'entre eux) ont été contraintes de soit suspendre leur activité ou la réduire. 33% de ces salariés ont dû être placé en activité partielle.

La gestion de la crise sanitaire a permis aux Coop'HLM d'avoir recours à d'autres formes d'organisation du travail, peu usitées jusqu'alors. C'est ainsi que 60% des salariés ont eu recours au télétravail, la plupart pour la 1^{ère} fois, (81% des salariés interrogés lors d'une enquête menée en avril 2020, indiquaient être en télétravail pour la 1^{ère} fois sur la base d'environ 600 répondants).

Plusieurs coopératives ont renouvelé à cette occasion le soutien au pouvoir d'achat des salariés, notamment par le versement de primes

368 923 €

AU TITRE DE LA PRIME EXCEPTIONNELLE « COVID 19 »

336 377 €

VERSÉS AU TITRE DE LA PRIME EXCEPTIONNELLE SUR LE POUVOIR D'ACHAT

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

LES ACCESSOIRES DE LA RÉMUNÉRATION

(BRANCHE DES COOP'HLM)

LES EFFECTIFS ET LES SALAIRES DE BASE SELON LES CLASSIFICATIONS (base 2358)

Rémunération brute moyenne hors ancienneté, primes et gratification en de fin d'année

	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Niveau A1	36	64	1 708 €	1 758 €
Niveau A2	92	36	1 819 €	1 946 €
Niveau A3	237	276	2 097 €	2 230 €
Niveau A4	313	108	2 244 €	2 443 €
Niveau A5	220	87	2 493 €	2 624 €
Niveau A6	157	108	2 950 €	3 217 €
Niveau A7	99	94	3 385 €	3 456 €
Niveau A8	52	47	4 189 €	4 429 €
Personne d'entretien 2 ^{ème} cat. Logé	38	49	1 904 €	1 848 €
Personnel d'entretien 1 ^{ère} cat.	12	27	1 698 €	1 761 €
Personnel d'entretien 2 ^{ème} cat. Non logé	16	39	1 872 €	1 889 €
Vendeur avec commissions	40	35	1 830 €	1 775 €
Niveau A9 et A10	19	57	4 785 €	5 825 €

1 668 383 €

VERSÉS AU TITRE DES PRIMES COLLECTIVES (AUTRES QUE CONVENTIONNELLES)

905 695 €

VERSÉS AU TITRE DES PRIMES INDIVIDUELLES

920 807 €

VERSÉS AU TITRE DES AVANTAGES EN NATURE

3 134 397 €

VERSÉS AU TITRE DES COMMISSIONS POUR LA FONCTION COMMERCIALE RÉPARTIS SOIT SUR LES VENTES SOIT FORFAITAIEMENT

LES CHIFFRES DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE

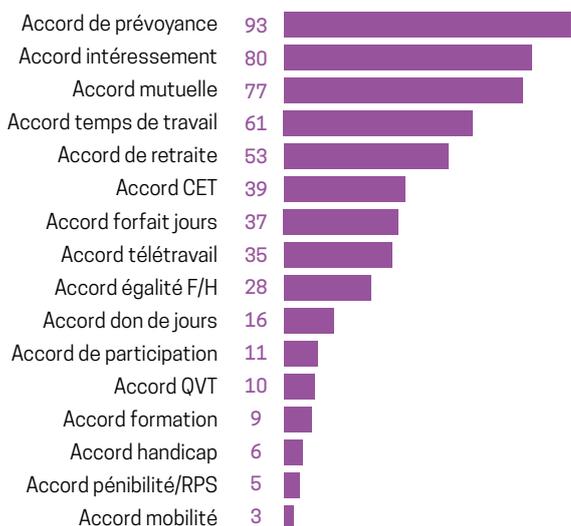
(BRANCHE DES COOP'HLM)



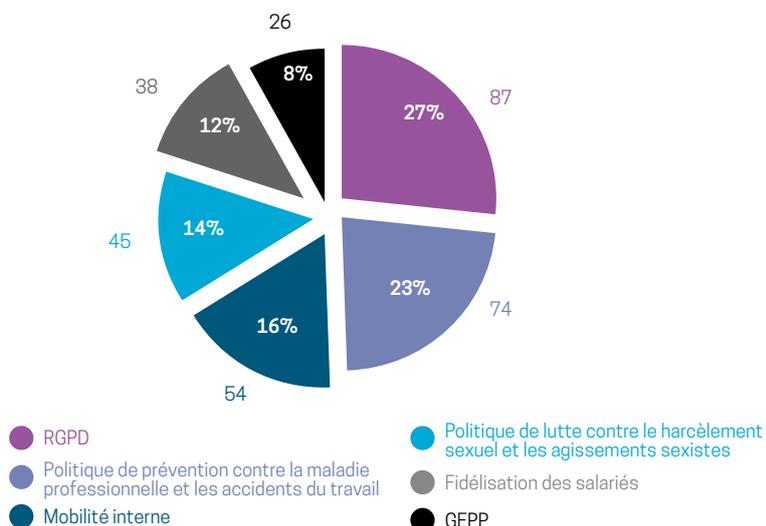
LES ACCORDS D'ENTREPRISE DES COOP'HLM

(HORS BRANCHE PROFESSIONNELLE)

LISTE ET NOMBRE D'ACCORDS D'ENTREPRISE AU SEIN DES COOP'HLM



LES PRATIQUES SOCIALEMENT RESPONSABLES DE COOP'HLM



Paroles de coop



FLORENCE RAILLARD,

Assistante de direction, Le Nid à Nancy (54)

www.le-nid.fr

« LES CLUBS SONT DES LIEUX D'ÉCHANGES, DES LIEUX DE PARTAGE DE BONNES PRATIQUES QUI NOUS PERMETTENT DE S'INSPIRER DE CE QUI EST FAIT À L'EXTÉRIEUR, C'EST UNE SOURCE TRÈS PRÉCIEUSE D'INSPIRATION. »

« On m'a offert l'opportunité d'intégrer mon poste actuel, milieu totalement inconnu. Ce qui m'a plu au départ c'était l'objet social de la coopérative, le fait de participer à l'aboutissement du parcours résidentiel, est très gratifiant et valorisant lorsqu'on travaille dans une coopérative d'Hlm.

Pour définir la marque employeur, j'identifie 3 axes, la formation en 1^{er} lieu. Le fait que nous soyons une structure de petite taille ne nous y donne pas accès facilement, mais grâce à l'outil ARECOOP de la Fédération, nous avons pu accéder aux formations. C'est comme cela que j'ai pu consolider mes acquis, deux/trois mois après mon arrivée j'ai pu suivre une formation sur l'aspect théorique du PSLA

notamment. Le 2^{ème} volet, c'est l'accord d'intéressement. Notre Direction générale, malgré notre petite taille a souhaité mettre en place cet aspect de fidélisation des salariés. Le 3^{ème} volet, je dirais la participation aux projets d'entreprise de tous les salariés, qui est un élément fédérateur qui représente un facteur d'attrait. C'est aussi un élément gratifiant qui entre en ligne de compte pour la fidélisation des salariés.

Grâce aux différents club mis en place par la Fédération, que ce soit le Club des RH, le club communication, le fait coopératif auxquels j'assiste, ça me permet d'avoir accès à plusieurs informations, d'échanger avec les autres coopératives dans un esprit de famille. »

LA STRUCTURE FINANCIÈRE

AB HABITAT - Luxembourg - Bezens
Daudré-Vignier Architecte
Photo ©Anthony Voisin

EN 2019,

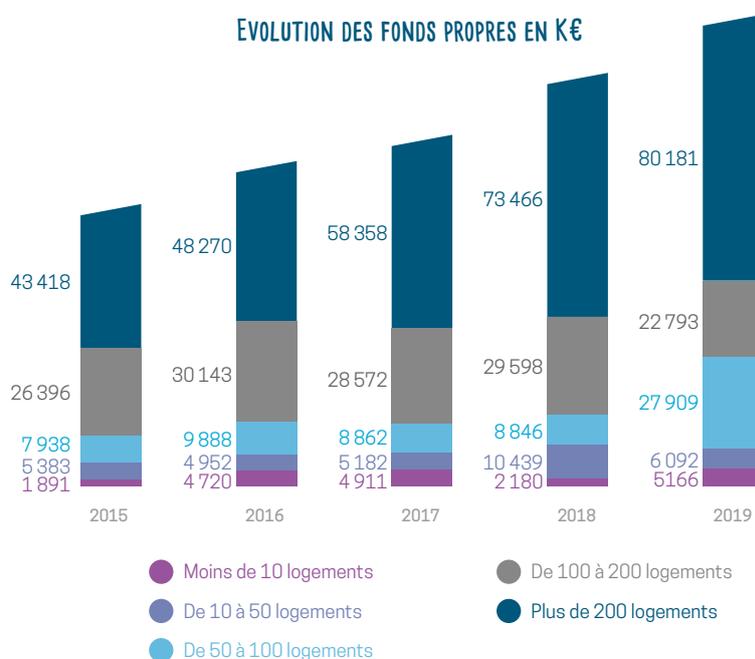
LES COOPÉRATIVES D'HLM RENFORCENT LEUR CAPACITÉS FINANCIÈRES

CES CHIFFRES INTÈGENT LES MOUVEMENTS D'ADHÉRENTS AU SEIN DE LA FÉDÉRATION LES COOP'HLM (ADHÉSIONS, SORTIES, FUSIONS)

LES CHIFFRES CLÉS DES EXERCICES 2017-2019 EN K€

	2017	2018	2019
Fonds propres	1 628 602	1 996 894	2 330 155
Potentiel financier à long terme	808 293	916 553	1 037 604
Trésorerie	859 472	1 008 795	967 244
Autofinancement courant	93 912	92 101	101 215
Autofinancement net hlm	99 007	97 838	107 063
Résultat net comptable	109 338	129 542	145 641
Total bilan	7 631 355	9 258 689	10 486 731
Total de produits	1 438 234	1 605 663	1 766 703

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES EN K€



L'ÉQUILIBRE FINANCIER DES COOPÉRATIVES D'HLM



LA SAVOISIENNE - les terrasses d'Astrée - Barby
Architecte ARBOR&SENS - Photo ©Christophe Lecardronnel

+16,7%
DE FONDS PROPRES

+13,2%
DE POTENTIEL FINANCIER
LONG TERME

+12,4%
DE RÉSULTAT NET

PÉRIMÈTRE DE L'ÉCHANTILLON DES COOPÉRATIVES D'HLM DANS LE RAPPORT FINANCIER 2019

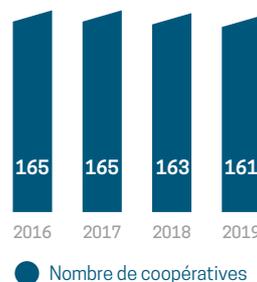
En 2019, le rapport financier intègre 161 coopératives d'Hlm ayant clôturé leurs comptes au 31 décembre et participé à l'enquête de niveau 1 sur les exercices 2016 à 2019. Par rapport à l'exercice 2018, il prend en compte l'absence de participation à l'enquête d'une coopérative en cours de restructuration et la sortie du réseau des coopératives d'Hlm d'une autre société.

Les coopératives d'Hlm sont classées selon quatre catégories d'activité :

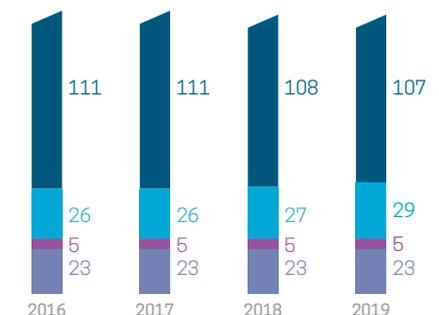
- Les coopératives ayant une activité locative dominante
- Les coopératives ayant une activité d'accession dominante
- Les coopératives ayant des activités dominantes de gestion immobilière
- Les coopératives n'exerçant pas d'activité

L'analyse s'appuie également sur le classement des coopératives selon leur volume de production (mises en chantier) : 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.

ÉCHANTILLON



ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DE L'ÉCHANTILLON PAR TYPE D'ACTIVITÉ



● Dominante accession ● Dominante gestion
● Dominante locative ● Sans activité

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DE L'ÉCHANTILLON PAR VOLUME DE PRODUCTION

En nb de logements par an



2 OUTILS FÉDÉRAUX AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DES COOP'HLM



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 2020. À ce jour, Les Coop'HLM Développement sont présents au capital de 44 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 2020. Elle est dédiée à



l'accompagnement du développement des Coop'Hlm et y consacrent une partie des moyens mutualisés des coopératives d'Hlm. Cette structure sert à intervenir en quasi fonds propres ou en appui d'opérations dont la durée ou le montant conduisent à 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 11 prêts participatifs à autant de coopératives d'Hlm et 6 ont déjà été remboursés. L'encours de prêt s'élève à 1,4 M€ en 2020 sur 5 coopératives d'Hlm.

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 309 M€ (21 M€ en 2020 sur 26 coopératives) couvrant 1 876 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 (1968 parts sociales) conformément à l'article 5 des statuts de la Fédération des Coop'HLM.



SAMUEL RABILLARD,

Directeur Général, Savoisienn Habitat à Chambéry (73)

www.savoisienne.com

Paroles de coop

En 2020 vous avez poursuivi votre activité malgré la pandémie et avec de bons résultats sur cet exercice : comment l'expliquez-vous ? comment avez-vous surmonté les difficultés liées à cette situation ?

“Les activités de Savoisienn Habitat couvre la quasi-intégralité du parcours résidentiel, nous allons du locatif très social en proposant également depuis un an et demi du locatif intermédiaire, qui était le maillon manquant dans ce parcours résidentiel, pour se concentrer ensuite sur notre cœur de métier qui est l'accession sociale à la propriété avec toutes ses déclinaisons, la VEFA, le PSLA, le BRS avec ORSOL. Nous avons également toutes les activités d'aménagement qui nous permettent de proposer de la maison individuelle en fin de parcours résidentiel. Nous gérons également 6400 lots sur des

copropriétés de logements construits par Savoisienn Habitat.

Pour surmonter les difficultés de la crise sanitaire, nous nous sommes appuyés sur cette stratégie de diversification des activités et nous avons pu continuer à développer un chiffre d'affaires de 25 millions d'€ et des résultats nets de 2,2 millions d'€.”

Que redoutez-vous en 2021 pour votre activité et pour vos finances ?

“Ce que je redoute principalement c'est la fragilisation des ménages et leurs difficultés d'obtention de prêts immobiliers en raison de leur métier. ... Il y a aussi des risques de non-levée d'options. Nous avons mis en place depuis l'année dernière, en partenariat avec Isère habitat, l'activité d'intermédiation bancaire qui permet la facilitation d'octroi de prêt et un rapport plus uni avec les établissements bancaires.

Autre crainte, on observe un refuge dans la pierre de la part des investisseurs, ce n'est pas notre cœur de métier mais pour autant ça participe de manière très forte à une flambée du foncier. Il y a également le fameux droit d'inventaire de la part des nouvelles municipalités. Les autorisations d'urbanisme ne tombent plus donc naturellement, et les opérateurs surtout les nationaux pratiquent des prix qui n'ont jamais existé. Donc pour nous qui construisons à 70% en l'absence de politique publique de maîtrise foncière sur du terrain en diffus, il est désormais impossible de maîtriser du foncier face à des promoteurs privés.

Je crains également que les OFS métropolitains en cours de constitution participent demain à la spéculation foncière puisque certains OFS, notamment publics, font entrer des opérateurs privés dans les OFS, aidés par une aide à la pierre de la part des collectivités.”

FONDS PROPRES : CONSTITUTION ET ÉVOLUTION



MFLA GHT - Mersauderies « Alcima » - Nantes
Agence TANK - Photo ©Cédric Colin photographe



+16,7%

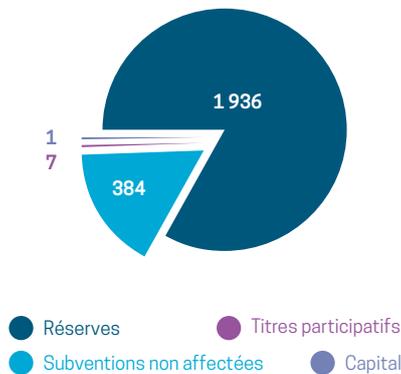
DE FONDS PROPRES

COMPOSITION DES FONDS PROPRES

Les coopératives d'Hlm disposent de 2,33 Mds € de fonds propres en 2019, en progression de 16,7% sur un an à la faveur des résultats bénéficiaires réalisés, mais aussi du renforcement du capital social de 28% à 384M€.

En conséquence, l'engagement des associés dans le capital (384 M€) fournit 16% des fonds propres, lesquels comprennent également les réserves (ressources issues de l'exploitation pour 1,936 Mds €), soit 83%, et les titres participatifs et les subventions non affectées pour 10M€ soit 1%.

COMPOSITION DES FONDS PROPRES EN M€



FONDS PROPRES MOYENS PAR VOLUME DE PRODUCTION

En 2019, une coopérative d'Hlm dispose en moyenne de 14,5 M€ de fonds propres, traduisant ainsi une hausse de 18,1% sur un an. Cependant l'évolution est très variable selon la catégorie de production : les fonds propres moyen des plus gros producteurs progressent de 9,14% à 80,2M€, tandis que les coopératives construisant entre 50 et 100 logements voient leur moyenne de fonds propres bondir de 215 % à 27,9 M€ profitant notamment de la baisse de -23% des coopératives construisant de 100 à 200 logements et de -41,7% pour celles ayant une production comprise entre 10 et 50 logements, mais aussi en raison de quelques apports en capitaux significatifs de coopératives déjà présentes dans cette catégorie en 2018.

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES MOYENS SELON LE VOLUME DE PRODUCTION EN K€



- Coops Hlm construisant <10 logts/an
- Coops Hlm construisant 10 à 50 logts/an
- Coops Hlm construisant 50 à 100 logts/an
- Coops Hlm construisant 100 à 200 logts/an
- Coops Hlm construisant >200 logts/an

ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES MOYENS SELON L'ACTIVITÉ DOMINANTE EN K€

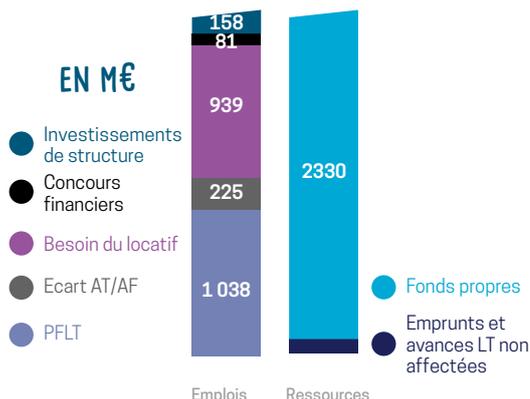


- Sans activité
- Gestion
- Locative
- Accession

POTENTIEL FINANCIER À LONG TERME (PFLT)



+13,2%
DE POTENTIEL FINANCIER À LONG TERME



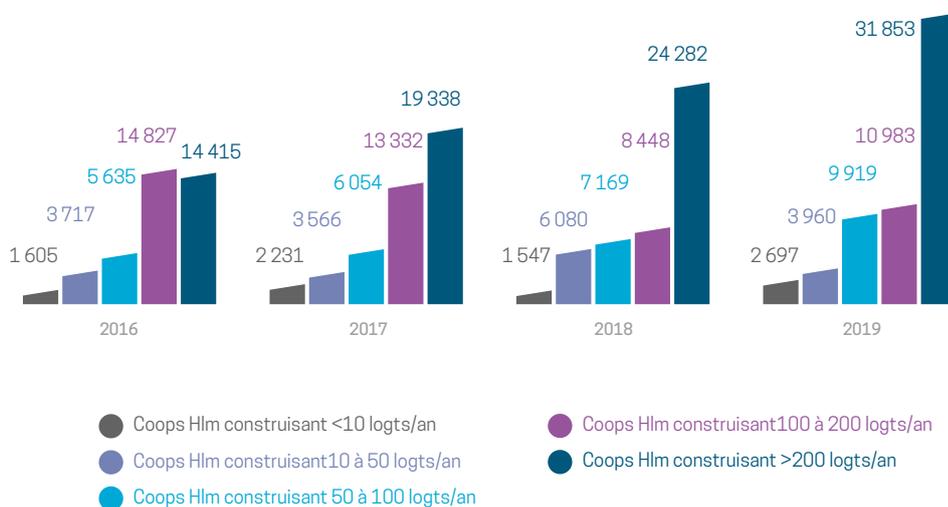
FORMATION DU PFLT EN 2019

Le PFLT se renforce de 13,2% par rapport à 2018 pour atteindre 1,04 Mds € en 2019. La croissance des fonds propres (+16,7%) et des emprunts et avances reçues à long terme (+65%) est en effet largement supérieure à la progression conjointe des investissements nets de structure (+15,1%), des concours financiers (+53,6%) et du besoin du locatif corrigé de l'écart AT/AF (+21,5%), générant ainsi 121,1M€ des ressources nouvelles à long terme disponibles par rapport à 2018.

PFLT MOYEN PAR VOLUME DE PRODUCTION

Les coopératives d'Hlm affichent en 2019 un PFLT moyen de 6,45M€, qui traduit une hausse de +14,6% sur un an, et de + 50,8% sur 4 ans. A l'exception des coopératives construisant entre 100 et 200 logements, qui enregistrent un repli de leur PFLT de -26%, et ce malgré une forte progression de 30% sur le dernier exercice, toutes les autres catégories améliorent leurs capacités financières depuis 2016. Sur cette période, les coopératives construisant plus de 200 logements par an, notamment, confortent leur PFLT de 121% en moyenne à 31,9M€, tandis que celles qui assurent entre 50 et 100 logements renforcent quant à elles leur indicateur de 17% à 9,92M€.

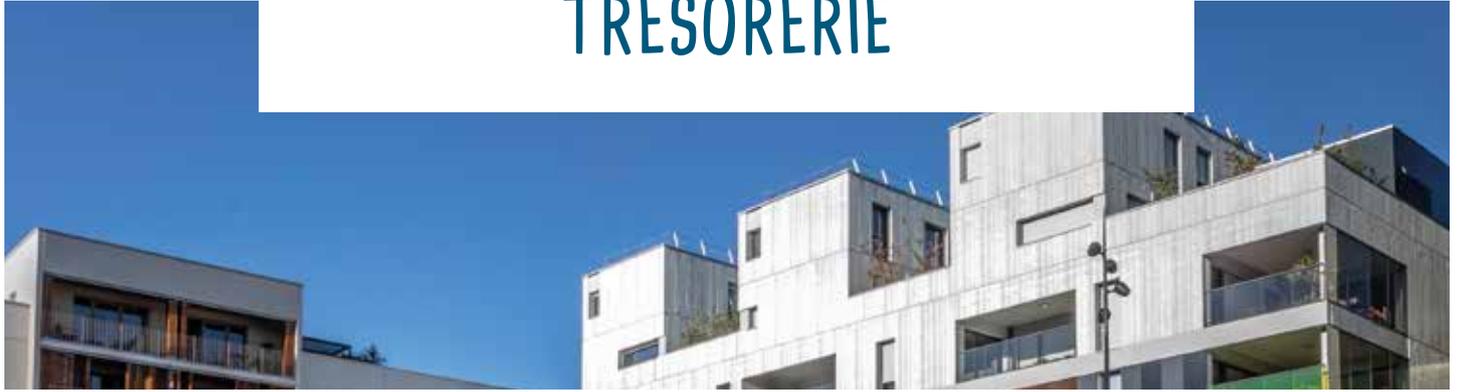
ÉVOLUTION DU PFLT MOYEN SELON LE VOLUME DE PRODUCTION EN K€



ÉVOLUTION DU PFLT MOYEN SELON L'ACTIVITÉ DOMINANTE EN K€



TRÉSORERIE



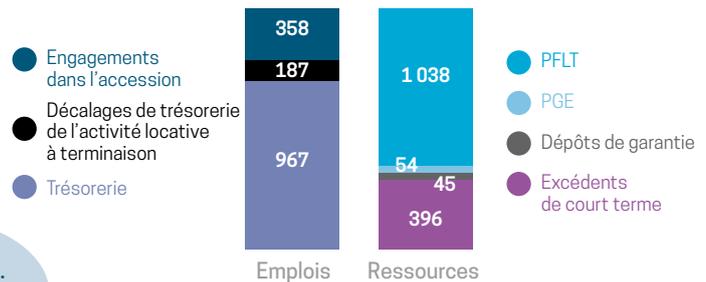
FORMATION DE LA TRÉSORERIE EN 2019

La trésorerie détenue par l'ensemble des coopératives d'Hlm en 2019 est en baisse de -4,12% (-42M€) pour s'établir à 967M€, et représente ainsi 93% du PFLT contre 110% en 2018.

En dépit de la croissance de 13,2% du PFLT (+121M€), la trésorerie est en effet impactée notamment par le renforcement de 20,71% des engagements dans l'accession (-61M€) et de 49,7% des décalages de trésorerie de l'activité locative analysée à terminaison (-62M€), conjugué au recul des ressources nettes de court terme (-60M€).



TRÉSORERIE EN M€



TRÉSORERIE MOYENNE PAR VOLUME DE PRODUCTION

En 2019, les coopératives d'Hlm disposent en moyenne d'une trésorerie de 6,01M€, contre 6,2M€ en 2018 (-3%). Depuis 2016, elle est toutefois en hausse de 13,2%.

Si les plus gros producteurs de plus de 200 logements constatent une très légère hausse de leur trésorerie depuis 4 ans (+1,50%), les coopératives construisant entre 50 et 100 logements et celles construisant entre 10 et 50 logements la renforce respectivement de 42,3% et de 20,3%, alors que les producteurs de 100 à 200 logements, quant à eux, enregistrent un recul de 20,7% de leurs liquidités.

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE MOYENNE PAR VOLUME DE PRODUCTION EN K€



ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE MOYENNE SELON L'ACTIVITÉ DOMINANTE EN K€



ÉVOLUTION DES MARGES BRUTES, DES CHARGES NETTES ET DES RÉSULTATS NETS

CHARGES

+ 12,4 %
SUR UN AN

RÉSULTATS

+ 12,5 %
SUR UN AN

Ces trois indicateurs de résultat que sont les marges brutes, les charges nettes et le résultat net, augmentent de l'ordre de 47,5 % (hausse comprises entre 40,2 % pour le résultat net et 57,5 % pour les charges nettes) entre 2016 et 2019, dont 12 % en moyenne au titre de 2019.

Après un certain tassement en 2017, les marges brutes connaissent une évolution marquée en 2019 pour atteindre 562 M€, soit une hausse de 23 % par rapport à 2017 (ramenée à 5 % à périmètre constant) et une progression de 12 % en 2019.

Les charges nettes (charges de structure - transferts de charges refacturés) progressent assez nettement entre 2016 et 2019, passant de 293 M€ à 461 M€, soit une hausse de 57 % sur cette période, dont 30 % au titre de 2018 (ramenée à 10 % à périmètre constant) et de 12,5 % au titre de 2019.

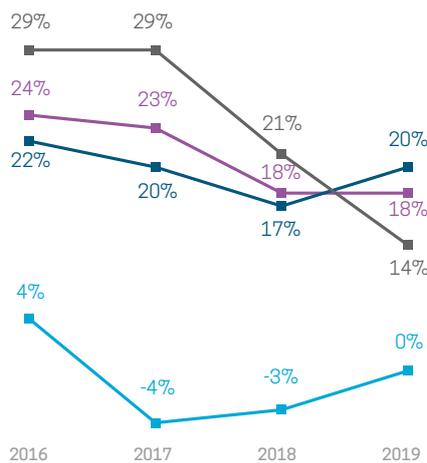
En conséquence, le résultat comptable connaît une progression moins marquée entre 2016 et 2019, passant de 104 M€ à 146 M€, soit une augmentation de 40 % sur cette période, dont 18 % en 2018 (masquant une baisse de 9 % à périmètre constant) et de 12,4 % en 2019.

La capacité d'absorption des charges nettes (par les marges brutes) tout en demeurant supérieure à 120 %, décline régulièrement, passant d'un rapport de 1,32 en 2016 à 1,22 en 2019, perdant 10 points sur cette période. Le taux de résultat par rapport aux marges décline lui aussi, passant de 26,7 % en 2016 à 25,8 % en 2018, avec un léger rebond en 2019 à 25,9 %. Ces évolutions témoignent d'un certain durcissement depuis 2018 de l'environnement économique et des conditions exploitation (coûts de gestion, coûts induits, coûts administratifs, taxes et redevances etc.).

ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT / PRODUITS DES ACTIVITÉS EN %

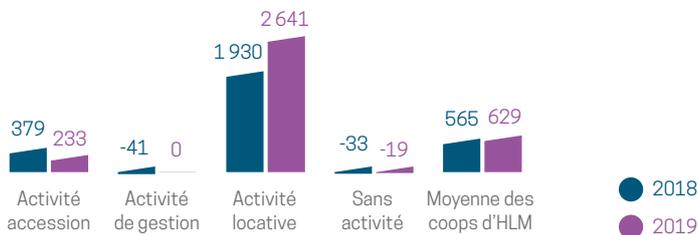
Taux moyen d'autofinancement par rapport aux marges brutes : de 24 % en 2016 à 18 % en 2019

- Activité accession
- Activité gestion
- Activité locative
- Moyenne des Coop



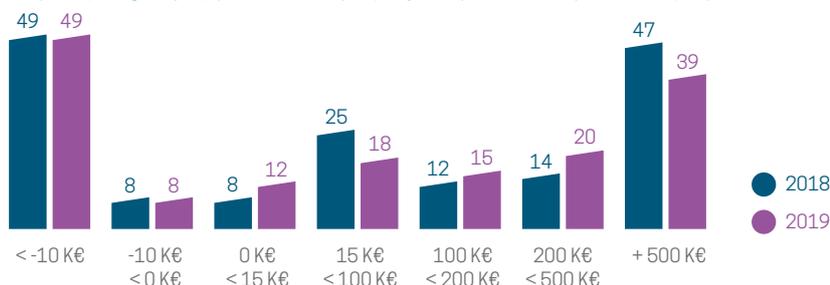
Le taux moyen d'autofinancement (par rapport aux marges brutes) est en recul depuis plusieurs exercices, passant en moyenne de 24 % en 2016 à 18 % en 2019. Ce recul est assez net entre 2017 et 2018 pour se stabiliser en 2019 à 18 %. Seul se positionne au-dessus de cette moyenne de 18 % le groupe des coopératives à dominante locative dont le ratio atteint 20 % en 2019, comme en 2017. Les autres groupes de coopératives subissent des baisses assez nettes de ce ratio comme celui des coopératives à dominante accession dont le ratio moyen passe de 29 % en 2016 à 14 % en 2019, alors qu'il était encore de 21 % en moyenne en 2018. Le groupe des coopératives à dominante activités de gestion affiche un ratio proche de 0 % en 2019, témoignage de la nécessité d'avoir une activité de production de logements pour dégager un autofinancement capable d'alimenter les fonds propres.

ÉVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT MOYEN PAR CATÉGORIE EN K€



L'autofinancement courant moyen (ACM) des coopératives d'Hlm progresse de 11 % sur l'exercice, 2019, passant de 565 K€ en 2018 à 629 K€ en 2019. Toutefois, cet indicateur baisse de 39 % en un an pour le groupe des coopératives à dominante accession et de 100 % pour celui des adhérents ayant des activités de gestion. Seul le groupe des coopératives à dominante locative connaît une progression significative de cet indicateur qui passe de 1 930 K€ en 2018 à 2 641 K€ en 2019 (+ 37 %).

RÉSULTAT COMPTABLE - NOMBRE DE COOPÉRATIVES PAR NIVEAU DE RÉSULTAT



Le nombre de coopératives déficitaires est de 57 en 2019 comme en 2018, mais le total des pertes cumulées se creuse, passant de - 12,7 M€ en 2018 à - 20,8 M€ en 2019 ; le déficit moyen passant pour sa part de - 224 K€ en 2018 à - 365 K€ (+ 63 %). Les coopératives bénéficiaires affichent pour leur part un résultat moyen de 1 600 K€ en 2019 contre 1 342 K€ en 2018 (+ 19 %).

EQUILIBRES DE GESTION

ANALYSE PAR ACTIVITÉ



GRUPE CIF - Erdre et Parc 2 - Résidence bois nature avec potager - Nantes
- TANK ARCHITECTES / AGENCE JEAN GUERVILLY - ©Family Photo

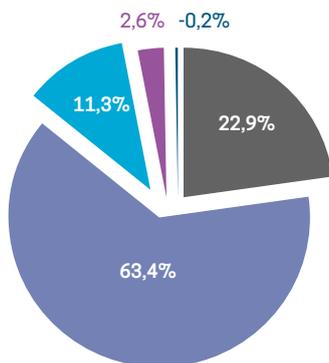
STRUCTURE ET ÉVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉS



STRUCTURE DES PRODUITS EN 2019

En 2019, les produits de l'accèsion sociale et de la gestion locative représentent 86,3 % des produits des activités contre 87 % en 2018, reflétant la prépondérance de ces deux activités. Le poids de la marge brute locative progresse de 6 points de pourcentage, passant de 57,4 % en 2018 à 63,4 % en 2019, tandis que les marges de l'accèsion reculent de 7 points, passant de 29,7 % en 2018 à 22,9 % en 2019.

Les autres activités, à savoir la gestion de syndic et les produits divers (hors gestion de syndic) représentent 13,7 % des marges d'activités en 2019 contre 12,9 % en 2018.

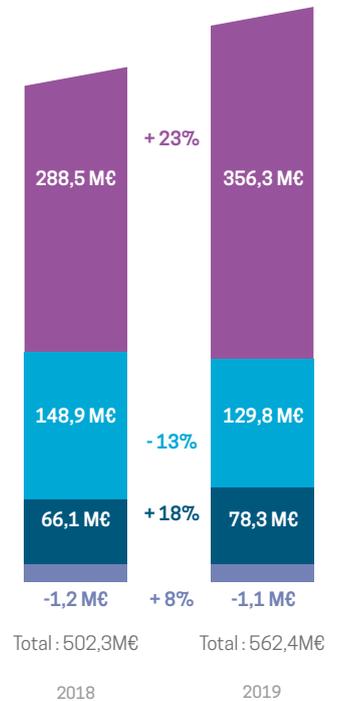


- Produits de l'accèsion
- Gestion de syndic
- Gestion locative
- Placements
- Produits divers (hors syndic)

ÉVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉS EN M€

Les produits des activités progressent de 12 % au cours de cet exercice, passant de 502,3 M€ en 2018 à 562,4 M€. Mais cette augmentation ne concerne pas toutes les natures de produits. Les marges en accèsion reculent de 13 %, passant de 149M€ en 2018 à 130 M€ en 2019. Les produits divers (autres prestations y compris la gestion de syndic de copropriétés) progressent de 18 % en 2019 pour atteindre 78,3 M€. La progression la plus forte est enregistrée par la marge brute locative (+ 23,5 %) qui passe de 288,5 M€ en 2018 à 356,3 M€ en 2019. Enfin, les produits de placements sont presque stables et sont ramenés de - 1,2 M€ en 2018 à - 1,1 M€ en 2019.

ÉVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉS EN M€



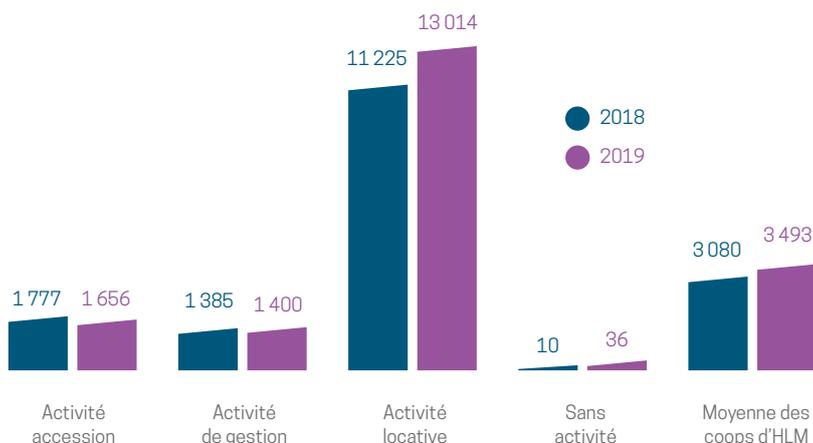
- Marge locative
- Accèsion
- Divers
- Marge sur gestion de prêt

PRODUITS D'ACTIVITÉS PAR CATÉGORIE

L'évolution de 2019 par rapport à 2018 se caractérise par l'augmentation de 12 % des produits d'activités qui passent de 3,1 M€ en 2018 à 3,5 M€ en 2019 en moyenne. Les différents groupes de coopératives sont concernés par cette hausse à l'exception des coopératives à dominante accession dont les produits d'activités passent en moyenne de 1,8 M€ en 2018 à 1,65 M€ en 2019, soit un recul 7 %.

Les coopératives à dominante locative progressent le plus nettement avec des produits moyens d'activité qui passent de 11,2 M€ en 2018 à 13 M€ en 2019, soit une hausse de 16%. Pour leur part, les coopératives spécialisées dans les activités de gestion voient leurs produits d'activité augmenter de 1 %, pour atteindre 1,4 M€ en 2019

ÉVOLUTION DES PRODUITS D'ACTIVITÉS PAR CATÉGORIE EN K€



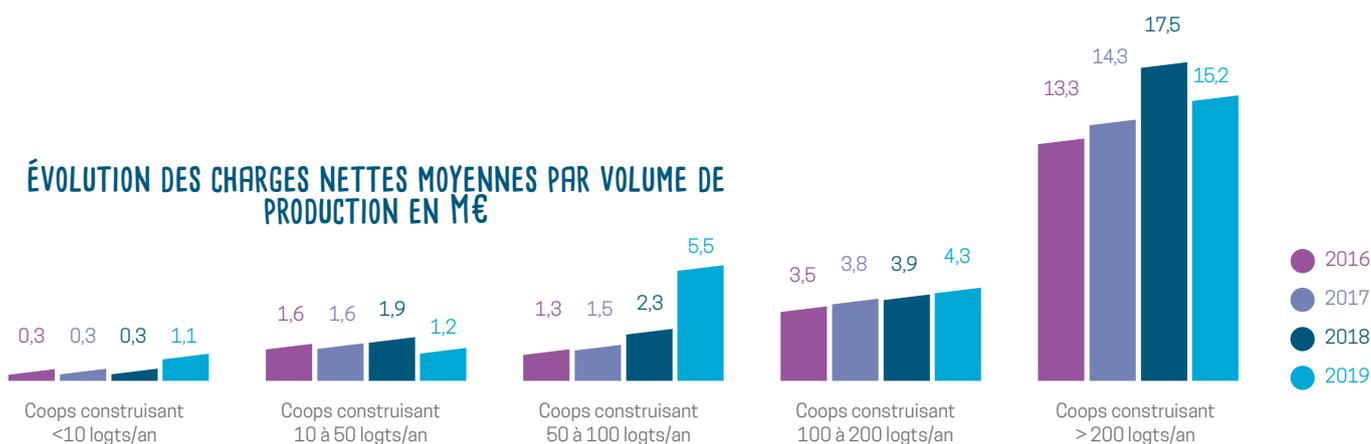
STRUCTURE ET ÉVOLUTION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT



Les charges de structure en net (déduction faite des transferts de charges) passent 410,0 M€ en 2018 à 461,2 M€ en 2019, soit une progression de 12,5 %.

Alors que le rythme de progression des charges de structure est de l'ordre de 19 % par an en moyenne entre 2016 et 2018, cette progression se limite à 12,5 % en 2019. L'évolution la plus marquée concerne les coopératives produisant entre 50 et 100 logements par an dont les charges nettes moyennes passent de 1,3 M€ en 2016 à 5,5 M€ en 2019, soit une hausse de 420 % dont 235 % au titre de 2019. Par contre, les autres producteurs significatifs de logements connaissent un tassement de leurs charges nettes ou une baisse sensible : tel est le cas pour le groupe des coopératives produisant plus de 200 logements par an dont les charges nettes moyennes passent de 17,5 M€ en 2018 à 15,2 M€, soit un recul de 13 %, tandis que celles des coopératives construisant entre 10 et 50 logements par an reculent de 35 % en 2019 pour être ramenées à 1,2 M€.

ÉVOLUTION DES CHARGES NETTES MOYENNES PAR VOLUME DE PRODUCTION EN M€





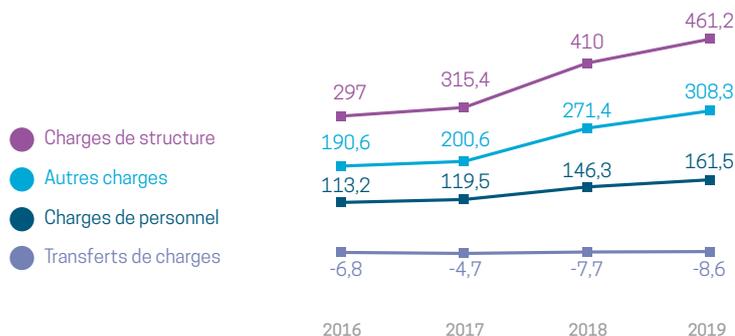
**FRAIS DE PERSONNEL
SUR UN AN**

ÉVOLUTION DES CHARGES DE STRUCTURE (NETTES DES TRANSFERTS) EN M€

Les charges de structure en net (déduction faite des transferts de charges) passent de 297 M€ en 2016 à 461,2 M€ en 2019, soit une progression de 55 % dont 12 % au titre de 2019.

Les charges de personnel passent de 113,2 M€ en 2016 à 161,5 M€ en 2019, soit une hausse de 43 % dont 12 % au titre de 2019. Cette nature représentait 38 % des charges de structure en 2016 n'en représente plus que 35 % en 2019. Les autres charges de fonctionnement s'élèvent à 308,3 M€ en 2019 contre 190,6 M€ en 2016, soit une hausse de 62 % sur cette période dont 12 % au titre de 2019. Elles constituent 67 % des charges de structure en 2019 contre 64 % en 2016. Pour leur part, les transferts de charges varient assez peu et atteignent 8,6 M€ en 2019 (soit - 2 % des charges de structure).

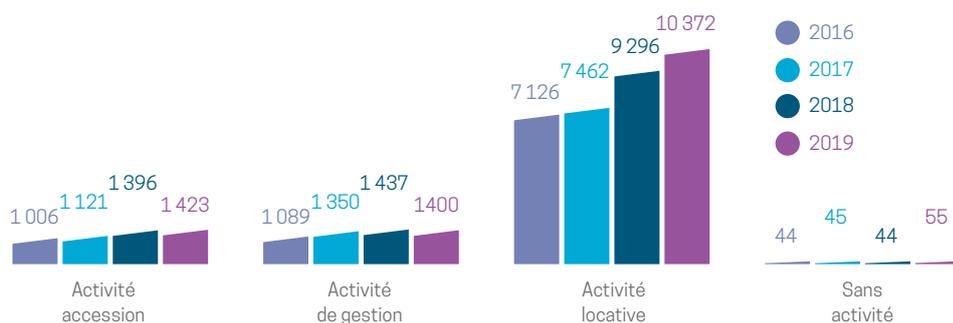
ÉVOLUTION DES CHARGES NETTES TOTALES



ÉVOLUTION DES CHARGES DE STRUCTURE MOYENNES PAR CATÉGORIES EN K€

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 1 M€ en 2016 à 1,4 M€ en 2019, soit une hausse de 41 % sur cette période, dont 2 % au titre du dernier exercice. Cette évolution est encore plus nette pour le groupe des coopératives à dominante locative dont les charges de structure moyennes passent de 7,1 M€ en 2016 à 10,4 M€ en 2019, soit une hausse de 46 %, dont 12 % au titre de 2019.

Les coopératives spécialisées dans les activités de gestion connaissent un recul de 3 % de leurs charges de structure qui passent de 1 437 K€ en 2018 à 1 400 K€ en 2019, tandis que les coopératives sans activité voient leurs frais fixes passer de 44 K€ en 2018 à 55 K€ en 2019.



FOCUS SUR L'ACTIVITÉ LOCATIVE

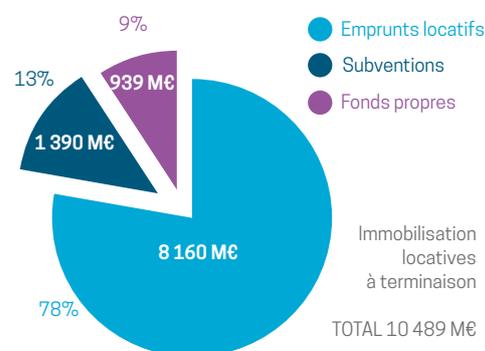
La réduction de loyer de solidarité en net (y compris le mécanisme de lissage) applicable aux coopératives disposant d'un patrimoine locatif s'est élevée à **25 M€** en 2019, ce qui représente :

23,3 % de leur autofinancement net Hlm (contre 28,5 % en 2018) et **17,2 %** de leur résultat comptable (contre 18,6 % en 2018)



COMPOSITION DU FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE

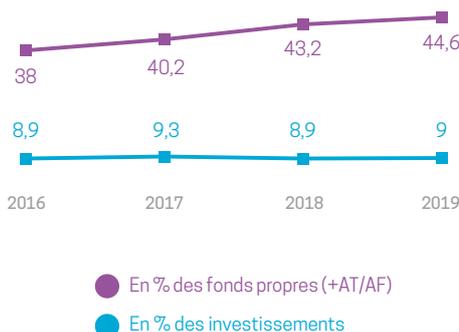
L'exercice 2019 se caractérise par une augmentation de 19 % des besoins en fonds propres de l'activité locative qui passent de 791 M€ en 2018 à 939 M€ en 2019. Les investissements locatifs à terminaison passent de 8,9 Mds € en 2018 à 10,5 Mds €, soit une progression de 18 %. Elle s'accompagne d'une nette évolution des financements externes. Les emprunts locatifs progressent de 14 %, passant de 7,1 Mds € en 2018 à 8,2 Mds € en 2019, et financent les investissements locatifs à hauteur de 78 % (contre 80 % en 2018). Les subventions atteignent 1,4 Md € en 2019 contre 974 M€ en 2018, soit une hausse de 43 % et contribuent pour 13 % au financement des immobilisations locatives (contre 11 % en 2018).



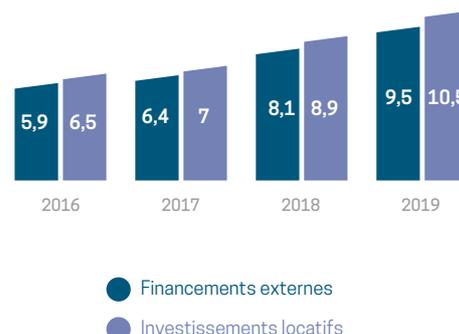
BESOINS LOCATIFS

La part des fonds propres mobilisés par les besoins locatifs continue de progresser, passant de 38 % en 2016 à 45 % en 2019, en raison de l'augmentation du nombre de coopératives à dominante locative et de son poids parmi les adhérents de la fédération Les Coop'HLM. Par contre, le ratio des fonds propres investis dans les opérations locatives (ou besoin locatif) se stabilise à 9 % en 2019 contre 8,9 % en 2018.

BESOINS LOCATIFS (EN % DES FONDS PROPRES ET DES INVESTISSEMENTS)

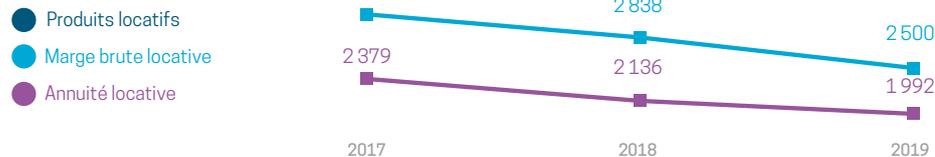


ÉVOLUTION DU BESOIN DE FINANCEMENT LOCATIF EN MDS €



GROUPE CIF - Bords de Loire
Architectes BRUT Architectes / URBANMAKERS
Photo © Vincent Jacques/Samoa

PRINCIPAUX INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE (AU LOGEMENT)



DÉPENSES DE MAINTENANCE ET TFPB

Les dépenses de maintenance du patrimoine locatif : 724 € au logement + 10% en un an

Les dépenses de maintenance du patrimoine locatif des coopératives d'hlm (entretien courant plus gros entretien) passent de 656 € au logement en 2018 à 724 € en 2019, soit une hausse de 10 %, comme en 2018. Cet indicateur se détache de ceux affichés par les autres familles Hlm, à savoir 620 € au logement pour les ESH et 610 € pour les OPH.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) moyenne atteint 855 € au logement en 2019 comme en 2018, en raison notamment de la présence de coopératives à dominante locative situées en zones tenues. Cet indicateur devient supérieur de ce fait à ceux des autres familles Hlm qui affichent 670 € au logement pour les ESH et 500 € pour les OPH.



MATHIEU SEIGNEUR,

Directeur de clientèle Promotion immobilière
CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et Cautions)

www.c-garanties.com

Paroles de coop

Comment voyez-vous le partenariat entre CEGC et les coopératives d'HLM ?

Nous avons signé le partenariat avec la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM en 2017 et nous ne pouvons qu'être satisfaits de ce partenariat, la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), filiale du groupe BPCE, étant très attachée au modèle coopératif. Nous délivrons des garanties dédiées aux acteurs coopératifs, mais aussi aux acteurs du logement social et aux acteurs qui réalisent de la promotion en accession sociale. Les coopératives ont toujours eu une place importante au niveau du logement en France et notamment de l'accession sociale à la propriété. De par leurs particularités, leur mode de fonctionnement et leur modèle coopératif, les coopératives d'HLM ont vraiment toute leur légitimité.

Quelles garanties sont amenées à se développer ?

CEGC propose déjà aux coopératives d'HLM tout l'arsenal classique de garanties en

accession sociale à la propriété : la garantie financière d'achèvement (GFA) en SCCV, pour les PSLA ou les VEFA* ; la garantie de remboursement de fraction acquisitive mais aussi les garanties d'emprunt PSLA. . Nous avons également mis en place la garantie des prêts de haut de bilan bonifié (PHBB) accession. Nous délivrons ces garanties aux coopératives d'HLM avec lesquelles nous travaillons régulièrement et activement. Pour répondre à la nouvelle demande des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS), nous avons aussi développé un modèle de GFABRS qui va être amené à se développer car nous constatons que le nombre d'organismes en foncier solidaire (OFS) a sérieusement progressé ces dernières années, que les coopératives développent des OFS et des opérations en BRS de manière active.

Quels risques financiers avez-vous identifié avec la pandémie de Covid-19 ?

Nous avons deux inquiétudes : d'une part l'arrêt des chantiers signifiait-elle un impact sur la commercialisation ou sur la réservation ou des levées d'options en PSLA ? Et d'autre part une inquiétude liée aux entreprises qui effectuaient les constructions et qui

pour certaines étaient fragilisées par cette période. Après une année, nous constatons que les carnets de commandes se sont très fortement remplis, que la construction a repris rapidement après la première période de confinement. Aujourd'hui, les risques qui ont émergé sont, l'inflation des prix de construction, et la difficulté pour les opérateurs de négocier des marchés de travaux qui permettent de maintenir un bon équilibre dans l'opération et un bon niveau de marge.

La question est surtout, pour cette année 2021, combien de clients potentiels à l'accession sociale vont se retrouver dans une situation difficile en termes d'emploi et vont avoir plus de mal à se projeter dans l'avenir et se lancer dans un projet d'accession, et combien ne vont pas pouvoir lever leur option... ce sont tous ces points là que nous surveillons même si l'on voit bien que le modèle coopératif a fait preuve d'une certaine résilience l'an dernier face à ces enjeux.

*SCCV = Société Civile de Construction Vente ; PSLA = Prêt Social Location-Accession ; VEFA = Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

FOCUS SUR L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ



HABITAT DAUPHINOIS - Maison médicale - Montboucher sur Jabron
Architecte Atelier des Vergers

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

Les emplois des activités d'accession se montent à 1 183,5 M€ en 2019 contre 1 098,8 M€ en 2018, soit une hausse de 8 %. Les stocks et encours progressent de 8 % en 2019 par rapport à 2018 pour atteindre 1 008,3 M€, tandis que les réserves foncières sont quasi stables à 34,1 M€ en 2019 contre 33,4 M€ en 2018. Les avances aux SCI et SCCV augmentent de 13 % passant 99,0 M€ en 2018 à 112,1 M€ en 2019, tandis que les autres emplois circulants (créances sur l'Etat principalement) sont ramenés de 31 M€ en 2018 à 29 M€ en 2019.



EMPLOIS DANS L'ACCESSION
EN UN AN



FINANCEMENTS BANCAIRES
EN UN AN

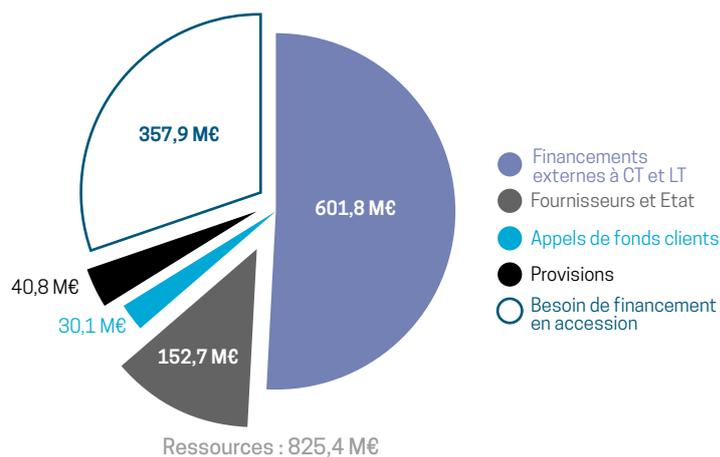
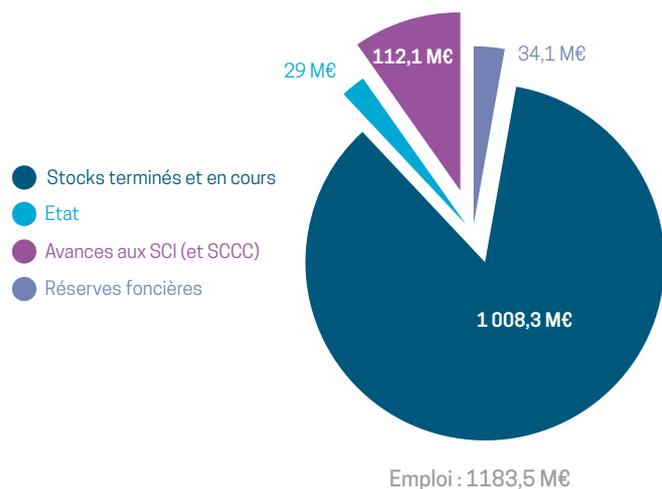


STOCK ET ENCOURS DANS
L'ACCESSION EN UN AN

Pour leur part, les ressources progressent globalement de 3 % et passent de 801,3 M€ en 2018 à 825,4 M€ en 2019. Les financements bancaires demeurent en 2019 la principale ressource externe pour s'élever à 601,8 M€, en hausse de 6 % par rapport à 2018. Par contre, le crédit fournisseurs et de l'Etat recule en 2019 pour revenir à 152,7 M€ contre 163 M€ en 2018, ainsi que le solde des appels de fonds qui passe de 34 M€ en 2018 à 30,1 M€ en 2019. Pour leur part, les provisions et dépréciations en accession passent de 36,5 M€ en 2018 à 40,8 M€ en 2019.

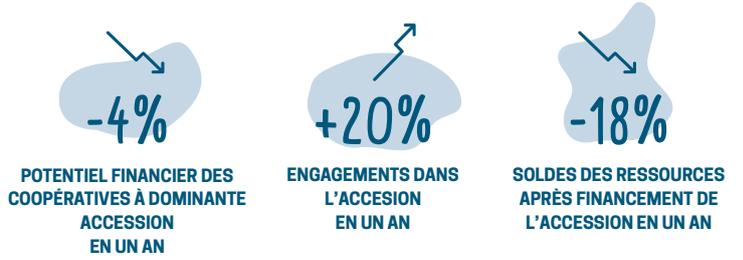
Dans ce contexte, les besoins en financement de l'accession se montent à 357,9 M€ en 2019 contre 297,5 M€ en 2018, soit une progression de 25 %.

BESOIN DE FINANCEMENT DE L'ACCESSION EN M€



ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS DANS L'ACCESSION

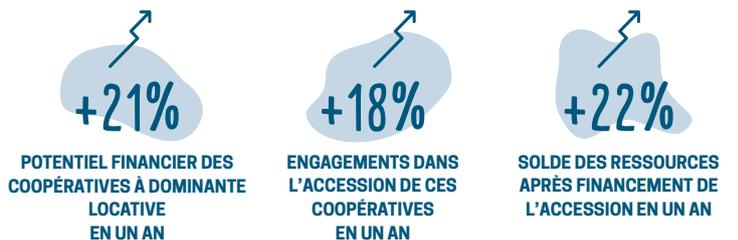
En 2019, les coopératives à dominante accession totalisent pour 621,6 M€ de potentiel financier à long terme (PFLT) contre 650,1 M€ en 2018, soit une recul de 4 %. Les engagements dans l'accession pour ces coopératives passent de 224,9 M€ en 2018 à 271,1 M€ en 2019, soit une hausse de 20 %. Ainsi, le solde des ressources après le financement de l'accession recule de 18 % pour être ramené à 350,5 M€ en 2019 contre 425,2 M€ en 2018.



ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS EN ACCESSION EN M€



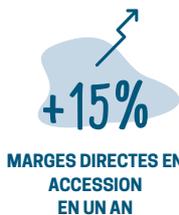
Pour leur part, les coopératives à dominante locative affichent un total de PFLT de 384,7 M€ en 2019 contre 317,2 M€ en 2018, soit une hausse de 21 %. Les engagements dans l'accession de ces coopératives progressent assez nettement, passant de 70,2 M€ en 2018 à 82,9 M€ en 2019, soit une hausse de 18 %. Ainsi, le solde des ressources après le financement de l'accession progresse de 22 % entre 2018 et 2019 passant de 247 M€ à 301,8 M€.



ÉVOLUTION DES PRODUITS DE L'ACCESSION EN M€

Après avoir progressé de 14 % entre 2016 et 2018 pour atteindre 148,9 M€, les produits de l'accession reculent de 13 % en 2019 pour être ramenés à 128,9 M€, soit le niveau de 2016.

Les marges directes dégagées sont en net recul, passant de 118,9 M€ en 2018 à 100,3 M€ en 2019 (-15 %). Les prestations facturées et les résultats des SCI progressent légèrement pour atteindre 27,6 M€ en 2019 contre 26,6 M€ en 2018, et représentent 21 % du total des marges dégagées par les activités d'accession, contre 18 % en 2018. Les prestations à personnes physiques (CPS et travaux post livraison) se limitent en 2019 à 1 M€ contre 3,4 M€ en 2018.



- Marges sur VEFA / CCMI / lotissement
- Rémunération et résultats en SCI et SCCC
- Prestations de services à personnes physiques

FOCUS SUR LA SGAHLM



AB HABITAT - Peri - Bérons - GEMAIL RECHAK ARCHITECTE
Photo ©Milène Servelle

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

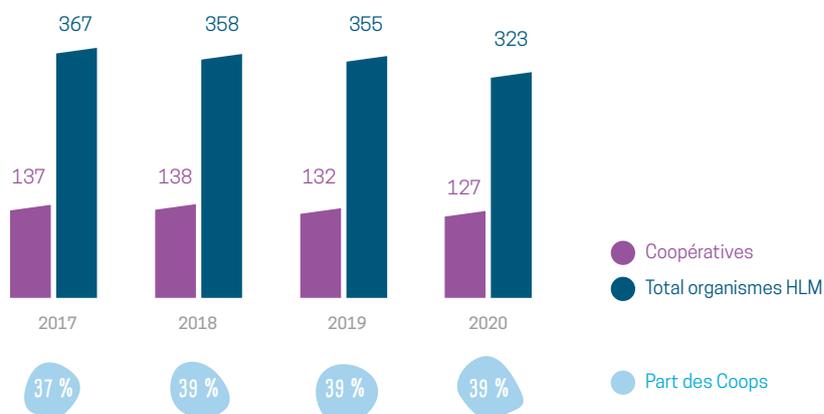
Indications sur une population de 127 coopératives d'Hlm garanties à fin 2020

LES COOPÉRATIVES D'HLM GARANTIES AUPRÈS DE LA SGAHLM

La Société de garantie de l'accèsion 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 2017, le nombre d'adhérents a chuté de 7% (323 adhérents en 2020 vs 367 en 2017) en raison principalement des regroupements. Les coopératives d'Hlm représentent 39% des adhérents à la SGAHLM.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ADHÉRENTS

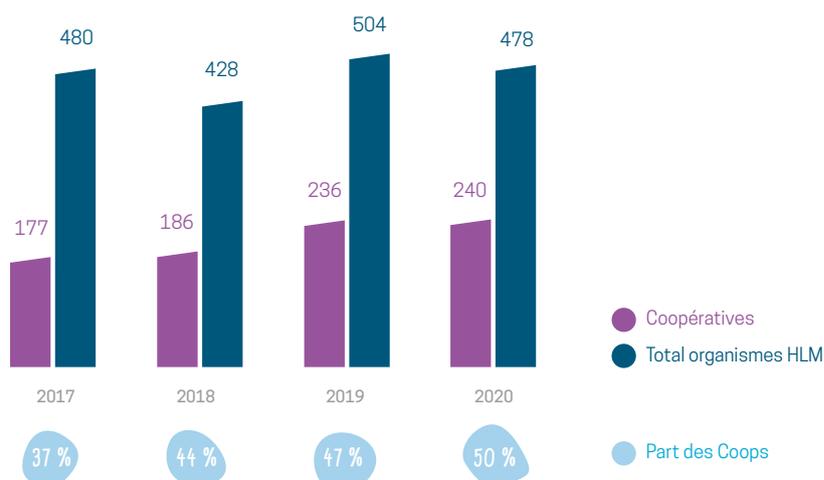


L'ENCOURS GARANTI DES COOPÉRATIVES D'HLM AUPRÈS DE LA SGAHLM

L'encours moyen s'élève à 478 M€ dont 50 % est assuré par les coopératives d'Hlm.

La tendance à une légère baisse de -0,4% entre 2017 et 2020 tous organismes confondus s'explique par une majorité de PSLA dont l'encours tombe à zéro dès l'obtention du prêt PSLA. A l'inverse l'encours des coopératives augmente de 36% entre 2017 et 2020 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 2020.

ÉVOLUTION DE L'ENCOURS MOYEN DE PRODUCTION DÉCLARÉE EN M€



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

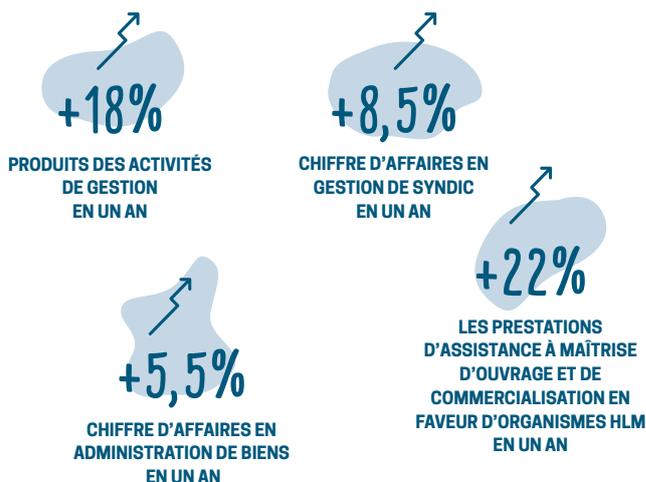
Les coopératives d'Hlm garanties auprès de la SGAHLM disposaient à fin 2019 de 911 M€ de potentiel financier soit 88 % du potentiel financier de l'ensemble des coopératives.

Au 31/12/2020, 287 M€ de fonds propres dédiés à l'accèsion sociale sont garantis par la SGAHLM, soit 28 % du potentiel financier. Toutefois, les fonds propres réels calculés au dernier trimestre 2020 s'établissent à 172 M€ et représentent 17 % du potentiel financier.

FOCUS SUR LES ACTIVITÉS DE GESTION

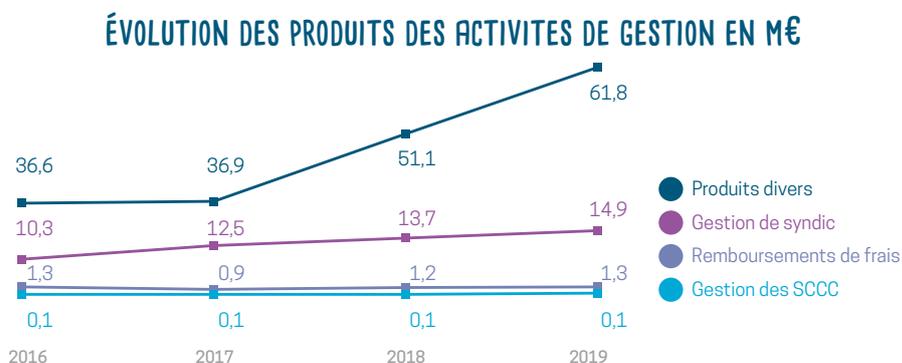
Les autres produits d'exploitation progressent de 62 % par rapport à 2016, dont 18 % au titre de 2019 pour atteindre 78,3 M€ en 2019 contre 66,1 M€ en 2018. En leur sein, deux natures de produits connaissent des évolutions significatives :

- Le chiffre d'affaires de la gestion de syndic de copropriétés connaît une progression régulière, passant de 10,3 M€ en 2016 à 14,9 M€ en 2019, soit une hausse de 45 %, dont 8,5 % au titre de 2019;
- La rubrique des produits divers rencontre également une progression notable, avec un chiffre d'affaires qui passe de 36,6 M€ en 2016 à 61,8 M€ en 2019, soit une augmentation 69 % dont 21 % au titre de 2019.



ÉVOLUTION DES AUTRES PRODUITS DONT LES PRODUITS DE GESTION

Les produits dégagés par la gestion des SCCC sont en légère progression pour atteindre de l'ordre de 300 K€ en 2019. Les remboursements de frais à d'autres organismes passent de 0,9 M€ en 2017 à 1,3 M€ en 2019 pour revenir au niveau de 2016.



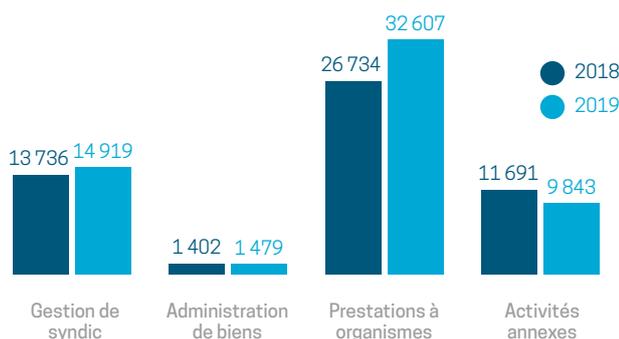
ÉVOLUTION DES AUTRES PRODUITS DONT LES PRODUITS DE GESTION

La hausse du chiffre d'affaires de l'activité de gestion de syndic de 8,5 % entre 2018 et 2019 pour atteindre 14,9 M€ est alimentée par une hausse de 6 % du nombre de logements sous gestion qui passent de 84 000 en 2018 à 89 000. Par ailleurs, le chiffre d'affaires moyen par lot géré passe de 164 € en 2018 à 167 € en 2019 (+ 2,2 % sur un exercice).

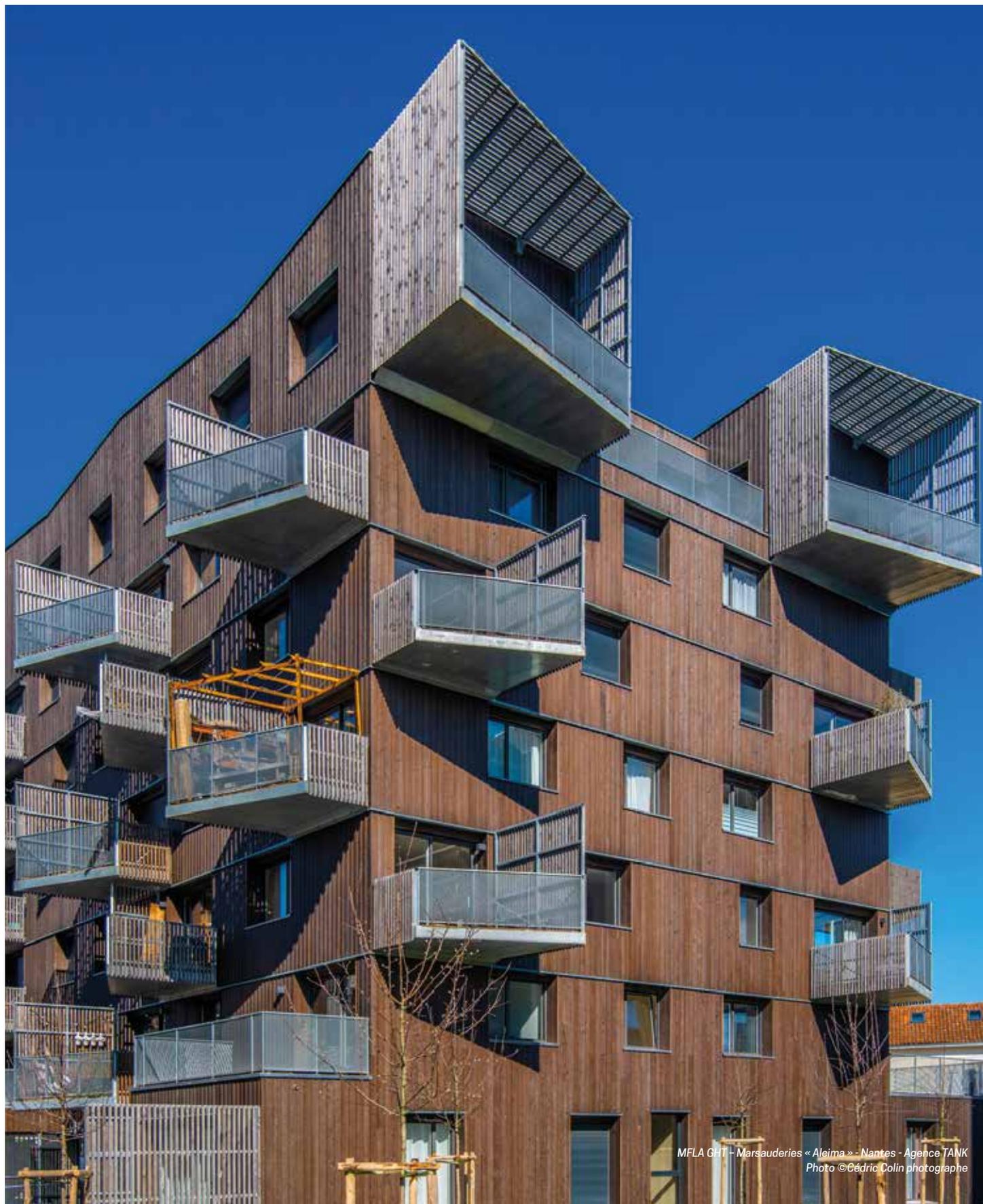
Pour sa part, le chiffre d'affaires de l'activité d'administration de biens atteint 1,5 M€ en 2019 contre 1,4 M€ en 2018, soit une hausse de 5,5 %. Elle s'explique par une hausse de 5,5 % du nombre de logements confiés en gestion qui passe de 1 879 lots en 2018 à 1 984 dans un contexte de stabilité des honoraires moyens perçus.

Les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de commercialisation en faveur d'organismes Hlm se développent nettement, passant de 26,7 M€ en 2018 à 32,6 M€ en 2019 (+ 22 %). Enfin, le chiffre d'affaires des activités annexes se contracte pour revenir de 11,7 M€ en 2018 à 9,9 M€ en 2019, soit une baisse de 16 % en un an.

ACTIVITÉS DE GESTION ET PRESTATIONS EN K€



LES COOPÉRATIVES ONT DONC SU DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS DE GESTION ET LES PRESTATIONS ENTRE ORGANISMES D'HLM ; LES ACTIVITÉS ANNEXES ÉTANT RAMENÉES À 9,9 M€. AINSI, L'ENSEMBLE DES AUTRES PRODUITS PERMET D'ABSORBER 17 % DES CHARGES DE STRUCTURE EN 2019 CONTRE 16 % EN 2018. CETTE CONTRIBUTION PREND TOUTE SA PLACE DANS LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES COOPÉRATIVES DANS UN CONTEXTE DE LÉGER REcul DES PRODUITS DE L'ACCESSION ET DE LA CAPTATION D'UNE PARTIE DES PRODUITS LOCATIFS PAR LE MÉCANISME DE LA RLS.



ANNEXES

STRUCTURE FINANCIERE AU 31-12-2019
PAR CATEGORIE DE PRODUCTION (EN M€)

	161 sociétés (ensemble des sociétés)		8 sociétés construisant plus de 200 logements par an		15 sociétés construisant de 100 à 200 logements par an		26 sociétés construisant de 50 à 100 logements par an		46 sociétés construisant de 10 à 50 logements par an		66 sociétés construisant moins de 10 logements par an	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Fonds propres	2330,15	14,47	641,45	80,18	341,89	22,79	725,62	27,91	280,22	6,09	340,97	5,17
Emprunts long terme non affectés	85,13	0,53	22,84	2,86	12,24	0,82	33,35	1,28	9,56	0,21	7,14	0,11
Concours financiers accordés	-80,61	-0,50	-26,55	-3,32	-14,62	-0,97	-26,35	-1,01	-2,81	-0,06	-10,28	-0,16
Immobilisations de structure	-158,28	-0,98	-49,84	-6,23	-35,73	-2,38	-52,31	-2,01	-6,37	-0,14	-14,04	-0,21
Besoins locatifs analysés à terminaison	-938,93	-5,83	-333,49	-41,69	-111,08	-7,41	-315,20	-12,12	-68,31	-1,49	-110,85	-1,68
Impact d'amortissements techniques sur amortissements financiers	-225,34	-1,40	-7,00	-0,88	-29,17	-1,94	-120,19	-4,62	-30,99	-0,67	-37,98	-0,58
Excédents de financement sur cessions, démolitions et sorties de composants	25,48	0,16	7,36	0,92	1,28	0,09	12,97	0,50	0,86	0,02	3,00	0,05
Activité de prêteur : écart prêts/emprunts	0,01	0,00	0,05	0,01	-0,07	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	0,03	0,00
Potentiel financier à long terme	1037,60	6,44	254,82	31,85	164,74	10,98	257,89	9,92	182,17	3,96	177,99	2,70
Provisions pour gros entretien (PGE)	54,05	0,34	15,88	1,98	7,51	0,50	16,45	0,63	4,87	0,11	9,34	0,14
Dépôts de garantie	44,95	0,28	16,31	2,04	4,60	0,31	12,40	0,48	4,21	0,09	7,44	0,11
Fonds de Roulement à long terme	1136,60	7,06	287,01	35,88	176,85	11,79	286,74	11,03	191,24	4,16	194,76	2,95
Engagements dans l'accession	-357,92	-2,22	-119,97	-15,00	-74,96	-5,00	-90,16	-3,47	-47,43	-1,03	-25,40	-0,38
Ressources court terme	375,79	2,33	185,21	23,15	53,93	3,60	91,80	3,53	65,81	1,43	-20,94	-0,32
Décalages de trésorerie	-187,23	-1,16	-102,03	-12,75	1,81	0,12	-73,93	-2,84	-30,39	-0,66	17,31	0,26
Trésorerie disponible au bilan	967,25	6,01	250,22	31,28	157,62	10,51	214,44	8,25	179,24	3,90	165,73	2,51

STRUCTURE FINANCIERE AU 31-12-2019 PAR TYPE D'ACTIVITÉ DOMINANTE (EN M€)

	161 sociétés (ensemble des sociétés)		107 sociétés relèvent de l'activité dominante d'accession		29 sociétés relèvent de l'activité dominante locative		5 sociétés relèvent de l'activité de gestion		20 sociétés sont sans activité	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Fonds propres	2 330,15	14,47	769,41	7,19	1 524,67	52,57	11,84	2,37	24,24	1,21
Emprunts long terme non affectés	85,13	0,53	22,59	0,21	62,11	2,14	0,43	0,09	0,00	0,00
Concours financiers accordés	-80,61	-0,50	-47,40	-0,44	-31,42	-1,08	-0,03	-0,01	-1,76	-0,09
Immobilisations de structure	-158,28	-0,98	-58,55	-0,55	-96,38	-3,32	-3,06	-0,61	-0,29	-0,01
Besoins locatifs analysés à terminaison	-938,93	-5,83	-60,14	-0,56	-878,79	-30,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Impact d'amortissements techniques sur amortissements financiers	-225,34	-1,40	-7,11	-0,07	-218,23	-7,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Excédents de financement sur cessions, démolitions et sorties de composants	25,48	0,16	2,81	0,03	22,67	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Activité de prêteur : écart prêts/emprunts	0,01	0,00	-0,04	-0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Potentiel financier à long terme	1 037,60	6,44	621,57	5,81	384,67	13,26	9,18	1,84	22,19	1,11
Provisions pour gros entretien (PGE)	54,05	0,34	4,75	0,04	49,30	1,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts de garantie	44,95	0,28	2,46	0,02	42,49	1,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de Roulement à long terme	1 136,60	7,06	628,77	5,88	476,46	16,43	9,18	1,84	22,19	1,11
Engagements dans l'accession	-357,92	-2,22	-271,14	-2,53	-82,88	-2,86	-1,73	-0,35	-2,16	-0,11
Ressources court terme	375,79	2,33	63,54	0,59	305,92	10,55	4,14	0,83	2,20	0,11
Décalages de trésorerie	-187,23	-1,16	-6,30	-0,06	-180,93	-6,24	-0,00	-0,00	0,00	0,00
Trésorerie disponible au bilan	967,25	6,01	414,88	3,88	518,56	17,88	11,59	2,32	22,22	1,11

ANALYSE DE L'EXPLOITATION AU 31 - 12 - 2019 PAR CATEGORIE DE PRODUCTION (EN M€)

	161 sociétés (ensemble des sociétés)		8 sociétés construisant plus de 200 logements par an		15 sociétés construisant de 100 à 200 logements par an		26 sociétés construisant de 50 à 100 logements par an		46 sociétés construisant de 10 à 50 logements par an		66 sociétés construisant moins de 10 logements par an	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Produits de l'accession	128,9	0,801	36	4,5	39,5	2,633	30,7	1,181	19,1	0,415	3,6	0,055
Marge brute locative	356,3	2,213	122,7	15,338	29,2	1,947	111,2	4,277	28,1	0,611	65,1	0,986
Marges de l'activité de prêteur	-0,2	-0,001	-0,0	-0,004	0,0	0,000	-0,1	-0,004	-0,1	-0,001	0,0	0,000
Marges de la gestion financière	-0,9	-0,006	-0,2	-0,025	0,2	0,013	-0,2	-0,008	-0,9	-0,020	0,2	0,003
Autres produits	78,3	0,486	11,0	1,375	9,5	0,633	25,3	0,973	18,5	0,402	14,0	0,212
Produits des activités	562,4	3,493	169,5	21,183	78,4	5,227	166,9	6,419	64,7	1,407	82,9	1,256
Frais de personnel	-161,5	-1,003	-38,0	-4,750	-26,5	-1,767	-52,1	-2,004	-23,4	-0,509	-21,5	-0,326
Autres charges	-308,3	-1,915	-86,5	-10,813	-40,2	-2,680	-92,8	-3,569	-34,8	-0,757	-54,0	-0,818
Transferts de charges	8,6	0,053	2,7	0,338	1,7	0,113	2,9	0,112	0,8	0,017	0,5	0,008
Charges nettes	-461,2	-2,865	-121,8	-15,225	-65,0	-4,333	-142,0	-5,462	-57,4	-1,248	-75,0	-1,136
Autofinancement courant	101,2	0,629	47,7	5,958	13,4	0,894	24,9	0,957	7,3	0,160	7,9	0,120
Participation des salariés et Impôts sur les sociétés	-2,2	-0,014	-0,4	-0,050	-0,5	-0,033	-0,5	-0,019	-0,6	-0,013	-0,2	-0,003
Eléments exceptionnels	8,1	0,050	-0,6	-0,075	-0,5	-0,033	2,8	0,108	-0,4	-0,009	6,8	0,103
Autofinancement net HLM	107,1	0,665	46,7	5,833	12,4	0,827	27,2	1,046	6,3	0,138	14,5	0,220
Dotations PGE	-13,4	-0,083	-4,7	-0,588	-2,2	-0,147	-1,9	-0,073	-2,5	-0,054	-2,1	-0,032
Reprises PGE	17,6	0,109	4,1	0,513	1,4	0,093	5,7	0,219	2,2	0,048	4,2	0,064
Autres dotations	-45,6	-0,283	-13,2	-1,650	-7,9	-0,527	-13,5	-0,519	-5,5	-0,120	-5,5	-0,083
Autres reprises	37,2	0,231	6,6	0,825	7,2	0,480	6,7	0,258	3,2	0,070	13,5	0,205
Neutralisation AT/AF	7,3	0,045	-9,1	-1,138	2,7	0,180	1,9	0,073	2,3	0,050	9,5	0,144
Plus ou moins values de cession	35,4	0,220	24,2	3,025	1,4	0,093	1,1	0,042	1,7	0,037	7,0	0,106
Résultat comptable	145,6	0,904	54,6	6,821	15,0	1,000	27,2	1,0	7,7	0,2	41,1	0,623

ANALYSE DE L'EXPLOITATION AU 31 - 12 - 2019 PAR TYPE D'ACTIVITÉ (EN M€)

	161 sociétés (ensemble des sociétés)		107 sociétés à dominante activité d'accession		5 sociétés ont une activité de gestion		29 sociétés à dominante activité locative		20 sociétés sont sans activité	
	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne	Montant	Moyenne
Produits de l'accession	128,9	0,801	115,1	1,076	0,1	0,20	13,6	0,469	0,1	0,003
Marge brute locative	356,3	2,213	14,9	0,139	0,2	0,040	341,2	11,766	0,0	0,000
Produits de l'activité de prêteur	-0,2	-0,001	0,0	0,000	0,0	0,000	-0,2	-0,007	-0,0	-0,002
Produits de la gestion financière	-0,9	-0,006	-3,1	-0,029	0,0	0,000	2,0	0,069	0,2	0,010
Autres produits	78,3	0,486	50,3	0,470	6,7	1,340	20,8	0,717	0,5	0,025
Produits des activités	562,4	3,493	177,2	1,656	7,0	1,400	377,4	13,014	0,7	0,036
Frais de personnel	-161,5	-1,003	-72,1	-0,674	-4,3	-0,860	-84,6	-2,917	-0,5	-0,025
Autres charges	-308,3	-1,915	-84,8	-0,793	-2,8	-0,560	-220,1	-7,590	-0,6	-0,030
Transferts de charges	8,6	0,053	4,6	0,043	0,1	0,020	3,9	0,134	0,0	0,000
Charges nettes	-461,2	-2,865	-152,3	-1,423	-7,0	-1,400	-300,8	-10,372	-1,1	-0,055
Autofinancement courant	101,2	0,629	24,9	0,233	0,0	0,000	76,6	2,641	-0,4	-0,019
Participation des salariés et Impôts sur les sociétés	-2,2	-0,014	-0,9	-0,008	-0,2	-0,040	-1,1	-0,038	0,0	0,000
Éléments exceptionnels	8,1	0,050	-4,0	-0,037	0,4	0,080	11,7	0,403	0,1	0,005
Autofinancement net HLM	107,1	0,665	20,0	0,124	0,2	0,040	87,2	3,007	-0,3	-0,014
Dotations PGE	-13,4	-0,083	-1,0	-0,009	0,0	0,000	-12,4	-0,428	0,0	0,000
Reprises PGE	17,6	0,109	0,7	0,007	0,0	0,000	16,9	0,583	0,0	0,000
Autres dotations	-45,6	-0,283	-19,8	-0,185	-0,3	-0,060	-25,5	-0,879	0,0	0,000
Autres reprises	37,2	0,231	11,8	0,110	0,2	0,040	25,0	0,862	0,2	0,010
Neutralisation AT/AF	7,3	0,045	2,5	0,023	0,0	0,000	4,8	0,166	0,0	0,000
Plus ou moins valeurs de cession	35,4	0,220	1,4	0,013	0,1	0,020	34,0	1,172	-0,1	-0,005
Résultat comptable	145,6	0,904	15,6	0,146	0,2	0,040	130,0	4,483	-0,2	-0,009

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 15 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.

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

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

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 en 2020 focalisé ses actions sur le soutien aux Coop'HLM et à leurs coopérateurs face aux conséquences de la crise économique et sociale provoquée par la pandémie du Covid-19. En lien avec les pouvoirs publics, elle s'est attachée à faire reconnaître la mission de service public de ses adhérents et à faciliter la reprise des activités.

La formalisation d'un plan pour une relance durable et abordable a permis de sensibiliser le Gouvernement et le Parlement sur la nécessité d'intégrer le secteur du logement dans le plan de relance, avec malheureusement un succès très limité. Le projet de loi de finances pour 2022 a cependant donné l'occasion d'améliorer le cadre du bail réel solidaire et de prolonger

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.

d'un an le prêt à taux zéro. Les échanges réguliers avec l'administration ont aussi abouti à la publication de textes modifiant le régime du PSLA et rendant effectif son extension à l'ancien.

La Fédération a aussi 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.

Les actions de la Fédération en la matière ont été entravés par la crise sanitaire. Celle-ci a remis en cause l'organisation des grands rendez-vous que sont le Salon de l'immobilier neuf ou le Salon des maires et des collectivités locales.

La Fédération a néanmoins maintenu l'édition d'un « guide de l'accession » diffusé auprès de ses adhérents et décliné sur internet.

La Fédération a poursuivi son investissement dans 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. La Fédération a

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 2020, sous l'impulsion de son Conseil fédéral la Fédération a formalisé un plan d'actions dédié à cette thématique qui doit se concrétiser en 2021 par la mise à disposition de nouveaux outils en direction des salariés et coopérateurs, accédants comme locataires. Pour l'aider dans leur conception, la Fédération a créé une communauté de « référents fait coopératif » au sein des Coop'HLM.

ASSISTER

En 2020, 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 dirigeant.e.s
- Le séminaire des président.e.s
- Le séminaire des équipes commerciales

En 2020, la Fédération a aussi poursuivi son accompagnement en matière de ressources humaines au travers du « club des RH » créée à l'automne 2019 et a étendu son action au champ de la communication par la création d'un « club Com' » regroupant toutes les personnes en charge de cette thématique au sein des Coop'HLM.

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.



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

www.hlm.coop

