

## Assemblée générale



## « Vive la biodiversité dans le logement social ! »

L'assemblée générale de la Fédération des 5 et 6 mai a permis d'échanger avec le secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme sur les trois principales préoccupations des coopératives d'Hlm au cours d'un dialogue ouvert et direct : l'évolution du « tissu » des organismes d'Hlm, la prise en compte du développement durable, la réforme du financement de l'accès sociale à la propriété. Voici quelques extraits choisis de ces échanges.

### Marie-Noëlle Lienemann

Vous avez engagé un grand chantier de remise à plat de la réflexion sur les aides à l'accès à la propriété. Nous sommes favorables à un réexamen global de ces aides.

Nous ne pensons pas qu'il y ait besoin d'un changement global, mais d'une nouvelle architecture dont l'ossature doit être améliorée. Par exemple, nous pensons que le PSLA est un bon produit avec l'effet immédiat de TVA à 5,5 % et d'exonération de TFPB. Pour les coopératives Hlm, ce dispositif garantit la sécurisation, le suivi des familles, ainsi qu'une adaptation du produit à leur capacité. Le dispositif ANRU fonctionne également très bien.

Nous considérons que l'hémorragie de l'accès à la propriété est avant tout une hémorragie de l'action sociale. La chute libre des foyers modestes gagnant moins de trois SMIC par mois est la grande crise de l'accès à la propriété. Il y a de moins en moins d'accédants sociaux.

Nous nous méfions des mesures trop généralisées, qui deviennent des avantages fiscaux banals qui finissent par permettre au foncier de capter la rente. Il convient de cibler les aides de telle manière qu'il n'y ait pas d'augmentation du foncier. La TVA à 5,5 % doit être généralisée pour l'accès sociale sous plafond de ressource et de prix dans des territoires définis, selon des conditions environnementales rigoureuses.

Comment répondre au désir d'accès à la propriété des locataires Hlm ? Nous jugeons fondamental de permettre la mobilité des locataires du parc pour accéder dans le neuf. Il y a besoin de beaucoup

de locatif dans notre pays. Comment aider la sortie du parc pour aller dans le neuf ? Nous pouvons vous soumettre un certain nombre d'idées : accompagner l'épargne d'un certain nombre de locataires avec une

aide bonifiée ; une partie des surloyers versés par certaines familles pourraient être partiellement capitalisés pour être transformés en une prime de sortie vers l'accès ; en vendant dans le logement social aux locataires en-dessous du prix du marché, ne serait-il pas illégitime d'offrir une prime du même ordre pour un locataire présent depuis longtemps dans le parc, et qui souhaiterait passer à l'accès dans le neuf ?

En conclusion, nous jugeons fondamental d'offrir un produit spécifique pour accompagner les locataires Hlm qui voudraient accéder au neuf. La Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm souhaite accompagner l'effort du parcours résidentiel dans cet esprit.

**Benoist Apparu**

Je vous remercie pour cette force de proposition très positive, qui par ailleurs est peu éloignée de notre point de vue. Dans l'immobilier, la notion de classe moyenne ne signifie rien. Une famille de trois SMIC peut devenir propriétaire à Châlons-en-Champagne, mais non à Paris. Le produit qui sera élaboré devra prendre cet élément en considération. Il faudra accepter d'être inégalitaire dans le produit pour être équitable vis-à-vis de la population.

Convient-il de différencier le neuf de l'ancien ? Nous pouvons légitimement nous demander comment dans les zones très tendues, nous avons besoin d'une offre de logement nouvelle, c'est-à-dire d'encourager la production. Dans ces zones, il est logique de soutenir le neuf. En revanche, dans des zones moins tendues, détendues, il convient d'encourager plutôt l'ancien.

En ce qui concerne les sorties de Hlm, la proposition de la Fédération est réellement positive. Il n'y a pas d'opposition entre la vente à n'importe quelle condition et la vente de principe. Il faut privilégier les sorties en dehors du parc, au même titre que l'accès au parc actuel. En effet, la sortie en dehors du parc offre globalement un ensemble de bénéfices pour les locataires et futurs accédants. Je partage le point de vue de Madame la Présidente consistant la volonté de ne pas opposer les publics : nous avons besoin de locataires, d'accédants, de parcours résidentiels. Cette mobilité permettra de résoudre la crise du logement.

## agenda

### 8/9 septembre

- Séminaire du Conseil fédéral

### 29 septembre

- Soirée des coopératives dans le cadre du congrès Hlm de Strasbourg

### 21 octobre

- Conseil fédéral

### 18/19 novembre

- Séminaire des présidents

### 25/26 novembre

- Convention des commerciaux

### 9 décembre

- Conseil fédéral

Assemblée générale - suite

## Coopération et restructuration



### du tissu des organismes d'Hlm

**Bruno Fievet**  
(directeur d'Armor Habitat, Saint-Brieuc)

Depuis plusieurs mois, le Mouvement Hlm est questionné sur sa structuration, à travers la taille des organismes, l'adéquation entre leur richesse et les besoins du territoire sur lequel ils se situent, la diminution des aides à la pierre dans certaines zones, que vous venez d'évoquer, ainsi que la concentration des centres de décision. Les coopératives d'Hlm sont convaincues que la taille n'est pas un gage de performance. Le regroupement de ces sociétés d'Hlm en grands ensembles nationaux ou suprarégionaux ne correspond ni à la culture ni au mode de fonctionnement de nos coopératives. Cependant, deux tiers des coopératives se situent dans des logiques de groupe, rattachées à des Esh ou des Offices. La synergie porte surtout sur la base des métiers. La coopération est depuis longtemps portée par les coopératives.

Ces coopérations sont entravées pour des raisons juridiques, notamment liées à la qualité de notre pouvoir adjudicateur et l'interprétation qui en est faite par l'administration française.

Les groupes assurent la mutualisation financière en interne. Nous appelons cependant de nos vœux que le mécanisme permette un accès égal à la mutualisation, dans le respect de l'intérêt général pour l'ensemble des organismes, afin de ne pas réserver aux seuls groupes cette capacité de mutualisation financière.

Notre Fédération estime que la recherche d'une plus grande efficacité économique et sociale ne passe pas nécessairement par le regroupement des organismes au sein de réseaux. D'autres pistes méritent d'être examinées, comme le travail en réseau par le biais de plafonds professionnels.

#### **Benoist Apparu**

C'est un sujet très important. La mutualisation, la réorganisation et la coopération poursuivent un seul objectif : comment faire pour construire davantage de logements ? Il est indispensable de poser cette question. Il est également essentiel d'affirmer qu'il n'y aura pas ni réorganisation ni mutualisation forcée. Cela serait illogique. Il ne faut pas marier les gens contre leur gré. Cela n'existe pas dans notre pays. Ce n'est pas non plus l'intention du gouvernement. Que souhaitons-nous faire ? Qu'attendons-nous de la coopération entre organismes ? Une plus grande efficacité pour construire plus dans notre pays, lorsque nous savons que des besoins très importants s'expriment, dans un contexte de besoin de logement social. Une véritable coopération entre organismes, passant parfois par un

GIE, des restructurations capitalistiques ou de la coopération technique, offrent une multitude de possibilités. Il n'y a pas de modèle unique consistant à créer un nombre limité de groupes. Cela me permet de répondre à votre question : il y a des possibilités de coopération non-capitalistique, mais n'écartons pas ce modèle. Tous les modèles sont possibles.

Nous n'accorderons pas un avantage de principe aux grandes structures qui gèrent 100 ou 200 000 logements. L'avantage des grandes structures est lié au fait que la présence sur l'ensemble d'un territoire offre des capacités d'arbitrage plus simples sur le plan financier entre zones tendues et non tendues.

Nous travaillons avec l'ensemble des familles pour lever les freins à la coopération capitalistique et à la coopération non-capitalistique.

## Concilier développement durable et accession sociale

**Colette Schnurrenberger**  
(présidente du COL, Anglet)



L'engagement des coopératives d'Hlm en faveur du développement durable est d'autant plus méritoire que nous intervenons dans un secteur d'accession à la propriété fortement concurrentiel, où l'adéquation économique entre l'amélioration de la performance environnementale du logement doit composer avec la solvabilité de l'acquéreur, d'autant plus que nous touchons des familles à revenu modeste. En initiant dès 2008 les premières opérations BBC ou à énergie positive, les coopératives d'Hlm ont identifié un certain nombre de freins et d'obstacles. Cet état des lieux a fait l'objet d'un memorandum qui vous a été remis fin décembre.

Il apparaît deux principales difficultés. Le coût final d'un logement en BBC peut dépasser en zone C les plafonds de prix qui s'imposent aux coopératives, celles-ci devant alors renoncer à proposer aux accédants ce logement. En outre, le surcoût pèse sur le budget des ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Pour cette raison, nous proposons de renforcer la prise en compte du surcoût du logement en BBC. Il serait également nécessaire d'accorder un dépassement limité des plafonds de la zone C en accession sociale à la propriété lorsque les logements sont certifiés BBC, selon des modalités proches, mais plus souples que ce qui est prévu pour le Scellier dans la Loi de Finance 2010.

#### **Benoist Apparu**

Le principal sujet est le surcoût lié à la production de logements à basse consommation. Le surcoût est réel. Vous l'estimez de 5 à 15 %. Il se situe actuellement plutôt de 10 à 15 %, et nous espérons que

la généralisation du BBC placera le surcoût à un niveau proche de 7 à 8 %.

Aujourd'hui, une dépense énergétique moyenne se situe autour de 900 euros par an pour un bâtiment neuf, contre 250 euros par an pour un bâtiment BBC. Cette situation suppose de négocier ce surcoût avec les banquiers en indiquant que le reste à vivre sera plus élevé du fait de la baisse des factures pour le futur propriétaire.

Comment peut-on aider davantage le BBC ? Nous l'avons fait avec le triplement du prêt à taux zéro, exclusivement valable pour l'année 2010. Le BBC n'est plus l'exception, mais le droit commun. Enfin, vous avez évoqué le problème des plafonds en zone C. Je rejoins votre idée consistant à réfléchir à la manière de cibler l'ensemble des dispositifs, notamment sur le Scellier. Il convient d'encourager l'achat dans l'ancien des zones C, plutôt que dans le neuf.

**Retrouvez l'intégralité des documents et compte rendus des échanges de l'assemblée générale sur notre site internet : [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop).**

## Fédération

# Environnement : pour un dialogue ouvert avec la société

A l'occasion de son assemblée générale, la Fédération a pris l'initiative d'ouvrir le dialogue avec les principales organisations non gouvernementales impliquées dans le Grenelle de l'environnement dans le but d'approfondir, par le débat et le croisement des regards, la réflexion sur les objectifs prioritaires, les bonnes pratiques et les changements à venir. Pour cette première,

France Nature Environnement, le WWF et l'association 4D ont répondu favorablement à l'invitation des coopératives d'Hlm. Cette première pourrait se prolonger par des rencontres annuelles et régulières entre le Mouvement Hlm et ces organisations et ainsi alimenter un espace démocratique et citoyen indispensable au développement durable.

## Arecoop

# Lancer une démarche « RSE »

La responsabilité sociale des entreprises permet d'appliquer le concept de développement durable à l'ensemble des activités de l'entreprise. Elle ajoute aux questions environnementales les aspects sociaux et économiques et donne une place particulière aux parties prenantes de l'entreprise.

En publiant le guide « Mettre en œuvre une démarche RSE », Arecoop propose aux coopératives d'Hlm un cadre méthodologique et des outils leur permettant de développer des pratiques de responsabilité sociale dans l'ensemble de leurs activités. Ces outils ont été conçus au cours d'une formation-action réunissant plusieurs coopératives d'Hlm et la Fédération assistées de l'association Delphis et du cabinet Utopies.

Le guide est disponible auprès d'Arecoop au prix de 15 euros.



## Formation

### Les formations Arecoop

Arecoop propose des sessions de formation adaptées à la diversité des métiers et des préoccupations des coopératives d'Hlm. Son catalogue se trouve enrichi de sessions conçues spécifiquement pour l'Ecole de l'accession sociale à la propriété.

**Renseignements et inscriptions :** • 01 40 75 68 60 • [www.arecoop.fr](http://www.arecoop.fr)

#### Septembre

##### Mardi 14

Le bilan énergétique simplifié en copropriété.

##### Mardi 28 et mercredi 29

Commercialisation : les techniques de ventes.

#### Octobre

##### Lundi 4

Organisation, suivi et contrôle des activités d'accession.

##### Mardi 5

Comptabilisation des activités d'accession.

##### Jeudi 7 et vendredi 8

Initiation au PSLA.

##### Mardi 12 au jeudi 14

Perfectionnement au PSLA.

##### Mercredi 27 et jeudi 28

Commercialisation : les techniques de ventes.

## En bref

### Pass foncier : baisse de la quotité des prêts

A compter du 1er juillet, la quotité des prêts Pass foncier diminue à 30 000 euros en zone A, 25 000 euros en zone B1, 20 000 euros en zone B2 et 10 000 euros en zone C.

### Modification des plafonds de prix

Un décret à paraître modifie les plafonds de prix applicables aux opérations d'accession des coopératives d'Hlm. Les plafonds des opérations soumises au taux réduit de TVA sont calés sur les plafonds PSLA, les plafonds soumis au taux normal de TVA sont réévalués pour conserver le différentiel de TVA avec les plafonds à 5,5%.



## Bilan

# Les opérations remarquables 2010

4 coopératives d'Hlm ont reçu, jeudi 6 mai lors de l'assemblée générale de la Fédération, le « trophée des opérations remarquables 2010 » destiné à valoriser des initiatives et opérations originales développées par les coopératives d'Hlm.

### Catégorie innovation sociale



## Le Carré d'Alcyon à Vélizy Villacoublay (78)

Une réalisation de la coopérative d'Hlm Pierres Avenir Construction

23 logements en accession sociale à Vélizy-Villacoublay (78) destinés en priorité aux locataires Hlm d'un ensemble démoli dans le cadre du prolongement du tramway.

## Les Dames Blanches à Yvetot (76)



Une réalisation de la coopérative d'Hlm Seine Manche Promotion

Reconstruction d'une EHPAD de 76 lits à Yvetot (76) confiée en gestion à la Fondation Caisse d'épargne pour la solidarité.

### Catégorie innovation environnementale

## La reconstruction du siège social du COL à Anglet (64)

Une réalisation de la coopérative Le COL



Bureaux labellisés NF-Bâtiments tertiaires Démarche HQE et BBC Effinergie.

### Catégorie innovation économique

## Résidence Nova Sud à Plouhinec (56)

Une réalisation de la coopérative d'Hlm Soclam



21 logements BBC en accession sociale à la propriété à moins de 1.500 euros/m<sup>2</sup>.



Jacques Tortos (Novatec),  
Marcel Membribe (Pierres Avenir Construction),  
Sonia Martin Del Campo (Le Col),  
Eric Baudouin (SMP),  
Marie-Noëlle Lienemann  
Didier Rocacher (Soclam).

## Quoi de Neuf...?

est édité par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, membre de l'Union sociale pour l'habitat  
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08  
Tél. : 01 40 75 79 48 - federation@hlm.coop  
www.hlm.coop  
Conception - réalisation : FKP - 01 47 45 42 59

Papier 100% recyclé  
Imprim'vert