



Actualité

Des indicateurs de production bien orientés

A quelques semaines de l'assemblée générale de la Fédération au cours de laquelle seront présentés les résultats de l'activité des coopératives d'Hlm en 2010, les premières données issues des enquêtes annuelles renseignées par ses adhérents témoignent d'un renforcement de la production.

Avec une production de logements en croissance de 17% et dépassant les 7 000 unités, l'année 2010 est à marquer d'une pierre blanche. Cette embellie concerne essentiellement la production de logements en accession. En secteur groupé, les mises en chantier ont ainsi progressé, selon les données provisoires, de 30%. Le PSLA représente un logement sur 5 lancé. En secteur diffus, la production se redresse (+6%) avec un peu plus de 1 100 contrats signés sur l'année. Les mises en chantier en secteur locatif restent stables aussi bien pour les logements familiaux que pour les foyers. Enfin, l'activité de gestion de syndic se maintient à hauteur de 37 000 lots principaux gérés.

Ces données, qui seront affinées et commentées lors de l'assemblée générale, rendent compte du regain d'activité qui fait suite à deux années moroses, marquées par un reflux de l'activité commerciale et une difficulté à concevoir des opérations à prix maîtrisés, compatibles avec les

revenus des ménages constituant la clientèle traditionnelle des coopératives d'Hlm. L'augmentation de la production en PSLA devrait se poursuivre en 2011, tout comme le développement d'une offre dans les zones de rénovation urbaine (près d'un logement sur cinq en accession sociale en 2010).

Enfin, les coopératives prennent le devant sur la future réglementation thermique. 16% des mises en chantier toutes activités confondues sont de niveau BBC.



Assemblée générale

La Fédération organise son assemblée générale les 11 et 12 mai prochains à Paris. La première demi-journée est consacrée aux aspects statutaires : rapport d'activité et d'orientation, données statistiques sur la situation des coopératives et leur performance environnementale, approbation des comptes. Cette après-midi s'achèvera par une présentation d'initiatives utilisant les nouvelles technologies de l'information et notamment les réseaux sociaux pour animer le sociétariat des coopératives d'Hlm.

La matinée du 12 mai mettra à l'honneur la présentation des « opérations remarquables » lauréates du trophée 2011. Une table ronde dont le thème sera « *L'accession sociale responsable et sécurisée : les coopératives d'Hlm veulent faire plus et mieux* » précèdera les discours de Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la FNSCHLM, et Benoist Apparau, secrétaire d'Etat au Logement.

agenda

7 avril

- Conseil fédéral

11/12 mai

- Assemblée générale

23 juin

- Conseil fédéral

7/8 septembre

- Conseil fédéral

27/29 septembre

- Congrès Hlm à Bordeaux

Communication

Un label pour valoriser la spécificité de l'accession sociale pratiquée par les coopératives d'Hlm

Adopté en 2008, le Projet fédéral prévoit la mise en place d'un « label » destiné à mieux identifier l'offre des coopératives d'Hlm, en particulier en direction de leurs prospects et des collectivités locales.

Pour les coopératives d'Hlm, il s'agit de :

- créer un outil d'identification commun à l'ensemble des coopératives ;
- susciter un sentiment d'appartenance à une même communauté ;
- s'appuyer sur des actions de communication nationales et/ou régionales.

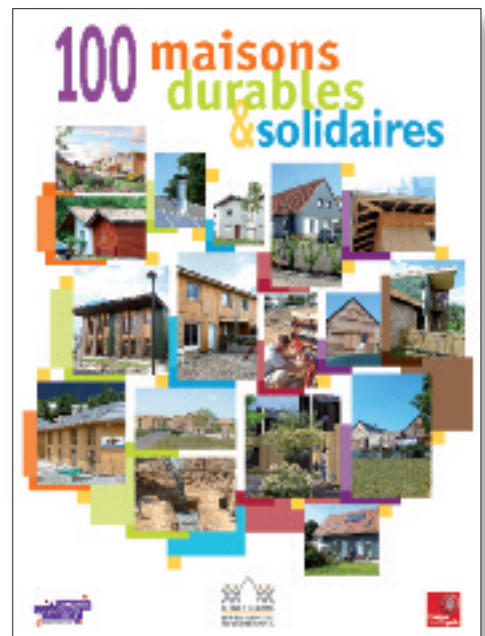
Pour les acquéreurs et les collectivités :

- identifier les acteurs de la démarche « coopérative » ;

- intégrer les engagements induits par cette démarche.

Ce label, qui n'est pas une marque mais doit conforter les communications propres des coopératives d'Hlm, pourrait prendre appui sur une charte d'engagements reprenant de manière simplifiée **les objectifs du Projet fédéral :**

- une accession à la propriété abordable et sécurisée ;
- un logement adapté aux besoins et à haute performance environnementale ;



- une qualité d'écoute et de services dans la durée ;
- un opérateur militant.

Le Conseil fédéral du 9 décembre 2010 a acté le principe de la mise en place de ce label au cours de l'année 2011.

Une agence de communication accompagne la réalisation et le déploiement de ce nouvel outil de communication qui sera conçu avec l'appui d'un groupe de coopératives d'Hlm et la Fédération.

Institution

Vers une mise en place de la CUS accession en 2011

Un amendement adopté conforme par les deux chambres dans le cadre de la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit institue une convention d'utilité sociale « accession ». Ce dispositif s'applique à tous les organismes d'Hlm n'ayant pas d'activité locative et prévoit la conclusion de ces conventions dans les 6 mois qui suivront la promulgation de loi. Celle-ci est attendue avant l'été.

La « CUS accession » prend appui sur les principales caractéristiques de la convention d'utilité sociale : son formalisme (signature avec l'Etat) et sa durée (6 ans renouvelable).

La CUS accession comporte ainsi une définition de la politique de dévelop-

pement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée, des éléments sur la politique en faveur de la qualité de service rendu aux accédants et deux indicateurs de performance :

- un pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages sous plafonds PLUS ;
- une proportion de contrats signés par an comportant les clauses de garanties de rachat et de relogement sur la totalité des ventes de l'année.

D'autres engagements et objectifs qualitatifs peuvent être ajoutés sur la demande du préfet de région, sans que des sanctions puissent être applicables en cas de non respect des engagements.

Contrairement à la CUS locative, le projet de décret n'organise ni l'association des collectivités locales à l'élaboration de la CUS ni leur co-signature.

Cette absence de disposition laisse à chaque coopérative d'Hlm la libre appréciation d'associer et d'inviter à signer une ou plusieurs collectivités locales dans l'élaboration de leur CUS.

Habitat coopératif et participatif

Depuis le début des années 2000, l'habitant devient un acteur incontournable d'un grand nombre d'opérations d'aménagement. Les dynamiques participatives gagnent aussi le champ de l'habitat, témoignant d'une volonté de réinvestir cette sphère dont la conception est principalement orchestrée par des professionnels.



A ce titre, des groupes d'habitants se constituent autour d'une volonté commune : concevoir et gérer collectivement un immeuble ou un ensemble d'habitation au sein duquel ils partageront des espaces, tels que salle de réunion, buanderie, chambre d'amis, potager... Ces initiatives « habitantes » ne se pensent cependant pas en marge des acteurs classiques de la production de l'habitat que sont notamment les organismes d'Hlm. En effet, depuis quelques années, ces derniers sont sollicités par un nombre croissant de groupes d'habitants pour qu'ils les appuient ou accompagnent leurs démarches. Ils sont cependant assez démunis pour répon-

dre à ces sollicitations, relevant encore de l'expérimentation. Aussi, et en réponse à la demande de ses adhérents, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm (FNSCHLM) a souhaité réaliser ce guide, avec le concours de l'Union sociale pour l'habitat.

Conçu comme une « boîte à outils » à destination des organismes d'Hlm qui sont approchés par des groupes d'habitants, il doit leur permettre de mieux cerner ces démarches en tant que telles, leur inscription dans un cadre national, mais aussi de comprendre le rôle et la place qu'ils peuvent avoir.

Ce guide constitue une première base d'analyse et de réflexion ayant vocation à être enrichie par les premiers retours d'expérience. Il est disponible auprès du secrétariat de la Fédération.

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 : Vanessa Mendes Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 - www.arecoop.fr).**

Avril

Mardi 5

Construction de maisons individuelles : retours d'expériences.

Jeudi 7 et vendredi 8

Les spécificités des produits de l'accession sociale : PSLA, ANRU, PTZ+ (Easp).

Mai

Mardi 10

L'étalement urbain.

Mercredi 25 et jeudi 26

Les outils juridiques et opérationnels de l'accession sociale (Easp).

Mercredi 25, jeudi 26, vendredi 27

Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession (Easp).

Lundi 30, mardi 31, mercredi 1er

Aspects spécifiques de la vente Hlm : organisation et commercialisation de la vente (Easp).

Juin

Jeudi 9 et vendredi 10

Logements basse consommation : principes et premiers retours d'expériences en accession sociale.

Vendredi 24

Accession sociale et acteurs des territoires : les fondamentaux du montage (Easp).

Réseau

A Chambéry, Savoisiennne Habitat livre 73 appartements

A dix minutes du centre-ville de Chambéry, Savoisiennne Habitat vient de livrer un ensemble de 73 logements. L'inauguration de ce nouveau morceau de ville par Jean Bollon, président de la coopérative d'Hlm, s'est déroulée le 5 février, en présence de Bernadette Laclais, maire de Chambéry.

Cette opération, conçue avec l'atelier Raymond Brun, se compose de trois bâtiments regroupant 73 appartements, du T2 au T5 duplex. Avec un coût technique de 1 347 € HT/m² de surface habitable, 59 logements ont été proposés en accession sociale à la propriété à un prix de vente moyen de 2 489 € TTC/m², garage compris. Près de



90% des acquéreurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLS. 9 acquéreurs ont pu bénéficier du dispositif Pass foncier.

A ces logements s'ajoutent 14 logements locatifs sociaux (11 PLUS et 3 PLA-I) qui sont gérés par la coopérative d'Hlm.

SMP inaugure 30 logements locatifs sociaux BBC à Malaunay



C'est en présence de Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la FNSCHLM, Laurent Fabius, président de La Créa et Didier Marie, président du Conseil général de Seine-Maritime que Nelly Tocqueville, présidente de l'Esh Logéal Immobilière, et Jean-François Dez, président de la scic d'Hlm SMP ont inauguré la résidence Joël Clément à Malaunay.



Cette résidence de 30 logements locatifs PLUS et PLS répartis en deux bâtiments est lauréat du Prébat, programme expérimental visant à identifier des solutions nouvelles améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments. Certifiée Habitat et Environnement, la résidence atteint une performance BBC. Les charges d'énergie esti-

mées (chauffage/eau chaude/sanitaire) devraient être de l'ordre de 25 euros par mois.

Originalité du montage, l'Esh Logéal Immobilière a confié à la scic d'Hlm SMP la maîtrise d'ouvrage déléguée de cette opération. SMP devrait lancer dans les prochains mois la réalisation de 14 logements en accession sociale à la propriété à proximité de la résidence, complétant ainsi l'offre de logements sociaux sur la commune de Malaunay.

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