

Communication

Un label pour promouvoir l'accession sociale

Les coopératives d'Hlm ont su, au cours de la dernière décennie, faire reconnaître que l'accession sociale sécurisée à la propriété pouvait être une réalité. La contrepartie de ce succès est l'apparition d'acteurs non Hlm développant un discours autour de l'accession « abordable », « maîtrisée » ou « accompagnée ». Or, l'accession à la propriété pratiquée par les coopératives d'Hlm, avec un ciblage social sans ambiguïté, une occupation à titre de résidence principale, un accompagnement dans la durée par la sécurisation Hlm et une implication dans la réussite du projet de ses coopérateurs ne peut être comparée à ce que ces acteurs promeuvent.

Le Conseil fédéral a donc souhaité doter les coopératives d'Hlm d'un outil de communication leur permettant de faire valoir la spécificité de leur démarche, rejoignant en cela le Projet fédéral adopté en 2008. Celui-ci prévoyait la mise en place d'un « label » caractérisant l'accession par les coopératives d'Hlm. Concrètement, il s'agissait d'inventer un signe visuel complété par un signe verbal qui puisse s'intégrer dans la communication des coopératives d'Hlm, dans le respect de leur propre marque.

Pour les coopératives d'Hlm, l'objectif du label est 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.



d'une grande idée,
nous avons fait un métier

LES COOP HLM

Pour l'accompagner dans cette démarche, la Fédération s'est appuyée sur l'agence de création de marques Fondamenti. Un groupe de travail constitué de dirigeants et de responsables commerciaux de coopératives d'Hlm complété par des entretiens avec des acquéreurs et des élus locaux a permis d'affiner le diagnostic et de construire une plateforme de label. De là, Fondamenti a proposé plusieurs directions. Le comité de pilotage puis le Conseil fédéral ont retenu une phrase dont la simplicité concourt à son efficacité : « L'accession sociale à la propriété – d'une grande idée, nous avons fait un métier ».

Publiquement lancé lors du Congrès Hlm de Bordeaux, ce label est mis à disposition des coopératives d'Hlm. Un kit ainsi que des outils nouveaux vont leur être mis à disposition progressivement au cours du dernier trimestre 2011 pour leur permettre de se l'approprier. Des actions de communication au niveau national vont également être menées pour relayer les propositions que fera la Fédération aux différents candidats à l'élection présidentielle.

agenda

27/29 septembre

- Congrès Hlm à Bordeaux

17/18 novembre

- Séminaire des présidents

22/24 novembre

- Salon des maires

25/27 janvier 2012

- Séminaire des directeurs

Economie sociale

L'économie sociale et le logement

Convaincues que les entreprises de l'économie sociale doivent prendre des initiatives pour relever ce défi du droit au logement pour tous, d'un logement adapté aux besoins de chacun et répondant aux exigences du développement durable des territoires, plusieurs d'entre-elles, dont la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, ont pris l'initiative d'organiser une journée d'échanges le jeudi 17 novembre à Paris. Cette journée permettra d'analyser ce qui est déjà entrepris par le mouvement de l'économie sociale, et pour ouvrir des pistes nouvelles d'actions et d'interventions.



4 thèmes seront ainsi abordés.

- **Les entreprises de l'économie sociale et le logement** : quels sont les besoins des salariés de l'économie sociale ? Quelles réponses spécifiques à apporter ?
- **Le « risque logement »** : comment l'économie sociale aborde cette question ? Peut-il y avoir une approche spécifique, notamment de

la part des mutuelles d'assurances ?

- **Investir pour le logement** : dans un contexte de crise durable du logement et de désengagement financier de l'Etat, quel peut-être le rôle des acteurs de l'économie sociale dans l'effort de production de logements, en particulier dans le secteur intermédiaire ?
- **Favoriser l'innovation économique et sociale dans le loge-**

ment : épargne solidaire, habitat coopératif... L'économie sociale a de tout temps su imaginer des réponses originales aux problèmes de notre temps. Le logement des jeunes, le défi du vieillissement de la population sont parmi les nouveaux défis à relever.

Renseignement/inscription : ess-logement@amallia.fr

Le Mois

Le **Mois de l'Économie Sociale et Solidaire** en France est une initiative des Chambres régionales de l'économie sociale pour faire découvrir au plus grand nombre, pendant le mois de novembre, et au travers d'initiatives les plus diverses possibles, une autre façon de concevoir l'économie.

Il existe en effet des entreprises responsables qui se distinguent par leur mode d'organisation et leur finalité.

Elles ont établi depuis plus d'un siècle des règles du jeu originales :

- elles rassemblent des personnes motivées par la mise en œuvre d'un projet ;
- elles concilient objectifs d'intérêt collectif et activités économiques ;
- elles intègrent dans leur organisation et dans leur fonctionnement démocratie, innovation et développement durable.

Ces entreprises sont les coopératives, les mutuelles, les associations, les structures de l'insertion par l'activité économique, les fondations... En France, elles représentent plus de 215 000 établissements employeurs, soit 9,1 % des entreprises françaises et plus de 2,2 millions de salariés, soit près de 10 % du total de l'emploi salarié en France.

Les coopératives d'Hlm qui le souhaitent peuvent organiser une manifestation (inauguration, visite...) et l'inscrire au programme du Mois par internet.

Pour en savoir plus : www.lemois-ess.org

PSLA : évolutions réglementaires et nouvelle édition du guide Arecoop

Un décret, paru le 18 août 2011, modifie à la marge la réglementation applicable aux logements ayant obtenu un agrément PSLA provisoire.

Ce décret :

- repousse de 12 à 18 mois le délai pour solliciter l'agrément PSLA définitif pour tenir compte de l'allongement des délais de commercialisation ;
- autorise le refinancement des logements PSLA en PLS même après l'OS, ceci pour tenir compte d'échec de commercialisation.

Dans le même temps, depuis le 1^{er} juin 2011, les ressources retenues pour évaluer l'éligibilité d'un ménage au PSLA sont égales au maximum entre le revenu fiscal de référence du ménage au titre de l'année « N-2 » et un « revenu plancher », égal au montant de l'opération divisé par 10.

Prenant en compte ces dernières évolu-



tions réglementaires, Arecoop publie une version actualisée et augmentée de son « Guide du PSLA ». Celui-ci aborde successivement les aspects juridiques, financiers et fiscaux du PSLA. Il a été complété par de nombreuses questions/réponses recensées par les équipes de la Fédération depuis 2004.

Chaque coopérative d'Hlm est destinataire d'un guide. Des exemplaires supplémentaires sont disponibles auprès du secrétariat d'Arecoop (15 euros l'exemplaire).

En bref

Disparition de Joseph Gaudin

C'est avec tristesse que la Fédération a appris le décès de Joseph Gaudin survenu le 28 juillet dernier à l'âge de 72 ans.

Joseph Gaudin a consacré l'essentiel de sa vie professionnelle au monde de la coopération, tout d'abord dans la coopération agricole puis dans la coopération d'Hlm.

Il devient ainsi administrateur d'Habitation Familiale à Rennes en 1976 et assurera la présidence du conseil d'administration de 1979 à 1981 puis de 1983 à 1989. En 1992, il devient directeur, poste qu'il occupera jusqu'à son départ à la retraite en février 2002.

Séminaire des présidents

Le séminaire annuel des présidents de coopératives d'Hlm se déroulera à Paris les 17 et 18 novembre prochains. Il s'agit d'un moment privilégié d'échanges entre présidents et avec la Fédération pour aborder les sujets d'actualité. Les inscriptions sont ouvertes !

Formation

Les formations Arecoop

Arecoop propose des sessions de formation adaptées à la diversité des métiers et des préoccupations des coopératives d'Hlm. Son catalogue se trouve enrichi de sessions conçues spécifiquement pour l'École de l'accession sociale à la propriété. **Renseignements et inscriptions : Vanessa Mendès Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 - www.arecoop.fr).**

Octobre

Lundi 3 et mardi 4

Organisation, suivi et contrôle de l'activité d'accession sociale.

3 et 4 (et 17/18 novembre)

Commercialisation de logements neufs : les techniques de vente.

mardi 4 et mercredi 5

Commercialisation de l'accession sociale et encadrement de la revente.

Jeudi 6 et vendredi 7

Les fondamentaux du montage d'opérations

en accession sociale à la propriété.

Jeudi 20

Initiation au PSLA.

Vendredi 21

Perfectionnement au PSLA.

Novembre

Lundi 14 et mardi 15

Le contrat de vente en VEFA.

Lundi 14 au mercredi 16

Sécurisation Hlm et relations de service.

Jeudi 17 et vendredi 18

Séminaire des présidents de coopérative d'Hlm.

Décembre

Mercredi 30 novembre/jeudi 1^{er} et vendredi 2 décembre

Les aspects techniques du développement durable en accession sociale.

Vendredi 2

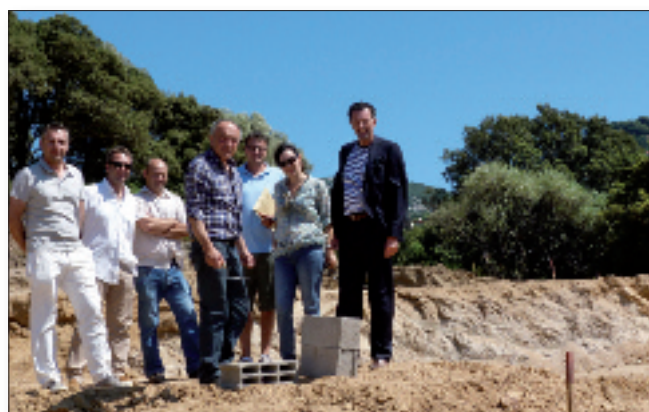
La fiscalité de l'accession.

Réseau

A Sartène (20), Le Logis Corse pose la première pierre de 20 villas

En juillet, Le Logis Corse a posé symboliquement la première pierre de l'opération de 20 maisons individuelles au quartier Santa Barbara de Sartène. Ce projet immobilier, fruit d'un partenariat entre la coopérative d'Hlm, l'Office de l'habitat de la Corse-du-Sud et la mairie de Sartène, répond à la demande importante des ménages travaillant dans la commune et qui ne trouvent pas à s'y loger à prix abordable.

Les 12 T3 et 8 T4 sont implantés sur un terrain de deux hectares, aménagés autour d'une placette pour créer un



véritable espace de vie commun, dans la continuité du bâti existant. En 3 mois de commercialisation, 19 des 20 maisons ont ainsi été vendues.

Pour permettre de réduire les coûts de construction et corrélativement les prix de vente, l'Office a cédé le terrain à l'euro symbolique et la commune assure la maîtrise d'ouvrage des voiries et réseaux divers nécessaires à la desserte de l'opération. Les prix de vente sont ainsi significativement inférieurs au marché de 20 à 30 % avec, à titre d'exemple, une maison avec garage et jardin de 80 m² commercialisée à 201 000 €, soit 2,532 € le m². En contrepartie de cet effort financier, des clauses anti-spéculatives sont intégrées aux contrats de vente.



Poste Habitat Provence livre 32 logements locatifs sociaux à Nice

La coopérative d'Hlm Poste Habitat Provence a relancé son activité en 2006 avec pour objectif d'accompagner la politique sociale du groupe La Poste dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La livraison de son premier programme le 27 juin dernier est la première traduction concrète de cette stratégie. La résidence Saint-Barthélémy est un ancien immeuble de bureaux appartenant à La Poste, racheté en 2009 par Poste Habitat Provence à Poste Immo, filiale qui gère les actifs de La Poste.

La transformation de bureaux en logements dans le cadre de réhabilitations lourdes comme celle de Nice Saint-Barthélémy, constitue une expertise particulière dans laquelle Poste Habitat Provence est spécialisée. La résidence est située dans un quartier stratégique de Nice, à la frontière entre le centre-ville commerçant et les quartiers résidentiels. Les 32 Logements sociaux sont répartis en 24 PLUS (Prêt locatif à usage social) et 8 PLAI (Prêt locatif aidé intégration).

Le développement de Poste Habitat Provence s'étend sur

la région PACA. Quinze programmes sont en cours de mise en œuvre sur les départements des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône, du Vaucluse et du Var et représentent environ 300 logements dont les deux tiers dans les Alpes-Maritimes, avec 70 % en financement PLUS, 15 % en PLAI et 14 % en PLS.

Au centre de Nice, Poste Habitat Provence s'est porté acquéreur de trois autres immeubles représentant 80 logements qui sont en cours de réhabilitation.

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