



**Recommandation déontologique relative à la vente et aux prestations de services à des membres de la coopérative d'Hlm (dirigeants sociaux et salariés)** adoptée par le Conseil fédéral en décembre 2002 et mise à jour par le Conseil Fédéral du 13 février 2014

Nous recommandons d'appliquer les principes suivants lorsque vous envisagerez de vendre un bien immobilier à un de vos salarié, un administrateur ou membre du conseil de surveillance ou bien dirigeant (Directeur général, DGD, membre du directoire, DGU) ou à toute personne dont il peut être considéré qu'elle lui est liée directement ou indirectement :

- au préalable, bien sûr, la réglementation doit être respectée (plafond de ressources s'il y a lieu etc.).
- les conditions de la vente doivent être les mêmes que celles applicables aux tiers. Des aménagements mineurs peuvent être apportés à ce principe dans la mesure où les règles sont clairement et préalablement définies. Ce peut être ainsi le cas pour des remises exceptionnelles sur le prix de vente du logement correspondant à l'économie de frais de commercialisation.
- la non-discrimination : tous les salariés ou dirigeants sociaux doivent pouvoir en bénéficier ce qui nécessite des règles de publicité bien établies (affichage, circulaire interne)
- la transparence la plus complète doit être organisée : information du Conseil, soumission de l'opération à une délibération du conseil d'administration au titre des conventions réglementées, établissement d'un recensement annuel communiqué au conseil d'administration.

Enfin, nous vous recommandons de formaliser ces conditions et procédures par une délibération du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance, voire dans le règlement intérieur de la coopérative.

En cas de difficulté particulière d'interprétation de ces principes, nous vous invitons instamment à saisir le Comité fédéral de déontologie pour avis.

## **Recommandation déontologique sur les acquisitions par les coopératives d'Hlm de logements en VEFA auprès de promoteurs privés en vue de leur revente en PSLA**

Le Conseil fédéral attire l'attention de ses adhérents sur le développement des acquisitions de logements en VEFA auprès de promoteurs privés pour les revendre en PSLA.

Cette pratique tend à se développer, notamment en réponse aux sollicitations des collectivités locales qui incitent, voire imposent, aux maîtres d'ouvrages non seulement de consacrer une fraction de leurs opérations à du logement locatif social mais également à de l'accession sociale à la propriété. Dans ce dernier cas, la pratique la plus courante est de rechercher un organisme d'Hlm qui se portera acquéreur de ces logements.

La SGAHLM a été amenée récemment à faire évoluer ses règles pour étendre à cette pratique l'exigence de pré-commercialisation de 30% du chiffre d'affaires afin d'éviter une prise de risque trop élevée.

Au-delà, la Fédération recommande à ses adhérents d'aborder cette pratique selon les règles suivantes :

- cette pratique est autorisée par les textes régissant les coopératives d'Hlm
- elle peut répondre à des attentes fortes des élus et ne peut donc être écartée a priori
- elle peut également permettre de développer une offre nouvelle sur des territoires difficilement accessibles par les coopératives d'Hlm
- elle ne peut cependant se substituer à l'activité sous maîtrise d'ouvrage directe qui doit rester, en accession sociale comme en locatif, le mode privilégié de production de logements sociaux
- elle doit donc être abordée comme devant conforter une production déjà existante et ne pas dépasser un volume raisonnable, de l'ordre de 30% de la production annuelle
- dans les discussions avec les collectivités locales et les aménageurs, la recherche d'une maîtrise d'ouvrage directe, voire d'une co-maîtrise d'ouvrage doit être privilégiée.

## **Recommandation déontologique sur la sécurisation par des coopératives d'Hlm de logements neufs construits sous maîtrise d'ouvrage privée**

Le Conseil fédéral attire l'attention de ses adhérents sur la sécurisation par certaines coopératives d'Hlm de logements conçus et vendus par des maîtres d'ouvrage privés.

La Fédération rappelle à ses adhérents que l'engagement par un organisme d'Hlm d'apporter des garanties de rachat et de relogement à des maîtres d'ouvrages privés ne rentre pas dans son objet social. En pratiquant de la sorte, elle se met donc dans une situation juridique interdite qui entraîne sa responsabilité et celle de ses dirigeants sociaux (administrateurs, représentants légaux).

Par ailleurs, l'apport de ses garanties constitue un engagement hors bilan non maîtrisé, porteur de risques financiers, concernant des logements qui n'ont pas été conçus par l'organisme et des clients qu'il ne connaît pas.

Enfin, en apportant cette sécurisation à des maîtres d'ouvrages privés, les coopératives d'Hlm affaiblissent la spécificité de l'accession sociale sécurisée à la propriété et la plus-value qu'elles apportent à leurs clients et aux collectivités locales qui leur font confiance.

## **Recommandation déontologique sur le maintien des coopérateurs dans le sociétariat**

Le Conseil fédéral attire l'attention de ses adhérents sur le maintien des coopérateurs au sein du sociétariat après la livraison de leur logement.

La Fédération rappelle à ses adhérents :

- que la souscription d'une part sociale de la coopérative d'Hlm au moment de l'acquisition est non seulement une obligation mais aussi une spécificité des coopératives d'Hlm
- que, de par la sécurisation Hlm, la coopérative d'Hlm est impliquée dans la durée (15 ans) au succès de l'accès à la propriété de ses coopérateurs
- que cette part sociale ne peut être remboursée qu'à la demande du coopérateur
- que le maintien d'un collège « utilisateurs » significatif est un signe de vitalité de la vie coopérative
- que chaque coopérative d'Hlm doit rechercher à animer son sociétariat et à susciter un lien d'adhésion entre ses utilisateurs et elle, en particulier lors de l'assemblée générale.

- ♦ -