LES COOP' HLM

au service du territoire

les COOP' HLM

Les Coop' Hlm travaillent depuis plus d'un siècle en faveur du logement accessible à tous. Elles conjuguent l'ambition sociale du mouvement Hlm aux principes du mouvement coopératif dont elles font partie.

Avec **160 Coop' Hlm** en France, il y en a forcément une près de chez vous !

Chaque coopérative, ancrée dans son territoire, développe une expertise et des compétences locales adaptées aux besoins et aux enjeux des populations.

Ce sont des sociétés animées par des conseils d'administration bénévoles. Dans le sociétariat, on trouve les locataires et les accédants aux côtés des collectivités locales et des acteurs concernés par le logement.

La raison d’être des Coop’HLM

L’invention sociale permanente pour se loger et vivre ensemble

La raison d'être des Coop'HLM repose sur **trois piliers** :

NOTRE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Un logement abordable et de qualité, au service du plus grand nombre

Notre ambition : offrir un parcours résidentiel complet et sécurisé à tous, y compris aux plus modestes.

Acteurs de mixité sociale, nous contribuons à l'amélioration du cadre de vie des ménages et au développement harmonieux et durable des territoires.

NOTRE GOUVERNANCE COOPÉRATIVE

Une relation de confiance avec nos accédants, nos locataires et nos élus

Entreprises démocratiques à lucrativité limitée, nous sommes animées par des valeurs humanistes plus que par la recherche de profit.

Nos accédants, locataires, collaborateurs et collectivités locales sont invités à devenir associés pour décider collégialement de nos orientations stratégiques.

NOTRE MODÈLE RESPONSABLE

L'engagement au service des générations présentes et futures

Notre modèle économique est tourné vers l'avenir : tous nos résultats sont réinvestis pour la réalisation de nouveaux projets.

Nous mutualisons nos efforts et ressources pour innover en permanence en termes de financement, qualité du bâti, maitrise d'usage et performance environnementale.

Quali' COOP

Pour incarner leur raison d'être et travailler sur la qualité de leurs pratiques, certaines coopératives HLM s'investissent dans Quali'Coop, la démarche d'amélioration continue développée à l'échelle nationale.

LES COOP' HLM

La diversité des interventions

Norwood : L'Accession Abordable biosourcée

Située dans l'écoquartier Les Champs Bleus à Vezin-le-Coquet (Ille-et-Vilaine), la résidence « Norwood » offre 50 logements mixtes pour permettre l'accession à la propriété aux ménages sous plafonds de ressources.

Le projet Norwood, composé de 50 appartements du T2 au T4, est avant tout un programme d'accession sociale à la propriété. **Plus de 84 % des logements** sont proposés sous des régimes aidés (Accession Coopérative, PSLA, Accession Maîtrisée), accessibles **aux ménages justifiant de revenus plafonnés**.

La clientèle est très majoritairement composée de **primo-accédants (68 %)** et de personnes actives : **92 % sont des salariés** (75 % du privé, 17 % du public). Ces nouveaux propriétaires étaient souvent locataires (76 % en privé, 15 % en HLM). Ciblant principalement les jeunes actifs, 70 % des clients ont entre 26 et 45 ans, la résidence, de conception biosourcée (AMI Bois niveau 3), présente une façade enveloppée d'**un mur manteau en bois**.
Les logements sont **traversants** et s'ouvrent sur des coursives pensées comme une « rue-jardin » centrale. L'orientation du projet favorise l'apport de lumière naturelle et la ventilation.

LE + COOPÉRATIF

> En tant que maître d'ouvrage et coopérative HLM, Espacil Accession sécurise l'acquisition par la triple garantie (rachat, relogement, protection revente) pour les accédants éligibles.

LE RÔLE DE LA VILLE DE VEZIN-LE-COQUET

> Vezin-le-Coquet, partenaire d'Espacil Accession depuis 1984, a permis l'implantation du projet dans l'écoquartier Les Champs Bleus et a soutenu la construction durable issue de l'AMI Bois. De plus, la coopérative a raccordé les logements au réseau de chauffage bois urbain (biomasse).

ARCHITECTE : Anthracite Architecture

Vivre ensemble pour vieillir mieux : Les Pot'âgés

Situé à Strasbourg (Bas-Rhin), ce projet de logements locatifs sociaux répond à la problématique du maintien à domicile des seniors isolés en privilégiant un habitat participatif et solidaire.

Le projet « Les Pot'âgés » est reconnu comme **le premier projet locatif aidé, participatif et sénior en France**. Cette résidence, inaugurée en février 2025, propose une solution innovante pour les séniors isolés souhaitant demeurer en autonomie.

Le programme se compose de **dix grands studios** (allant de 29 à 35 m²) destinés à des locataires éligibles au logement social (PLAI, PLUS, PLS). L'une des caractéristiques essentielles réside dans **les espaces partagés, d'une superficie de près de 150 m²**, situés au dernier étage (attique). Ces lieux communs incluent une grande cuisine, une salle commune, une buanderie et une chambre d'amis, visant à créer du lien social et à favoriser l'entraide entre les résidents.

Le bâtiment, certifié Habitat Sénior Services®, a été co-construit avec le collectif de séniors impliqués depuis 2015, du programme architectural au projet de vie sociale.

LE RÔLE DE LA VILLE DE STRASBOURG

> La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont été impliquées dans le projet dès son origine et ont activement contribué à sa réussite, par **la mise à disposition du foncier** au profit d'Habitat de l'Ill par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, n'exigeant qu'une redevance annuelle symbolique de 15 € en raison de la vocation sociale du projet. De plus, la Ville a travaillé aux côtés d'Habitat de l'Ill et de l'Eurométropole pour surmonter des obstacles réglementaires liés au caractère innovant de cet habitat participatif sénior.

ARCHITECTE : Paul-André Ritzenthaler

LE + COOPÉRATIF

> Habitat de l'Ill, en tant que coopérative d'Hlm et porteur du projet, a joué un rôle fondamental dans la concrétisation du projet, par **un engagement financier important** et une mobilisation en faveur des séniors, illustrée par la création d'une équipe dédiée et d'un poste de coordinateur sénior.

Logements et santé au cœur du bourg

À Saint-Pierre-de-Bœuf (Loire), la résidence « Le Clos Jean Guigal » associe 15 logements diversifiés et une maison de santé pluridisciplinaire , apportant mixité sociale et maintien d'une offre médicale de proximité.

Livré au printemps 2023 après 24 mois de travaux, ce programme innovant associe habitat et santé publique au cœur du bourg. Conçu par l'Habitat Dauphinois, il regroupe 15 logements collectifs et une maison de santé pluridisciplinaire de 470 m² acquise en VEFA par la commune.

Les logements se déclinent en 4 locatifs sociaux (3 PLUS, 1 PLAI), 6 en accession sociale PSLA et 5 en accession libre. Chaque appartement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse avec jardin, favorisant confort et qualité de vie. L'architecture s'adapte à la pente naturelle du terrain, permettant de préserver l'ensoleillement et d'intégrer stationnements et espaces végétalisés. La mixité sociale et intergénérationnelle est au cœur du projet : familles, retraités, primo-accédants et actifs cohabitent dans un cadre résidentiel de qualité. Parallèlement, la maison de santé regroupe près de 15 praticiens et sécurise l'accès aux soins pour une population locale vieillissante, renforçant ainsi l'attractivité du centre-bourg.

LE + COOPÉRATIF

> Habitat Dauphinois innove en réunissant habitat diversifié et équipement de santé pour revitaliser le cœur de village.

LE RÔLE DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-BOEUF

> La commune a concrétisé l'opération en se portant acquéreur de la maison de santé et en mobilisant des financements publics.

ARCHITECTE : EAD Architectes

Feel Wood : Faire évoluer des immeubles des années 60 et créer de la mixité

À Saint-Didier-au-Mont-d'Or (Rhône), « Feel Wood » transforme deux immeubles des années 60 en 44 logements sociaux, grâce à une réhabilitation ambitieuse, une surélévation en bois et une approche frugale.

Conçu par Rhône Saône Habitat, le projet « Feel Wood » illustre une stratégie immobilière audacieuse et durable. Acquis en 2017 auprès de l'UGECAM dans un secteur protégé, les deux bâtiments ont été conservés et valorisés : **plutôt que de démolir**, l'opération a doublé la surface habitable par surélévation et extensions, tout en limitant l'artificialisation des sols.

LE RÔLE DE LA MÉTROPOLE DE LYON

> La Métropole de Lyon a soutenu le projet par une concertation active et un accompagnement technique.

LE + COOPÉRATIF

> Les partenariats sur-mesure créés par Rhône Saône Habitat ont permis de concilier densification, performance environnementale et qualité de vie, tout en répondant aux besoins de logements abordables dans un secteur prisé.

L'ensemble propose **44 logements** 100 % sociaux, dont 20 en accession sécurisée via le Bail Réel Solidaire (BRS) et 24 en locatif social (16 PLUS et 8 PLAI). Traversants, lumineux, **tous bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse**. **Le bois français**, provenant du Vercors et de la vallée d'Azergues, structure les extensions et stocke le carbone, réduisant l'empreinte environnementale. À présent équivalent au neuf, la requalification a permis de **réduire la consommation énergétique de 85%** par rapport à l'état initial. Au-delà du traitement des immeubles obsolètes, la coopérative a organisé **l'accompagnement** des résidents des anciens logements au cours du projet avec un temps et un suivi personnalisé mis en place en partenariat avec l'association Soliha.

ARCHITECTE :
Architecture Ad-minima

Loger les saisonniers en zone touristique

La Résidence « Le Caroley », réalisée par Savoisienne Habitat à Tignes (Savoie), propose des logements modernes et performants intégrés harmonieusement au paysage montagnard. Ce projet allie confort, efficacité énergétique et qualité de vie au cœur de la station.

La commune de Tignes (Savoie) est confrontée aux difficultés de logement des travailleurs saisonniers qui sont présents sur son territoire en haute saison. Pour y répondre, la commune de Tignes a organisé un appel d'offres à opérateur auquel la coopérative d'Hlm Savoisienne a répondu. Cet appel portait sur la réalisation d'un ensemble immobilier sur le site exceptionnel de Tignes-les-Boisses à 1 850 mètres d'altitude.

L'ensemble est composé de 3 résidences de qualité mixant 58 logements saisonniers, 21 logements en accession sociale à la propriété et 64 logements locatifs sociaux. La première **résidence saisonnière** de Tignes-les-Boisses loge le personnel saisonnier travaillant dans la station grâce à l'appui financier du CCAS de la commune qui loue les logements à la coopérative pour les proposer aux saisonniers à un prix compatible avec leurs ressources.

LE + COOPÉRATIF

> Un savoir faire reconnu de la coopérative dans les constructions en altitude, une vocation sociale et sa capacité à couvrir la variété des besoins de la collectivité à prix maitrisé et pour un public à ressources modestes.

LE RÔLE DE LA COMMUNE DE TIGNES

> La commune a apporté le foncier à titre gratuit, la garantie d'emprunt et une subvention d'équilibre. Le CCAS a fourni un engagement de location des logements destinés aux saisonniers.

ARCHITECTE : Atelier Noraz Architectes

Métamorphose environnementale et sociale du quartier du Miroir d'eau à Savigny-le-Temple

La résidence « Le Miroir d'eau » s'inscrit dans une ambitieuse opération de rénovation urbaine pour revitaliser le quartier et améliorer la qualité de vie des habitants.

À Savigny-le-Temple (77), dans un quartier en perte d'attractivité, Valophis-La Chaumière de l'Ile de France a mené une opération de requalification urbaine dont l'enjeu est de **restructurer un tissu vieillissant, diversifier l'offre et redynamiser l'image du secteur**. Pour ce faire, la coopérative d'Hlm a réalisé une opération de construction de 56 logements locatifs sociaux neufs sur 4 étages et des commerces en pied d'immeuble, au cœur d'un projet de requalification complète du site du Miroir d'Eau dont l'EPA Sénart est l'aménageur.
Le cœur d'îlot pour sa part est traité en vaste espace vert sur deux niveaux.

LE RÔLE DE LA VILLE DE SAVIGNY-LE-TEMPLE

> La ville a soutenu la requalification par son accompagnement foncier et réglementaire.

LE + COOPÉRATIF

> Une démarche partenariale favorisant la qualité de vie et la mixité sociale durable.

La technique de construction innovante (préfabrication des façades en structure mixte bois/béton), couplée au recours à des énergies renouvelables et matériaux bio-sourcés concourent à la faible empreinte carbone de l'opération

Dans un quartier historiquement fragilisé, le programme a permis **une recomposition urbaine** d'ensemble, intégrant mixité typologique et qualité architecturale. Au-delà de la production de logements, l'opération s'inscrit dans une stratégie plus large de revitalisation urbaine, avec un impact direct sur la dynamique résidentielle et l'attractivité de la commune.

ARCHITECTE :
Karawitz Architecture

Maintenir les actifs et les familles sur un territoire soumis à de fortes tensions

Située sur l'île de Ré (Vendée), l'opération de la Coopérative Vendéenne du Logement répond à l'enjeu majeur de maintenir les actifs et les familles sur le territoire, et ce malgré les prix de l'immobilier.

L'opération du Fougerou a été réalisée à la demande de la commune de Sainte-Marie-de-Ré qui fait face à **un important développement démographique**, mais aussi à l'augmentation constante du nombre de résidences secondaires.
Pour répondre à ce constat, la Coopérative Vendéenne du Logement a réalisé 48 maisons individuelles en Bail Réel Solidaire (BRS) portés par l'OFS coopératif Terra Noé et 6 logements locatifs sociaux (1 PLAI, 3 PLUS et 2 PLS).
Idéalement situées entre vignobles et océan, les maisons sont majoritairement des T4 dont la superficie habitable est en moyenne de 85m². Chaque maison dispose d'un espace privatif extérieur avec jardin et terrasse, d'un auvent et d'un abri-vélo et / ou d'un garage.

L'architecture des maisons s'inscrit dans la parfaite continuité des constructions existantes, afin d'**intégrer ces habitations à l'esprit village** qui règne dans ce bourg. De plus, la réalisation de l'opération a été confiée à un ensemble d'acteurs issus du tissu local.

LE RÔLE DE LA COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-RÉ

> La commune s'est fortement impliquée dans ce projet. Elle a apporté une subvention conséquente de 700 000 euros afin de permettre à la coopérative de garantir des prix abordables aux ménages. La collectivité a également mis à disposition gratuitement des salles pour les différents événements autour du projet (réunions d'informations, réunions du club sociétaire, pose de la première pierre, etc.)

ARCHITECTE :
Agence Sébastien Pellereau

LE + COOPÉRATIF

> La Coopérative Vendéenne du Logement a eu à cœur de créer une dynamique de groupe, notamment parmi les accédants, avec l'instauration d'un « club sociétaire ». Cela permet aux familles de se rencontrer et de tisser des liens, mais aussi de penser leur future vie de quartier.

Soliza, un habitat durable et accessible pour faciliter les parcours résidentiels

L'opération Soliza propose 23 appartements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans le quartier durable de Crolles (Isère). Ce projet innovant allie performance énergétique, cadre de vie de qualité et accessibilité à la propriété à des prix 30% inférieurs au marché, favorisant ainsi une mixité sociale durable.

La coopérative Isère Habitat a réalisé 2 résidences de 11 et 12 appartements du T2 au T5 dans l'écoquartier du parc, au pied du massif de la chartreuse. Ces appartements ont été vendus en bail réel solidaire avec l'appui de l'OFS coopératif ORSOL pour permettre aux habitants de se loger, en résidence principale, à des prix abordables et sous conditions de ressources, grâce au mécanisme du BRS.

LE RÔLE DE LA VILLE DE CROLLES

> L'apport de foncier à un prix raisonnable et la garantie d'emprunt. Une volonté politique de créer un parcours résidentiel avec un dispositif anti-spéculatif à très long terme.

LE + COOPÉRATIF

> Société coopérative, Isère Habitat est un promoteur immobilier social, responsable et engagé, qui œuvre quotidiennement pour l'accession à la propriété pour tous.

En réduisant de 30% le coût d'acquisition par rapport au marché, Soliza permet de **stabiliser le parcours résidentiel des acquéreurs**, qui bénéficient d'un logement durable et confortable, ancré dans un environnement naturel et urbain équilibré. Ce projet renforce également la mixité sociale dans un quartier dynamique et vivant, offrant une qualité de vie appréciable grâce aux **nombreux espaces communs verts et partagés**. Ainsi, Soliza s'affirme comme une réponse concrète aux besoins d'accessibilité, de pérennité et de qualité d'habitat dans un contexte urbain moderne.

ARCHITECTE :
cabinet AKTIS Architecture

L'habitat participatif coopératif : inviter les habitants à la table des architectes

À Quimper (Finistère), Le Logis Breton a transformé un site vétuste en résidence mixte locative et accession, aux façades colorées et évolutives, qui incarne une nouvelle manière de construire la vie collective en plaçant la dimension participative et la mixité sociale au cœur du projet.

L'opération ACADIE constitue le premier projet d'habitat coopératif du Logis Breton. Elle propose 39 logements de 50m² à 85 m² (20 en accession, sociale 19 en locatif en PLUS) intégrant des espaces partagés et vient à la place de 2 bâtiments de 14 logements sociaux anciens, dont la réhabilitation aurait été trop coûteuse et inadaptée aux besoins contemporains (performance énergétique, accessibilité, confort d'usage).

Ce projet novateur bouscule les codes du logement collectif. Au sein d'une structure globale avec des murs en ossature bois, **chaque « plateau » à habiter, se présentait comme un terrain à bâtir**. Propriétaires et locataires ont participé dès le départ à la conception de leur logement : nombre et surface des pièces, dimension des ouverture, largeur du balcon, choix esthétiques, aménagement des communs ont été discuté lors d'ateliers coopératifs avec l'architecte Tristan La Prairie (Atelier TLPA).

Cette implication forte des habitants dans leur futur lieu de vie a demandé d'adapter les pratiques courantes en termes de copropriété, notamment en intégrant l'évolutivité dans le règlement de copropriété et en associant le syndic à l'appropriation des parties communes par les futurs habitants. L'opération, livrée en 2023, illustre une nouvelle façon de penser le collectif, conciliant expertise technique et expérience d'usage.

LE + COOPÉRATIF

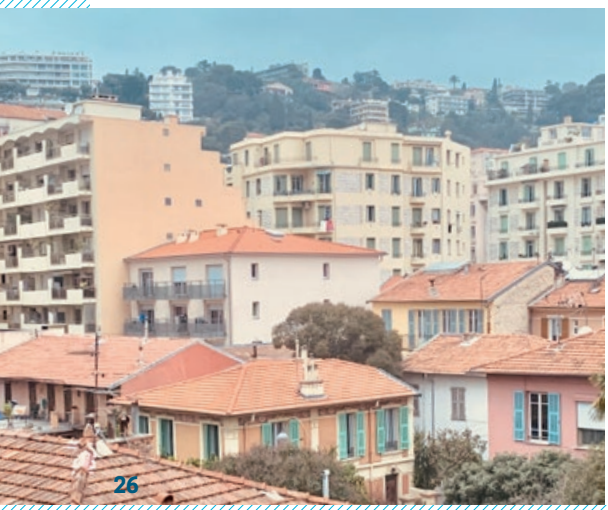
> La coopérative est parvenue à structurer une démarche participative complexe, en impliquant les habitants très tôt dans la conception, et en garantissant à la fois performance économique, financière et juridique du projet.

ARCHITECTE :
cabinet Tristan La Prairie (Atelier TLPA)

Loger, sécuriser et accompagner les femmes victimes de violences

À Nice, la métropole Nice Côte d'azur et la ville font face à un manque de solutions d'hébergements dédiés aux femmes victimes de violences conjugales ou familiales. Une opération pilote conduite par La Maison Familiale de Provence a permis de créer une structure innovante et d'accueil, à mi-chemin entre la résidence sociale et la pension de famille.

Située dans une ruelle discrète au cœur de Nice, la résidence sociale conçue par La Maison Familiale de Provence comprend 20 logements PLAI (9 T1, 8 T2, 3 T3) et des locaux communs. Elle est le fruit d'une double opération : **l'acquisition-amélioration d'une belle villa préexistante** sur le terrain, qui accueille des locaux communs en rez-de-chaussée et 4 logements en étage, et **la démolition-reconstruction** d'un immeuble R+4.



LE RÔLE DE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

> La métropole a pu préempter et céder le foncier à la coopérative. Le CCAS de la ville de Nice a accompagné le montage du projet sur la définition des besoins. L'ensemble des collectivités (région, métropole et ville) ont également soutenu le projet par l'octroi de subventions représentant près de 18% du plan de financement.

LE + COOPÉRATIF

> L'expertise en matière de résidences spécifiques et la coordination d'un réseau dense de partenariats locaux ont permis à Maison Familiale de Provence de concevoir un lieu sécurisé favorisant reconstruction personnelle et retour progressif à l'autonomie.

La maison accueille des femmes majeures en situation de vulnérabilité, victimes de violences conjugales ou familiales, éventuellement accompagnées de leurs enfants. Orientées et accompagnées par le CCAS de la ville, ces femmes sont soutenues dans leur reconstruction personnelle dans un cadre stable, sécurisé et rassurant.

En coordination avec les services de droit commun, les institutions et les associations participant à leur prise en charge, **ce dispositif concilie solution d'hébergement, réadaptation à la vie sociale** personnelle et préparation à un logement durable de droit commun.

ARCHITECTE :
Didier Roman

Réinventer le cœur du village

À Pechbonnieu (Haute-Garonne), la résidence « Au Village » vient revaloriser le cœur de village en créant une nouvelle offre diversifiée de logements accessibles et intergénérationnels. Le cadre de vie créé vise à favoriser le lien social et le dynamisme local et offre un projet architectural contemporain cohérent avec le patrimoine villageois.

Réalisée par le Groupe des Chalets, la résidence « Au Village » requalifie le noyau historique de Pechbonnieu, commune de 4 500 habitants située à 14 km de Toulouse. Sur 37 400 m², le projet déploie 153 logements, mêlant locatif social (dont 15 dédiés aux séniors), accession sociale en location-accession, accession libre et lots à bâtir. L'opération associe petits collectifs à un étage et villas mitoyennes, **intégrées harmonieusement au tissu existant grâce à des matériaux traditionnels** validés par l'Architecte des Bâtiments de France du fait notamment de la proximité du Clocher-mur classé. Une halle et une salle commune de 125 m² situées à l'arrière de la mairie renforcent la convivialité et l'ancrage dans le village. Labellisée en partie « Habitat Senior Services Plus », la résidence intègre une réponse adaptée au vieillissement, tout en soutenant **les primo-accédants qui représentent 75 % des acquéreurs dont un tiers issu du parc HLM.**

Cette mixité sociale et générationnelle crée un cadre de vie vivant, attractif et durable.

LE + COOPÉRATIF

> La Coop'Hlm de la Haute-Garonne intègre dès la conception du nouveau quartier une véritable mixité sociale et intergénérationnelle au cœur du village.

LE RÔLE DE LA VILLE DE PECHBONNIEU

> Au-delà de la mobilisation d'un foncier stratégique, la commune a été un véritable partenaire pour la définition des trames d'aménagement et l'intégration de la halle publique dans la programmation.

ARCHITECTE : Carrere & Bourthoumieux Architectes

Une gestion immobilière engagée au service des copropriétés et de leur cohésion sociale

CIF Coopérative a développé une expertise globale de la gestion immobilière qu'elle met à disposition des copropriétés dont elle assure la gestion. Cette approche vise à favoriser la cohésion et la qualité de vie des habitants tout en assurant la pérennité des résidences.

CIF Coopérative gère en Loire-Atlantique et en Seine-Maritime plus de 8 000 lots de copropriétés. Cette activité historique lui a permis de développer une réelle expertise en la matière, qui se nourrit des autres activités exercées, de l'accession sociale à la gestion de logements locatifs sociaux. C'est ainsi que face à un climat conflictuel rencontré sur l'une des copropriétés gérées, CIF Coopérative a missionné une équipe de médiation pour réaliser un diagnostic des points de tensions et rétablir **un dialogue constructif**, permettant la résolution rapide et moins coûteuse des conflits, tout en préservant les relations de voisinage et en évitant des procédures judiciaires longues. Sur une autre copropriété, la coopérative d'Hlm a **accompagné le conseil syndical dans la réalisation d'actions concrètes pour favoriser la biodiversité et le lien social**, comme la création d'un hôtel à insectes construit par les membres du Conseil Syndical avec la participation des enfants, la mise à disposition de composteurs pour le compostage collectif et la création d'une prairie fleurie. Ces actions ludiques et pédagogiques contribuent à un cadre de vie plus agréable et éco-responsable pour l'ensemble des résidents.

LE + COOPÉRATIF

> Un accompagnement global à taille humaine en tant que syndic engagé.

LES COOP' HLM

Des acteurs engagés aux côtés des élus locaux

Une mission d'intérêt général

Une coopérative d'Hlm a pour mission d'offrir un logement de qualité, en location ou en accession sociale à la propriété, à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions du marché. Elle contribue à la mise en œuvre du droit au logement et au renforcement de la mixité sociale dans les territoires.

Par son statut coopératif, elle constitue un modèle d'entreprise démocratique fondé sur des valeurs comme la responsabilité personnelle et mutuelle, la démocratie, l'égalité, l'équité, la transparence, la solidarité, l'altruisme.

Des savoir-faire intégrés

Les coopératives d'Hlm interviennent principalement dans trois domaines :

- **L'accession sociale sécurisée à la propriété**
  Elles réalisent des opérations d'accession à la propriété assorties de garanties pour l'accédant.
- **La construction et la gestion de logements locatifs sociaux**
  Elles conçoivent, construisent, attribuent et gèrent des logements de haute qualité technique, architecturale et environnementale.
- **La gestion de copropriétés**
  Elles gèrent en tant que syndic des copropriétés et peuvent aussi assumer des fonctions de gestionnaires de biens privés et accompagner leurs coopérateurs dans la revente de leur logement.

Les coopératives d'Hlm peuvent également intervenir pour les collectivités locales en tant qu'aménageurs ou assurer certaines missions liées à l'habitat et au logement.

Une activité très encadrée

Chaque coopérative d'Hlm est investie d'une mission d'intérêt général. Contrairement à une société commerciale classique, le capital d'une coopérative d'Hlm n'est pas composé d'actions. Il est détenu en partie, sous forme de parts sociales, par des coopérateurs qui sont locataires ou propriétaires de logements vendus par la coopérative.

Chaque coopérative est animée par un conseil d'administration bénévole. Elle réinvestit ses bénéfices dans la poursuite de ses activités. Son objectif est 100 % social.

Les coopératives d'Hlm sont présentes en zone urbaine comme en milieu rural, puisqu'elles accompagnent les politiques locales pour l'habitat dans toute la France. Il existe 160 coopératives d'Hlm, donc une près de chez vous, forcément !

Les chiffres clés 2024

208 744
logements locatifs sociaux gérés

160
Coop'HLM

7 724
logements mis en chantier

98 361
coopérateurs utilisateurs

107 500
lots principaux de syndic gérés

65 %
des accédants à la propriété ayant des revenus inférieurs aux plafonds du logement social

4 276
salariés

Accompagner une coopérative d'Hlm, la bonne solution !

Les collectivités ont un rôle important pour favoriser le développement de logements sociaux, en locatif comme en accession. Les collectivités ont aujourd'hui de nombreux leviers pour favoriser l'action des coopératives d'Hlm dans des conditions opportunes sur leur territoire.

LES GARANTIES D'EMPRUNT

Elles peuvent en premier lieu apporter leurs garanties d'emprunt sur les opérations de construction des coopératives d'Hlm **sans pour autant dégrader leur risque** car ces garanties n'entrent pas dans l'encours de leurs dettes. Cela permet à la coopérative d'Hlm d'économiser le coût d'une garantie bancaire.

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ACCUEILLANTE

La politique d'habitat peut préciser les besoins et les priorités en matière de logements sociaux.

Des collectivités mènent ainsi **des études sur le potentiel et les conditions de développement de l'offre** en logement social, notamment en accession sociale, pour calibrer la gamme des produits attendus en termes de loyer ou de prix, de localisation et des critères de population cible.

Elles déclinent ainsi une politique nationale au regard des besoins locaux spécifiques et définissent :

- Les besoins spécifiques locaux, les priorités à donner entre les parcs locatifs et les parcs d'accession, les besoins de rattrapage en locatif social au regard de la loi SRU, et de mixité pour éviter la stigmatisation de quelques quartiers…
- Les capacités financières des ménages ciblés.
- Les loyers ou prix-cibles au regard du marché, de la gamme de produits portée par la collectivité et de la solvabilité des ménages concernés. En accession sociale, l'encadrement et le plafonnement des prix de vente sont ainsi ajustés aux différents secteurs du territoire de la collectivité.

L'ACCÈS AU FONCIER

L'aide au foncier : apporter un foncier abordable est une condition nécessaire à la production de logements en accession sociale, le prix du foncier étant un élément déterminant du coût de l'opération. Le foncier est un levier important pour distinguer le PSLA de produits concurrents, notamment d'une accession abordable qui serait destinée à des ménages plus aisés. Les collectivités peuvent donc **mettre en place un environnement économique adapté** par des montages spécifiques des opérations d'aménagement. Des collectivités opèrent très en amont un fléchage du foncier.

- Des aides sur le foncier peuvent être octroyées selon les profils des ménages, le type de construction, le secteur d'implantation du programme, la surface du logement.
- Certaines collectivités amorcent de nouvelles solutions pour diminuer la charge foncière comme des politiques foncières actives en direct ou par le biais d'outils spécialisés ou le démembrement foncier/bâti (BRS par exemple).

UNE ATTENTION À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Des collectivités ont signé des conventions avec les opérateurs pour **une certification environnementale** de leurs programmes, en construction neuve ou en réhabilitation.

UNE PÉDAGOGIE AU NIVEAU DU TERRITOIRE

Les collectivités peuvent diffuser un message pédagogique envers les communes non délégataires des aides à la pierre pour leur expliquer les enjeux d'une offre de logements sociaux, les différents dispositifs, les opportunités, les conditions.
Par exemple, des collectivités ont organisé les « petits déj de l'habitat » pour l'ensemble des élus afin de d'échanger sur le logement social et de débattre avec les élus locaux.

La collectivité peut être **moteur du dialogue entre les différents acteurs du logement social** et développer les partenariats territoriaux adéquats.

La communication sur l'offre de logements sociaux : la communication doit émaner de plusieurs émetteurs, mais les collectivités peuvent avoir un rôle central à la fois pour présenter le logement social, les acteurs en jeu, l'offre sur leur territoire et les conditions d'accès.

Crédits photos : p2. : DR Espacil Accession / p4. : DR Habitat de l'Ill / p6. : DR L'Habitat Dauphinois / p8. : DR Fabrice Ferrer / p10. : DR Savoisienne Habitat / p12. : DR Valophis / p14. : DR CVL / p16. : DR Isère Habitat, Aktis / p18. : DR Pascal Leopold / p20. : DR MFP / p22. : DR Christophe Picci/

L'invention sociale permanente pour se loger et vivre ensemble

14 rue Lord Byron
75008 Paris

www.hlm.coop

les COOP' HLM