

RAPPORT  
D'ORIENTATION  
2025



les  
COOP'  
HLM

# être ag!r transformer

TROIS RAISONS QUI NOUS ENGAGENT

**Dans un contexte de fortes tensions sur l'accès au logement, marqué par des enjeux sociaux, économiques et environnementaux majeurs, l'exigence de réponses durables et responsables s'impose avec force.** Partout sur les territoires, les besoins évoluent, les parcours résidentiels se fragilisent et les attentes des habitants se renforcent.

Face à ces réalités, le mouvement des Coop'Hlm agit collectivement. Aux côtés de ses adhérents, la Fédération structure l'action, accompagne les pratiques et porte la voix du modèle coopératif auprès des partenaires et des pouvoirs publics.

Le rapport d'orientation 2025 s'inscrit dans cette dynamique. Il propose un récit en trois temps : comprendre ce qui fonde le modèle coopératif ; montrer comment l'action collective s'organise et se déploie ; rendre visibles les effets concrets produits dans la vie des habitants et des territoires.



être

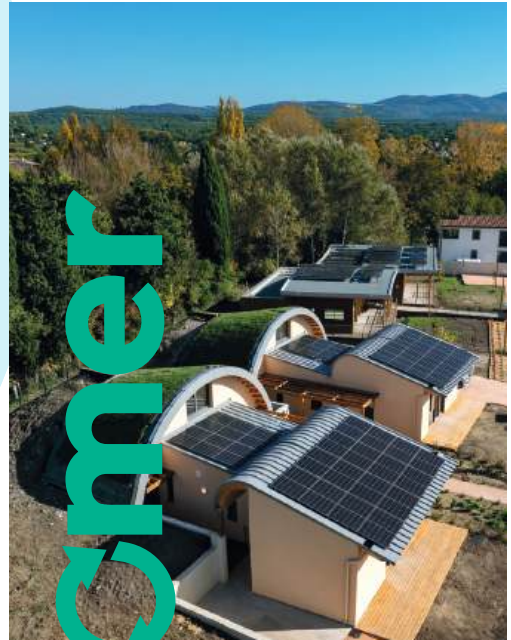
### L'ADN DU MODÈLE COOPÉRATIF

- 05 Un modèle d'intérêt général
- 06 Des principes coopératifs qui orientent les décisions

agir

### FAIRE VIVRE LA PROMESSE COOPÉRATIVE

- 09 Accompagner tous les parcours résidentiels
- 11 Agir au service des territoires
- 13 Outiller et structurer les pratiques coopératives



transformer

### LES IMPACTS DU MODÈLE COOPÉRATIF

- 15 Accélérer la transition écologique
- 16 La qualité de service, au cœur de l'expérience habitant
- 17 Produire des effets durables sur les territoires



### PROJET FÉDÉRAL

- 18 Quand le Projet fédéral prend forme



### PERSPECTIVES

- 19 Cap sur 2026



Retrouvez le Projet fédéral dans le document grâce à ce pictogramme



**LE COL**  
Opération Grandola  
Opération Remarquable 2025  
Artiste : TAROE, The next movement  
Architecte : Zamazuzu Architecte  
©Droits réservés





**Marie-Noëlle Lienemann,**  
présidente de la Fédération  
des Coop'Hlm



**Vincent Lourier,**  
directeur de la Fédération  
des Coop'Hlm

# interview croisée

**Quel regard portez-vous sur l'année écoulée, donc 2025, et plus particulièrement sur le rôle qui a été joué par les coopératives d'Hlm ?**

**M-N. L.** Cela a été une année d'instabilité et d'inquiétude. Néanmoins, j'ai l'impression que nos coopératives ont tenu le cap, mais restent quand même préoccupées. C'est un regard un peu mitigé entre le fait que dans la réalité, nos coopératives continuent à produire, mais en même temps, je sens monter l'inquiétude au regard de l'incertitude de la période, et plus encore avec les événements récents et la hausse du prix du pétrole.

**V.L.** La crise est finalement un état qui devient permanent, il faut donc s'y habituer, faire preuve d'agilité et d'anticipation. Les coopératives d'Hlm y sont prêtes.

**De fait, dans ce contexte actuel, en quoi diriez-vous que le modèle coopératif peut apporter une réponse un peu singulière par rapport aux autres acteurs ?**

**M-N. L.** D'abord, par rapport aux acteurs privés, nous sommes quand même un modèle beaucoup plus résilient. Mais surtout, ce que je vois, c'est un principe de solidarité qui fait que nos coopératives savent qu'elles peuvent compter sur leurs partenaires, sur la Fédération, et sur les autres coopératives. C'est un sentiment de solidarité globale de la famille des coopératives qui est un vrai plus. Par ailleurs, par nature, les coopératives ont quand même plutôt une gestion prudente. Cette prudence raisonnable nous rend un petit peu moins perméable aux à-coups et aux crises. Et troisièmement, le fait que l'accession qu'on promeut est quand même une accession plutôt sociale, c'est quand même un créneau où il n'y a pas beaucoup d'opérateurs qui se bousculent.

**V.L.** L'année internationale des coopératives a permis de démontrer sur toute l'année 2025 la diversité, la richesse et le dynamisme du modèle coopératif dans tous les secteurs. Il y a désormais une certaine fierté à être une coopérative.

**Quelles ambitions ou quels espoirs pourriez-vous avoir pour les coopératives pour les temps à venir ?**

**M-N. L.** J'en ai plusieurs ! Le premier espoir, c'est qu'il est temps que la France se dote d'une vision à moyen et long terme. J'espère qu'en 2027, les candidats à la présidentielle retiendront l'idée d'une loi de programmation pluriannuelle pour le logement. La deuxième chose, c'est que je pense qu'il faut qu'on ait une vraie relance spécifique sur l'accession sociale à la propriété. Parce que beaucoup de gens en parlent, mais les outils mis à la disposition de la relance de l'accession sociale ne sont pas optimaux. La troisième chose, c'est la fonction publique. Il n'y a pas l'équivalent du 1% logement dans la fonction publique. Il faudrait qu'il y ait un prêt ou une subvention pour les salaires les plus bas de la fonction publique qui aspirent à cette accession. La dernière chose, c'est que j'espère que les équipes municipales récemment élues vont se saisir de notre rapport spécifique aux outils de l'accession, et je pense en particulier au BRS et PSLA long terme.

**Un dernier mot à adresser directement aux coopératives et à leurs équipes ?**

**M-N.L.** D'abord, leur dire de tenir bon dans l'adversité. Ensuite, de savoir qu'unis, on est plus forts !

# être

**Les Coop'Hlm et leur Fédération s'inscrivent dans une histoire longue, née de l'initiative de militants et structurée autour d'une mission d'intérêt général : loger les ménages à revenus modestes et moyens dans des conditions adaptées à leurs revenus. Leur modèle repose sur des principes coopératifs forts : une gouvernance démocratique, un ancrage territorial, une lucrativité limitée et une attention constante portée aux parcours résidentiels.**



**ClF Coop**  
Duo des cimes  
Opération Remarquable 2025  
Architecte : Leibar & Seigneurin  
@Thierry Allemand



# Un modèle d'intérêt général

**Avec 161 coopératives d'Hlm dans l'Hexagone et en Outre-mer, plus de 210 000 logements locatifs gérés et près de 7 000 logements mis en chantier en 2025, la Fédération et ses adhérents démontrent la pertinence du modèle coopératif pour répondre aux besoins croissants de logements au juste coût.**

## Origine et mission : le sens du modèle

### 1894

#### La mise en place du cadre coopératif dans l'habitat

La loi du 30 novembre 1894 dite « loi Siegfried » donne une existence légale aux coopératives d'Hlm et leur confie la mission de construire des maisons salubres et à bon marché.

### 1908

#### La structuration collective

Le 13 janvier 1908, 50 coopératives d'Hlm fondent leur Fédération nationale, la plus ancienne organisation professionnelle du secteur du logement social.

### 2000

#### La reconnaissance du rôle généraliste

La loi du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » reconnaît le rôle de généraliste de l'habitat social des coopératives d'Hlm.

### 2025

#### L'année internationale des coopératives

L'Organisation des Nations unies (ONU) reconnaît les coopératives comme des acteurs clés pour la réalisation des objectifs de développement durable de l'ONU.

#### Le tissu des Coop'Hlm aujourd'hui

En 2025, la Fédération compte **161 coopératives d'Hlm adhérentes**, dont 105 de statut société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Ce statut s'appuie sur une gouvernance organisée sous forme de collèges réunissant obligatoirement les utilisateurs (accédants et locataires), les salariés et les collectivités locales mais aussi des personnes morales réunies pour mettre en œuvre un projet d'utilité collective.

Ce modèle est particulièrement adapté au secteur du logement social et suscite toujours de l'intérêt, après son adoption par plusieurs bailleurs sociaux suite à la loi ÉLAN de 2018.

En décembre 2024, **Morbihan Accession** a obtenu son agrément Hlm. Portée par l'OPH Morbihan Habitat et la coopérative d'Hlm Keredes, elle vise la production annuelle de 150 à 200 logements neufs en accession sociale à la propriété.



En janvier 2026, Le Toit charentais rebaptisée **La Case martiniquaise** a transféré son siège social d'Angoulême (16) à Fort-de-France (97) et démarre son activité après une augmentation de capital souscrite par la collectivité territoriale de Martinique et les bailleurs sociaux du territoire. La Fédération a joué un rôle clé, en assurant via sa structure d'investissement, Les Coop'Hlm Développement, le portage de la coopérative pendant la durée d'élaboration du projet stratégique.

**161**  
coop  
adhérentes

**14**  
membres  
associés



Parce que leurs gouvernances sont démocratiques, ouvertes à leurs parties prenantes et le plus souvent construites depuis les territoires, les coopératives sont en mesure de construire des décisions collectives à la fois robustes, légitimes et capables d'adresser la complexité des enjeux contemporains.

Bastien Sibille, secrétaire général de Coop FR

## Notre raison d'être

**« L'INVENTION PERMANENTE POUR SE LOGER ET VIVRE ENSEMBLE »**

Au carrefour de l'ambition sociale du mouvement Hlm et des principes du mouvement coopératif dont elles font partie, les coopératives d'Hlm et leur Fédération développent l'ensemble de leurs activités avec l'ambition d'améliorer la vie des coopérateurs et coopératrices qui leur font confiance.

Afin de mettre en valeur notre identité et de porter un message commun sur nos missions et nos valeurs, Les Coop'Hlm ont élaboré un manifeste qui décrit leur « raison d'être », c'est-à-dire ce qu'elles apportent collectivement et souhaitent continuer d'apporter à la société.

Cette raison d'être se décline en trois piliers :

- 1 Notre mission d'intérêt général :** proposer un logement social abordable et de qualité au service du plus grand nombre.
- 2 Notre gouvernance coopérative :** nouer une relation de confiance avec nos accédants, nos locataires et nos élus.
- 3 Notre modèle responsable :** agir ensemble, au service des générations présentes et futures.



Retrouvez notre raison d'être en détails sur notre site

# Des principes coopératifs qui orientent les décisions

**Les coopératives d'Hlm s'inscrivent pleinement dans les sept principes coopératifs à l'œuvre au niveau mondial, qui font d'elles des acteurs économiques atypiques : la solidarité, la démocratie, la proximité, le service, la pérennité, la responsabilité et la transparence.**

## Une gouvernance démocratique

Dans le sociétariat de chaque coopérative d'Hlm, les utilisateurs de la coopérative, accédants à la propriété ou locataires sont représentés aux côtés des autres parties prenantes que sont les collectivités locales et les acteurs socio-économiques. À l'assemblée générale, ces utilisateurs expriment au moins 10 % des droits de vote pour les coopératives d'Hlm organisées en SCIC et, avec les salariés, au moins 51 % pour les coopératives d'Hlm organisées en SCP.

Les utilisateurs sont également présents dans les conseils d'administration, cette représentation étant obligatoire pour les bailleurs coopératifs. De plus en plus de coopératives d'Hlm incluent également les salariés dans la gouvernance, que ce soit à leur sociétariat (un salarié sur trois est associé au capital de sa coopérative) ou au conseil d'administration (44 coopératives d'Hlm accueillent au moins un salarié administrateur).



**104 007**  
coopérateurs associés



**105**  
SCIC Hlm



Retrouvez toutes les données sur la gouvernance dans le rapport d'activité 2025



## Faire vivre la Vie Coopérative au quotidien

La Fédération s'attache à cultiver l'appropriation des valeurs coopératives à tous les échelons. C'est l'ambition du plan d'action « Vie coopérative » depuis 2021, qui permet aux adhérents de s'appuyer sur un ensemble d'outils et de dispositifs.

Ils ont pu déterminer les actions à mener par la Fédération, comme une communication plus forte en direction des élus ou un accompagnement à faciliter les échanges de bonnes pratiques entre les équipes des coopératives par des immersions réciproques.

Ce plan s'incarne à travers un **réseau de référents « Vie coop »** constitué de 51 salarié.e.s d'adhérents concernés et impliqués dans l'animation de leur sociétariat. En 2025, leur séminaire annuel s'est déroulé à Nantes, au contact des acteurs locaux de l'ESS.



**Je mesure pleinement la richesse de la mission Vie coop. Elle est exigeante, transversale, parfois complexe, mais elle est surtout essentielle pour faire vivre l'identité.**

Camille Forlorou,  
directrice Innovation sociale  
& référente Vie coop, Évoléa (03)

Année internationale des coopératives oblige, la Fédération a invité l'ensemble des salarié.e.s des coopératives pour une journée de convention le 3 juin 2025.



**Quali'Coop**  
une démarche de progrès

Quali'Coop est une démarche d'amélioration continue conçue par la Fédération pour permettre aux coopératives d'Hlm d'incarner concrètement leur raison d'être. Elle est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une culture coopérative commune et de valoriser la qualité de nos pratiques.

En 2025, une vingtaine de coopératives se sont déjà engagées à différents stades de la démarche ; le Projet fédéral s'est fixé un objectif de 50 % d'ici 2030.

Pour en savoir plus, une seule adresse :  
qualicoop@hlm.coop





## L'habitant au cœur du modèle

Démarche citoyenne visant la conception collective et le vivre-ensemble, **l'habitat participatif** trouve dans les coopératives d'Hlm un partenaire capable d'assurer la sécurité financière et la mixité sociale des projets. Chaque année, plusieurs groupes d'habitants sont accompagnés par des coopératives d'Hlm et voient leur projet de vie collective se concrétiser. Pour faciliter l'essaimage de ces projets, **Le Comité ouvrier du logement** a organisé le samedi 28 juin 2025 la 2<sup>e</sup> édition de la Journée de l'habitat participatif à Bayonne. Cette journée a réuni 15 résidences d'habitat participatif. Elle a été rythmée par des temps de convivialité, de travail participatif autour de quatre tables rondes, co-animées par des habitants vivant déjà en habitat participatif ou le projetant.



28

coopératives engagées  
dans des projets d'habitat  
participatif



Les habitants de nos résidences participatives souhaitent être accompagnés pour faire vivre leurs espaces communs. Les voir prendre confiance en eux, monter en compétence et transmettre leurs expériences à d'autres groupes, c'est toujours un moment fort !

Justine Colo,  
chargée de Vie coopérative, Le Col

## Un modèle économique atypique

Les Coop'Hlm s'appuient sur un modèle économique à lucrativité limitée, complété par des dispositifs d'autocontrôle et de solidarité financière, qui permettent d'anticiper les fragilités et de sécuriser collectivement les projets dans la durée.



### Lucrativité limitée

Les coopératives d'Hlm privilégient leur mission sociale à la recherche de profit ; elles réinvestissent leurs résultats dans de nouveaux projets. En 2024, ce sont 65 M€ qui sont venus conforter les fonds propres des coopératives, soit une augmentation de 2 % au service des générations futures.



### Autocontrôle

Par délégation de l'État au travers de la CGLLS, la Fédération des Coop'Hlm assure un suivi de la santé financière de ses adhérents avec le Dossier individuel de situation (DIS) et, pour les bailleurs coopératifs, le Dossier individuel prévisionnel (DIP).



### Mutualisation financière

Pour soutenir les coopératives d'Hlm les plus fragiles ou accompagner leur développement, la Fédération des Coop'Hlm s'appuie sur deux outils financiers dotés par l'ensemble de ses adhérents : Les Coop'Hlm Développement et Les Coop'Hlm Financement. Avec près de 8 M€ déjà mobilisés, ces deux structures sont appelées à être renforcées en 2026 par un nouvel appel à souscription auprès des adhérents de la Fédération et de leurs partenaires.

# agir

**L'action coopérative s'exprime au pluriel. Chacune des 161 coopératives d'Hlm accompagne les parcours de vie, du logement spécialisé à l'accession à la propriété. En 2025, elles ont permis à plus de 18 700 ménages de trouver un logement correspondant à leurs besoins. Au quotidien, la Fédération accompagne cette dynamique, en renforçant les coopérations, en partageant les savoir-faire et en soutenant leurs initiatives.**

Rhône Saône Habitat  
Le Grand Roule  
Opération Remarquable 2025  
Architecte : DLAA Archi  
©Alban Gilbert



# Accompagner tous les parcours résidentiels

Acteurs d'intérêt général, les coopératives d'Hlm sécurisent les parcours de vie en offrant une solution complète, du locatif social à l'accession, et un accompagnement humain dans la durée pour aider chaque ménage à se loger et s'épanouir sereinement.

## Une réponse aux trajectoires résidentielles évolutives

Les coopératives d'Hlm assurent un **parcours résidentiel complet** et sécurisé à leurs coopérateurs. Elles offrent une diversité de solutions : locatif social, accession via notamment le PSLA, le BRS ou le CCMI (Contrat de construction de maison individuelle). Cette capacité à développer des réponses sur mesure cible les étapes de vie, comme l'habitat senior ou participatif.

Renforcées par l'adoption du statut coopératif par plusieurs bailleurs sociaux, les coopératives d'Hlm ont vu leur offre de logements locatifs sociaux augmenter avec la livraison de 6 802 nouveaux logements en 2025. En prenant en compte les attributions intervenues sur l'année, ce sont 14 949 nouveaux ménages qui ont pu obtenir une offre de logements à louer social en 2025 grâce aux coopératives d'Hlm.

La Maison familiale de Provence  
Les Pipistrelles de la Durance  
Architecte : TZU Studio  
@Regain



## focus

### La mixité des statuts

Proposer des résidences mêlant différents statuts d'occupation : c'est l'une des spécialités des coopératives d'Hlm.

À Mallemort (13), **La Maison familiale de Provence** a inauguré en octobre 2025 la résidence **Les Pipistrelles de la Durance** composée de 15 logements PSLA et 15 logements locatifs sociaux gérés par la coopérative **Grand Delta Habitat**, élaborés dans une démarche participative autour d'un groupe d'habitants qui compte aujourd'hui 35 adultes et 15 enfants.

Coopérateurs associés de leur bailleur, les locataires peuvent avoir l'opportunité, quand leur bailleur est aussi opérateur en accession sociale, de s'engager dans une démarche d'accession à la propriété, le plus souvent en bénéficiant des dispositifs PSLA ou BRS.

Découvrez ces dispositifs dans le Guide de l'accession



Axanis  
Résidence Stego  
Architecte : Agence Thierry Girault  
@Droits réservés



**40%**  
des locataires occupants ont moins de 24 ans

**26%**  
des accédants ont moins de 30 ans

## Un accompagnement vers l'accession dans la durée

Avec 70 % de leur clientèle ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLUS du logement social, l'accompagnement apporté par les coopératives d'Hlm concourt à la réussite des parcours vers l'accession de leurs coopérateurs. Il s'agit d'une préoccupation importante pour les coopératives d'Hlm, soucieuses d'offrir un parcours serein et réussi. Cette attention s'incarne en particulier par l'intégration dans les contrats de vente de **clauses de sécurisation** (garanties de rachat et de relogement, et assurance revente) qui, sous conditions, protègent les ménages en cas d'aléas de la vie.

En 2025, 20 clauses ont ainsi été activées, amenant 11 coopératives d'Hlm à proposer des solutions de relogement et/ou de rachat du bien à un prix convenu d'avance. Cet accompagnement se traduit aussi par l'accès à des financements dédiés ou privilégiés par le biais de partenariats locaux ou nationaux. Les coopératives d'Hlm les plus engagées (au nombre de cinq fin 2025) peuvent aussi demander l'agrément en tant qu'IOBSP et apporter un service de courtage à leurs coopérateurs.



CIF Coopérative  
L'Agora  
Architecte : Facès Architectes  
@Thierry Allemand



J'ai particulièrement apprécié l'accompagnement des conseillers CIF durant mon projet, notamment pour le montage financier. Le CIF m'a aidé dans les démarches afin que mon achat aboutisse dans les meilleures conditions.

Anne,  
accédante à la propriété  
dans la Résidence Agora édifée  
par CIF Coopérative à Nantes



### Axes de travail du Projet fédéral



**59 %**  
de ménages  
primo-accédants



**188**  
dossiers de  
financement  
accompagnés



**20 %**  
des accédants sont  
issus du parc locatif  
social



## focus

### Expérimenter un dispositif d'épargne pour devenir propriétaire

Sur une idée de la Fédération des Coop'HLM, l'Union sociale pour l'habitat a acté l'expérimentation en 2026 d'un Livret d'épargne parcours résidentiels (PEPAR). Les bailleurs volontaires pourront proposer à leurs locataires un dispositif d'épargne sur cinq ans leur permettant de constituer leur apport personnel en vue de l'acquisition d'un logement neuf en accession sociale à la propriété.



Ma Fabrique du Logement Abordable (MFLA)  
West Garden  
Architecte : THE architecte  
@Droits réservés



# Agir au service des territoires

**Avec du patrimoine dans 980 communes et ayant démarré des opérations d'accession sociale dans 196 communes en 2025, les coopératives d'Hlm sont des partenaires naturels des collectivités locales.**



Coopérative vendéenne du logement

Le Fougerou  
Architecte : Sébastien Pellereau  
@VBarbe

## L'action coopérative, dans toute la diversité des territoires

Présentes dans tous les territoires, les coopératives d'Hlm adaptent leurs projets aux réalités locales.

En zones tendues, elles déploient notamment le BRS pour favoriser l'accessibilité économique des logements proposés en accession sociale. Ce dispositif repose sur des Organismes de foncier solidaire (OFS), bien souvent créés par les coopératives d'Hlm elles-mêmes sous forme de SCIC à but non lucratif. Il connaît un réel succès, avec 1 477 logements BRS réservés en 2025, soit près d'un logement BRS sur deux produit par le Mouvement Hlm et un logement sur trois vendu par les coopératives d'Hlm.

En zones moins tendues ou rurales, elles contribuent à la revitalisation des cœurs de bourgs via des opérations mixtes associant habitat locatif et accession sociale, notamment en PSLA, aujourd'hui majoritaire dans la production des coopératives d'Hlm en zones B2 et C, mais aussi des locaux dédiés au personnel de santé ou à l'activité économique.

Cette co-conception avec les élus assure une **réponse sur mesure** pour chaque quartier et village.

En **Outre-mer**, les trois coopératives d'Hlm sont des opérateurs clefs de l'accession très sociale pour des populations à la recherche d'une forme d'habitat et d'une sécurisation économique de leur situation.

## Une ingénierie sur mesure au service des collectivités

Parmi leurs nombreuses compétences, Les Coop'Hlm exercent une assistance à maîtrise d'ouvrage experte, illustrée par 32 projets de construction déléguée en 2025. Plus qu'un appui technique, elles scellent un pacte politique en accueillant 596 collectivités dans leur sociétariat pour décider collégalement des orientations.

Ce partenariat fructueux se traduit concrètement : à Saint-Pierre-de-Bœuf, **Habitat dauphinois** (26) a intégré au Clos Jean Guigal une maison de santé acquise par la mairie pour sauvegarder l'offre médicale sur la commune.

À Tignes, **Savoisienne Habitat** (73) loge les saisonniers au Caroley sur un foncier cédé gratuitement par la ville.

Enfin, à Sainte-Marie-de-Ré, la **Coopérative vendéenne du Logement** (85) maintient les actifs par la construction de 48 maisons BRS subventionnées par la commune.



Réaliser du logement social est difficile [...]. À titre personnel, je sais qu'à la fin de mon mandat, [...] j'emporterai assurément l'aventure du BRS comme le souvenir le plus marquant de ma vie d'élue.

Gisèle Vergnon,  
maire de Sainte-Marie-de-Ré



## 1,88 Md€

injectés en 2024 dans l'économie locale



## 30 000

emplois soutenus

## Préserver le bâti et accompagner les copropriétaires

L'activité de « syndic solidaire » prolonge naturellement la mission sociale des coopératives d'Hlm, en sécurisant durablement les parcours résidentiels par une gestion de proximité.

**L'accompagnement à la rénovation globale** s'impose comme un défi majeur. Les coopératives d'Hlm s'engagent à guider les copropriétés dans la requalification durable et la performance thermique de leur patrimoine. Avec le réseau métier Syndic, la Fédération facilite les échanges de bonnes pratiques et la montée en compétences de ses adhérents sur un sujet qui préoccupe autant les habitants que les élus.

En parallèle, la formation des copropriétaires à la vie collective et aux règles de la copropriété est l'un des autres engagements des coopératives d'Hlm. Parce que le statut de propriétaire n'a rien de naturel et qu'il peut être complexe à bien appréhender, elles organisent notamment des réunions d'informations avant les assemblées générales constitutives pour préparer les habitants aux spécificités de la gestion de leur résidence, soit avec leurs propres équipes soit en travaillant avec des structures spécialisées.



SYNDIC SOLIDAIRE

35

coopératives d'Hlm gèrent aujourd'hui

112 778

lots principaux

## Innover pour répondre aux enjeux du bien-vieillir

Le vieillissement rapide de la population française et l'augmentation des ménages composés d'une seule personne — liées notamment au desserrement familial, aux divorces et à la progression des familles monoparentales — accroissent la demande de logements plus petits, adaptables et situés à proximité des services. Les coopératives d'Hlm sont particulièrement mobilisées pour faire face à ces évolutions et imaginent des solutions adaptées, abordables et valorisant les interactions sociales.



## focus

À Strasbourg, **Habitat de l'III (67)** a conçu une résidence intergénérationnelle, écologique et conviviale de 10 appartements mêlant espaces partagés, inclusion sociale et innovations favorisant l'autonomie.

Avec ses PapyLoft, **Marcou Habitat (11)** relève le double défi : libérer du logement locatif en situation de sous-occupation par un public vieillissant en proposant une alternative spécifique adaptée aux enjeux du bien-vieillir. Autonomie, lien social et solidarité se conjuguent dans ces lieux de vie innovants.



Nous étions tous en quête de lien social pour ne pas vieillir trop vite, trop bête, trop isolé, mais au contraire joyeusement et en bonne santé !

Mme Allard,  
locataire de la résidence Pot'âgés



14%

des locataires des coopératives d'Hlm ont 65 ans ou plus



3 000

sont logés dans des résidences spécifiques pour personnes âgées

# Outiller et structurer les pratiques coopératives

Présente au quotidien aux côtés de ses adhérents, la Fédération des Coop'Hlm renforce la capacité d'agir de chaque coopérative. Elle assure un conseil technique permanent, organise des temps d'échanges thématiques, anime divers réseaux professionnels, et, par le biais d'Arecoop, propose des formations spécialisées et des guides ressources pour répondre aux différents enjeux du secteur.

## Mutualiser les expertises

### Visio'Coop

Les Visio'Coop sont des temps d'échanges thématiques en visioconférence proposés par la Fédération à ses adhérents. Ils facilitent le **partage de pratiques et d'expertises** et peuvent également présenter des outils et solutions digitales collaboratives.



**11 Visio'Coop**  
organisées en 2025

### La Vie coop

Le plan d'action Vie coop organise les actions fédérales destinées à **renforcer le modèle coopératif** au sein de chacun de ses adhérents. Il apporte aux coopératives un socle de pratiques communes, des outils de lien avec les usagers et une meilleure visibilité de leur identité.

### Réseaux métiers

Depuis 2025, la Fédération structure son action professionnelle autour de « réseaux métiers ». Syndic, innovation, comptabilité-finance, RH ou encore communication... il en existe 10 qui se réunissent périodiquement autour d'une « feuille de route » et disposent, depuis janvier 2026, d'une **plateforme collaborative** conçue pour faciliter l'accès à l'information, encourager les échanges et renforcer l'engagement au sein de chaque réseau.



Rejoignez-nous  
sur [reseau.hlm.coop](http://reseau.hlm.coop)



## focus

### « Destination Coop »

Destination coop est un atelier-jeu immersif créé par un ensemble d'acteurs coopératifs, dont la Fédération des Coop'Hlm, pour découvrir de façon ludique l'histoire, les valeurs et les pratiques des coopératives, grâce à des cartes et plateaux qui guident un voyage collectif et pédagogique. Demandez à la Fédération pour recevoir une boîte gratuite.



ARECCOOP

## Former les salariés et dirigeants

Agréé Qualiopi, Arecoop est l'organisme de formation des coopératives d'Hlm, créé par la Fédération pour répondre aux besoins de ses adhérents. Son catalogue diversifié, co-construit avec les coopératives autour de sept thématiques métiers, propose des sessions en présentiel, distanciel et e-learning, adaptées aux salariés comme aux mandataires des Coop'Hlm. Véritables temps forts de l'année, Arecoop propose également des journées professionnelles spécifiquement construites pour les administrateurs, présidents de coopératives d'Hlm ou encore pour les équipes commerciales et dirigeantes. La pertinence de son offre sans cesse renouvelée, ne se dément pas : en 2025, elle a assuré 67 sessions réunissant 768 stagiaires, confirmant son rôle clé au service des coopératives d'Hlm.



**49**

formations proposées  
au catalogue en 2025

En savoir plus sur  
notre catalogue  
de formation



Très satisfait de ce séminaire des présidents, que je considère comme le plus abouti de ces dernières années.

M. Olivier Thomas,  
président de Coopalis (22)

# transformer

**Portées par une gouvernance partagée et des valeurs de solidarité, les coopératives d'Hlm renforcent le pouvoir d'agir des habitants, soutiennent les élus dans la construction du bien commun et stimulent des dynamiques territoriales positives, améliorant durablement cadre de vie et liens sociaux.**



**Grand Delta Habitat**  
Seul sur Mars  
Architecte : Atelier Avignon Architecture  
MAP Architecture Opération  
Architecture Environnement  
@Product'Air

# Accélérer la transition écologique

**S'engager dans la transition écologique est indispensable pour protéger le vivant et garantir des territoires durables. Par leur modèle coopératif, ancré localement et orienté vers l'intérêt général, les coopératives d'Hlm sont mobilisées pour accélérer la transition écologique au plus près des habitants.**

## Rénover, transformer, décarboner

Responsable de 25 % des émissions de gaz à effet de serre et 45 % de l'énergie consommée, le bâtiment est au cœur de la transition écologique. Le parc se renouvelant lentement (1 % par an), la rénovation est le seul levier de décarbonation. À ce titre, la Stratégie nationale bas-carbone fixe un objectif de baisse de 48 % d'émissions d'ici 2030.

Avec un parc locatif assez peu énergivore (13,5 % de logements classés E/F/G pour 45 % estimés pour le parc privé), les coopératives d'Hlm abordent plutôt sereinement cette échéance. En 2025, elles ont engagé des travaux de rénovation énergétique sur 4 330 logements, dont 83 % ont changé d'étiquette.



C'est le top ! Avant je mettais le chauffage sur 20° et maintenant seulement sur 18° et on est bien à l'aise.

M. et Mme Schuster,  
locataires de Centre Alsace Habitat  
depuis 30 ans

## Construire autrement

### Le réemploi, ou comment donner une seconde vie aux matériaux

Le réemploi réduit l'extraction de nouvelles ressources, préserve les matières premières, limite la production de déchets et leur mise en décharge.

Sur l'opération Feel Wood (44 logements) à Rillieux-la-Pape (69), au-delà de la réhabilitation et surélévation de l'existant, **Rhône Saône Habitat** a utilisé 3 tonnes de matériaux réemployés et du parquet récupéré d'anciens chantiers. Sur Solanum (40 logements) à Bron (69), ce sont les cloisons qui ont été fabriquées à partir de tuiles de réemploi.

### L'écoconstruction pour réduire son empreinte carbone

Construire avec des matériaux bio/géosourcés n'est plus une option marginale. Avec le bureau d'études coopératif Kiribati, la Fédération accompagne ces nouvelles pratiques constructives plus sobres par des actions de formation.



## focus

À Nantes, la coopérative CISON Coop s'est dotée d'une feuille de route visant à atteindre la neutralité carbone en 2050 pour l'ensemble de ses activités immobilières. Co-construite avec les collaborateurs, la stratégie CAP 2050 sera pilotée par la Direction des transitions écologiques, nouvellement créée.

CISON Coop  
Résidence Nova  
Architecte : Urbanmakers  
@Droits réservés

La résidence Nova de **CISON Coop (44)** incarne cette transition écologique concrète : îlots de fraîcheur avec toitures et terrasses végétalisées avec des essences résistantes aux chaleurs extrêmes, patios arborés, et récupération des eaux pluviales pour l'arrosage. La livraison est prévue pour juin 2027.

Proximité de la matière première, sobriété énergétique et confort intérieur... autant de raisons pour lesquelles **MC Habitat** et **Terralia** ont ainsi fait le choix de la terre crue pour les 10 maisons individuelles du programme du même nom à Chanteloup-en-Brie (77).

### Expérimenter l'habitat de demain

À l'Isle-sur-la-Sorgue (84), **Grand Delta Habitat** est à l'initiative d'un projet expérimental ambitieux d'habitat frugal. Seul sur Mars réunit six maisons locatives 100 % autonomes en énergie, pensées comme des prototypes réels, habités, conçus pour tester l'habitat de demain. Chaque architecture (tour verticale avec éolienne, villa semi-enterrée ou troglodyte, coques végétalisées ou maisons sur pilotis solaires) démontre qu'il est possible d'atteindre l'autonomie énergétique sans renoncer au confort, à l'esthétique, ni à l'accessibilité.



### Plan ENR du Projet fédéral

Pour accélérer l'intégration des énergies renouvelables dans le parc géré, ce plan reposera sur un diagnostic partagé identifiant les potentiels mobilisables : solaire photovoltaïque en autoconsommation, géothermie, réseaux de chaleur, récupération d'énergie et intégration du gaz vert. La Fédération proposera aux coopératives un programme d'accompagnement incluant une veille sur les différents financements mobilisables, retours d'expériences documentés et valorisation des bonnes pratiques.

# La qualité de service, au cœur de l'expérience habitant

**En donnant toute sa place aux habitants, les coopératives œuvrent au-delà de la qualité de service : elles incarnent concrètement leur modèle démocratique et coopératif. La participation devient alors un facteur de stabilité résidentielle, de responsabilisation et de construction d'un collectif durable.**

## Des démarches qualité structurantes

Pour les coopératives d'Hlm, il ne s'agit pas seulement de produire des logements, mais de concevoir des lieux où il fait bon vivre, dans la durée. À ce titre, **40 % des coopératives sont aujourd'hui engagées dans une démarche qualité**. Qu'il s'agisse de labels (Quali'Hlm, Quali'Bail, Quali'SR...), certifications professionnelles (ISO 9001, 26000...), chartes ou référentiels d'engagement (parfois travaillés à l'échelle de l'inter-coop), toutes ont en commun de placer la qualité de la relation et du service rendu à l'habitant au cœur de leurs préoccupations.



### 79 %

des locataires de Coop'Hlm se déclarent satisfaits de leur bailleur Coop



### 76 %

des locataires recommanderaient leur bailleur Coop à leur entourage



Logial Coop  
Atelier parentalité  
@Association J'aime le vert

## Les habitants, acteurs de leur cadre de vie

La qualité de service ne se limite pas à une prestation délivrée : elle repose aussi sur l'implication des habitants dans la vie de leur résidence et, pour les coopératives, dans la gouvernance même de l'organisme. Les initiatives pour **donner du pouvoir d'agir aux habitants** sont nombreuses. Certaines coopératives mettent en place des « ambassadeurs habitants » pour relayer l'information et créer du lien ; d'autres proposent des budgets participatifs à l'échelle de la résidence pour financer des projets choisis par les habitants. La coopérative **Logial - Coop** (94), elle, encourage, accompagne et soutient financièrement les projets solidaires portés par ses locataires, au travers de son Fonds de soutien au Développement Local. En 2025, ce sont 30 projets qui ont été financés. Les effets sont visibles : lutte contre l'isolement, meilleure cohésion entre voisins, réduction des dégradations, climat résidentiel apaisé.



La Maison pour tous  
Café des locataires  
@Droits réservés



## Proposer de nouveaux services

En écho aux démarches qualité engagées et à l'écoute des besoins des locataires et accédants, **les coopératives d'Hlm modernisent en continu leurs outils et leurs pratiques** : espace client en ligne, centre de relation client, dématérialisation des signatures d'actes, plateforme de soutien scolaire ou d'aide à l'accès aux droits (Klaro)... Si ces dispositifs s'accompagnent d'un maintien d'un contact humain (physique ou téléphonique), ils sont nombreux à s'appuyer aussi sur des équipements digitaux.

Pour garantir l'accessibilité à tous de ces nouveaux usages numériques, **Le Logis breton** (22) propose à ses coopérateurs, avec l'appui de l'association Défis, une formation numérique. Au programme : prise en main des outils du quotidien, gestion des démarches en ligne, et découverte des bonnes pratiques pour gagner en autonomie.



### 150

locataires et accédants siègent au conseil d'administration de leur coopérative

# Produire des effets durables sur les territoires

**Les coopératives d'Hlm améliorent durablement le cadre de vie des habitants et sécurisent leurs parcours résidentiels, tout en agissant comme des leviers de mixité sociale et de revitalisation pour l'attractivité pérenne des territoires.**

## La transformation urbaine des quartiers

Présentes dès l'origine du programme national de rénovation urbaine porté par l'ANRU, les coopératives ont pour principale volonté d'être des **actrices de la diversification dans ces quartiers**, en apportant une capacité pour les habitants à se projeter dans un parcours résidentiel ascendant. Le démarrage tardif du NPNRU a atténué leur mobilisation mais le Projet fédéral souligne le caractère stratégique de cette présence. En 2025, ce sont 3 % des logements mis en chantier par les coopératives d'Hlm qui l'ont été en ANRU ou en QPV.

En favorisant l'accès à la propriété, les coopératives contribuent à l'évolution de l'image de ces quartiers tout en offrant la possibilité à leurs habitants de s'y ancrer un peu plus. Le rôle des coopératives d'Hlm est aussi de s'assurer d'une bonne gestion dans le temps des copropriétés qu'elles peuvent constituer. Avec l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération a engagé un travail d'évaluation de l'action de ses adhérents et de l'évolution sur dix ans de ces copropriétés.

Les bailleurs coopératifs sont aussi des acteurs de long terme dans ces quartiers, avec 38 % de leur parc. Ils y agissent comme **catalyseurs de transformation** et contribuent à l'inclusion des populations, notamment par le sport ou le recours à des régies de quartier.

## focus

La **Coop Ivry Habitat** (94), en partenariat avec **Coopimmo** (94), contribue à la reconversion de l'emblématique Cité Gagarine à Ivry-sur-Seine, avec un programme mixte alliant 45 logements locatifs sociaux et 19 PSLA.

Renouveler l'environnement urbain de cette cité passe par l'apport d'une nouvelle architecture moderne et épurée en béton blanc, mais également par l'introduction d'activités tertiaires en pied d'immeuble ainsi que d'un vaste programme d'agriculture urbaine en cœur d'îlot et en terrasse, en cohérence avec le projet de renouvellement du quartier qui incarnera in fine le concept d'agrocité avec plus de 2 hectares de potagers, ferme productive, serres et aquaponie.



Coop Ivry Habitat  
Cité Pioline  
Opération Remarquable 2025  
Architectes : Boudry & Boudry  
©Droits réservés





# Quand le Projet fédéral prend forme

Mis à jour en 2024, le Projet fédéral est la feuille de route stratégique de la Fédération, portant une vision de ce que seront les coopératives d'Hlm en 2030. Il structure en 4 axes et 30 actions le travail des 16 collaborateurs et collaboratrices de la Fédération.

## Axe 1

### Actrices des parcours résidentiels

Les coopératives d'Hlm se fixent une ambition de production et d'accompagnement des ménages à revenus modestes vers l'accès social, en visant notamment 30 % des accédants issus du parc social en zones tendues. Pour y parvenir, en 2025 la Fédération a déjà travaillé à trois actions concrètes : la définition d'une approche responsable du BRS ; l'accompagnement des coopératives d'Hlm souhaitant développer une offre en réhabilitation / reconfiguration du tissu existant, et la préfiguration du PEPAR, dispositif d'épargne dédié aux locataires du parc social souhaitant acquérir un logement neuf.

Taux d'avancement

32 %

## Axe 4

### Entreprises citoyennes et responsables

Les coopératives d'Hlm doivent s'attacher à avoir un sociétariat représentatif et vivant, avec un objectif de parité des conseils d'administration en 2030 et une représentativité renforcée des administrateurs représentant les locataires par la préparation d'élections à l'automne 2026. À cet effet, un protocole national a été conclu le 26 novembre 2025.

Parmi les autres actions à mener : une réflexion sur la création de valeur et la CSR coopérative, le renforcement de la marque employeur, et le développement du sociétariat salariés notamment.

Taux d'avancement

54 %

## Axe 2

### Actrices de la transition écologique

La Fédération a organisé plusieurs temps d'échanges avec les bailleurs coopératifs pour les accompagner dans leur politique de décarbonation de leur parc et de rénovation énergétique, en abordant notamment la diversité des financements disponibles et les modalités d'une maîtrise d'ouvrage plus sobre et durable.

Taux d'avancement

25 %

## Axe 3

### Au service des territoires

Pour être mieux reconnue par les acteurs locaux et valoriser la diversité des solutions portées par les coopératives d'Hlm, la Fédération a été présente en 2025 au Salon des maires et a publié une plaquette qui peut être diffusée par les coopératives d'Hlm à l'issue des élections municipales de mars 2026.

Pour la suite, la Fédération prévoit de travailler à la diversification des produits proposés, notamment à destination de publics spécifiques, et au renforcement du syndicat solidaire.

Taux d'avancement


11 %



Retrouvez le Projet fédéral en détail sur [www.hlm.coop/contenu/le-projet-federal](http://www.hlm.coop/contenu/le-projet-federal)

# Cap sur 2026




**IDEIS**  
 Résidence jeunes travailleurs  
 L'Envolée (Annecy)  
 Architectes : Nicolas Laisné  
 et Groupe 6  
 @Droits réservés

## Un Projet fédéral en actions

En 2026, la Fédération va poursuivre la mise en œuvre des actions initiées en 2025, concernant notamment l'expérimentation du dispositif d'épargne pour les locataires du parc social souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel ou concernant l'intervention sur l'existant.

Cette année sera marquée en novembre par l'organisation des premières **élections des représentants des locataires** par les bailleurs coopératifs issus de transformations d'ESH ou d'OPH. La Fédération se mobilisera pour en faire un moment de démocratie locale et accompagnera ses adhérents dans ce sens.

La Fédération abordera aussi de nouvelles actions identifiées par le Projet fédéral comme la place des coopératives d'Hlm dans **la diversification des quartiers en rénovation urbaine** ou le soutien à la décarbonation du parc social. La recherche du maintien de l'accessibilité économique aux logements produits, au-delà des dispositifs PSLA ou BRS, fera l'objet d'une attention spécifique afin de conforter la mission sociale des coopératives d'Hlm.

En 2026, la Fédération recherchera enfin à conforter les démarches de **coopération et mutualisation entre coopératives d'Hlm** mais aussi au sein du mouvement coopératif.

## Pérenniser les dispositifs de l'accession sociale

La place prise par le BRS dans la production des coopératives d'Hlm est à la fois un motif de fierté pour les coopératives d'Hlm, qui ont été parmi les premières à le mettre en œuvre, mais aussi de responsabilité. La question du marché secondaire, identifiée dès la livraison des premières opérations, est de plus en plus sensible. L'impossibilité actuelle de mobiliser le **Prêt à taux zéro dans le cas de revente de logements BRS** est à la fois inéquitable et dommageable. La Fédération poursuivra sa mobilisation pour obtenir, enfin, que le PTZ puisse être étendu à ces reventes tout en continuant à **défendre l'utilité du PSLA**, notamment sur les territoires moins en tension.

## Défendre le modèle du logement social

Bien que le Mouvement Hlm ait obtenu une **baisse significative de la réduction de loyer de solidarité (RLS)** en 2025 puis en 2026, celle-ci passant de 1,3 Md à 900 M€, la préparation du projet de loi de finances pour 2027 dans un cadre financier contraint et une situation politique instable ne permet pas d'être rassuré quant à la poursuite de cette trajectoire baissière. La Fédération prendra toute sa part dans le travail de conviction et de pédagogie auprès des pouvoirs publics et du parlement pour y parvenir. La **prolongation de l'exonération de TFPB** pendant vingt-cinq ans pour les constructions neuves en locatif social au-delà de 2026, constitutive du modèle de financement de la production de logements sociaux, est aussi une préoccupation majeure de la Fédération des Coop'Hlm pour les prochains mois. La Fédération des Coop'Hlm sera aussi attentive à ce que l'application en droit interne de la révision de la décision 2012/21/UE relative aux aides d'État et au SIEG « Logement » publiée par la Commission européenne le 16 décembre 2025 ne vienne pas affaiblir la légitimité de l'activité en accession sociale de l'ensemble des organismes d'Hlm au même titre que le locatif social au motif de la création d'un « SIEG logement abordable » non souhaité ni souhaitable.

**Les Coop'Hlm travaillent depuis plus d'un siècle en faveur du logement accessible à tous.**

Elles conjugent l'ambition sociale du mouvement Hlm aux principes du mouvement coopératif dont elles font partie. Chaque coopérative, ancrée dans son territoire, développe une expertise et des compétences adaptées aux besoins et enjeux des populations locales. 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.



Rapport d'orientation 2025



Rapport d'activité 2025



Rapport de situation financière 2024



Retrouvez nos rapports en ligne



**L'invention sociale permanente pour se loger et vivre ensemble**

14, rue Lord Byron  
75384 Paris cedex 08

Association membre de l'Union sociale pour l'habitat

[www.Hlm.coop](http://www.Hlm.coop)

