

Événement

Pacte d'objectifs et de moyens: **mobilisation** pour la construction

Au nom de notre Fédération et de son conseil fédéral, j'ai signé le Pacte d'objectifs et de moyens conclu par le Mouvement Hlm avec l'État.

Cette signature constitue la concrétisation de l'engagement collectif que le Mouvement Hlm avait pris lors de son Congrès à Rennes en septembre dernier. Elle marque aussi une étape importante pour l'ensemble de la famille Hlm, qui a su faire preuve de responsabilité et d'unité à un moment où notre pays affronte une situation économique et sociale très difficile.

Car il s'agit, au travers de ce Pacte, d'acter de la mobilisation de l'ensemble du Mouvement Hlm dans sa diversité pour atteindre en trois ans les objectifs de production fixés par le gouvernement et rendus indispensables par la gravité de la situation que connaissent nos concitoyens pour accéder et se maintenir dans un logement conforme à leurs souhaits et leurs revenus.

Ces besoins sont avant tout des besoins de logements locatifs sociaux. Les coopératives d'Hlm qui exercent le métier de bailleur social doivent maintenant sur leur territoire répondre présentes comme elles ont su le faire jusqu'à maintenant. Elles peuvent pour cela s'appuyer sur l'ensemble des dispositions prises par les pouvoirs publics depuis maintenant un an et que le Pacte rappelle.

Un comité de pilotage national et des comités régionaux vont se mettre en place rapidement. Ils auront vocation à examiner et aider à lever les blocages que vous pourriez rencontrer dans l'atteinte des objectifs de production fixés. Notre Fédération y prendra toute sa part et je vous invite à nous saisir de toute difficulté que vous pourriez rencontrer.

L'accession sociale sécurisée à la propriété n'a pas été oubliée car elle joue un rôle important dans la mobilité des



locataires du parc social et dans la réalisation de leur parcours résidentiel.

Si les pouvoirs publics s'expriment moins sur le sujet, nous ne pouvons que nous féliciter d'avoir été entendus sur la TVA. En effet, le taux réduit de TVA de 5 % s'appliquera, à compter du 1^{er} janvier 2014, aux livraisons de logements PSLA ainsi qu'aux ventes de logements neufs sous conditions de revenus et d'occupation dans les quartiers Anru et dans un périmètre de 300 mètres autour.

A ces décisions encourageantes doivent également être rapportées deux opportunités. La première est la reconnaissance par la loi de mobilisation foncière adoptée en début d'année que l'accession sociale sécurisée peut bénéficier du foncier public avec une décote pouvant atteindre 50 % de la valeur du terrain, les préfets disposent désormais de la liste des terrains concernés et je vous invite à vous rapprocher d'eux. La seconde est la remise en jeu par l'association Foncière Logement de 349 terrains situés en zone de rénovation urbaine et destinés à diversifier les statuts d'occupation de ces territoires, notamment par l'accession sociale sécurisée.

Nos coopératives peuvent désormais s'appuyer sur des mesures volontaristes de la part des pouvoirs publics, certes perfectibles mais qui constituent un soutien politique appréciable en cette période de fortes contraintes budgétaires.

Je compte sur votre mobilisation comme vous pouvez compter sur celle de notre Fédération à vous accompagner au quotidien.

Marie Noelle Lienemann, présidente.

agenda

13/14 nov

- Séminaire des administrateurs de coop Hlm

14/15 nov

- Séminaire des présidents de coop Hlm

29/31 janvier 2014

- Séminaire des directeurs de coop Hlm (Grenoble)

La SFHC démarre son activité

Société filiale de la SDHC constituée en vue d'apporter des concours financiers aux coopératives d'Hlm en développement, la Société de financement pour l'habitat participatif (SFHC) a démarré son activité au 1^{er} juillet 2013 en mettant en ligne les éléments nécessaires pour accéder à ses financements. Ce démarrage marque la concrétisation d'un engagement collectif pris dans le cadre du « Projet fédéral » adopté par les coopératives d'Hlm et destiné à fixer les engagements des adhérents de la Fédération sur le moyen terme.

Constituée en 1981, la SDHC a pour vocation de favoriser la consolidation du Mouvement coopératif Hlm par la prise de participation au capital des coopératives d'Hlm actives mais qui souffrent d'un manque de fonds propres. La SDHC est ainsi présente dans le capital de 37 coopératives d'Hlm pour un montant global de 1 055 000 euros. Le capital de la SDHC est principalement constitué des participations des coopératives d'Hlm qui ont été sollicitées à hauteur de 30 000 euros chacune.

Afin de compléter l'intervention de la SDHC, la Fédération a créé une filiale de la SDHC, la SFHC (Société pour le financement de l'habitat coopératif). Elle a pour vocation de servir à :

- intervenir en appui d'opérations dont la durée ou le montant conduisent à une mobilisation de ressources trop lourde pour la seule coopérative concernée;
- mais également appuyer des sociétés jeunes et/ou souhaitant se développer en accession qui, au-delà des solutions d'ingénierie ou d'accompagnement, ont besoin d'un soutien financier par le financement du cycle d'exploitation dans un contexte de forte sélectivité des financements des opérations immobilières par les banques;
- dans une approche conjointe SDHC/SFHC, réserver des ressources pour intervenir sur des territoires peu couverts où des acteurs potentiels ont été identifiés.

En plus d'une dotation de la SDHC à son capital, la SFHC a vocation à accueillir les participations de partenaires financiers intéressés au développement des coopératives d'Hlm. Depuis le 1^{er} juillet, la SFHC a démarré son activité. Les prêts participatifs délivrés par la SFHC ont vocation à financer :

- les opérations en PSLA ou VEFA pour au plus 20 % du plan de financement de l'opération ;
- la constitution de réserves foncières pour au plus 30 % du prix de revient ;
- le capital développement des sociétés coopératives avec une limite de 30 % des fonds propres (y compris intervention de la SDHC) ;
- tout projet de financement expérimental (habitat coopératif ou habitat spécifique).

Les conditions financières sont éta-

blies sur la base du taux du Livret A avec une clause de participation qui s'y ajoute et dont la rémunération, arrêtée par le conseil d'administration, est au maximum de 0,45 %. La SFHC perçoit des frais d'intervention par dossier de financement.

Chaque demande est instruite à compter du 1^{er} juillet par le comité d'engagement à l'aide d'une grille d'évaluation du projet. Le conseil d'administration décide ou non d'accorder le financement. En cas d'accord, une offre est adressée à la coopérative accompagnée d'un tableau d'amortissement indicatif. En cas d'acceptation, un contrat de prêt est établi sous conditions suspensives.

Les conditions d'intervention de la SFHC sont régies par le règlement intérieur de la SFHC. Pour bénéficier de ce dispositif, il faut être membre de la FNSCHLM, à jour de ses cotisations, associé de la SDHC et, au moment de l'octroi du concours financier demandé, titulaire d'au moins une part sociale de la SFHC.

Pour en savoir plus :

Denis Tesner - 01 40 75 52 79

denis.tesner@hlm.coop

Lamia Lebon - 01 40 75 79 41

lamia.lebon@hlm.coop

La SFHC agréée « entreprise solidaire »

Alimentée par des fonds propres apportés par les coopératives d'Hlm au travers de la SDHC et par des partenaires du monde de l'économie sociale et solidaire, la SFHC ambitionne aussi de mobiliser d'autres canaux d'épargne. C'est à ce titre qu'elle a demandé et obtenu d'être agréée en tant qu'entreprise solidaire.

Introduit par la loi du 19 février 2001 sur l'épargne salariale, le concept d'« entreprise solidaire » a été redéfini par la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008. Outre une dimension de reconnaissance et de valorisation, l'agrément offre un avantage en termes de diversification des financements. Il permet notamment de bénéficier de fonds solidaires gérés par des sociétés spécialisées dans l'épargne salariale.

En obtenant cet agrément, la SFHC dispose d'un outil de plus pour élargir les sources de financement qu'elle met à la disposition des coopératives d'Hlm.

proprietairemaintenant.fr

le nouveau site portail dédié à l'accession sociale

Afin de défendre et de promouvoir l'accession sociale sécurisée des coopératives d'Hlm, la Fédération avait accueilli l'initiative prise par la société PM.FR de développer un site Internet d'annonces immobilières qui lui serait entièrement consacré.

A présent en ligne, le site proprietairemaintenant.fr va enfin vous

permettre de conforter la mise en avant de vos programmes immobiliers sur le web, et de



toucher une cible plus large pour un coût maîtrisé. Les avantages de ce site :

• un outil complémentaire de vos sites Internet ;

• une valorisation de vos programmes en accession sociale ;

• une réponse efficace à l'attente de nombreux acquéreurs potentiels qui ne disposent pas d'une bonne connaissance de l'offre ;

• une ergonomie pensée

pour maximiser les demandes de documentation ;

• des informations claires, actualisées et précises sur les méthodes d'acquisition et la réglementation juridique ou encore financière, dédiées aux futurs acquéreurs.

Conçu en étroit partenariat avec la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm par des professionnels de la commercialisation de logements en accession sociale, proprietairemaintenant.fr est LA solution idéale pour optimiser vos contacts qualifiés !

Pour être présent sur proprietairemaintenant.fr :
Cécile Matolet - 06 08 41 21 16
cmatolet@proprietairemaintenant.fr

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 Mendes Lourenco (tél. : 01 40 75 68 60 — www.arecoop.fr).

Octobre

Jeu 10 et ven 11

Les fondamentaux du montage des opérations d'accession sociale à la propriété.

Lun 14

Les spécificités comptables et fiscales du Prêt social location-accession.

Jeu 17 et ven 18

Journées de formation des équipes commerciales de coopératives d'Hlm.

Jeu 24 et ven 25

Les fondamentaux du Prêt social location-accession.

Novembre

Mer 13 et jeu 14

Journées de formation des administrateurs de coopérative d'Hlm.

Jeu 14 et ven 15

Journées de formation des présidents de coopératives d'Hlm.

Jeu 21 et ven 22

Montage et réalisation des opérations en accession sociale : le contrat de VEFA.

Jeu 28

Gérer les échecs du PSLA.

Décembre

Jeu 5

Préparer et réussir l'assemblée générale d'une coopérative d'Hlm.

Réseau

Colmar Habitat livre 76 logements locatifs sociaux

Le mois de juin a fortement mobilisé les équipes de la coopérative d'Hlm Colmar Habitat qui ont dû assurer la livraison de trois résidences locatives.

Le 28 juin 2013, ce sont les 24 logements de la résidence locative « 38 Sainte-Catherine » à Colmar qui ont été livrés. Un bâtiment ancien a été restructuré et regroupe désormais 5 appartements sur 4 niveaux. Dans le second bâtiment sur le porche ont été aménagés 8 appartements. Enfin, le troisième bâtiment abrite 11 logements sur 4 niveaux, soit 19 logements financés en PLUS et 5 en PLA-I.



Avec cette livraison, le patrimoine de la coopérative d'Hlm à Colmar atteint 1930 logements auxquels s'ajoutent plus de 800 logements dans les autres communes du centre Alsace.

Le 12 juillet 2013, les 34 logements de la résidence locative « Le Galz » à Wintzenheim ont été inaugurés. Elle comporte 28 logements PLUS et 6 logements PLA-I, tous de niveau BBC.

Enfin, le 18 juillet 2013, les 18 logements de la résidence locative Saint-Michel à Kaysersberg ont été livrés. Rachetée en 2007, ce patrimoine a été restructuré et propose désormais 11 logements PLUS et 7 logements PLA-I, tous de niveau BBC.

La Propriété Familiale de Normandie lance la construction de 18 maisons en accession sociale

C'est en présence de Jean-Paul Lecoq, maire de Gonfreville l'Orcher et Agathe Cahierre, première vice-présidente de la CODAH, qu'Yves-Marie Devillers, président, et Sylvie Meignen, directrice générale déléguée ont posé la première pierre des Villas du Chemin vert.

Situé sur le plateau gonfrevillais, à proximité du centre-ville et du centre commercial « Océane », le quartier du Chemin vert offre une vue exceptionnelle sur l'Estuaire de la Seine et le Pont de Normandie dans un environnement paysager. Les Villas du Chemin vert sont composées de 18 maisons individuelles de type T4 THPE avec des prestations de qualité, construites sur des parcelles de 300 m² à 567 m².

12 de ces maisons sont en accession à la propriété à prix abordable grâce à une TVA réduite liée au périmètre Anru. 6 sont proposées en PSLA (Prêt social en location-accession). La livraison est prévue au 2^e semestre 2014.

Cet ensemble de maisons sera occupé à 100 % par des propriétaires en résidence principale afin de répondre aux objectifs de la Ville en matière de mixité sociale.

Le prix de vente moyen au m² est de 2180 euros TTC. Ceci a été possible grâce à la maîtrise du coût du foncier par



la Ville de Gonfreville l'Orcher. En complément, la politique volontariste de la CODAH en faveur des primo accédants permet aux familles de bénéficier d'une aide de 4000 à 6000 euros selon le dispositif et les revenus du foyer.

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