



## Convention de partenariat

Entre :

- La **Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNSCHLM)**, association régie par la loi du 1er juillet 1901, agissant pour le compte des coopératives d'Hlm, dont le siège social est à Paris, 8ème, 14 rue Lord Byron, représentée par sa Présidente, Madame Marie-Noëlle LIENEMANN,

Et

- Le **Crédit Coopératif**, société coopérative anonyme de Banque Populaire à caractère variable, dont le siège social est situé à Nanterre, 33 rue des Trois Fontanot, représentée par son Directeur Général Délégué en charge des partenariats, Hugues SIBILLE, d'autre part.

### Préambule

La Fédération Nationale des sociétés coopératives d'Hlm et le Crédit Coopératif ont signé en avril 2004 une convention de partenariat.

L'objet de cette convention était de permettre aux coopératives d'Hlm de s'appuyer sur le Crédit Coopératif pour assurer leur développement dans les différents aspects abordés par le projet fédéral adopté en septembre 2003 avec trois principaux objectifs : produire plus de logements en accession sociale à la propriété, produire mieux en prenant notamment en compte la qualité environnementale, produire partout où les besoins doivent être satisfaits.

L'objectif de doublement de la production en cinq ans a été atteint par l'accroissement des moyens de production des coopératives d'Hlm déjà actives, par la ré-animation des coopératives d'Hlm qui étaient sans projet de développement et par la création de nouvelles coopératives d'Hlm ou SCIC d'HLM

Le Crédit Coopératif, banque de référence pour le monde coopératif, associatif et mutualiste, a soutenu ce développement en augmentant de manière importante les financements des programmes d'accession sociale et en participant au capital des nouvelles coopératives ou SCIC d'HLM pour renforcer leur présence sur tout le territoire.

Le Crédit Coopératif a aussi accompagné dès 2004 les coopératives d'Hlm, dans leur volonté de s'impliquer fortement dans le programme de location-accession initié par les pouvoirs publics.

Après avoir mené à bien ce projet stratégique, les coopératives d'HLM ont redéfini un Projet Fédéral, reposant sur les objectifs suivants :

- Accroître la production de logements sociaux, tout en poursuivant leurs efforts en matière de qualité environnementale des logements
- Se positionner en tant qu'acteurs des parcours résidentiels : depuis l'accompagnement des locataires HLM vers l'accession jusqu'à une gestion de syndic solidaire,
- Etre présent sur tous les secteurs du logement social grâce à une offre adaptée
- Conforter le fait coopératif et contribuer aux innovations sociales

Banque historique des coopératives d'HLM, le Crédit Coopératif confirme aujourd'hui la volonté de les accompagner dans la réussite de leur nouveau projet stratégique de développement.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 : Engagement des parties**

Les parties s'engagent à favoriser le développement de la coopération entre leurs membres ou adhérents ; pour ce faire, elles ont défini plusieurs principes généraux, figurant dans les articles ci-après, dont elles assurent la plus large diffusion auprès de leurs réseaux ou adhérents.

Il est expressément convenu que ces principes généraux ne créent aucun droit ni obligation pour les parties ou pour leurs membres ou adhérents, leur définition ayant pour seul objectif de favoriser la conclusion d'accords particuliers qui pourront se référer à tout ou partie de la présente convention.

Ces principes généraux permettent aux coopératives d'Hlm de mieux connaître le Crédit Coopératif. Ils permettent également aux responsables des services commerciaux du Crédit Coopératif de mieux connaître et proposer leurs services aux coopératives d'Hlm.

### **Article 2 : Financement de la production de logements sociaux**

Le Crédit Coopératif maintient ses capacités d'engagement dans le financement des programmes d'accession sociale ou de locatifs sociaux.

Il pourra proposer d'accorder aux coopératives d'Hlm des lignes de financement sous forme :

- de crédit terrain,
- de crédit lotissement,
- de crédit d'accompagnement à court terme destiné à financer partiellement les travaux de construction d'un programme immobilier,
- de préfinancement de prêts locatifs aidés (PLUS, PLS, PLI),
- de financement complémentaire de programmes locatifs en PLA-I, PLUS, PLS ou PLI,
- de prêt locatif social (PLS) pour les programmes conservés en patrimoine et en gestion locative par les coopératives d'Hlm

### **Article 3 : Financement des opérations en location-accession**

Les coopératives d'Hlm ont la volonté de poursuivre le développement des programmes de location-accession afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes.

Pour ce faire, les coopératives d'Hlm pourront solliciter auprès du Crédit Coopératif le financement de leurs opérations de location-accession par des prêts sociaux location-accession (PSLA).



Les conditions permettant de garantir au mieux les taux des prêts aux accédants lors de la levée d'option seront recherchées. Conformément à la réglementation, la mensualité de la première année qui suivra la levée de l'option sera au plus égale à la redevance locative.

Le Crédit Coopératif pourra également proposer un financement différent à l'accédant lors de la levée d'option s'il était plus adapté et favorable qu'un transfert du prêt PSLA. Les barèmes de ces prêts devront correspondre aux meilleures conditions faites aux clients du Crédit Coopératif, en fonction des caractéristiques du crédit demandé (montant et durée du prêt, apport personnel,...) mais aussi en tenant compte des garanties apportées par la sécurisation Hlm.

#### **Article 4 : Garanties financières**

Les coopératives d'Hlm pourront solliciter auprès du Crédit Coopératif les garanties suivantes :

- les garanties d'achèvement de travaux VRD pour les lotissements,
- la garantie d'achèvement pour les ventes en l'état futur d'achèvement dans le cadre de sociétés civiles de construction,
- la délivrance de la garantie financière pour leur activité de syndic et d'administrateur de biens.

#### **Article 5 : Financement des acquéreurs et développement durable**

Les coopératives HLM ont adopté une charte du développement durable et solidaire.

Le Crédit Coopératif a développé des prêts Eco-habitat pour offrir des prêts bonifiés aux accédants en fonction de la qualité «développement durable» du programme accession réalisé.

Une grille de notation «développement durable» des programmes accession en individuel et en collectif a été élaborée en commun par la Fédération des Coopératives d'HLM et le Crédit Coopératif et une expérimentation a été engagée avec quelques coopératives pour tester ce dispositif pour les accédants de leurs opérations.

Ce dispositif de bonification des prêts accédants est élargi à l'ensemble des coopératives d'HLM et fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation dans le cadre de la présente convention.

Le Crédit Coopératif et la Fédération des Coopératives HLM se concerteront pour étudier de nouvelles réponses aux besoins de financements des accédants.

Des supports communs de communication (plaquettes, site internet, ...) élaborés par la Fédération des Coopératives HLM et le Crédit Coopératif pourront être diffusés auprès des Coopératives d'HLM et du réseau d'agences Crédit Coopératif. Cette collaboration fera l'objet d'un accord préalable entre les deux parties qui sera conclu, ensuite, par la signature d'un avenant « communication » à la présente convention.

#### **Article 6 : Mobilisation des ressources du livret A**

Depuis le 1er janvier 2009, suite à la loi du 4 août 2008, le Crédit Coopératif distribue le Livret A, produit d'épargne défiscalisé ouvert aux particuliers, aux associations non redevables de l'impôt sur les sociétés et aux organismes HLM.

La majeure partie de l'épargne recueillie est centralisée par la Caisse des Dépôts et Consignations et affectée au financement du logement social.



Pour le solde, le Crédit Coopératif s'engage à utiliser les ressources des livrets A apportées par les organismes d'HLM pour :

- Financer des programmes de logement social (locatif ou accession) des organismes d'HLM et de leurs SCI répondant à la définition de la PME communautaire (moins de 250 salariés et CA < à 50 millions € ou total de bilan < à 43 millions €),
- Financer des travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments anciens, réalisés par des copropriétés gérées par les organismes d'HLM.

Par ailleurs, en fonction du niveau de la ressource provenant spécifiquement des livrets A ouverts par des coopératives d'HLM, le Crédit Coopératif s'engage, selon des modalités à préciser, à :

- Améliorer le taux des prêts consentis au titre des deux types d'emplois ci-dessus,
- Sécuriser les futurs accédants des opérations PSLA, en leur garantissant des taux fixes à la levée de l'option,
- Développer des prêts bonifiés aux primo-accédants dans des programmes d'organismes d'HLM qui respecteront des critères de développement durable.

### **Article 7 : Services bancaires**

Le Crédit Coopératif pourra proposer aux coopératives d'Hlm toute une gamme de produits de placements conformes à la réglementation Hlm et de nature à optimiser leur trésorerie et toute la palette des produits d'épargne salariale adaptées.

De la même façon, il pourra proposer aux coopératives d'Hlm différents services bancaires ou non bancaires liés à leurs activités, notamment en ce qui concerne :

- la gestion des comptes bancaires
- les services en ligne
- le virement commercial
- et tous produits adaptés aux différentes activités immobilières

### **Article 8 : Développement des ressources financières**

Le Crédit Coopératif s'engage à accompagner les réflexions de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm sur le repositionnement de la SDHC et sur le projet de création de la SFHC (Société de Financement de l'Habitat Coopératif) pour répondre aux besoins des coopératives d'HLM de renforcement de leurs fonds propres et de financements des opérations d'accession ou d'actions liées à la mise en œuvre du droit au logement opposable et à l'innovation sociale.

### **Article 9 : Intervention en capital**

Le Crédit Coopératif s'engage à étudier les demandes de prise de participation en capital qui pourraient lui être faites par les coopératives d'Hlm. Il privilégiera l'intervention au sein des sociétés coopératives d'intérêt collectif d'Hlm (Scic Hlm) ainsi que des coopératives d'Hlm en re-développement. Il étudiera toute proposition de création d'un collège « bancaire » susceptible d'accueillir plusieurs établissements bancaires issus de l'économie sociale.

Il s'engage à consacrer une enveloppe annuelle consacrée à ces prises de participation en capital qui ne doivent pas, en règle générale, excéder 25 % du capital de chaque coopérative ou Scic Hlm concernée.

Parallèlement, à chaque intervention en crédit du Crédit Coopératif, les Coopératives HLM souscrivent des parts sociales du Crédit Coopératif conformément aux statuts de la Banque.

## **Article 10 : Concertation entre la Fédération et le Crédit Coopératif**

Pour toute prise de décision stratégique, les parties s'engagent à s'informer mutuellement et à se concerter, particulièrement en ce qui concerne les prises de participation en capital.

## **Article 11 : Suivi du partenariat**

Les parties conviennent de se rencontrer périodiquement et au moins une fois par an pour faire un bilan des actions communes, et éventuellement modifier les modalités et les orientations de la présente convention.

## **Article 12 : Durée et dénonciation**

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature et est conclue pour une durée de 3 (trois) ans, elle sera reconductible d'année en année par tacite reconduction, sauf volonté contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 3 mois.

Les litiges relatifs à cette convention seront soumis aux tribunaux compétents du ressort de la cour d'appel de Paris.

Fait à Paris, le 16 septembre 2009

En deux exemplaires  
Pour la FNSCHLM,



Marie-Noëlle LIENEMANN,  
Présidente

Pour le Crédit Coopératif,



Hugues SIBILLE  
Directeur Général Délégué  
en charge des partenariats



## Eco-prêt Habitat

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et le Crédit Coopératif mettent en place un nouveau financement pour leurs acquéreurs :

- un financement adossé aux prêts conventionnés (prêt à taux zéro, prêt PAS)
- un « scoring » lié aux performances environnementales du logement neuf acheté

Chaque opération fait l'objet d'une analyse conjointe entre la coopérative d'Hlm et l'agence locale du Crédit Coopératif sur la base d'une grille de notation. Le taux proposé est fonction du nombre de points engrangé par l'opération, avec trois niveaux : à partir de 10 points, 15 points et 20 points.

		Points
Lutte contre le changement climatique	<b>Conception bioclimatique</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation favorable du bâtiment</li> <li>- Favoriser l'éclairage naturel (16-20% de surface vitrée/shab)</li> <li>- Serre ou véranda bioclimatique</li> <li>- Confort d'été (débords de toiture, volets, brise soleils...)</li> </ul>	
	1 si au moins un levier utilisé	2 si recours à au moins deux leviers
	<b>Système énergétique performant</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitrage (double vitrage peu émissif, triple vitrage...)</li> <li>- Système de chauffage performant (chaudière individuelle ou collective à condensation, panneau rayonnant ou à régulation électronique, chaudière individuelle ou collective basse température, radiateur à chaleur douce, ...)</li> <li>- Régulation du chauffage</li> <li>- Isolation thermique extérieure ou rupteur de pont thermique</li> <li>- Ventilation efficace (VMC hygro réglable ou double flux)</li> <li>- Installation électrique respectueuse du confort et du bien être des habitants</li> </ul>	
	1 si au moins un levier utilisé	2 si recours à au moins 3 leviers
	<b>Développer les énergies renouvelables</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude de faisabilité énergétique réalisée</li> <li>- Energies renouvelables pour l'eau chaude sanitaire : solaire thermique, biomasse</li> <li>- Energies renouvelables pour le chauffage : pompe à chaleur avec coefficient de performance supérieur à 3,5, puits canadien, réseau de chaleur d'origine renouvelable, biomasse</li> <li>- Electricité renouvelable : solaire photovoltaïque, éolien</li> </ul>	
	1 si au moins un levier utilisé	2 si recours à au moins deux leviers
	<b>Bonus : Atteinte d'un niveau de performance énergétique</b>	
Très Haute Performance énergétique <b>+1</b>	Bâtiment Basse Consommation <b>+2</b>	
Mode de production responsable	<b>Accompagnement des habitants aux gestes verts</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remise d'une plaquette de sensibilisation et information spécifique lors de la livraison (utilisation du bâtiment et des équipements spécifiques,...)</li> <li>- Dispositif d'accompagnement à l'entretien des équipements</li> </ul>	
	1 si un levier utilisé	2 si recours au deux leviers
	<b>Chantier responsable</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chantier à faibles nuisances/vert/propre</li> <li>- Chantier réalisé par des artisans locaux</li> <li>- Chantier d'insertion ou d'apprentissage</li> </ul>	
	1 si un levier utilisé	2 si recours à au moins deux leviers
<b>Management environnemental de l'opération</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'une analyse de site intégrant l'environnement</li> <li>- Information/conseil des coopérateurs des objectifs poursuivis lors de la commercialisation (options possibles)</li> <li>- Inscription des objectifs environnementaux dans le contrat du maître d'œuvre</li> </ul>		

	- Inscription des objectifs environnementaux dans le contrat des entreprises	
	1 si au moins un levier utilisé	2 si recours à au moins deux leviers
	Point bonus : la coopérative est en train de structurer sa démarche de développement durable (plan d'action, signataire, capitalisation et échanges d'expérience) +1	
Accession sociale	<b>Offre de parcours résidentiel</b>	
	- Existence d'un partenariat avec un bailleur pour la pré-commercialisation	
	<b>Sécurisation des accédants</b>	
	- Les contrats comprennent les trois clauses de sécurisation : assurance/revente, garantie de rachat et garantie de relogement	
	<b>Charte de syndic solidaire</b>	
	- Mise en place d'une programmation pluriannuelle et/ou de fonds de réserve travaux - Information des copropriétaires sur les consommations de fluides - Formation à la vie en copropriété	
	1 si recours à un levier utilisé	2 si recours à au moins deux leviers
Préservation des ressources naturelles	<b>Maîtrise des consommations d'eau</b>	
	- Réduction du débit à la source (limiteur de pression) - Mise en place d'équipements performants (chasse d'eau double débit, robinetterie économe...) - Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage - Limitation de l'imperméabilisation du terrain, toiture ou terrasse végétalisée	
	1 si au moins un levier utilisé	2 si recours à au moins 3 leviers
	<b>Lutte contre l'étalement urbain</b>	
	- Surface de la parcelle < 500 m <sup>2</sup> - Proximité des transports en commun (<500m) - Proximité des services (<500m) - Forme d'habitat facilitant la densité de l'aménagement (collectif, maisons en bande ou habitat intermédiaire)	
	1 si au moins un levier utilisé	3 si recours à au moins 3 leviers
	<b>Incitation à la collecte sélective</b>	
	- Adaptation à la collecte sélective (cellier, garage, local commun de tri,...) - Adaptation de la cuisine à la collecte - Gestion des déchets organiques (compostage)	
	1 si au moins un levier utilisé	
	<b>Choix des matériaux</b>	
- Qualité des matériaux et équipements mis en place (certification des produits, AT, Atex, Pass innovation, labels, qualité environnementale et sanitaire) - Mode de construction alternatif (brique, béton cellulaire, bois, métal...) - Utilisation de matériaux locaux (<100km) - Recours à des matériaux renouvelables (bois, origine végétale ou animale...) ou à des labels environnementaux (bois issus de forêts gérées durablement, peintures NF environnement...)		
1 si au moins un levier utilisés	3 si recours à au moins 3 items	