

DOSSIER DE PRESSE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

HIPPOCAMPE HABITAT



Mardi 6 juillet 2021

Maison Pour Tous de Dembéni

Sommaire

<i>Préambule</i>	2
<i>La création d'un nouvel opérateur dédié à l'accession sociale à la propriété : une nécessité pour Mayotte</i>	3
<i>La SCIC d'HLM : la forme juridique de la Société, la composition de l'actionnariat, son fonctionnement et ses organes dirigeants</i>	5
Pourquoi une coopérative d'Hlm	5
La gouvernance d'une SCIC Hlm.....	9
<i>Le plan stratégique de développement de la Coopérative</i>	13
Les objectifs de production pour les années 2022 à 2026	13
Quel type de produits.....	14
Pour quelle cible sociale	14
Les partenariats opérationnels.....	15
Politique de commercialisation	15
L'accompagnement avant la vente	16
L'accompagnement après la vente.....	16
L'offre de crédit	16
<i>Les moyens et éléments de fonctionnement</i>	18
Le personnel et les moyens humains	18
Les moyens financiers et données économiques de l'activité.....	18
Les locaux.....	20
<i>Calendrier et pilotage</i>	21

Préambule

La Communauté d'Agglomération Dombéni Mamoudzou (CADEMA) ainsi que la Communauté de Communes du Sud ont délibéré fin 2019 pour affirmer leur participation à la création d'un nouvel opérateur de logement sur le Département de Mayotte. Ces délibérations s'inscrivent dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer (PLOM) 2019-2022 qui mentionne un appui pour la création d'un nouvel opérateur et qui en souligne la nécessité.

La CADEMA a également délibéré pour réaliser la préfiguration de cette coopérative avec le soutien de la DEAL mais également de la Fédération des Coopératives HLM. Cette mission a permis de mettre en avant la pertinence du modèle de SCIC, adapté au contexte mahorais.

La coopérative voulue sur Mayotte a pour objectif de développer des produits en accession sociale à la propriété tout en disposant des facultés propres à tout organisme d'habitation à loyer modéré tant pour la gestion que pour le développement de logements locatifs sociaux. Cette création est soutenue par les pouvoirs publics notamment par le ministère de l'Outre-Mer dans le cadre du PLOM (Plan Outre-Mer 2019-2022), qui prévoit de permettre l'arrivée d'un second opérateur à Mayotte mais également par d'autres partenaires tels que la CCSUD, le Conseil Départemental, le comité territorial Action Logement et HSPC.

Le présent document présente les contours du nouvel opérateur :

- ◆ Il s'agira d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (SCIC HLM) dont l'activité, complémentaire des opérateurs existants, sera principalement consacrée à construire et vendre des logements en accession sociale à la propriété pour des ménages à revenus modestes et moyens, notamment en mettant en œuvre des dispositifs publics spécifiques comme la location-accession ou le bail réel solidaire, inexistants à ce jour à Mayotte

mais ayant été mis en œuvre dans d'autres DROM (Guadeloupe, Guyane, La Réunion).

- ◆ Sa gouvernance sera partagée entre les collectivités locales du département et les acteurs économiques et sociaux qui souhaitent soutenir le projet de la Coopérative
- ◆ Ce nouvel opérateur s'insèrera dans le tissu existant des acteurs de l'habitat (SIM, EPFAM...) et cherchera à nouer des partenariats pour faciliter l'émergence d'une nouvelle offre de logements à Mayotte tout en mutualisant certaines fonctions

La création d'un nouvel opérateur dédié à l'accession sociale à la propriété : une nécessité pour Mayotte

Département français depuis 2011, Mayotte compte près de 300 000 habitants recensés fin 2019 sur un territoire contraint de 374 km². La pression démographique y est significative (+3,8% en moyenne de 2012 à 2017) et impacte directement les besoins en matière de logements. Il est ainsi projeté que la population à minima double d'ici 30 ans pour atteindre 528 000 habitants.

Cette population se caractérise par sa jeunesse (54% des habitants ont moins de 20 ans) et par l'importance des familles (50% des familles comptent plus de 3 enfants).

Le parc de logements reste insuffisant malgré une croissance régulière du nombre de logements (de l'ordre de +4% par an). Une grande partie de cette production concerne des constructions dites « fragiles » (maisons en tôle, bois, végétal ou terre). Celles-ci représentent 40% des 63 000 résidences principales de l'île. Le parc de logements abordables y est aussi très marginal, avec un parc locatif social de moins

de 3 000 logements. La sur-occupation est aussi un symptôme de cette pression sur le secteur du logement.

L'accès au foncier constructible est un frein au développement de l'offre. A des contraintes géomorphologiques, climatiques et environnementales s'ajoutent une proportion importante de propriétés foncières soumises au droit coutumier et un manque de foncier aménagé et de références de transactions qui engendrent un risque de spéculation.

Par ailleurs, Mayotte doit aussi compter sur une densité de population particulièrement élevée : en 2017, avec 690 habitants au km², le département n'est devancé que par Paris et les cinq autres départements d'Île-de-France. Les pouvoirs publics sont pleinement conscients de la faiblesse de l'offre de logements.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2018-2023 (PDALHPD) fait ainsi le constat « d'une offre quantitativement insuffisante » pour répondre aux besoins. Le Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (PILHI) de la CADEMA insiste pour sa part sur la nécessité d'une offre nouvelle en substitution de l'habitat précaire et insalubre qui se concentrent à 38% sur son territoire.

Les acteurs locaux s'accordent sur un objectif de production de 2000 logements neufs, hors acquisition — amélioration par an pour répondre à ces besoins.

Pour atteindre cet objectif, les autorités locales ne peuvent compter que sur un nombre très limité d'opérateurs. A côté de quelques promoteurs privés, le principal opérateur mahorais en matière de logement, et le seul en matière de logement social, est la SIM. Société d'économie mixte d'État créée en 1977, elle est depuis 2019 membre du groupe CDC Habitat. Après avoir été un acteur historique de l'accession sociale (17 000 « cases SIM » réalisées), la SIM s'est réorientée en 2011

sur le seul logement locatif social. Elle gère aujourd'hui un parc locatif social d'environ 2 000 logements et prévoit d'accélérer ses investissements en la matière, avec un objectif de production de 1000 logements nouveaux par an, dont la moitié hors secteur réglementé.

Prenant acte de cette situation, le Plan Logement Outre-Mer (PLOM) 2019-2022 adopté par le Gouvernement français en décembre 2019 ambitionne de faciliter la création d'un second opérateur de logement social (mesure 2.5.4) « afin de stimuler la concurrence et de permettre une montée en puissance du nombre d'opérations conduites sur ce territoire ». Ce même Plan insiste sur l'importance de développer une offre en accession sociale, notamment en appui des politiques de résorption de l'habitat insalubre et de renouvellement urbain.

Les partenaires sociaux d'Action Logement ont, pour leur part, manifesté leur volonté d'accompagner le PLOM en contribuant, par le Plan d'investissement volontaire (PIV) au financement des accédants à la propriété.

La SCIC d'HLM : la forme juridique de la Société, la composition de l'actionnariat, son fonctionnement et ses organes dirigeants

Pourquoi une coopérative d'Hlm

L'activité de construction et de gestion de logements sociaux, locatifs comme en accession sociale, est une activité réglementée. Les structures qui exercent cette activité doivent être agréées par l'État.

Il existe 4 structures juridiques autorisées à être agréées organismes de logement social. 3 de ces structures sont qualifiées d'organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) :

- ◆ L'office public de l'habitat (OPH) : il s'agit d'un établissement public industriel et commercial rattaché à une collectivité locale (EPCI ou département)
- ◆ L'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) : il s'agit d'une société anonyme à lucrativité limitée, le plus souvent rattachée à un ou plusieurs acteurs économiques
- ◆ La société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (SCIC HLM) : il s'agit d'une société anonyme coopérative, ouvert au multi sociétariat.

La 4^{ème} est la société d'économie mixte (SEM) qui est une société anonyme à capitaux majoritairement publics dont les activités peuvent dépasser le cadre du logement social.

Contrairement aux SEM, les organismes HLM font l'objet de contrôles réguliers. Ils sont également suivis et soutenus par leur fédération professionnelle et bénéficient de l'appui de l'Union sociale pour l'habitat, qui regroupe l'ensemble les organismes d'Hlm français. Par ailleurs, leurs activités sont strictement limitées aux possibilités ouvertes par leurs statuts, ce qui réduit les risques que pourraient comporter des activités concurrentielles.

Au regard des enjeux exprimés par les acteurs du territoire de Mayotte, le choix proposé est de créer le nouvel opérateur sous la forme d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (SCIC Hlm), régie par le livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

Ce choix résulte de plusieurs caractéristiques propres à la coopérative Hlm :

- ◆ La priorité est de développer une activité d'accession sociale à la propriété : cette activité constitue l'activité historique des coopératives d'Hlm, contrairement aux OPH et ESH pour lesquels l'activité en accession ne peut être qu'accessoire à l'activité locative. Par ailleurs, le fait d'être une coopérative permet d'accéder à l'appui de la Fédération des Coop' HLM.

Les moyens financiers nécessaires à cette activité vont être apportés par des acteurs très différents qui souhaiteront être associés à la gouvernance. La forme de société anonyme coopérative permet d'accueillir à la création mais aussi dans le temps des acteurs, avec une grande souplesse et peu de formalisme, ce qui n'est pas le cas en OPH et ESH. Elle permet aussi de déconnecter la participation en capital du poids dans la gouvernance et de valoriser dans cette dernière des acteurs essentiels comme les collectivités alors même qu'elles n'ont pas les ressources pour capitaliser seules le nouvel opérateur.

Il existe aujourd'hui 165 coopératives d'Hlm en France métropolitaine et en Outre-Mer (Guadeloupe et Guyane) qui construisent chaque année environ 8 000 logements et gèrent 120 000 logements locatifs sociaux.

Une SCIC Hlm est une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'Hlm agréée par l'État. Elle se caractérise par :

- ◆ Un capital variable, lequel peut être augmenté ou diminué sans qu'il ne soit procédé à une modification statutaire.
- ◆ Des droits de vote des associés déconnectés de la proportion de capital qu'ils détiennent, chaque associé ayant droit uniquement à une voix dans son collège.

- ◆ La répartition des associés par catégorie, au sein de collèges, à chaque collège étant associé un pourcentage de droits de votes défini dans les statuts.
- ◆ Un partenariat étroit avec les collectivités et les partenaires du territoire pour la définition des opérations, l'identification des publics prioritaires et le mode de commercialisation des logements.

Une SCIC Hlm développe ses activités dans le cadre d'un objet social défini par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet objet social est assez large mais une SCIC Hlm est libre de choisir de les développer toutes ou uniquement certaines, et de faire évoluer ses choix dans le temps. Pour résumer, une SCIC Hlm peut :

- ◆ Être maître d'ouvrage d'opération d'accession sociale à la propriété destinées à des ménages justifiant de revenus modestes, les logements respectant des plafonds de prix et la coopérative accompagnant ses clients au travers de la « sécurisation Hlm » (garanties de rachat et de relogement sur 15 ans).
- ◆ Être maître d'ouvrage d'opérations locatives sociales et exercer le métier de bailleur social dans le cadre de la réglementation Hlm
- ◆ Assurer la mission de gestionnaire de copropriétés
- ◆ Être aménageur — lotisseur
- ◆ Apporter sous forme de prestations de services son aide à tout autre organisme de logement social.

La coopérative aura pour objet principal la construction et la vente de logements en accession sociale à la propriété au profit de ménages à ressources modestes ou moyennes au moyen de la VEFA ou de la location-accession. Elle pourra aussi proposer des logements en bail réel solidaire (BRS), qui est un nouveau dispositif d'accession à la propriété reposant sur la dissociation entre le foncier et le bâti.

Cette fonction de promoteur social pourra être complétée dans le temps par le développement limité d'un parc locatif social.

Pour conduire ces activités, la coopérative d'Hlm recourt à ses moyens propres mais peut aussi s'appuyer sur d'autres compétences. Dans ses relations avec les tiers, la coopérative d'Hlm est soumise aux règles du code des marchés publics.

La création d'une coopérative d'Hlm est soumise à l'autorisation du ministre chargé du Logement après avis du Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH). Cet avis repose sur un dossier qui aborde les motivations des porteurs de projet, la gouvernance retenue, les ambitions en termes de production ainsi que les moyens financiers et humains.

Une assemblée générale constitutive réunissant les premiers associés et permettant d'approuver les statuts et le premier conseil d'administration pourraient être convoqués le mardi 6 juillet 2021 avant la saisine du Ministre qui donnera son agrément par arrêté, arrêté qui pourrait intervenir au cours de l'été 2021.

La gouvernance d'une SCIC Hlm

Au sein d'une SCIC Hlm, on distingue plusieurs niveaux de gouvernance :

- ◆ Les associés au capital constituent l'assemblée générale. Celle-ci se réunit au moins une fois par an pour approuver les comptes et le rapport du conseil d'administration et renouveler ce dernier.
- ◆ Le conseil d'administration regroupe entre 3 et 18 administrateurs désignés par l'assemblée générale et qui peuvent représenter des personnes morales. Il administre la société en se réunissant entre 2 et 5 fois par an. Il élit en son sein un président qui le représente et organise ses débats.
- ◆ Un directeur général désigné par le conseil d'administration pour mettre en œuvre au quotidien, la stratégie de la coopérative. Il mobilise les moyens

nécessaires à cette fin et rend compte de son action au conseil d'administration.

A l'assemblée générale, les associés sont regroupés en catégories d'associés qui correspondent à des collèges de droit de vote. En SCIC Hlm, il y a obligatoirement 3 catégories d'associés :

- ◆ Les utilisateurs des services de la coopérative (accédants à la propriété et locataires)
- ◆ Les salariés
- ◆ Les collectivités publiques

A ces trois catégories peuvent s'ajouter d'autres catégories, adaptées au projet de la coopérative.

Les statuts attribuent à chaque catégorie/collège des droits de vote, aucun collègue ne pouvant avoir moins de 10% des droits de vote ni plus de 50% (à l'exception du collège des salariés dont les droits de vote sont plafonnés à 15%).

Dans le cadre de la création d'un nouvel opérateur à Mayotte, les associés suivants ont été identifiés :

- ◆ La CADEMA et la CC SUD, qui sont à l'origine de la démarche de création
- ◆ Habitat Social à prix coûtant (HSPC)
- ◆ Action Logement qui, dans le cadre de son Plan d'investissement volontaire, a la volonté de faciliter le développement de l'accession à la propriété à Mayotte
- ◆ Les Coop' HLM Développement, qui est la structure d'investissement de la Fédération des Coop' HLM

D'autres collectivités (Conseil Départemental, autres communes) et acteurs comme le groupe CDC Habitat sont invités à rejoindre le sociétariat de la Coopérative et ainsi contribuer à renforcer ses moyens d'actions.

Le sociétariat serait organisé en 6 collèges :

Composition du sociétariat		Apports		Droits de vote en assemblée des associés	Nombre d'administrateurs au CA de la Coop'HLM
Collèges	Associés	Création	Après agrément		
Collectivités publiques	CADEMA	x €	x €	50%	
	CC SUD				
	...				
Salariés	Salariés de la Coop'HLM	Non pourvu à la création		10%	
Utilisateurs		Non pourvu à la création		10%	
Partenaires intéressés au développement de l'habitat social	HSPC			10%	
	Les Coop'HLM Développement				
Partenaires sociaux	Action Logement			10%	
Autres	Dont personnes physiques administrateurs			10%	
Total		x €	x €	100%	

A sa création, les moyens financiers d'une coopérative d'Hlm sont constitués des souscriptions en capital faites par les premiers associés et qui constituent son capital social. La Coopérative doit être constituée d'un capital minimum dans l'attente de l'agrément à délivrer par le Ministre du logement et supérieur à 18 500 euros qui est le seuil minimal fixé par la loi ainsi qu'à 10 000 euros par logement projeté.

Compte-tenu de ces impératifs, le capital de départ devra être d'un million d'euros pour être porté à environ trois millions d'euros, seuil de capitalisation fixé en fonction des nécessités liées au lancement de l'activité opérationnelle de la structure et conformément aux ratios admis par la Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM :

- ◆ La Cadema, à hauteur de 400 000 euros
- ◆ La CCSUD, à hauteur de 400 000 euros

- ◆ Les Coop'HLM Développement, à hauteur de 100 000 euros

Cette première capitalisation pourra être complétée par :

- ◆ Action Logement, à hauteur d'un million d'euros
- ◆ HSCP
- ◆ Et tout autre acteur étant intéressé par appuyer le développement de la coopérative.

Les autres collectivités mahoraises sont invitées à s'associer à la coopérative, celle-ci ayant vocation à intervenir sur l'ensemble du territoire de Mayotte.

Les organes dirigeants

La SCIC prendra la forme d'une société anonyme à conseil d'administration. Le conseil d'administration devra refléter la diversité des associés et marquer la proximité du nouvel opérateur avec les élus locaux.

Le mandat de président de la coopérative d'Hlm, qui doit nécessairement être confié à une personne physique, pourrait être confié à un élu local. Une alternance entre différentes collectivités pourrait être inscrite dans le règlement intérieur de la coopérative ou faire l'objet d'un pacte entre les collectivités fondatrices.

Les fonctions de Président et de Directeur Général seront dissociées. Un recrutement devrait permettre à la coopérative de choisir un dirigeant aguerri dans la promotion immobilière à vocation sociale.

La SCIC pourra bénéficier d'un « compagnonnage » d'une ou plusieurs autres coopératives d'Hlm dont des collaborateurs pourront partager leurs pratiques professionnelles avec les équipes de la SCIC, ainsi que c'est l'usage entre coopératives d'Hlm.

Le plan stratégique de développement de la Coopérative

Les objectifs de production pour les années 2022 à 2026

Le plan stratégique de développement de la Coopérative vise un objectif de production d'environ 200 logements par an à l'horizon de 5 ans, soit 600 logements pour les années 2022 à 2026.

	Permis de construire déposés	Ouverture de chantier	Livraisons
2022	50	50	0
2023	100	100	50
2024	100	100	100
2025	150	150	100
2026	200	200	200

Il s'agit d'un objectif prudent au regard des besoins estimés à Mayotte mais qui est aussi conforme aux moyens financiers en mesure d'être mobilisés dans un premier temps par le nouvel opérateur. La montée en puissance de la coopérative est aussi liée à la mobilisation de nombreux partenaires :

- ◆ Les collectivités locales et les opérateurs fonciers, qui doivent être en mesure d'apporter des terrains
- ◆ L'Etat, qui notamment au travers de la LBU doit financer les opérations
- ◆ La filière construction, qui doit être en mesure de conduire les chantiers
- ◆ Les partenaires financiers (CDC, établissements bancaires) qui doivent distribuer les prêts à la coopérative et aux acquéreurs.

La programmation 2022-2026 développera exclusivement une offre de type PSLA en raison de l'avantage fiscal dont bénéficie ce produit (crédit d'impôts de l'article 244 quater W du CGI). Les logements pourront par ailleurs être proposés en s'appuyant sur des baux réels solidaires après la création d'un organisme de foncier solidaire.

De même, en lien avec les collectivités, la Coopérative pourra réaliser des opérations participant à la résorption d'habitat indigne ou insalubre dans le cadre des orientations définies par les collectivités et l'Etat.

Quel type de produits

L'objectif assigné à la Coopérative est bien défini : construire des logements de qualité, durables, à prix et à coûts maîtrisés.

Suivant la demande et les règles d'urbanisme applicables à chaque site, il s'agira de développer des opérations collectives, semi-collectives, voire des maisons individuelles.

La SCIC s'engagera à livrer des logements répondant aux critères de qualité environnementale et aux labels permettant notamment aux accédants de bénéficier pleinement de toutes les aides au financement et dispositifs en vigueur.

Cette démarche s'inscrit par ailleurs dans sa responsabilité sociétale : produire des logements à impact environnemental et à charges de copropriété maîtrisées.

Ainsi qu'il sera dit ci-dessous, Le prix-cible prévisionnel des opérations est actuellement fixé à 25 % en deçà des prix du marché immobilier privé afin d'être dans les moyens financiers des ménages visés par le dispositif.

Pour quelle cible sociale

Le cœur de cible du dispositif en accession sociale sera principalement les jeunes ménages, les primo-accédants et locataires du parc social, le tout dans le respect des plafonds de ressources tels que fixés par les pouvoirs publics.

La Coopérative visera des prix de sortie inférieurs de l'ordre de 25 % aux prix du marché immobilier privé tels qu'observés sur le territoire afin de se conformer aux moyens de cette cible.

Le prix de vente moyen d'un logement serait d'environ 150 000 euros, pour un spectre de prix allant d'environ 80 000 euros pour un T1, avec une mensualité maximale de 380 euros par mois à environ 175 000 euros pour un T4, pour une mensualité maximale de 850 euros par mois.

Ces données indicatives correspondent à des ménages sans apport et mobilisant un emprunt sur 25 ans, pour un taux d'effort d'environ 30%.

Le projet de développement d'une offre majoritairement en PSLA, en raison précisément des modalités et avantages du dispositif (absence d'avance de trésorerie par l'accédant et de « double loyer », possibilité de transfert du financement PSLA obtenu par la Coopérative, constitution d'une épargne, taux de TVA réduit et absence de TFPB, mobilisation du crédit d'impôt), a été défini en lien avec la cible sociale visée par les collectivités et opérateurs associés au projet.

A noter qu'une attention particulière sera apportée à la recherche de financements et à la fiabilisation des plans de financements des ménages, à travers les partenariats avec les établissements bancaires et Action Logement.

Les partenariats opérationnels

Afin d'accélérer le développement de la coopérative, de mettre en œuvre la mixité et de mutualiser les moyens, des partenariats seront recherchés avec les autres opérateurs du territoire, et en particulier avec la SIM et l'EPFAM.

Politique de commercialisation

Le succès des opérations en accession reposera sur la conception et la qualité des programmes proposés par la Coopérative, mais également sur les politiques de communication et de commercialisation à destination des ménages cibles.

Deux formules pourront être utilisées successivement ou concomitamment :

- ◆ Pré-commercialisation ou commercialisation envers une cible prioritaire : locataires du parc social, fichier des demandeurs de logements, salariés des entreprises.
- ◆ Vente tout public au moyen d'outils et actions telles que : documentation, bureau de vente, maquette, affichage, campagne presse, mailing etc.

L'accompagnement avant la vente

Dès les premiers contacts, la coopérative cherchera à mesurer la motivation des familles à se lancer dans une opération d'accession. S'agissant d'un projet de vie, il convient que les clients soient conscients de leur engagement pour une durée longue et dans l'idéal qu'ils se soient préparés pour ce projet.

Par ailleurs il faudra évaluer leur capacité financière en prenant en compte leurs ressources mais aussi les charges qui découleraient le cas échéant de crédits à la consommation. Ces charges sont souvent particulièrement lourdes pour le profil de familles visé (dans près d'un cas sur deux elles rendent impossible la poursuite du projet d'accession en Guadeloupe).

L'accompagnement après la vente

L'accompagnement se poursuivra après la vente avec la mise en place d'une garantie de relogement et d'une garantie de rachat du logement en cas de difficultés. Ainsi pendant 15 ans, si la famille rencontre un « accident » de la vie, elle sera assurée d'une part qu'elle ne sera pas sans logement et d'autre part qu'elle pourra rembourser la banque qui lui a accordé un crédit.

L'offre de crédit

Au regard des difficultés d'accès au crédit à Mayotte, il sera souhaitable de mettre en place une convention de partenariat (non exclusif) avec un établissement bancaire ayant une bonne connaissance de la clientèle sociale, qui s'engagera à financer les

projets de construction, notamment en mobilisant le prêt à taux zéro, mais aussi à étudier la situation, puis à financer tous les clients. Ainsi, avant toute signature les familles seront orientées vers un conseiller financier qui validera la faisabilité de leur projet, sur le modèle mis en place en Guadeloupe.

Les prêts à l'accession d'Action Logement devront aussi être mobilisés.

Des possibilités avec le Crédit d'Impôts

La LFI pour 2014 a institué une source nouvelle de financement pour le logement social et la location accession en PSLA : le crédit d'impôts. Cette ressource complémentaire permettra d'agir fortement sur le prix de vente des opérations et elle devrait permettre de mieux atteindre la cible de clientèle visée. Compte tenu des apports de ce dispositif fiscal (impact à la baisse d'environ 30% des prix), l'activité de la coopérative sera exclusivement limitée à des ventes en PSLA.

L'ouverture dans la loi de cette source de financement nouvelle permet par ailleurs d'envisager de revenir sur l'accession très sociale, actuellement en panne avec les difficultés que pose le LES. Au regard du montant d'aide apporté, il est possible en s'appuyant sur la location accession de proposer une formule actualisée d'accession différée à la propriété (LAD). Le Ministère des Outre-Mer a d'ailleurs déjà apporté son concours à ce type d'opérations conduites par les Coop'HLM en Guadeloupe et en Guyane, très demandées par les élus, notamment pour traiter les situations d'habitats précaires et informels.

Les moyens et éléments de fonctionnement

Le personnel et les moyens humains

La question des moyens humains mobilisés par la Coopérative est un enjeu essentiel dans le succès du démarrage du nouvel opérateur. Trois principales fonctions devront être assurées par la Coopérative :

- ◆ Le montage et le financement des opérations ainsi que le suivi de chantier et la réception des logements
- ◆ La commercialisation des logements
- ◆ Le fonctionnement administratif, juridique et comptable de la Coopérative

Une équipe devra être constituée pour assurer ces différentes missions, sachant que dans une première phase certaines fonctions pourront être externalisées, comme la commercialisation.

Les moyens financiers et données économiques de l'activité

Afin d'être concurrentiel et de proposer une offre réellement adaptée aux revenus des ménages du territoire, les coûts tant en investissements opérationnels qu'en frais de fonctionnement devront être maîtrisés et les délais respectés.

Une attention particulière sera portée sur l'élaboration des prix de revient. Ceux-ci seront par ailleurs ajustés régulièrement de manière à refléter au plus près la réalité : les postes de dépenses seront fiabilisés au fur et à mesure des engagements des différents marchés (architecte, CSPS, travaux ...), de la réalisation des dépenses et de l'achèvement de certaines prestations.

Les postes prévisionnels « Révisions et Actualisations » établis à partir des plannings opérationnels et de l'évolution des différents indices de branche dont le BT01 feront l'objet d'un suivi attentif, comme d'une mise à jour régulière (mensuelle, date de

publication des indices et de mise à jour des plannings). Pour réduire les risques il sera préférable de traiter à prix actualisables plutôt que révisables.

Les prix de revient intégreront donc la notion de planning au travers du glissement des coûts d'investissement et frais financiers de portage. Le suivi des écarts tant financiers qu'opérationnels sera possible au travers de cette approche budgétaire.

La Coopérative recherchera une marge moyenne de 5 % du chiffre d'affaires par opération.

Cette marge s'inscrit dans une logique de réinvestissement afin de préfinancer le coût lié au portage foncier et aux divers frais d'études (diagnostics, études de sol, pollution, CSPS, Bureau d'études et Maîtrise d'œuvre) de l'opération suivante, jusqu'à l'OS travaux.

La marge constitue également un élément de couverture du risque permettant de faire face à certains imprévus.

La réussite des opérations dépendra de la disponibilité d'une trésorerie suffisamment importante afin de faire face aux dépenses des premières opérations engagées, et ce, avant l'obtention des agréments PSLA et le déblocage des prêts correspondant.

Pour ce faire, la Coopérative pourra mobiliser les ressources suivantes :

- ◆ Une capitalisation à l'horizon de 3 ans à hauteur de 3 millions d'euros constituée en numéraire, donc immédiatement disponible pour faire face aux premières dépenses et engager les phases d'études et de commercialisation des opérations initiées.
- ◆ Le recours au dispositif de crédit d'impôt mis en place par l'Etat. A noter que ce dispositif vient créer un besoin de trésorerie pour chaque opération en

raison du décalage entre sa constatation et son paiement par la DRFIP (peut aller Jusqu'4 à 18 mois).

- ❖ La mobilisation des dispositifs publics, comme Action Cœur de Ville, qui apporte des financements liés aux commerces en pied d'immeubles et ouvre également le droit aux subventions d'Action Logement pour les accédants à la propriété.

Il convient de rappeler que pour son activité, la Coopérative sera tenue d'adhérer à la Société de Garantie de l'Accession des organismes d'HLM (SGAHLM). Cette adhésion est en effet obligatoire, et ce dès qu'une opération est identifiée comme relevant de l'accession sociale.

Cette garantie constitue un facteur de sécurisation supplémentaire de la structure.

Enfin, et pour mémoire, la Coopérative devra désigner dès sa constitution un Commissaire aux comptes titulaire et un commissaire aux comptes suppléant si le titulaire n'est pas une société.

Les locaux

La SCIC Hlm devra choisir une domiciliation pour être immatriculée lors de sa création. A terme, elle devra disposer de locaux et d'antennes sur le territoire de Mayotte.

Calendrier et pilotage

- Octobre 2020 : Lancement de la mission de préfiguration confiée à la Fédération des Coop'HLM
- Novembre 2020 : présentation aux élus et aux principaux acteurs des premières conclusions
- Décembre 2020 : Délibérations de la CADEMA et de la CC SUD
- Février 2021 : Présentation du projet aux autres acteurs concernés
- Fin 1^{er} trimestre 2021 : saisine du CDHH pour avis préalable à la demande d'agrément Hlm
- 2^{ème} trimestre 2021 : assemblée générale constitutive du nouvel opérateur et saisine du Ministre chargé du Logement pour agrément, lancement des recrutements
- 3^{ème} trimestre 2021 : agrément du nouvel opérateur, démarrage de l'activité

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

HIPPOCAMPE HABITAT



Contact Presse :

Naïza SOIHIBOUDINE
0639 68 75 25
naiza.soihiboudine@cadema.yt

