



BRETAGNE OUEST **ACCESSION**



Guide pratique

LES COOP'HLM

Édito

Ce guide a été conçu pour apporter des réponses claires et accessibles à vos questions. Une Coop'HLM est à la fois une coopérative et un organisme de logement social. Elle a pour mission d'aider les ménages, notamment aux revenus modestes, à se loger et à accéder à la propriété dans des conditions sécurisées et durables. Son fonctionnement repose sur un modèle collectif et solidaire dans lequel les habitants ne sont pas seulement bénéficiaires, mais peuvent aussi devenir acteurs du projet en tant que coopérateurs.

Ce guide vous permettra de comprendre comment fonctionne une Coop'HLM, quelles sont ses missions, les types de logements qu'elle propose, ainsi que le rôle des coopérateurs et leur participation à la vie de la coopérative.

04 *Comprendre les Coop'HLM*

08 *Qui peut bénéficier de ses services ?*

11 *L'abécédaire des Coop'HLM*





Comprendre les Coop'HLM

Une Coop'HLM est un organisme HLM qui prend la forme d'une société coopérative anonyme à capital variable, spécialisée dans le logement social, notamment l'accèsion sociale à la propriété. Elle cumule donc un double statut : celui d'organisme HLM investi d'une mission d'intérêt général et celui de coopérative fonctionnant selon des principes démocratiques (sociétaires, votes, gouvernance partagée).



QUIMPER

LES MISSIONS D'UNE COOP'HLM

Une Coop'HLM a pour mission principale de produire et gérer des logements sociaux abordables, en particulier pour l'accèsion sociale à la propriété.

Ses missions principales sont

- Proposer des logements sociaux abordables et de qualité, au service des ménages modestes
- Sécuriser l'accèsion à la propriété (parcours d'accèsion sociale, dispositifs de location-accession, prix inférieurs au marché)
- Contribuer aux politiques publiques de l'habitat et à la lutte contre les exclusions en matière de logement

« En tant que coopérative, Bretagne Ouest Accession a pour mission de produire des logements abordables, en particulier pour l'accèsion sociale à la propriété »

Des missions complémentaires possibles

- Aménager et équiper des terrains (lotissements, zones à urbaniser), participer à des opérations de renouvellement urbain et de revitalisation des quartiers.
- Assurer des activités de gestion immobilière (syndic de copropriété, administration de biens) et développer des solutions d'habitat innovantes et responsables, au service du « se loger et vivre ensemble ».

LA RAISON D'ÊTRE DES COOP'HLM

1. Une mission d'intérêt général : proposer un logement social abordable et de qualité au plus grand nombre,
2. Un mode de gouvernance coopératif : une place particulière est donnée aux accédants, locataires et élus, et permet à la coop de nouer une relation de confiance avec eux,
3. Un modèle responsable : une recherche permanente de solutions innovantes et adaptées aux générations présentes et futures.

COMMENT UNE COOP FINANCE SES PROJETS ?

Une Coop'HLM finance ses projets en combinant fonds propres, prêts réglementés et aides publiques ou parapubliques (Action Logement, Caisse des Dépôts...). Elle peut aussi mobiliser des outils spécifiques du mouvement HLM pour compléter ses financements d'opérations.

Les bénéfices qu'elle réalise ne sont pas redistribués à des actionnaires extérieurs, mais intégralement réinvestis de manière transparente dans la production de nouveaux logements.

LE STATUT DE COOPÉRATEUR

Dans une coopérative HLM, les accédants occupent une place essentielle : ils ne sont pas uniquement bénéficiaires d'un logement, mais de véritables acteurs du projet collectif.

Au moment où ils s'engagent dans leur parcours d'accèsion, les accédants souscrivent une part sociale. Cette souscription leur donne le statut de coopérateurs, avec un droit de vote en assemblée générale sur le principe « une personne = une voix ».

Exemples de logements conçus et réalisés par Bretagne Ouest Accession pour accompagner les ménages à devenir propriétaires.



ÎLE TUDY



CONCARNEAU



FOUESNANT

Leur engagement comme coopérateurs contribue à la pérennité du modèle : Il encourage l'adoption des valeurs de solidarité, de responsabilité et de participation, et soutient une vision à long terme, loin d'une logique uniquement spéculative.

À NOTER

La part sociale est généralement d'un montant modeste (quelques dizaines ou centaines d'euros) et peut être unique ou multiple selon la coop. Elle est remboursable en cas de départ. Pour Bretagne Ouest Accession, son montant est fixé à 20 €.

AUCUNE OBLIGATION, QUE DES POSSIBILITÉS !

Les coopératives pratiquent une gestion non lucrative de leurs activités : les bénéfices sont directement réinvestis dans les projets futurs.

En tant que coopérateurs, les accédants peuvent participer à l'assemblée générale de la coopérative, où ils sont informés des activités et des orientations stratégiques.

Ils participent aux prises de décision en votant sur des questions liées au budget, aux activités futures (opérations de constructions, gestion locative) ainsi qu'en élisant les administrateurs.

DEVENIR ADMINISTRATEUR

Chaque coopérateur a la possibilité de présenter sa candidature pour rejoindre le conseil d'administration, instance décisionnelle de la coopérative.

Le conseil d'administration fixe les grandes orientations de la coopérative, définit les projets à mener et veille à leur bonne mise en œuvre par l'équipe de la coop. Il rend compte de son action et présente les résultats financiers en toute transparence lors de l'assemblée générale.

Le fonctionnement du conseil repose sur la collégialité : chaque voix compte, et les décisions se prennent collectivement.

Les administrateurs exercent leur mandat à titre bénévole. Aucune expérience particulière n'est requise ; il suffit de pouvoir consacrer du temps aux activités de la coop, notamment en participant aux réunions, et de partager les valeurs portées par la coopérative.

Pour candidater, le coopérateur est invité à se rapprocher de la direction, qui lui précisera les modalités et les éventuelles disponibilités de postes.

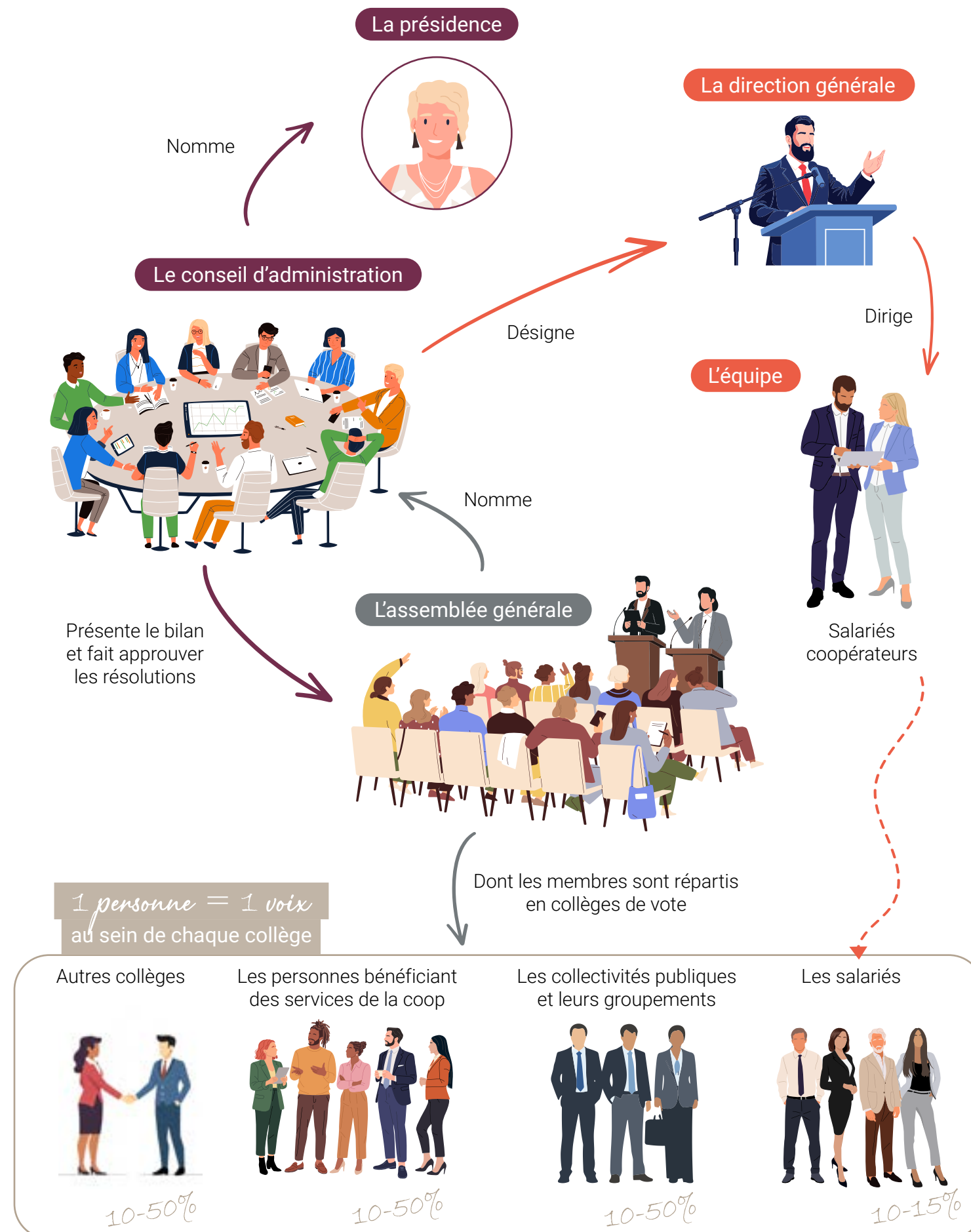
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé d'administrateurs **élus par l'assemblée générale**. Il définit les orientations stratégiques de la coopérative, veille à la cohérence de ses actions et rend compte de son activité aux coopérateurs.

DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale met en œuvre **les décisions** du conseil d'administration et assure **la gestion quotidienne** de la Coop'HLM.

L'organisation d'une coopérative





Qui peut bénéficier de ses services ?

Les logements sont destinés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources fixés par l'État. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par l'accédant, ce qui exclut l'investissement locatif ou la résidence secondaire.

QUELS TYPES DE LOGEMENTS OU DE SOLUTIONS PROPOSE-T-ELLE ?

Les programmes proposés par une Coop'HLM concernent principalement des logements neufs, répondant à des exigences de qualité et de performance environnementale.

Les Coop'HLM proposent différentes solutions de logement adaptées aux besoins des ménages telles que :

- L'achat de logements neufs en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA),
- La location-accession via le Prêt Social à la Location-Accession (PSLA) qui permet d'accéder à la propriété de façon progressive,
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) qui rend les logements plus abordables,
- L'achat d'un logement HLM.

De plus, certaines Coop'HLM donnent la possibilité de faire construire sa maison, ou de choisir l'habitat participatif, et ainsi de participer activement aux décisions.

Chez Bretagne Ouest Accession, les futurs clients peuvent acquérir un bien via le dispositif PSLA.

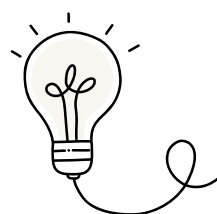
Ces logements sont vendus à des prix plafonnés, inférieurs aux prix du marché, afin de garantir un véritable avantage économique aux ménages accédants.

QUELS SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT SONT PROPOSÉS ?

La Coop'HLM propose un accompagnement au ménage tout au long du parcours d'accession à la propriété. Un conseiller suit le projet afin de l'orienter et de l'accompagner dans ses démarches. Le ménage reçoit des informations générales, techniques et financières.

À NOTER

Les Coop'HLM permettent aux ménages aux revenus modestes ou intermédiaires d'accéder à la propriété d'un logement neuf, dans des conditions sécurisées.



Paroles de coopérateurs



Nous vivions depuis deux ans dans un petit appartement en location. Avec l'arrivée prochaine de notre enfant, il était devenu nécessaire de trouver un logement plus adapté. Les loyers étant très élevés, nous pensions que l'achat n'était pas envisageable avec nos revenus, mais nous avons découvert qu'il était possible de devenir propriétaires auprès d'un organisme HLM, même avec des revenus modestes. »

Lucia et Guillaume, jeune couple, salariés avec des petits revenus



Après ma séparation, je pensais que devenir propriétaire n'était plus possible pour moi. Avec un seul salaire et deux enfants, je craignais de prendre trop de risques. Le dispositif location-accession m'a permis d'occuper un logement adapté, avec un loyer maîtrisé, tout en avançant à mon rythme. J'ai été accompagnée à chaque étape jusqu'à devenir propriétaire. »

Sophie, maman solo, employée administrative



J'avais accédé à la propriété grâce à la location-accession, mais un événement personnel imprévu a fragilisé ma situation financière. La Coop'HLM a racheté mon logement et l'Office HLM de rattachement m'a relogée. Cet accompagnement m'a permis de traverser cette période difficile. Une fois ma situation améliorée, j'ai pu envisager à nouveau un projet d'accession à la propriété, en toute confiance. »

Marina, 36 ans, vendeuse



Je n'avais jamais été propriétaire et l'idée de m'engager m'inquiétait. Le dispositif location-accession m'a permis de commencer par une phase locative, j'ai ainsi pu avant de prendre ma décision, évaluer ma capacité d'achat. Ce cadre progressif et sécurisé m'a donné le temps de me projeter, et j'ai pu lever l'option d'achat en toute confiance. »

Pascal, 52 ans, agent de maintenance



Après le décès de mon mari, j'ai ressenti le besoin de changer de lieu de vie. L'achat en PSLA avec ma Coop'HLM m'a permis de devenir propriétaire en toute sécurité, à mon rythme, avec un accompagnement rassurant à chaque étape. Ce soutien a rendu cette transition plus sereine et plus simple à vivre. Aujourd'hui, je me sens pleinement chez moi et en confiance. Sans ces garanties, je n'aurais sans doute pas osé me lancer seule à ce moment-là. »

Christine, 66 ans, retraitée



L'ABÉCÉDAIRE DES COOP'HLM

➤ Vous accompagner

Nous ne cherchons pas à tout prix à vendre, à louer un logement ou à gérer vos biens. Nous voulons répondre à vos besoins et vous accompagner dans votre parcours résidentiel.

➤ Bienveillant

En poussant la porte d'une coopérative HLM, vous êtes écouté.e. Tout sera mis en œuvre pour trouver une solution personnalisée à votre projet immobilier.

➤ Confiance

Dans une coopérative, nous parions tous les jours sur la réussite de projets individuels ou collectifs. Être coopérateur.trice, ce n'est pas seulement acheter une part sociale. C'est être associé.e aux décisions, c'est donner votre point de vue et être entendu.e.

➤ Durable

Une fois dans votre logement, la relation continue. Vous pouvez contribuer à l'amélioration de nos projets en partageant votre expérience.

➤ Engagement

Est-il nécessaire de le rappeler ? Votre avis nous importe. Nous nous engageons à vos côtés et vous vous engagez dans l'aventure coopérative.

➤ Faire ensemble

La coopération, c'est vous et nous.

➤ Garantie et gestion sociale et solidaire

Nous nous engageons à construire et à gérer des logements de qualité dans le respect des valeurs coopératives.

➤ Habiter ensemble

Nous ne batissons pas et ne gérons pas seulement des projets. La coopérative HLM est avant tout une aventure humaine où chaque coopérateur.trice a un rôle à jouer pour mieux vivre ensemble.

➤ Implication

En devenant coopérateur.trice, vous êtes bien sûr notre client.e, mais vous devenez aussi notre associé.e.

➤ Innovation

Nous inventons des services et des produits pour vous offrir non seulement un logement, mais aussi un cadre de vie qui réponde à vos besoins.

➤ Jamais sans vous

C'est notre conviction. En devenant coopérateur.trice, vous nous aidez à atteindre cette ambition.

➤ Kilowatt

Tous nos projets immobiliers sont conçus pour réduire vos factures d'énergie.

➤ Liberté

Être coopérateur.trice, c'est être libre de faire entendre sa voix et de s'impliquer. Être libre de choisir entre l'achat et la location. C'est aussi être libre de changer de logement et même de vendre votre part sociale (même si nous le regretterions).

➤ Métier

Promoteur, aménageur, bailleur, syndic, administrateur, notre ambition c'est de créer les conditions pour que votre rêve devienne réalité.

➤ Nature

Comme vous, nous sommes soucieux de l'environnement. Nous construisons et nous gérons notre parc immobilier avec un souci constant de la planète.

➤ Ouverture au plus large public

S'il faut innover et être original, nous n'hésitons pas.

➤ Prix

Avec vous, nous veillons à pratiquer des prix justifiés. Une coopérative n'a pas pour seul objectif de rémunérer des actionnaires. Elle a pour objectif de financer et de développer de nouveaux projets.

➤ Projets participatifs

Nous avons pour ambition de concevoir des projets qui répondent à vos attentes en maîtrisant les coûts de développement et de gestion.

➤ Qualité

Tous nos projets immobiliers répondent à des critères de qualité. Nous veillons aussi à préserver la qualité de nos relations avec vous et l'ensemble de nos partenaires.

➤ Responsabilité partagée

Nous nous engageons à vous accompagner tout au long de votre projet, bien sûr. Mais pour qu'il soit réussi, il faut aussi que vous vous impliquiez, que vous nous interrogiez, que vous soyez force de proposition, durant l'élaboration de votre projet, et ensuite.

➤ Social et solidaire

Nous ne vous laisserons pas vous lancer dans un projet d'accession à la propriété sans étude approfondie de votre dossier. Et si par la suite, vous rencontrez une grave difficulté (incapacité de travailler, séparation, décès...), nous vous rachèterons votre logement et vous relogerons.

➤ Temps

Le temps pour vous de faire connaissance avec vos futurs voisin.e.s, de mûrir votre projet et de suivre avec nous les étapes de construction de votre logement.

➤ Transparence

Chez nous, pas de secret. Vous recevez régulièrement des informations sur l'avancement de votre projet et la vie de la coopérative.

➤ Utile

Une coopérative, c'est la somme de personnes physiques et morales uniques. Le mouvement des Coop'HLM représente 170 coopératives et 65.000 coopérateur.trice.s, ayant chacun.e leur rôle à jouer.

➤ Voix et Valeurs

Dans une coopérative, une personne = une voix. Votre point de vue a autant de valeur que celui de votre voisin.e, s'il est cohérent avec notre charte de valeurs.

➤ Web

Vous pouvez nous contacter à tout moment, tout au long de votre projet et ensuite aussi.

➤ X^{ième}

Vous l'avez compris, vous n'êtes pas et ne serez jamais un numéro anonyme.

➤ « Y mettre du sien »

➤ Zen

C'est notre ambition pour vous et nous.



BRETAGNE OUEST ACCESSION

85 rue de Kergestin
CS 23005 - 29334 Quimper cedex
Tél. : 02.98.55.70.00
accession@boaccession.fr
www.boaccession.fr

filiale de 

