

UNE ECOLE DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE POUR LE MOUVEMENT HLM, LES COLLECTIVITES LOCALES ET LEURS PARTENAIRES

REIMS le 8 décembre 2010



La place du mouvement Hlm dans l'accession à la propriété

Un rôle historique indéniable:

L'accès à la propriété des ménages à ressources modestes est à l'origine de ce qui a progressivement fondé le mouvement Hlm.

Quelques repères historiques:

- **Davantage de logements produits en accession sociale qu'en locatif social durant toute la période 1920-1940,**
- **Une persistance de production, notamment grâce au dispositif original de la location-attribution, dans les années 1950-1970,**
- **Un temps fort (période 1980-1990) où la production Hlm, adossée aux prêts PAP, a dépassé les 20.000 logements par an.**

2

Les socles du mouvement Hlm dans l'accession sociale à la propriété

- Capacité à produire, dans des conditions de coût maîtrisé, des logements réellement inscrits dans les exigences du développement durable
- Capacité à produire un haut niveau de services au bénéfice des accédants
- Capacité à développer et renouveler les partenariats avec les collectivités territoriales
- Capacité à constituer entre tous les organismes d'un même territoire les synergies et coopérations propres à répondre à une demande globale d'habitat social.



La volonté de créer une Ecole de l'Accession Sociale à la Propriété

- Le projet d'une Ecole de l'accession sociale à la propriété est inscrit, à l'initiative de l'Union, dans l'accord signé avec la Caisse des Dépôts dans le cadre du Congrès de Lyon en 2007.
- Ce projet est cohérent avec la volonté affirmée par le mouvement Hlm de positionner les organismes comme acteurs des parcours résidentiels et d'un habitat diversifié.



Une Ecole qui répond à des besoins

- Répondre aux attentes des territoires en terme de politiques locales de l'habitat
- Développer un savoir-faire pour favoriser les parcours résidentiels
- Apporter la mixité dans les territoires à forte concentration d'habitat social
- Offrir une réponse sécurisée et sécurisante aux attentes des ménages modestes
- Renforcer nos compétences sur des métiers de plus en plus complexes



Une Ecole pour tous, ouverte

- **Aux professionnels des organismes HLM**
- **Aux acteurs des territoires et de leurs partenaires**
 - ▶ Collectivités locales et territoriales
 - ▶ Agences d'urbanisme
 - ▶ Services de l'État
 - ▶ Établissements Publics Fonciers
 - ▶ Établissements Publics Locaux
 - ▶ Collecteurs 1%, Maisons de l'Habitat



Les acteurs de l'Ecole: son organisation

- Une construction de l'Ecole financée par l'Union Sociale pour l'Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations
- Une mise en synergie des compétences en formation du Mouvement : AFPOLS et ARECOOP
- Une définition de l'Ecole par les professionnels des organismes Hlm
- Un Comité d'Orientation présidé par Benoît TRACOL, comprenant professionnels et élus locaux.

Le partenariat avec la CDC



- Une démarche ancrée dans le partenariat historique avec les organismes Hlm
- La volonté d'accompagner la professionnalisation du monde Hlm
- Un outil au service des parcours résidentiel
- Une volonté de cohérence dans le cadre de la diversification de l'offre en ANRU
- Une activité au service des Politiques Locales de l'Habitat
- Une prise en compte claire des enjeux du développement durable



Une maîtrise d'œuvre riche d'expériences partagées

- Les coopératives d'Hlm et leur Fédération ont fortement développé et soutenu l'activité d'accession sociale à la propriété depuis de nombreuses années, cela a permis de concevoir et proposer des modes de faire innovants et sécurisants pour l'accédant. Ainsi, pour soutenir l'activité des coopératives d'Hlm, leur Fédération a développé à travers son propre outil de formation A.R.E.COOP, une offre de formation dans le domaine de l'accession sociale à la propriété.
- De plus, l'AFPOLS, a conçu une offre de formation spécifique pour l'accession sociale et a par ailleurs développé des modes de faire qui en fait un des acteurs pédagogiques les plus performants.
- Pour que l'Ecole bénéficie de ces deux expériences, il a été demandé à l'AFPOLS et à A.R.E.COOP d'en assurer ensemble la maîtrise d'oeuvre.



- **A.RE.COOP est une association créée par la Fédération des coopératives d’Hlm ayant pour missions :**
 - ▶ la révision coopérative, audit obligatoire effectué tous les cinq ans;
 - ▶ la formation professionnelle des salariés et administrateurs des coopératives d’Hlm.

- **A.RE.COOP propose des formations spécifiques sur les métiers des coopératives Hlm : Montage d’opération, PSLA, Pass-Foncier, Fiscalité, Développement durable, commercialisation, syndic solidaire, aménagement ...**



- Depuis 30 ans l'AFPOLS forme, professionnalise et développe les compétences des acteurs de l'habitat tant sur les aspects métiers que sur les problématiques stratégiques impliquant des évolutions dans le milieu professionnel
- Une pluralité de démarches pour répondre à des besoins de plus en plus diversifiés : formations inter, formations et interventions intra, conseil en développement des compétences, formations certifiantes.
- Depuis plus de 10 ans, l'AFPOLS propose des formations spécifiques en accompagnement de l'accès social durable : formation-action sur-mesure des équipes dédiées, offre inter portant sur les stratégies et marchés de l'accès, les aspects juridiques et financiers des produits, le montage et la commercialisation des opérations, l'articulation avec la gestion future de syndic, la vente hlm.



Un dispositif pédagogique innovant

- **Alternance entre apports théoriques, études de cas, échanges d'expériences inter-acteurs**
- **Enseignement dispensé à la fois par des professionnels et des experts**
- **Délocalisation de certains modules**



Trois cycles cohérents et complémentaires

- **Cycle 1 : Principalement à destination des professionnels (dirigeants et opérationnels)**
 - ▶ « Opérateurs de l'accèsion sociale sécurisée »
- **Cycle 2 : Plus précisément en direction des acteurs des territoires : collectivités territoriales et partenaires**
 - ▶ « Accession sociale et acteurs des territoires »
- **Cycle 3 : Une capacité d'échange et de réflexion inter-acteurs**
 - ▶ « Entretiens de l'accèsion sociale »

CYCLE 1

Opérateurs de l'accèsion sociale

- **Une offre pédagogique tournée vers la réflexion stratégique et l'action**

- ▶ 1 atelier prospective dirigeants

un cursus complet de 3 fois un jour à l'attention des dirigeants des organismes et responsables accession

Stratégie
Outils et méthodes

Gestion des
risques
Politique produit
& services

Sécurisation et
accompagnement
des accédants

CYCLE 1

Opérateurs de l'accession sociale

- 9 unités de formation constituées de 19 modules (2 à 4 jours) dont 7 ouverts aux collaborateurs des collectivités

Management et pilotage de l'accession sociale

Recherche, négociation et acquisition foncière

Etude de marché et marchés de l'habitat

Commercialisation

Montage et réalisation des opérations

Livraison et évaluation de l'opération

La production d'accession en ANRU,

Aspects financiers, comptables et fiscaux de l'accession

Aspects spécifiques de la vente Hlm

CYCLE 2

Accession sociale et acteurs des territoires

- Offre pédagogique : positionnement stratégique et modalités de mise en œuvre

- ▶ 8 modules (1 à 2 jours) adossés à l'analyse de situations de terrain

S1 Parcours résidentiel et diversité de l'habitat	S2 Dispositifs et outils d'intervention foncière	S3 Retour d'expériences: le développement durable	S4 Financement de l'accession sociale
S5 Accession et développement économique local	S6 Outils juridiques et opérationnels	S7 fondamentaux du montage d'opération en accession	S8 Commercialisation et encadrement de la revente

16



CYCLE 3

Les entretiens de l'accession sociale

- Des ateliers de rencontre inter-acteurs en région pour échanger et actualiser ses connaissances
- La participation de l'Ecole à l'animation et à l'organisation de manifestations régionales organisées à l'initiative des Associations Régionales Hlm



Une formation modulaire adaptable

- Des modules indépendants et cohérents
- Des unités de formation ciblées et d'une durée limitée dans le temps
- Des parcours de formation à construire en partenariat avec l'Ecole
- Des formations dans la durée
- Des contenus adaptés aux métiers



Des premiers éléments de bilan

- **Première session le 19/11/2009**
- **Déjà plus de 376 inscrits en 2010**
- **91 jours de formation programmés en 2010, 128 jours déjà programmés en 2011**
- **Plus de 800 jours/stagiaires au 23 novembre**



Des tarifs ajustés

- **Grâce à son financement initial assuré par l'Union Sociale pour l'Habitat et la Caisse des dépôts et Consignations, les coûts ont été adaptés au plus juste**

▶ **350 Euros** par jour de formation en 2011,



Une porte d'entrée simple

www.easp.fr

01 40 75 50 50