

XXIVème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm



Le programme des rencontres

Jeudi 24 janvier

9h00

Questions d'actualité

11h00

Les coopératives d'Hlm et la responsabilité sociétale des entreprises

14h30

Le Projet fédéral : objectifs et principes de mise en œuvre

17h

Le Forum des directeurs

19h

Dîner en commun à l'extérieur



Le programme des rencontres

Vendredi 25 janvier

9h00

Le centenaire de la Fédération

10h30

Être acteurs des parcours résidentiels

14h

PSLA, foncier : les conditions d'une production d'accession sociale

16h

Conclusion des travaux



L'actualité législative et réglementaire



Thèmes retenus :

- Le livret A et les interrogations sur le rôle des organismes d'Hlm
- L'accord relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux
- La sécurisation Hlm : décret et assurance-revente
- Le point sur la fiscalité des organismes d'Hlm
- L'objet social après le décret du 27 décembre 2007
- Les nouveaux seuils des marchés privés
- La modification du ratio 7 de la SGALHM



Le livret A et la banalisation des acteurs du logement social et de leur financement

- Un élément déclencheur : la décision de la Commission européenne
- Un double-jeu des autorités françaises : déposer un recours et missionner M. Camdessus
- Une accélération récente :
 - banalisation de la distribution
 - modification du mode de calcul du taux
 - remise en cause partielle de la centralisation de la collecte (?)

La position de l'Union sociale pour l'habitat et des fédérations :

« attachement au financement du logement social par des prêts mobilisant la collecte du Livret A **centralisée** par la Caisse des dépôts, et demande que soit poursuivi le recours contre la décision de la Commission européenne. Cette décision qui exige la banalisation de ce Livret risque en effet de déstabiliser un système qui a fait la preuve de son efficacité et de sa solidité. »



La banalisation des acteurs du logement social

D'autres éléments concordent pour mettre la pression sur le Mouvement Hlm :

- Discours de Vandoeuvre-les-Nancy

« Le parc social doit accueillir en priorité ceux dont leurs revenus ne leur permettent pas d'être logés dans des conditions décentes par le jeu du libre marché. »

« un nouveau Pacte avec les organismes d'Hlm »

- Rapport Attali « pour la libération de la croissance » :

- Suppression des aides à la pierre et ouverture de la construction sociale au privé
- Regroupement des organismes d'Hlm et conventions d'objectifs dont le respect conditionne le maintien des « avantages »
- Mécanisme de taxation des 10 milliards de trésorerie disponibles
- Suppression des financements au logement social et accroissement du rôle des aides personnelles au logement
- Droit des locataires Hlm à acquérir leur logement
- Budgétisation du 1% logement « *sa gestion paritaire laissant à désirer* ».



Accord Etat/Union sur la vente Hlm

- Actualisation des objectifs de **production locative** : 100 000 dont 20 000 PLA-I

- Mise en place du **dossier de mobilité**

- **Doublement** de la production en accession sociale dans le neuf

- Engagement à développer le nombre de logements locatifs proposés à la **vente au bénéfice de leurs locataires**

- dans le cadre de la stratégie patrimoniale de l'organisme et des politiques locales
- à l'initiative de l'organisme
- avec reconstitution de l'offre



La sécurisation Hlm

- Élément distinctif nécessaire pour bénéficier de l'exonération partielle d'IS appliquée dans la limite de 25% des ventes entre le PLS et le PLI
- Concerne **l'ensemble** des modes de production : Vefa directe, Sci, Ccmi
- Le décret du 16 janvier 2008 inscrit « en dur » les garanties de rachat et de relogement
- Un contenu proche de la pratique des coopératives d'Hlm
 - Garantie de rachat : 6 faits générateurs, 80% de la valeur d'acquisition pendant 5 ans puis décote de 1,5%/an
 - Garantie de relogement : 5 faits générateurs, respect des plafonds PLS, 3 offres dans un délai de 3 mois
- Une mise en œuvre **immédiate**



La sécurisation Hlm

- Régime fiscal transitoire des garanties mises dans les contrats antérieurs au décret de la sécurisation (courrier de M. Borloo) :
 - appréciation par l'administration (DLF) au cas par cas : assimilation temporaire admise
 - il faudra justifier de la convergence par des démarches faites pour substituer les nouvelles garanties à celles figurant dans les contrats de vente (pour les livraisons réalisées à partir de 2006)
 - la condition de respect des 25% reste inchangée



La sécurisation Hlm

- Une assurance-revente dédoublée à compter du 1^{er} février
- ACE Europe/Filhet et Allard – Protection Revente
 - Baisse de la cotisation au 1er février 2008 : **198** euros TTC pour 10 ans
 - En PSLA : 95 euros TTC
 - Moins value garantie : 20% avec un plafond maximum porté à **40.000** euros
 - Réduction sensible de la franchise kilométrique (mutation professionnelle) : 50 kms et non plus 70 kms
 - Prise en charge du diagnostic technique immobilier à hauteur de 1000 euros en cas de revente du bien immobilier liés aux faits générateurs de la couverture « protection revente » avec ou sans moins-value.
 - Mise en place de la couverture **ACE Assistance** : plateforme de mise en relation avec des artisans référencés (conseil, validation devis, contrôle de la qualité des travaux)
 - A venir : « protection du budget des ménages », accompagnement administratif, psychologique et ergonomique suit à un évènement douloureux de la vie



La sécurisation Hlm

- AIG –Garantie Sécurité Revente
 - Deux offres tarifaires :
 - 198** euros TTC : faits générateurs similaires à ceux d'ACE (5 ans PE)
 - 248** euros TTC : invalidité permanente totale et décès toutes causes
 - Moins value garantie : 20% avec un plafond maximum de **30.000** euros
 - Mise en place de la plateforme de conseil **Propriétaire Services Privilège** pendant 5 ans : plateforme de conseillers sociaux formés sur les thèmes du social (prestations familiales, chômage, état civil, etc.), du médical et du logement. Accès également à un réseau de prestataires référencés.
- En cas de mise en jeu de la garantie : accompagnement médico-social, aide au retour à l'emploi, diagnostics habitat
- A venir : « protection factures », détecteur de fumées, télésurveillance du domicile et téléassistance



La fiscalité des organismes d'Hlm

- **Concernant l'impôt sur les sociétés :**

- courrier de M. Borloo (cf. infra) sur les 25% et les garanties avant le décret
- une liste de points non résolus sur l'IS, transmis à l'Union (DJEF) en 2007, partiellement relayée, notamment concernant l'activité en SCI.
- Liste de l'Union à la DLF pour demander des précisions sur :
 - en **accession**, quid des cessions à Foncière Logement ou à un organisme d'Hlm si l'occupant final répond à des conditions de ressources ?
 - quid de l'appréciation du seuil des 25% pour les ventes en SCI ?
 - quid de la taxation des produits des SCI en l'absence de livraison ?
- autres précisions demandées : correction du bilan d'entrée en fiscalité (ventil. terrain / construction), définition des prestations administratives, etc.



La fiscalité des organismes d'Hlm : les nouveautés

- **L'instruction fiscale du 10 octobre 2007 précise le régime de TVA des opérations PSLA :**

Livraisons à soi-même : TVA à 5,5% et taxe de publicité foncière 0,6%

Ce régime s'applique aussi aux logements vendus ou apportés, destinés à être occupés par des titulaires de PSLA (et aux travaux d'amélioration, de transformation de logements)

Cession : taxe de publicité foncière 0,6%

Les indemnités dues au vendeur en cas de non levée de l'option sont soumises à la TVA (taux normal)

Remise en cause : complément de TVA à verser dans les 15 ans qui suivent le fait générateur du non respect des conditions. Délai ramené à 10 ans en cas de cession, changement d'usage ou de démolition



La fiscalité des organismes d'Hlm : les nouveautés

- L'instruction fiscale du 6 décembre 2007 apporte des précisions sur l'application du taux réduit de Tva en zone Anru :

- Un rappel : vente de résidences principales en neuf à des ménages sous plafonds PLS
- Une précision sur le **zonage** :

condition : quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU, soit à une distance de moins de 500 m de ces quartiers

limite : les parties communes et les dépendances construites, d'immeubles collectifs, situées hors de ce périmètre (même en partie) sont exclues du taux réduit de TVA

Une sécurité : les opérateurs peuvent interroger le service local des impôts

- Un point de blocage : les ressources sont à constater à la **date d'achèvement**



L'objet social des coopératives d'Hlm

- Le décret du 27 décembre ajoute, à la liste des compétences :

- autorise la vente en **VEFA** entre organismes d'Hlm et SEM et l'acquisition d'immeubles auprès des mêmes organismes par le biais d'un contrat de vente d'immeuble à construire ;
- autorise la vente à personnes publiques ou privées d'immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit ;
- donne une valeur législative à la compétence de **syndic** de copropriété et d'administrateurs de biens ;
- permet la construction et la gestion de logements à destination des **gendarmes**, policiers, pompiers et fonctionnaires de la pénitencier ;
- élargit la capacité à acquérir des lots de **copropriétés** dégradées à celles situées en **OPAH** ;
- permet la gestion des **Sci de capitalisation** ;
- ouvre la possibilité de construire et gérer des **résidences hôtelières à vocation sociale**.

- Une mise à jour d'autres clauses



Les marchés privés

- L'ordonnance du 6 juin 2005 et son décret d'application prévoient un actualisation périodique des seuils déclenchant les procédures formalisés
- Un règlement CE du 4 décembre 2007 retranscrit en droit français par le décret du 26 décembre 2007 fixe de nouvelles valeurs :
 - 5 150 000 euros pour les marchés de travaux
 - 206 000 euros pour les marchés de fournitures et de services
- Ces valeurs sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2008.



La modification du ratio 7 de la SGAHLM

- la capacité de garantie de la SGA est fixée par l'article R 453-7 du CCH
- depuis l'origine, la SGA peut garantir un encours déclaré égal à 7 fois ses fonds propres
- Le décret du 26 décembre 2007 change le mode d'appréciation du risque de la SGA, en modifiant la base et la formule de calcul
- La base du risque devient l'**encours réel**

La formule :

$$\text{Encours réel max (4T)} * \frac{\text{moy encours réel (4T de N)}}{\text{moy encours réel (4T de N-1)}} * \frac{\text{encours réel (T)}}{5 * \text{FP dédiés}}$$

Le résultat doit rester inférieur à 10 fois les CP de la SGA

- Le CA doit délibérer chaque trimestre sur le risque de la SGA



XXIVème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm

