

XXVIIème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm



Le programme de la rencontre

Jeudi 27 janvier

9h30

Questions d'actualité

11h00

Accompagner les bailleurs sociaux dans leur démarche de vente de patrimoine

14h00

L'accession sociale à la propriété en 2011

17h30

Le Forum des directeurs

19h00 : Départ pour le dîner en commun à l'extérieur



Le programme de la rencontre

Vendredi 28 janvier

9h00

De l'impact du développement durable sur l'activité d'accession des coopératives d'Hlm au capital immatériel

10h15

Travaux en ateliers

Atelier 1 : le traitement fiscal de la sécurisation Hlm

Atelier 2 : la classification des emplois dans les coopératives d'Hlm

12h15

Restitution des ateliers

14h

Aménagement et opérations complexes



Questions d'actualité



Thèmes retenus :

- **L'article 210 de la loi de finances pour 2011**
- **Les travaux législatifs en cours**
 - // La coopération entre organismes d'Hlm
 - // La Convention d'utilité sociale « accession »
- **Actualité des agendas 21**
- **Informations internes**
 - // Enquêtes 2010
 - // Les opérations remarquables 2011
 - // La Solution Coopérative



L'article 210 de la loi de finances pour 2011



Le prélèvement sur les ressources financières des organismes d'Hlm à partir de 2011

1. Les textes du prélèvement sur les ressources financières

- Un dispositif qui fait suite au projet de prélèvement des 340 M€, inscrit à l'article 210 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010, qui comprend 2 volets :
 - ➔ un prélèvement sur le potentiel financier (175 M€ visés)
 - ➔ un prélèvement sur la contribution additionnelle CGLLS (fonds de 70 M€) sur 3 ans
- transposé à l'article L. 423-14 du CCH, et qui donnera lieu à :
 - ➔ un **décret** pris en Conseil d'Etat qui en fixera les conditions d'application, mais aussi les modalités de mise en œuvre du fonds (les 70 M€ par an), la composition et le fonctionnement de la commission qui arrête les emplois du fonds
 - ➔ un **arrêté** qui fixe les taux de contribution des différentes tranches du barème
 - ➔ un **arrêté** qui fixera pour chaque type d'organisme le bordereau à déclaration à renseigner et à envoyer à la CGLLS



2 Le champ d'application du nouveau prélèvement

Sont concernés, à compter du **1^{er} janvier 2011**, les organismes qui :

- ➔ détiennent un patrimoine locatif, composé de logement(s) ou foyers-logements, conventionné ou non, financé ou non par des ressources aidées, construit ou racheté,

sur la base des postes du bilan :

- constructions locatives (sur sol propre – poste 213) ;
- constructions locatives (sur sol d'autrui – poste 214).

Ne sont pas concernés, les organismes qui :

- n'exercent que des activités d'accession ou/et de gestion (ex : le PSLA est exclu)
- louent temporairement des logements inscrits dans leurs stocks (PSLA, certains rachats)
- n'ont que des opérations locatives en cours (immobilisations en cours – postes 23...)
- ont réalisé (vendu) leur patrimoine locatif au 1^{er} janvier 2011
- auront moins de 10 000 euros à payer au titre de ce prélèvement
- à la date du prélèvement, bénéficient de mesures de prévention ou de redressement de la CGLLS mentionnées à l'article L.452-1 du CCH

Le produit devra être versé à la CGLLS **avant le 31 aout** de chaque année



3 La contribution sur le potentiel financier (volet 1)

Définition du potentiel financier au sens de l'article L. 423-14 du C.C.H.

C'est la différence entre les ressources longues (la situation nette + dettes financières) et les emplois stables (\approx actif net immobilisé), soit :

Pour les ressources financières à long terme :

- + Capitaux propres
- + Subventions d'investissement (- les subventions à recevoir)
- + Provisions réglementées (amortissements dérogatoires Hlm)
- + Provisions pour risques et charges (- la PGE)
- + **Dettes financières** (emprunts et dettes assimilées) dont les ACNE
- Intérêts compensateurs (poste 16883)
- Dépôts et cautionnements (poste 165)
- Intérêts courus non échus (ICNE)
- Emprunts à moins d'un an à l'origine (depuis l'arrêté)
- Concours bancaires (poste 519)
- Plus-value issues de la vente Hlm
- Fonds propres (B) de la garantie SGA

Pour les emplois à long terme :

- + Actif net immobilisé (hors intérêts courus)
- + Charges à répartir (intérêts compensateurs du poste 481)
- + Primes de remboursement des obligations (poste 169)



La contribution moyenne par logement et le plafonnement

Il faut :

- calculer le potentiel financier par logement sur 5 ans, soit de 2006 à 2010
Ex : $PF/Log\ 2010 = \text{potentiel financier } 2010 / \text{nb de logements détenus à fin } 2010$
- faire ensuite la moyenne de ces 5 PFL (a priori, exclure les années sans logement)
- appliquer le barème progressif par tranche
- déterminer la contribution globale avant plafonnement

Le plafonnement de la contribution

Plafonnement de la contribution à 8% des ressources suivantes :

- + produits locatifs et les redevances perçues sur les foyers logements (poste 704)
- + produits financiers (total des 76)
 - revenus des parts de SCCV (poste 7612)
 - intérêts des avances (poste 7681)
- % de croissance moyen du nombre de logements (hors logements acquis)

Une option : la détermination consolidée du potentiel financier moyen

Aux conditions prévues à l'article L.233-16 du code de commerce (pour les groupes)



Les travaux législatifs en cours



La coopération entre organismes Hlm

Articles votés au sénat, séance du 14 décembre 2010 (projet de loi « Warsmann » de simplification et d'amélioration de la qualité du droit)

1. Simplification des procédures de ventes entre organismes (art 87 ter)

Suppression de l'obligation d'avoir l'avis de France domaine (L. 451-5 et L. 443-12 du CCH) pour les ventes entre organismes

2. Simplification des avances en compte courant et des prêts participatifs entre organismes (article 87 bis et 87 quinquies)

Suppression de l'accord des ministres de tutelle. Il faut les informer par courrier, ainsi que la CGLLS et la SGA

L'absence d'opposition ministérielle dans les 2 mois vaut accord

La rémunération est plafonnée à celle du livret A + 1,5 point

3. Coopération entre organismes (art 87 quater)

Possibilité de mettre en place des structures de coopération entre Hlm, CIL et leurs filiales ou associations œuvrant dans le logement

(Att : sont exclues de la liste les SACICAP)



4. Conventions globales de patrimoine et CUS

Poss. de transformer par avenant les conventions globales de patrimoine en CUS

5. Passations de marchés des OPH

Alignement des règles de passation de marchés des OPH sur celles des autres organismes

6. CUS accession

Possibilité de faire des CUS accession d'une durée de 6 ans

Amendements de l'Union à l'article 87 rejetés par le sénat

1. Rejeté : sécuriser au regard du code pénal (prise illégale d'intérêt) les conventions passées entre les organismes et leurs dirigeants, salariés, administrateurs (CA et CS) ou une personne morale (Asso, GIE) dans laquelle une de ces personnes exerce des fonctions
2. Rejeté : amendement visant à faciliter les conventions « filles-mères » sans mise en concurrence



La convention d'utilité sociale...

La loi du 25 mars 2009 fixe l'obligation pour tous les organismes d'Hlm de signer une convention d'utilité sociale **avant le 31 décembre 2010**.

Cette convention est signée pour **6 ans** avec le préfet de région.

Le décret du 3 décembre 2009 définit la méthode d'association des EPCI et départements ainsi que les indicateurs à appliquer.



La convention d'utilité sociale « accession »

Une innovation introduite à la demande de la Fédération des coopératives d'Hlm pour répondre à l'**obligation légale** et matérialiser le **mandatement** des coopératives d'Hlm au regard du droit européen sur les aides d'Etat.

Qui est concerné ?

Les organismes ayant uniquement une activité d'accèsion sociale

Quel contenu ?

Une définition de la politique de développement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée, des éléments sur la politique en faveur de la qualité de service rendu aux accédants et deux indicateurs de performance.



La convention d'utilité sociale « accession »

Les indicateurs de performance

un pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages sous plafonds PLUS,

Pour mémoire, le Protocole fixe un engagement de 10% de ménages sous plafonds PAS chaque année.

Les données statistiques recueillies pour l'année 2008 auprès des coopératives d'Hlm montrent que 55% de la clientèle en secteur groupé et 36% en secteur diffus avaient des revenus inférieurs aux plafonds PAS. Encore faut-il noter que ces mêmes plafonds ont été réévalués au 1er janvier 2009 au niveau des plafonds PTZ et seront indexés, à compter du 1er janvier 2010, sur les plafonds PLUS.

une proportion de contrats signés par an comportant les clauses de garanties de rachat et de relogement sur la totalité des ventes de l'année.

Le Protocole prévoit une sécurisation systématique des ménages sous plafonds PAS.

Les données statistiques recueillies pour l'année 2008 montrent que 60% des accédants en secteur groupé bénéficient d'une garantie de rachat et de relogement pour 52% en secteur diffus.



Actualité des agendas 21



Comité national agendas 21

Rôle du comité

Garant du dispositif de reconnaissance et force de propositions

La déléguée interministérielle (Madame Pappalardo) prononce la reconnaissance des agendas 21

Rappel agenda 21

L'Agenda 21 est un projet global et concret, dont l'objectif est de mettre en œuvre progressivement et de manière pérenne le développement durable à l'échelle d'un territoire. Il est porté par la **collectivité** et mené en concertation avec tous ses acteurs : élus et personnels, habitants, associations, entreprises, structures déconcentrées de l'Etat, réseaux de l'éducation et de la recherche... Il se traduit par un programme d'actions visant à améliorer la qualité de vie des habitants, économiser les ressources naturelles et renforcer l'attractivité du territoire.

5^{ème} session

45 dossiers : 32 communes, 1 agglomération, 3 communautés de communes, 4 pays, 4 départements, 1 région.



Comité national agendas 21

Les tendances observées

L'agenda 21 traduit très souvent le projet d'orientation des politiques de la collectivité : il favorise ainsi la mise en cohérence et la diffusion de pratiques.

Les premiers agendas 21 des collectivités font en général une plus grande place à l'exemplarité de la collectivité, c'est lors des deuxièmes agendas 21 que s'exprime la vocation territoriale du projet.

Au sein des 5 finalités :

-La lutte contre le changement climatique : les déplacements, l'impact énergétique du patrimoine bâti (public ou privé), la sensibilisation à des nouvelles pratiques (éco-gestes)

-La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources : diminution de la consommation des ressources naturelles du territoire, peu de gestion de la biodiversité, peu de production d'énergie renouvelable.



Comité national agendas 21

Les tendances observées (suite)

-L'épanouissement des être humains : accessibilité des personnes handicapées, qualité du service public, accès aux services de la population (gratuité), peu de projets sur les volets culture, autonomie, initiative de la population.

-La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations : plutôt mixité sociale que cohésion sociale (par exemple programmation de logements) – aménagement d'espaces publics – jardins partagés ou familiaux – peu de coopération internationale.

-Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables : + de consommation responsable que de production responsable.



Informations générales



Les opérations « remarquables » 2011

- Trois catégories
 - ⇒ l'innovation sociale (y compris le fait coopératif),
 - ⇒ l'innovation économique (par exemple, des montages financiers ingénieux)
 - ⇒ l'innovation environnementale
- Une mise en avant « médiatique renforcée »
- Un trophée

Les dossiers sont à retourner pour le **31 mars**



XXVIIème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm

