



XXVème séminaire de formation
des directeurs de coopératives d'Hlm

Cahier 1

Actualité

Actualité législative

Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion doit être examiné par l'Assemblée nationale à partir du 27 janvier, après un passage au Sénat en décembre.

Nous commentons ici les principales dispositions du projet de loi et précisons son état au regard des modifications introduites par les sénateurs et par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

Parmi les principales mesures adoptées par le Sénat figurent :

- la suppression à une très large majorité de l'article 17 prévoyant l'élargissement de la définition du logement social à l'accession sociale. Cette suppression a été confirmée par les députés membres de la commission des affaires économiques
- la limitation du prélèvement sur les organismes d'Hlm à ceux "*qui disposent d'un patrimoine locatif*" et son report au 1er janvier 2011.

Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs

• Article 1 - Mise en place d'une convention d'utilité sociale

Cet article fixe pour obligation aux organismes de conclure avant le 31 décembre 2010 une convention d'utilité sociale avec l'Etat. D'une durée de 6 ans renouvelables, elle comporte des objectifs et des indicateurs permettant d'en mesurer les résultats. Un régime de sanctions est mis en place pour les organismes n'ayant pas conclu de convention et/ou ayant manqué à ses engagements.

La convention peut autoriser, à titre expérimental, un dispositif de modulation des loyers en fonction des revenus des locataires.

Le Sénat a enrichi le cadre des CUS par :

- une association plus étroite des collectivités locales à leur élaboration (sans que cela aille à une obligation),
- par la prolongation d'un an (fin 2010) du bénéfice de l'abattement de 30% de la base d'imposition à la TFPB pour les signataires des CUS

• Article 2 - Prélèvement sur les organismes d'Hlm

Cet article prévoit un prélèvement annuel sur les moyens financiers des bailleurs sociaux « ayant une activité d'investissement réduite ». Les organismes d'Hlm seraient pénalisés lorsqu'au cours des deux derniers exercices comptables leurs investissements annuels moyens seraient restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen calculé sur la même période.

Ce prélèvement alimenterait un fond géré par la CGLLS destiné à aider les organismes d'Hlm à financer des opérations de construction et de réhabilitation.

Comme attendu, le Sénat a modifié la rédaction de cet article pour limiter la mutualisation aux organismes « qui disposent d'un patrimoine locatif ».

Un amendement présenté par l'ensemble des groupes parlementaires et adopté contre l'avis du rapporteur et de la ministre fixe au 1er janvier 2011 l'entrée en vigueur de ce dispositif.

« Art. L. 423-14. - A compter du 1er janvier 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen. Un décret en Conseil d'Etat fixe le niveau de cette fraction qui ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices.

« Le prélèvement est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci.

« Les organismes soumis au prélèvement versent chaque année avant le 30 juin le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Le prélèvement est recouvré selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 euros ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires. Ce montant est doublé en cas de récidive. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et définit la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »

« Art. L. 452-1-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources proviennent des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14. Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ce fonds attribue des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. »

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale propose que le calcul porte soit sur le seul exercice 2009, soit sur la moyenne 2009-2008. Un décret devra préciser la notion de potentiel financier, lequel servira d'assiette au calcul du prélèvement.

• Article 3 - 1% logement

Cet article redéfinit l'architecture de la PEEC :

- en confiant au Parlement le rôle de définir les catégories d'emplois des ressources issues de la collecte ainsi que le montants consacrés à chacune d'entre elles,
- en renforçant la présence de l'Etat au sein de l'UESL et des ses filiales (APAGL et AFL) et en recentrant le rôle de l'ANPEEC,
- confie à l'UESL un rôle accru dans le contrôle des ESH que les CIL maîtrisent,

Le Sénat a modifié l'ordre des catégories d'emplois des fonds de la PEEC et inscrire en premier les aides à l'accession à la propriété et au logement locatif social. Il a adopté un amendement qui prévoit la transmission au Parlement, lors du dépôt des projets de lois d'orientation pluriannuelles des finances publiques, d'un document de programmation fixant la répartition des ressources de la PEEC, établi pour une durée de trois ans par les ministres chargés du logement et du budget après consultation de l'UESL.

Parmi les différents amendements concernant le 1% logement et adoptés par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, deux précisent que le quart des droits à réservation dont dispose la Foncière sera réservé, jusqu'au 31 décembre 2009, aux salariés et demandeurs d'emplois reconnus comme prioritaires par les commissions de médiation au titre du droit au logement

opposable. De même, la commission de médiation DALO pourra saisir l'association Foncière Logement.

• Article 4 - Cession en VEFA à des organismes d'Hlm

Cet article autorise la cession à des organismes d'Hlm la totalité d'immeubles en VEFA soit sans contrainte dans le cas de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, soit après appel d'offres et mise en concurrence. Jusqu'à présent, la réglementation n'autorisait la cession en VEFA que de la moitié d'immeubles.

Le Sénat a adopté un amendement simplifiant la rédaction de cet article et n'imposant plus de mise en concurrence ni de surface minimum, ni une proportion maximum de logements dans le cas d'acquisitions en VEFA, à la condition que le programme soit défini par un tiers et que le permis de construire ait été déposé.

Le projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés comporte la même disposition. Ce projet de loi devrait être promulgué avant la fin du mois de janvier.

• Articles 5 et 6 - Copropriété

L'article 5 rend obligatoire la constitution de provisions spéciales versées sur un compte séparé dès lors que des travaux sont votés en assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble issu de la vente Hlm.

Le Sénat a enrichi cet article en ajoutant à la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun que l'organisme doit transmettre aux acquéreurs en cas de vente Hlm une évaluation du montant global des travaux mentionnés et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

D'autre part, l'article 5 rend obligatoire, dans les copropriétés constituées en partie de logements résultant de ventes Hlm, la présentation par le syndic à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires de cette liste de travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre et lui soumet le vote, selon des modalités définies par l'assemblée générale, la constitution d'avances quand des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun sont votés par le syndicat des copropriétaires. Ces avances sont déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Il dispense à ce titre les organismes Hlm d'une telle exigence, au regard des risques de déséquilibre des comptes qu'elle pourrait occasionner.

L'article 6 crée une procédure d'alerte préventive lorsque les impayés subis par une copropriété atteignent 25% du budget prévisionnel.

Le Sénat a substitué à la procédure prévue par le projet de loi une autre procédure faisant appel à un mandataire désigné par le TGI après saisine par le syndic et avis du conseil syndical.

Par ailleurs, le Sénat a introduit 2 nouveaux articles relatifs à la copropriété qui portent sur :

- la simplification du régime de communication aux copropriétaires des injonctions délivrées par les autorités municipales d'entretenir les façades des immeubles (article 6bis).
- la pérennisation des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 autorisant les copropriétés à procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives dans des conditions de majorité simplifiée (article 6ter).

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a enrichi le régime d'encadrement de la revente de logements Hlm acquis par leurs locataires (vente Hlm) par une précision portant sur la prise en compte de l'évaluation actualisée du service des domaines pour juger de l'écart entre le prix d'acquisition et sa valeur fixée par les Domaines.

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a adopté deux amendements complémentaires :

- le premier prévoit que la créance due par les copropriétaires défaillants est majorée du montant d'intérêts moratoires fixés au taux d'intérêt légal, "*afin d'éviter que les copropriétaires défaillants n'y voient un mécanisme de crédit gratuit*".
- le second facilite, en cas de défaillance de certains propriétaires, la mise en œuvre de travaux dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril ou d'une mesure de police, en précisant que la possibilité pour la commune de se substituer sur le plan financier aux seuls copropriétaires défaillants relève des pouvoirs du maire, et en prévoyant que l'expert désigné par le tribunal administratif propose des mesures de sécurité provisoires.

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQA)

• Article 7 et 8 - Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQA)

Ces articles fixent les objectifs et les moyens du PNRQA. Ce programme sera mis en œuvre par l'ANRU, les financements étant principalement apportés par l'Agence nationale de l'habitat et le 1% logement.

Le Sénat a précisé que le PNRQA a pour objet de contribuer à la production de logements locatifs sociaux et à la diversification de l'offre immobilière ainsi que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, ce qui n'était pas le cas dans le texte gouvernemental, et que l'objectif est de réhabiliter 60.000 logements privés, dont 20.000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et de 30.000 logements sociaux, dont 5.000 places d'hébergement ou logements de transition.

Le Sénat a limité le rôle de l'Agence nationale pour l'habitat dans le PNRQA à la seule mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat.

Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

• Les articles 9 à 13 touchent aux documents d'urbanisme et d'orientation :

- le PLH se voit renforcé,
- les dépassements de COS jusqu'à 20% sont autorisés durant 3 ans dans le cadre d'agrandissement de logements,
- les communes peuvent autoriser les dépassements de COS de 50% pour les opérations de logements locatifs sociaux,
- instaure une procédure de convention de projet urbain partenarial.

Le Sénat a reprecisé que la durée de validité du PLH est de six ans. Il a introduit dans ses objectifs une référence plus explicite à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Enfin, le Sénat a élargi le champ des EPCI concernés par l'obligation de se doter d'un PLH en abaissant le seuil à 30.000 (au lieu de 50.000) pour le nombre total d'habitants de l'EPCI et à 10.000 (contre 15.000) pour le nombre d'habitants de la ville centre. En conséquence, 90 communautés de communes supplémentaires se trouveraient concernées par l'obligation de se doter d'un PLH.

Par amendements, la commission des affaires économiques a, entre autres choses :

- introduit un article additionnel après l'article 9 qui vise à permettre aux communes de délimiter des secteurs dans les PLU à l'intérieur desquels les opérations de logements doivent comporter un pourcentage défini de logements d'une taille minimale (article 9ter) ou des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article 9quater).
- étendu le droit de préemption urbain à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, à l'exception des SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (article 9quinquies).
- étendu aux EPF locaux l'exonération de TSE applicable par les EPF d'Etat aux organismes HLM, aux sociétés d'économie mixte ainsi qu'à leurs locataires.

- modifié le régime de la taxe de cession sur les terrains rendus constructibles en modifiant son assiette, qui ne serait plus le prix de vente, mais la plus-value effectivement réalisée.

Le Sénat a adopté un article 10bis qui précise que si dans les six mois qui suivent l'arrêté d'autorisation de fouilles sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux aucune opération de fouilles n'a été engagée, l'autorité administrative prononce le retrait de l'autorisation.

• Article 15 - Investissement locatif

L'article 15 restreint le bénéfice des amortissements « Robien recentré » et « Borloo populaire » aux logements acquis dans les zones « dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions ». Sont visés les zones A, B1 et B2. Cette mesure s'appliquera aux logements dont le permis de construire aura été déposé après la publication de la loi. Le régime d'amortissement fiscal spécifique pour les logements construits en zone de revitalisation rurale (ZRR) est pour sa part supprimé.

Le Sénat a adopté cet article en l'état mais en revenant sur la suppression de l'amortissement fiscal ciblé sur les ZRR.

L'article précise également que le classement des communes, établi par arrêté conjoint des ministres du budget et du logement, devra être révisé au moins tous les trois ans afin de tenir compte des évolutions locales des différents marchés immobiliers.

Selon les informations contenues dans le rapport du Sénat, certaines agglomérations pourraient être déclassées de B2 en C, et d'autres (entre 20 et 40) de B1 à B2.

L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 instaure un nouveau dispositif d'amortissement fiscal à compter du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012. A compter du 1^{er} janvier 2010, il se substituera au dispositif « Robien. Les clients des organismes d'Hlm ne sont pas éligibles à ce dispositif.

• Article 16 - Pass foncier collectif

Cet article étend le bénéfice du taux réduit de TVA aux logements neufs acquis à titre de résidence principale par des ménages primo-accédants sous plafonds de ressources PSLA bénéficiant d'une aide de collectivité locale et d'un prêt à remboursement différé octroyé par un CIL. La loi précise que ces logements sont soumis à des plafonds de prix.

L'extension du Pass foncier aux logements collectifs amène à une simplification du dispositif : il n'est plus question de dissociation du foncier et du bâti, le Pass foncier devenant un prêt d'un montant représentatif du foncier avec un différé de 20 à 25 ans.

Le Sénat a apporté deux précisions au dispositif :

- il aligne la durée d'application de la TVA à taux réduit en individuel sur celle du Pass foncier en collectif, à savoir le 31 décembre 2010,
- il soumet les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire après la publication de la loi aux plafonds de prix PSLA et précise que dans un même programme de construction et pour des caractéristiques équivalentes le prix de vente hors taxe des logements neufs bénéficiant de la TVA à taux réduit ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes.

Un amendement gouvernemental adopté ajoute les logements Pass foncier à la liste des logements pouvant bénéficier de la décote sur le prix de cession des terrains publics prévus pour les logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, la commission des affaires économiques a demandé au gouvernement des garanties sur la fixation par arrêté des plafonds de prix applicables aux opérations Pass foncier et Anru (notamment en zones B2 et C) à des niveaux « réalistes ».

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a pour sa part proposé :

- l'éligibilité des logements individuels au Pass foncier collectif, ce qui mettrait un terme au Pass foncier individuel reposant sur le démembrement de la propriété,
- l'extension de la décote applicable aux terrains appartenant à l'État et destinés à la réalisation de programmes comportant des logements sociaux à ceux destinés à des opérations agréées de location-accession à la propriété (amendement présenté par la Fédération),
- la prise en compte de revenus des bénéficiaires de la TVA à taux réduit en ANRU au moment du contrat préliminaire (amendement présenté par la Fédération),
- l'extension à toutes les opérations d'accession sociale à la propriété du taux réduit de TVA sous certaines conditions et avec un encadrement de la différence de prix de vente entre logements d'un même programme mais soumis à des régimes de TVA différents,
- le doublement du prêt à taux zéro pour les acquisitions dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2010
- la limitation du nombre de places de stationnement à construire dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété.

• Article 17 - Décompte des logements sociaux

Cet article modifie l'article 55 de la loi SRU en ajoutant dans le décompte des logements sociaux :

- les logements financés en Pass foncier pendant 5 ans à compter de leur financement,
- les logements PSLA à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option.

Le Sénat a supprimé cet article.

La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a maintenu cette suppression.

Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

• Article 18 - Caution

Cet article supprime l'obligation de caution pour les locataires de personnes morales. Sont également concernés les locataires de personnes physiques lorsque ces dernières ont souscrit une assurance couvrant les obligations locatives du locataire.

Le Sénat a réintroduit la possibilité pour certains bailleurs personnes morales (Hlm...) de mobiliser une caution de type Loca-Pass.

Un article additionnel (article 18bis) clarifie les conditions de restitution du dépôt de garantie en cas de vente du logement : le locataire a affaire au nouveau propriétaire.

• Article 19 - Expulsion

Cet article réduit les délais d'expulsion dans le logement locatif de 3 à 1 an.

• Article 19bis - Commission de prévention des expulsions

Le Sénat a adopté un amendement rendant obligatoire l'instauration dans chaque préfecture d'une commission de prévention des expulsions.

• Article 20 - Mobilité interne au parc Hlm

- Les locataires en situation de sous occupation pourront se voir proposer un autre logement plus petit avec un loyer identique complétée par une aide à la mobilité versée par l'organisme. S'ils refusent trois offres de relogement de suite, leur bail est cassé avec un préavis de six mois (sauf personnes de plus de 70 ans, handicapés et personnes habitant dans les ZUS). En cas de refus, le locataire n'a plus droit au maintien dans les lieux,

- De même, les locataires d'un logement adapté pour le handicap qui ne compteraient plus parmi les occupants une personne handicapée pourraient se voir proposer un autre logement au loyer identique complété par une aide à la mobilité versée par l'organisme. En cas de refus, le locataire n'a plus droit au maintien dans les lieux,
- Les locataires ayant des revenus supérieurs à 2 fois les plafonds Hlm verront leur bail réduit à trois ans non renouvelables (sauf +70 ans...),
- Les organismes auront l'obligation pour l'organisme de rencontrer les locataires assujettis au SLS (rendez-vous mobilité),
- Enfin, les organismes auront l'autorisation de sous-louer temporairement « à des personnes jeunes ».

Le Sénat :

- ne rend le dispositif automatique que dans les logements sociaux des organismes Hlm situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Hors de ces zones tendues, les organismes Hlm se verraient reconnaître la possibilité d'appliquer ces dispositions par délibération de leur conseil d'administration.
- limite sa mise en oeuvre que dans les cas où les revenus des occupants dépassent, pendant deux années consécutives, au moins deux fois les plafonds de ressources.
- permet au locataire de bénéficier à nouveau du droit au maintien dans les lieux si, au cours de la période de trois ans, il démontre que ces revenus sont repassés sous le seuil de dépassement de 100%.

En outre, le Sénat a amendé cet article :

- en remettant en cause le droit au bail des locataires d'immeubles démolis dans le cadre de l'ANRU et qui auraient refusé trois offres de relogement,
- en clarifiant les conditions dans lesquelles les bailleurs HLM peuvent louer, meublés ou non, des logements à des associations, des centres régionaux des œuvres universitaires, des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des personnes de droit public,
- en précisant la notion de personnes vivant au foyer et de rendre cette dernière applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements locatifs sociaux, pour la mise en oeuvre du supplément de loyer de solidarité (le ou les titulaires du bail, les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail, les personnes réputées à charge au sens des articles 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts).
- En étendant au concubin notoire et aux personnes de plus de 70 ans vivant avec le locataire le fait de bénéficier de ce transfert ou de cette continuation, y compris si le logement ne correspond pas aux besoins du bénéficiaire.

• Article 21 - Plafonds de ressources

Cet article diminue les plafonds de ressources d'accès au logement locatif social de 10,3%.

Dans un premier temps, cet article a été supprimé par les sénateurs, contre l'avis de la ministre et du rapporteur. Il a ensuite été rétabli suite à la demande du gouvernement de procéder à une seconde délibération, en fin de séance.

A l'assemblée nationale, la commission des affaires économiques a adopté l'amendement porté par la Fédération et l'Union sur le maintien à leur niveau actuel des plafonds de l'accession Hlm.

Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement

Les articles 22 à 27 apportent des précisions à la loi instituant le droit au logement opposable.

Le Sénat a ajouté un article permettant à tout titulaire de droits de réservation dans le parc HLM d'être signataire des accords collectifs intercommunaux ou départementaux ainsi qu'un article rendant

interdépartementale en Ile-de-France la gestion des décisions favorables rendues par la commission de médiation au titre de la mise en oeuvre du droit au logement opposable.

Diverses dispositions

A noter parmi les différents articles additionnels adoptés par le Sénat :

Aménagements du statut de l'Anah (art. additionnel après l'article 3) : cet article propose d'élargir à la marge les compétences de l'ANAH à la lutte contre l'habitat indigne et de modifier la composition de son conseil d'administration en constituant en son sein trois collèges : Etat, élus nationaux et locaux, personnalités qualifiées.

Amélioration de la clause anti-spéculative en cas de vente Hlm avec décote (art. add. Après l'article 4 modifiant l'art. L443-12-1 du CCH) : en cas de cession dans les cinq années suivant l'acquisition d'un logement ayant subi une décote, l'acquéreur serait amené à verser à l'organisme HLM une somme égale à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition, sans que cette somme ne puisse excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Simplification du nouveau régime juridique relatif aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété en matière de participations croisées entre ces sociétés.

Possibilité de dérogation aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées pour les constructions à usage d'habitation dès lors que la conception initiale des bâtiments n'interdit pas la réalisation de travaux ultérieurs permettant le respect de ces règles.

Actualité législative

Projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés

Ce projet de loi devrait être adopté d'ici la fin du mois de janvier.

Article 1^{er} : Dérogation temporaire aux règles de construction en limite séparative prévues par les plans locaux d'urbanisme

Ce premier article du projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés vise, à titre provisoire jusqu'au 31 décembre 2010, à permettre aux instances délibérantes des communes et des établissements de coopération intercommunale, selon une procédure simplifiée, de procéder à des modifications autorisant l'implantation de constructions en limite séparative dans une zone où le plan local d'urbanisme impose un recul des constructions par rapport à ces limites.

la disposition proposée prévoit toutefois que ces procédures temporaires de révision du PLU doivent être précédées d'une information préalable du public. En effet, les informations concernant le projet de modification et son exposé des motifs doivent être portés à la connaissance du public pendant une période d'un mois précédant la convocation du conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI. Ce délai permettra au public de présenter ses observations sur le projet.

Article 2 : Mobilisation des terrains publics dans le cadre d'opérations d'intérêt national

Cet article vise à permettre à l'État de céder des biens et droits immobiliers à des opérateurs ayant en charge la mise en œuvre *d'opérations d'aménagement d'intérêt national*. Afin de pouvoir plus efficacement mobiliser ces biens et droits immobiliers en faveur de la réalisation des objectifs des opérations d'intérêt national, l'article 2 prévoit l'élargissement des limites aux droits de priorité et de préemption des communes ou des établissements de coopération intercommunale.

des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations visant à réaliser des logements sur des biens immeubles appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet ont les effets *d'opération d'intérêt national*.

Article additionnel après l'article 2 : Possibilité pour les organismes HLM d'acquérir directement en VEFA plus de 50 % des logements d'une même opération immobilière

Cet article reprend un article du projet de loi de mobilisation pour le logement.

« Art. L. 433-2. – Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, acquérir :

« – des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« – des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

« – des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. »

Articles additionnels après l'article 2 : Réduction des délais de prescription des fouilles d'archéologie préventive

Ces articles ramènent d'un mois à vingt et un jours le délai imparti à l'administration pour prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique, et de trois mois à deux mois celui assigné pour décider la réalisation de fouilles, y compris pour les opérations d'aménagement.

Actualité législative

Projet de loi de finances rectificative pour 2009

Extrait du rapport de Gilles Carrez, rapporteur

Construction de logements locatifs sociaux

Le projet de loi prévoit l'ouverture de 340,5 millions d'euros d'autorisations d'engagement et de 160 millions d'euros de crédits de paiement en 2009 pour financer la construction de logements sociaux. Ces crédits devraient être complétés en 2010 à hauteur 80 millions d'euros.

30 000 logements sociaux supplémentaires seront financés sur deux années, soit :

– 15 000 logements « PLUS » (prêts locatifs à usage social) soit une aide de 15 900 euros par logement. Cette aide prendrait la forme d'une subvention (6 700 euros) et d'une bonification de prêt, compensant le manque à gagner pour la Caisse des dépôts et consignations (9 200 euros) ;

– 15 000 logements « PLAI » (prêts locatifs aidés très sociaux, dits d'intégration destinés aux ménages les plus modestes) qui bénéficieront d'une aide de 27 600 euros (16 000 euros de subvention et 11 600 euros de bonification de prêts). Ces crédits permettront la construction de nouvelles places d'hébergement, notamment de logements en maisons-relais, dont le nombre doit être porté, dans le cadre du plan de relance, à 15 000 d'ici fin 2011.

Ces subventions comprennent une part « surcharge foncière » (4 000 euros par logement) qui permet de construire des logements dans les zones tendues où le coût du foncier est élevé.

Ces crédits compléteront ceux ouverts en loi de finances pour 2009, soit 530 millions d'euros d'autorisations d'engagement et 546,8 millions d'euros de crédits de paiement, permettant le financement de 120 000 logements sociaux.

Au total, en 2009, les crédits consacrés au financement de logements sociaux devraient progresser de 35 % pour les autorisations d'engagement, pour s'élever à 870,5 millions d'euros, et de 48,5 % pour les crédits de paiement, pour s'élever à 786,8 millions d'euros.

Une enveloppe de prêts de 4,5 milliards d'euros de la Caisse des dépôts et consignation complétera ces crédits.

Par ailleurs, le Président de la République a annoncé, le 1^{er} octobre dernier, un plan de rachat de 30 000 logements en voie de futur achèvement compris dans des programmes de construction gelés par des promoteurs. L'objectif est le rachat de 20 000 logements par les organismes HLM et de 10 000 logements par une filiale de la Caisse des dépôts et consignations, la SNI (société nationale immobilière).

Accession à la propriété

Le projet de loi prévoit une aide exceptionnelle de l'État en faveur de 30 000 ménages qui bénéficieront d'un pass-foncier en 2009.

En effet, ce dispositif, mis en place par une convention signée le 20 décembre 2006 par l'État, l'UESL et la Caisse des dépôts et consignations, permet aux ménages d'acquérir leur logement en deux temps en différant l'acquisition du foncier de celle du bâti et de bénéficier d'un taux de TVA réduit. Cantonné dans un premier temps à l'acquisition de logements individuels, ce taux réduit est étendu à l'acquisition d'un logement au sein d'un immeuble collectif par l'article 16 du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Cependant, le bénéfice du pass-foncier est conditionné à l'octroi d'une aide de la commune du lieu d'implantation du logement de 3 000 à 5 000 euros. Celle-ci peut constituer un obstacle au développement du pass-foncier, notamment dans des communes bénéficiant de ressources limitées.

C'est pourquoi le présent projet de loi prévoit une aide de 1 667 euros par logement permettant de diminuer la contribution obligatoire des communes pour 30 000 logements. 50 millions d'euros d'autorisations d'engagement et de crédits de paiement sont à ce titre.

L'accélération du programme de rénovation urbaine

La rénovation urbaine est un puissant facteur de dynamisation de l'activité économique dans les quartiers. Les premières réalisations témoignent de l'efficacité du programme national de rénovation urbaine, mis en place en 2003. Il devrait mobiliser au total de 12 milliards d'euros.

Le projet de loi propose l'ouverture de 349,5 millions d'euros d'autorisations d'engagement et de 200 millions d'euros de crédits de paiement supplémentaires en 2009 afin d'accélérer la mise en œuvre de ce programme en anticipant les travaux programmés pour les années suivantes pour un montant de 600 millions d'euros.

Mise en place d'un fonds exceptionnel de lutte contre l'habitat indigne et les dépenses d'énergie

Le plan de relance a aussi pour objectif de favoriser la réhabilitation de l'habitat privé, permettant ainsi d'aider les ménages modestes à réduire leurs dépenses d'énergie tout en soutenant le secteur de l'artisanat.

Un fonds exceptionnel de lutte contre l'habitat indigne et les dépenses d'énergie est mis en place en 2009 et 2010. Le présent projet de loi propose de le doter de 200 millions d'euros d'autorisations d'engagement et de 133 millions d'euros de crédits de paiement en 2009. Ces crédits seraient complétés à hauteur de 68 millions d'euros de crédits de paiement en 2010. La vocation de ce fonds est :

- d'aider 80 000 propriétaires occupants modestes à réhabiliter leur logement en vue de réaliser des économies d'énergie. Une aide de 1 250 euros en moyenne serait accordée ;
- de renforcer les aides aux copropriétés dégradées. Une aide de 2 000 euros en moyenne pourrait être directement versée aux syndicats de propriétaires pour prendre en charge une partie des travaux nécessaires ;
- et d'accélérer la résorption de l'habitat indigne en finançant la rénovation de 5 700 logements insalubres, pour un coût unitaire de 5 700 euros.

Selon les informations transmises par le Gouvernement, ces crédits devraient entraîner la réalisation de travaux pour un montant de 1 milliard d'euros.

Les crédits de ce fonds seront complétés par les interventions de l'Agence nationale de l'habitat pour l'amélioration du parc locatif privé et la lutte contre l'insalubrité, financées par le 1 % logement à hauteur de 480 millions d'euros par an de 2009 à 2011.

Enfin, le projet de loi prévoit l'ouverture de 217 millions d'euros en faveur des structures d'hébergement et d'accueil spécialisées.

Actualité législative

Loi de finances pour 2009 et loi de finances rectificative pour 2008

Accession à la propriété

Article 100 de la LFI 09 : majoration du prêt à taux zéro pour les logements neufs présentant un niveau élevé de performance énergétique

Un nouveau cas de majoration du PTZ est prévu. Il concerne les opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement qui atteignent un niveau élevé de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la réglementation en vigueur. Ce niveau de performance est déterminé par décret (à paraître) et doit être justifié par l'emprunteur. La majoration sera de 20.000 € maximum.

L'entrée en vigueur de cette mesure est soumise à publication d'un décret à paraître. Elle se fera au plus tard à compter du 1er janvier 2010.

Article 103 de la LFI 09 : crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts

Le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition de l'habitation principale est aménagé.

Les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire devront respecter les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique (CCH : art. L.111-9).

Cette obligation s'appliquera aux logements neufs faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur d'un décret devant définir les modalités et les justificatifs à apporter et au plus tard le 1er janvier 2010.

Par ailleurs, une majoration du crédit d'impôt est prévue pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur : dans ce cas, les intérêts d'emprunts sont ceux payés au titre des sept premières annuités (et non plus 5), et le taux du crédit d'impôt est porté à 40 % pendant toute cette période.

Pour bénéficier du crédit d'impôt dans cette hypothèse, le contribuable doit justifier que son logement présente effectivement un niveau de performance énergétique supérieur à ce qu'impose la réglementation en vigueur. Le décret du 2 janvier 2009 (JO du 3 janvier 2009) vise les logements répondant aux conditions d'attribution du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ». En pratique, le maître d'ouvrage pourra solliciter un organisme certifié pour obtenir le label « haute performance énergétique » qui s'applique aux bâtiments respectant la norme BBC (selon les modalités fixées par l'arrêté du 8.5.07).

Cette majoration s'applique aux logements neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2009, et aux logements que le contribuable fait construire qui font l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter de cette même date.

Article 109 de la LFI 09 : aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable

Le crédit d'impôt sur les revenus pour dépenses d'équipement de l'habitation principale est prorogé jusqu'au 31 décembre 2012. Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder la somme de 8.000 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 16.000 euros pour un couple soumis à imposition commune. Si le plafond reste inchangé, celui-ci s'apprécie désormais

sur une période de cinq années consécutives : le contribuable qui effectuerait des dépenses à plus de cinq ans d'intervalles pourrait bénéficier du plafond à deux reprises.

Jusqu'à présent limité aux propriétaires occupants, le crédit d'impôt est désormais étendu, sous certaines conditions, aux propriétaires bailleurs qui effectuent des dépenses pour l'amélioration de la qualité environnementale de logements existants achevés depuis plus de deux ans. Les propriétaires s'engagent à louer les logements nus pendant une durée minimale de cinq ans à des personnes qui en font leur habitation principale. Il ne peut s'agir de leur conjoint ou d'un membre de leur foyer fiscal.

Cette extension du crédit d'impôt est prévue par la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (*art. 5*).

Le dispositif prévoit un plafond unique de dépenses pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012 et pour un même logement : 8.000 euros (pas de prise en compte de la composition du foyer fiscal dans ce cas).

Le nombre de logements pouvant être donnés en location et faisant l'objet de dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est limité à trois.

Si le logement n'est pas loué dans les douze mois suivant la réalisation des dépenses, le crédit d'impôt fera l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'est pas respecté.

En outre, les dépenses au titre desquelles le propriétaire bailleur aura bénéficié de ce crédit d'impôt ne pourront pas être déductibles pour la détermination du revenu foncier. Il s'agit d'interdire le cumul du crédit d'impôt avec le régime de déduction des dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation (*CGI : art. 31 I 1° b*).

Certains équipements sont désormais exclus : il s'agit des chaudières à basse température et des pompes à chaleur air/air. Certaines opérations, en revanche, sont désormais éligibles. Pour les dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans, payées entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, il est prévu :

- l'élargissement de l'assiette aux frais de main-d'œuvre pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques. Le taux applicable pour ces frais de pose est de 25 %, il est porté à 40 % lorsque ces dépenses concernent un logement achevé avant le 1er janvier 1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit,
- l'éligibilité de la réalisation d'un DPE (hors les cas où il est obligatoire, c'est-à-dire en cas de vente ou de location d'un logement). Un seul DPE sera éligible par période de cinq ans et le taux du crédit d'impôt sera de 50 %.

Le taux de 50 % applicable aux dépenses d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses et de pompes à chaleur est ramené à 40 % pour les dépenses payées en 2009 et à 25 % pour les dépenses payées à compter de 2010 (sauf les cas où ces équipements sont installés dans un logement achevé avant le 1er janvier 1977 et que les dépenses sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition à titre onéreux ou gratuit : dans ce cas le taux sera toujours de 40 %).

La mesure s'applique pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2009

Les crédits d'impôts correspondant à ces nouvelles dispositions seront imputés sur l'impôt sur le revenu de 2009 et payé en 2010.

Amélioration de l'habitat

Article 99 de la LFI 09 : Eco-prêt à taux zéro pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements achevés avant le 1er janvier 1990 à usage de résidence principale

L'Eco Prêt est accordé sans condition de ressources sous réserve que le logement existant dans lequel sont réalisés les travaux soit occupé à titre de résidence principale. Il concerne les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs sous certaines conditions, les SCI familiales.

Trois types de travaux sont éligibles :

- ensemble de travaux cohérents comprenant au moins deux des catégories de travaux suivants (bouquet de travaux) :
 - travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
 - travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
 - travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
 - travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
 - travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;
- travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Un décret à paraître précisera les modalités de d'identification des 3 travaux.

L'emprunteur devra fournir à sa banque un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés. Il devra transmettre dans les deux ans à compter de la date d'octroi du prêt les éléments justifiant la réalisation conforme des travaux.

Un seul Eco Prêt pourra être accordé par logement et pour un montant maximum de 30.000 €. Les dépenses de travaux financées par l'Eco Prêt n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable (*CGI : art. 200 quater*). Le crédit d'impôt reste cependant possible pour les travaux non financés par l'Eco Prêt.

Pour les propriétaires occupants, l'Eco Prêt est cumulable avec le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le prêt à taux zéro obtenu le cas échéant pour l'acquisition du logement.

Pour les propriétaires bailleurs, l'Eco Prêt est cumulable avec la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers.

L'Eco Prêt est consenti sans intérêt sur une durée qui pourrait être de 10 ans maximum.

Développement durable

Article 73 de la LFR 08 : TVA à 5,5 % en faveur des économies d'énergie

Les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovolampères, d'énergie calorifique, de gaz naturel combustible distribués par réseaux bénéficient d'une TVA à 5,5 %. C'est également le cas de la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets d'énergie de récupération.

Cette mesure prévoit un assouplissement des exigences environnementales en faisant passer cette

part de 60 % à 50 % afin de favoriser le développement des réseaux de chaleur, notamment ceux qui alimentent des logements à caractère social ou des établissements publics.

Article 83 de la LFR 08 : vente d'électricité par les particuliers

Les personnes physiques qui vendent de l'électricité produite à partir d'installations d'une puissance n'excédant pas 3 kilowatts-crête, utilisant l'énergie radiative du soleil, raccordées au réseau public en deux points au plus et non affectées à l'exercice d'une activité professionnelle sont exonérés d'impôt sur le revenu sur le produit de ces ventes. Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2008.

La disposition s'appliquera à la fourniture de chaleur mentionnée sur les factures émises à compter du 1er mars 2009 ou incluse dans les avances ou acomptes perçus à cette date.

Investissement locatif

Article 104 de la LFI 09 : prise en compte des caractéristiques thermiques et de la performance énergétique des logements neufs

Le bénéfice des avantages fiscaux « Robien » et « Borloo » sera désormais réservé aux logements respectant la réglementation thermique en vigueur (*CCH : art. L.111-9*). Le contribuable devra justifier du respect de cette condition selon des modalités définies par décret.

Cette mesure s'impose aux logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de son entrée en vigueur, et au plus tard le 1er janvier 2010. Ce texte ne sera publié qu'après l'entrée en vigueur de l'obligation pour le maître d'ouvrage, prévue par la loi d'application du Grenelle de l'environnement, de fournir un document (délivré par un tiers indépendant) attestant que la réglementation thermique a été prise en compte.

Article 31 de la LFR 08 : réduction d'impôt « Robien »

A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, un nouveau dispositif fiscal est créé en parallèle du dispositif « Robien. Il remplacera définitivement le dispositif actuel d'amortissement en 2010 jusqu'en 2012.

Quelle que soit sa tranche d'imposition, le contribuable bénéficiera donc de la même réduction (le dispositif Robien actuel étant lié au revenu, puisqu'il consiste à créer un amortissement des biens afin d'augmenter le déficit foncier, procure, quant à lui, un avantage variable selon la tranche d'imposition).

La réduction d'impôt concerne les investissements suivants : acquisition d'un logement neuf, ou en l'état futur d'achèvement, d'un local affecté à un usage autre que d'habitation que le contribuable transforme en logement, d'un logement que le contribuable fait construire, ainsi que d'un logement ancien non décent faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

La réduction d'impôt est limitée à un seul logement par an.

Elle s'applique à toutes les zones sauf celles, délimitées par l'arrêté du 30 décembre 2008 (*JO du 31.12.08*), qui ne sont pas caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : les investissements en zone C sont ainsi exclus.

Le contribuable doit s'engager à louer le logement nu, à usage d'habitation principale pendant 9 ans en respectant les plafonds de loyers prévus pour l'amortissement Robien. En contrepartie, il bénéficie d'une réduction d'impôt de 25 % (pour les investissements réalisés en 2009 et 2010) et de 20 % (à compter de 2011), étalée sur neuf ans et prorogable.

Le prix du ou des logements acquis sera retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite d'un montant de 300.000 €, donc la réduction d'impôt est plafonnée à 75.000 € (25% de 300.000 €) ou à 60.000 € en fonction de la date de l'investissement.

La réduction s'impute sur l'impôt dû pour un neuvième de son montant total chaque année. Si la fraction de la réduction d'impôt pour une année excède l'impôt dû, elle peut être reportée pendant 6 ans.

Le bénéfice du dispositif est placé sous les mêmes conditions que le régime « Robien » actuel auxquelles s'ajoute le respect de la réglementation thermique en vigueur (pour cette dernière condition un décret à paraître doit en préciser les modalités).

Le contribuable pourra cumuler cette réduction d'impôt avec la déduction de 30 % prévue dans le cadre du régime « Borloo ».

A l'issue de la période de 9 ans, le contribuable pourrait bénéficier d'un avantage fiscal supplémentaire s'il maintient le logement en location pendant une ou deux périodes de trois ans dans les conditions prévues dans le régime Borloo (conditions de loyer et de ressources spécifiques) : il s'agira d'une nouvelle réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix de revient du logement.

En outre, il est prévu que l'amortissement Robien actuel (et a fortiori le bénéfice de la déduction spécifique prévue par le dispositif Borloo) ne concernera que les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009.

Fiscalité locale

Article 107 de la LFI 09 : exonération facultative de taxe foncière sur les propriétés bâties des logements économes en énergie

Les constructions de logements neufs achevées à compter du 1er janvier 2009 dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur, pourront être exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à concurrence de 50 % ou de 100 % pour cinq ans minimum après délibération d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Le niveau de performance énergétique sera déterminé dans des conditions fixées par décret, il devrait répondre au moins à la norme « bâtiment basse consommation » (BBC 2005).

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation de la construction, avant le 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens, et permettant de justifier que la construction remplit les critères de performance énergétique requis.

Cette exonération s'applique à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction. Toutefois, les communes et EPCI ont par ailleurs la faculté d'exonérer de TFPB durant les deux années qui suivent l'achèvement de constructions neuves, reconstructions et additions de construction (*article 1383 du CGI*). Si cette exonération de droit commun est appliquée, la nouvelle exonération prévue s'appliquera, dans ce cas, à compter de la troisième année suivant l'achèvement.

La disposition s'applique à compter des impositions établies au titre de 2010.

Articles 111 et 113 de la LFR 08 : exigibilité de la taxe locale d'équipement en cas de suspension judiciaire du permis de construire et rapport sur les taxes d'urbanisme

En cas de contestation par un tiers du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable, l'exigibilité du paiement de la taxe locale d'équipement peut être suspendue, sur demande expresse du bénéficiaire de l'autorisation, jusqu'à ce qu'une décision définitive ait été prononcée.

Par ailleurs, le Gouvernement doit remettre au Parlement au plus tard le 1er octobre 2009, un rapport sur la taxe locale d'équipement et les taxes d'urbanisme, précisant l'état du recouvrement de celles-ci, les difficultés constatées et les pistes de réforme envisageables.

Article 112 de la LFR 08 : exonération facultative de versement pour dépassement du plafond légal de densité

Les collectivités locales ont désormais la possibilité d'exonérer du versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) les constructions de logement social.

La décision doit être prise par délibération et pour une durée limitée qui ne peut excéder trois ans. Pour mémoire, tout dépassement de droit à construire attaché au sol au-delà du PLD peut entraîner, au profit de la collectivité locale qui l'a instauré, un versement égal à la valeur du terrain supplémentaire qui aurait été nécessaire pour que la construction n'excède pas le seuil.

Actualité fédérale

Formations A.RE.COOP. pour le 2^{ème} semestre 2009

Renseignements/Inscriptions : Laetitia Denys (01 40 75 68 60 – laetitia.denys@hlm.coop)

Jeudi 22 et vendredi 23 janvier	Directeurs de coopératives Hlm
Séminaire des Directeurs	
Lundi 26 et mardi 27 janvier (1^{er} module)	
La vente immobilière par gros temps (⚠ 2 fois 2 jours)	
L'objectif de cette formation est :	
<ul style="list-style-type: none"> - faire découvrir ou rappeler aux commerciaux les techniques essentielles de ventes. - retrouver les bases qui opèrent par tout temps. - doter les commerciaux de techniques, de subtilités et de sensibilités nouvelles. - redonner de l'énergie à la vente. 	Commerciaux Encadrants
Cette formation sera divisée en deux modules.	
Lundi 2 février	
 Développement Durable : Développer les énergies renouvelables	
L'objectif de la journée est d'identifier dans le contexte actuel les différentes solutions techniques disponibles (solaire thermique, solaire photovoltaïque, chaufferies bois, géothermie) leur mode de fonctionnement et leur coût.	
	Responsables de programmes, monteurs d'opérations
Jeudi 12 et vendredi 13 février (2^{ème} module)	
La vente immobilière par gros temps (⚠ 2 fois 2 jours)	
	Commerciaux Encadrants
Jeudi 19 et vendredi 20 février	
 Développement durable : Accompagner les coopérateurs dans les gestes verts	
La formation doit permettre aux participants de concevoir des outils et des actions de communication pour les accédants ou les locataires en favorisant les gestes verts.	
	Les chargés de communication et les personnes en charge de la gestion locative et des accédants.
Jeudi 19 février	
 Développement Durable : Préserver et réduire les consommations d'eau	
Cette formation permettra d'aborder les limitations des prélèvements dans le milieu naturel, des rejets, des risques pour la santé publique et des risques de pollution ainsi que la maîtrise des consommations en eau froide et eau chaude.	
	Responsables de programmes, monteurs d'opérations
Jeudi 5 et vendredi 6 mars (1^{er} module)	
Vente Hlm pour le compte de... (⚠ 2 fois 2 jours)	
La vente HLM pour le compte de ... suppose de bien délimiter le périmètre de la mission à savoir quel service proposer au bailleur :	
<ol style="list-style-type: none"> 1) L'aider à sélectionner le patrimoine le plus vendeur ? 2) L'aider à fixer un prix de vente valorisant et réaliste ? 3) L'aider à concevoir l'ensemble d'une offre produit valorisante ? 4) L'aider à concevoir sa communication ? 5) ou plus simplement se contenter d'être une force de vente extérieure ? et sans les préalables précédents...casse-cou ! 	Directeurs Chefs de ventes Commerciaux

Le « compte de groupe » des coopératives d'Hlm



La Commission paritaire du personnel des sociétés coopératives d'Hlm a créé en novembre 1996 un dispositif conventionnel destiné à favoriser le développement de la formation professionnelle des salariés couverts par la convention collective des coopératives d'Hlm : le « compte de groupe ».

Les actions éligibles au titre des financements du compte groupe sont déterminées par la Commission paritaire. Elles concernent six actions.

1 – Le financement des actions de formation initiées par la Fédération et organisées par A.RE.COOP. en faveur des salariés, dirigeants sociaux et administrateurs de coopératives d'Hlm.

Le compte de groupe prend en charge les investissements pédagogiques, les coûts pédagogiques et les frais annexes, à l'exclusion de la rémunération des stagiaires de tous les stages organisés par A.RE.COOP.

Parallèlement, A.RE.COOP. met à disposition des coopératives d'Hlm son ingénierie pour organiser à la demande des actions de formation en intra.

Les actions de formation qui seront proposées dans le cadre de l' « école de l'accès social » à compter du 1er janvier 2009 seront également éligibles à ce financement.

2 – L'abondement, dans la limite d'un plafond annuel, des plans de formation des coopératives d'Hlm dans les domaines définis comme stratégiques par la commission paritaire.

Sont concernées les actions de formation portant sur les domaines suivants : l'informatique, le multimédia, la gestion immobilière et la gestion locative, les ressources humaines et le management, le financier et la maîtrise d'ouvrage.

Le compte de groupe prend en charge les seuls coûts pédagogiques des actions de formation à l'exclusion de toute prestation de conseil, d'assistance ou d'achat de matériel.

La prise en charge par le compte de groupe est plafonnée à 100 €/ heure / stagiaire, avec une participation annuelle plafonnée pour chaque coopérative d'Hlm à :

- 200 heures pour les coopératives d'Hlm ayant de 1 à 9 salariés ;
- 300 heures pour les coopératives d'Hlm ayant de 10 à 19 salariés ;
- 400 heures pour les coopératives d'Hlm ayant de 20 à 49 salariés ;
- 500 heures pour les coopératives d'Hlm au moins 50 salariés.

3 – L'abondement d'une action de formation par coopérative d'Hlm et par an répondant à des besoins révélés lors d'une révision coopérative ou d'une action conduite par le dispositif d'autocontrôle fédéral.

Chaque coopérative d'Hlm peut obtenir la prise en charge des frais pédagogiques d'une action de formation par an dès lors qu'elle répond à une préconisation formulée par le dispositif d'autocontrôle ou dans la révision coopérative.

4 – L'abondement des formations longues qualifiantes pour des emplois nouveaux considérés comme stratégiques.

Le compte de groupe prend en charge le coût réel, dans la limite de 8.000 € par société et par an, des formations longues qualifiantes suivies par les collaborateurs de coopératives d'Hlm.

Ces formations conduisant à un diplôme national ou homologué concernent la maîtrise d'ouvrage immobilière, la valorisation du patrimoine et les métiers de l'immobilier. La liste des diplômes concernés a été arrêtée par la Commission de suivi formation. Elle peut être consultée sur demande auprès de la Fédération.

5 – Le financement des actions de « compagnonnage » ayant pour objectif de favoriser le transfert de savoir-faire entre coopératives d'Hlm.

Le compte de groupe prend en charge le dédommagement de la structure « référent » sur la base d'un prix de journée forfaitaire de 1.000 € TTC, frais annexes exclus.

Dans le cas où la structure « référent » ne cotise pas au compte de groupe mais est cotisante à Habitat-Formation, le dédommagement sera versé à la coopérative d'Hlm bénéficiaire qui le reversera à la structure « référent ». Dans tous les cas, la prestation devra respecter les clauses d'une convention-type adoptée par la commission de suivi formation. La participation est plafonnée à quinze jours par coopérative d'Hlm bénéficiaire et par an.

6 – Le financement des formations-actions.

A.RE.COOP. s'attache à développer les « formations-action » liant la publication d'un guide faisant le point sur une thématique professionnelle et une journée de formation.

Comment mobiliser le financement au titre du compte de groupe.

Pour bénéficier d'un financement du compte de groupe, la coopérative d'Hlm devra respecter les obligations négociées et inscrites dans la convention collective.

Elle devra notamment avoir effectué les versements correspondant à son obligation conventionnelle auprès d'Habitat-Formation, qui est l'organisme paritaire agréé pour collecter et gérer les contributions « formations » des coopératives d'Hlm.

La société doit adresser un **dossier de demande de financement** à la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm (14, rue Lord Byron 75 384 Paris Cedex 08), qui appose un « bon à payer » avant transmission à Habitat-Formation.

Dans le cadre des points 2 et 3, le dossier devra contenir la convention de stage (faisant figurer les dates, la durée de l'action de formation et son coût) et les attestations de présence.

Dans le cas d'un financement d'une action de compagnonnage (point 5), la convention de compagnonnage devra être retournée dûment remplie.

Habitat-Formation traite le dossier et émet le chèque dans un délai de trente jours.

Destinataires :

- Sociétés coopératives d'Hlm
- Conseil Fédéral, pour information

Objet : Assemblée générale 2009
Circulaire n° 09.002

Paris, le 6 janvier 2009

Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur,

J'ai le plaisir de vous informer que l'assemblée générale ordinaire de la Fédération se tiendra les **mercredi 29 et jeudi 30 avril** à Paris. Vous recevrez en temps utile l'ensemble des documents vous permettant d'y participer.

Comme chaque année, une séquence de l'assemblée générale sera consacrée à la présentation d'opérations « remarquables », témoignant de la diversité et de la qualité des interventions des coopératives d'Hlm. Cette séquence est très appréciée par les coopératives d'Hlm mais également par nos partenaires qui y voient une occasion privilégiée de mieux connaître la richesse de nos actions.

Vous trouverez à cet effet, ci-joint, une fiche destinée à présenter une ou plusieurs de vos opérations livrées en 2008/2009 et présentant des caractéristiques singulières dans l'un des trois domaines suivants : la qualité architecturale et environnementale, le logement « économique » (PSLA, Pass Foncier, Anru...), la mixité sociale (opérations mixtes, aménagement, etc.).

Sur la base de ces informations, la Fédération reprendra contact avec vous pour obtenir d'éventuelles informations complémentaires.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette initiative qui contribue fortement à valoriser l'action quotidienne des coopératives d'Hlm.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes salutations distinguées

Vincent Lourier
Directeur

PJ :



Assemblée générale 2009

Opérations « remarquables »

Cette fiche est destinée à regrouper des informations sur une opération « remarquable » livrée en 2008 ou 2009 et que vous souhaiteriez mettre en avant à l'occasion de l'assemblée générale de la Fédération.

Merci de remplir une fiche par opération et de nous la retourner dès que possible et **avant le 12 février 2009** à la Fédération (14, rue Lord Byron 75384 Paris CEDEX 08 – Télécopie : 01 40 75 70 66).

Vous devez ajouter en annexe tout document susceptible d'aider à la compréhension de votre opération.

- Coopérative d'Hlm :
.....
- Nom de la personne à contacter :
.....
- Téléphone : Courriel :
.....

- Nom de l'opération :
.....
- Ville et département d'implantation :
.....
- Catégorie : Qualité architecturale / environnementale
 Logement « économique »
 Mixité sociale

Eléments à joindre

- Descriptif de l'opération (type d'habitat, typologie, bilan d'opération, grille de prix, caractéristiques techniques,...)
- Descriptif du contexte (environnement de l'opération, rôle des collectivités locales,...)
- Bilan commercial (profil des accédants, aides et subventions,...)