

ARECCOOP



JOURNEES DE FORMATION DES DIRIGEANT.E.S DE COOP'HLM

Bordeaux – 30 janvier/1^{er} février 2019

The background is a solid dark purple color. It features several overlapping, semi-transparent circles and arcs in a lighter shade of purple. These shapes are arranged in a way that creates a sense of depth and movement, with some shapes appearing to be in front of others. The overall effect is a modern, geometric pattern.

L'ACTUALITE DES COOP'HLM



La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



Loi de finances 2019

TFPB : Prorogation jusqu'à fin 2022 des contrats de ville et de l'abattement de TFPB (30%) pour les logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (au lieu de 2020)

Report de deux ans de la taxe sur les « ventes HLM » - s'appliquera aux plus-values constatées à compter de 2019 (perception en 2020).

Loi de finances 2019

Accession à la propriété : Bail réel solidaire

Assouplissement des règles de remise en cause du taux réduit de TVA pour les opérations de bail réel solidaire

Rappel : Art. 284 du CGI (II) : les organismes de foncier solidaire qui ont acquis un terrain à bâtir ou un logement au taux de 5,5% sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné ce taux ne sont pas remplies dans les 5 ans qui suivent le fait générateur ou cessent d'être remplies dans les 15 ans

(loi de finances 2019) : « Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué de 1/10^{ème} par année de détention au delà de la 5^{ème} année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements. »

Loi de finances 2019
Accession à la propriété dans l'ancien

Exonération de TFPB pour les opérations de location-accession dans des logements anciens : possibilité de mettre en place, localement, une exonération de 15 ans pour les opérations de location-accession réalisées dans des immeubles anciens réhabilités, lorsque ces opérations sont réservées à des personnes sous plafonds de ressources PLS majoré de 11% → mesure subordonnée à une délibération de la collectivité territoriale et des EPCI sur le territoire desquels l'opération est réalisée.

Loi de finances 2019 « Restructuration du tissu »

Transfert des déficits fiscaux en cas de fusions entre org. HLM : En cas de fusions ou opérations assimilées placées sous le régime de l'article 210 A du CGI, les déficits peuvent être transférés à la structure absorbante, sous réserve d'un agrément du ministre chargé du budget. Cependant, le CGI précise que l'agrément est exclu pour les déficits et intérêts en report qui proviennent de la gestion d'un patrimoine immobilier → **loi de finances pour 2019**: cette exclusion ne concerne pas les organismes d'Hlm visés à l'article L.411-2 du CCH ni les SEM de logements sociaux.

Pour rappel: loi Elan → réduction de la contribution de sécurité immobilière : CSI réduite à 0,01% pour les opérations de fusions et d'apports réalisées par les org. HLM et les SEM Logement jusqu'au 31 décembre 2021 (au lieu de 0,5%)



La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



Champ d'application

Sont concernés les locataires :

- ❖ des logements ouvrant droit à l'APL qui sont gérés par les organismes d'HLM et les SEM, à l'exception des logements-foyers conventionnés ainsi que des logements sociaux situés en Outre-mer
- ❖ dont les ressources (telles que prises en compte dans le calcul de l'APL) sont inférieures à un plafond fonction de la composition du foyer et de la zone géographique

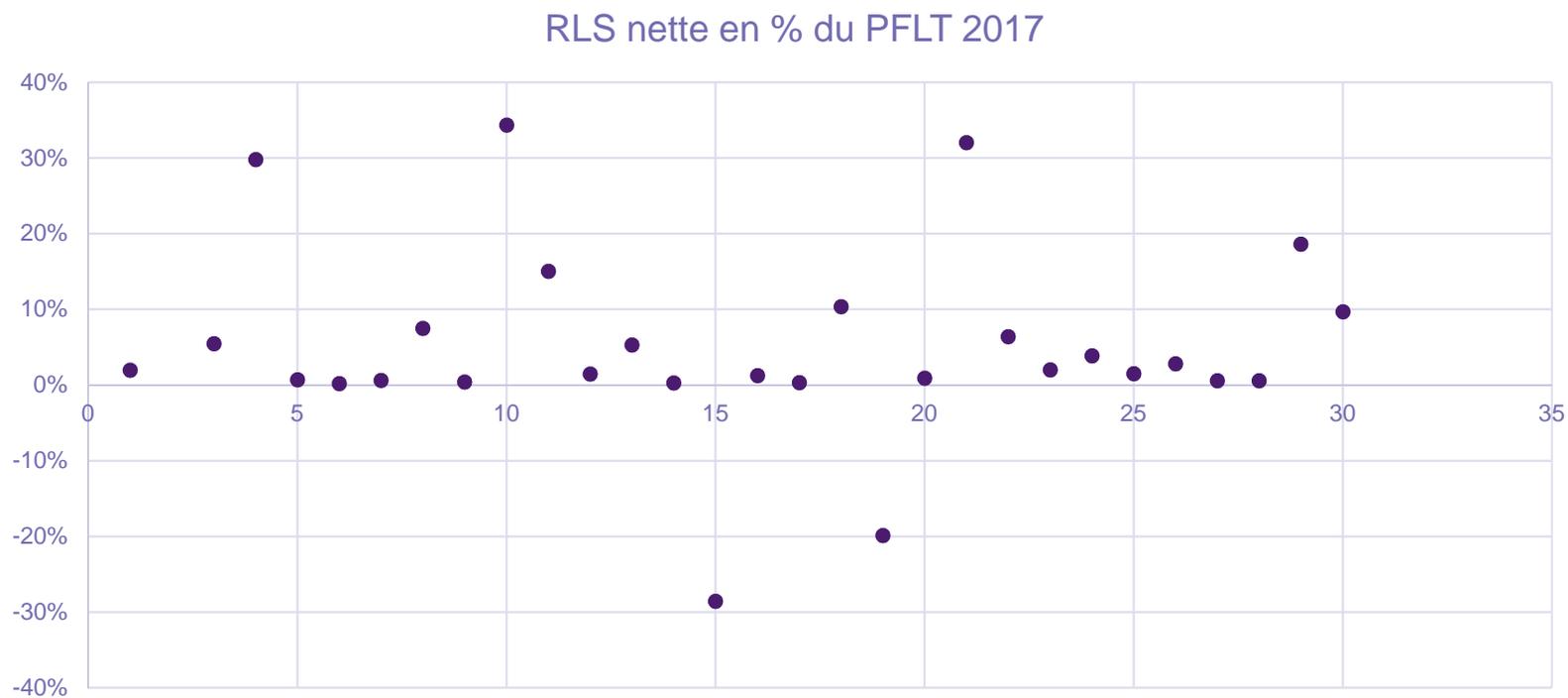
Le décret du 27 février 2018 fixe la fraction de la réduction d'APL à 98% de la RLS

Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS pour 2019 ont été fixés par l'arrêté du 27 décembre 2018 (modifiant donc l'arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer solidarité)

- ❖ L'article 126 de la Loi de Finances 2018 prévoit un dispositif de lissage des effets de la RLS basé sur des majorations et des minorations de la cotisation CGLLS
- ❖ L'Etat a publié le 4 juin 2018 un arrêté qui fixe le taux de cotisation de la CGLLS pour 2018 et précise les conditions d'application du mécanisme de lissage de la RLS prévu par la loi de Finances.
- ❖ Le taux de la cotisation principale s'élève à 2,2% pour 2018 avec des dégrèvements.
 - ❖ La majoration de cette cotisation est de 4,19% de l'assiette des loyers éligibles, hors SLS
 - ❖ La minoration de la cotisation est fixée à 353 € par bénéficiaire d'APL au 31 décembre 2017.

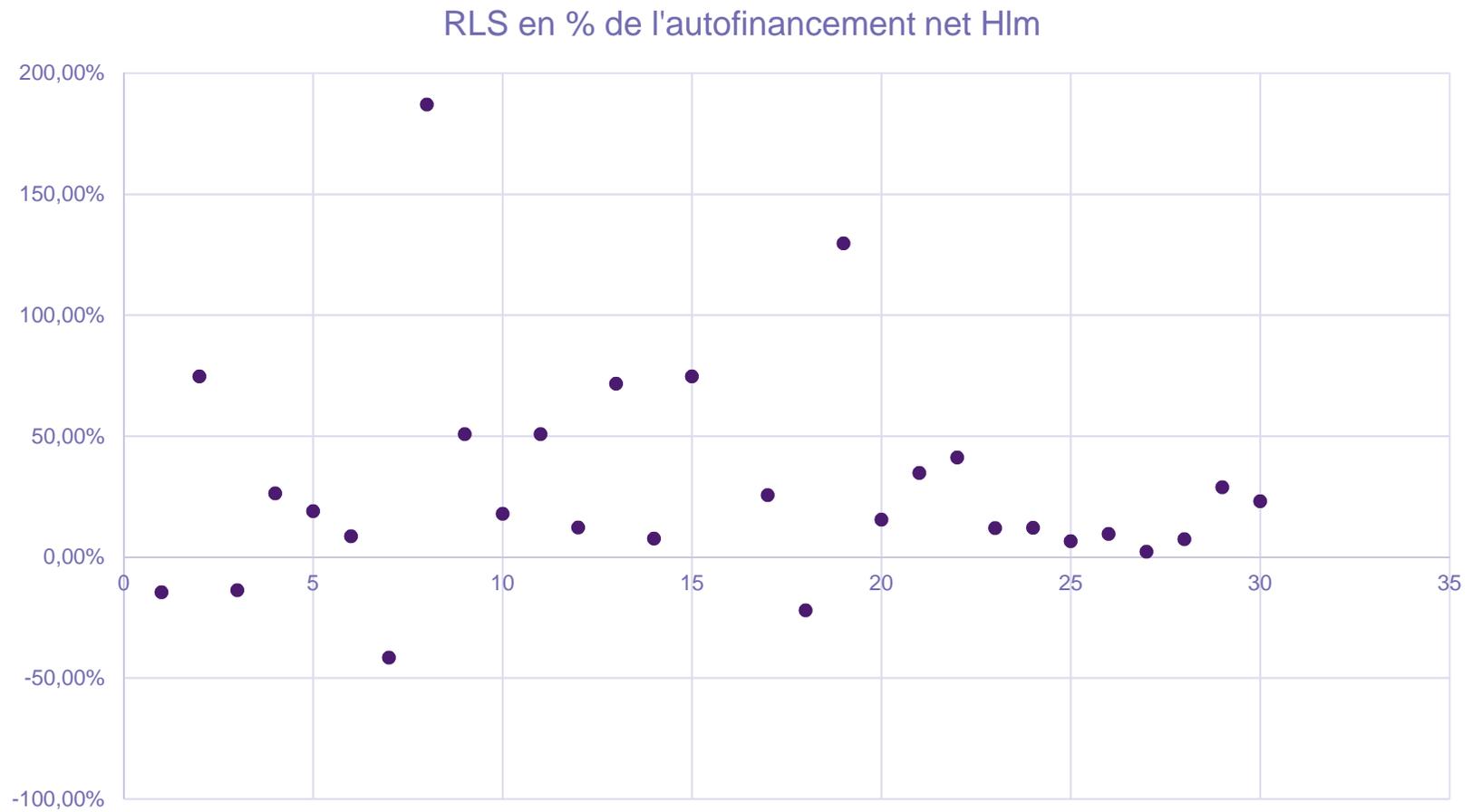
Impacts financiers de la RLS 2018 sur la base du DIS 2017

❖ RLS nette = 16 184 000€ soit 6,3 % du PFLT 2017 pour 30 coop



Impacts financiers

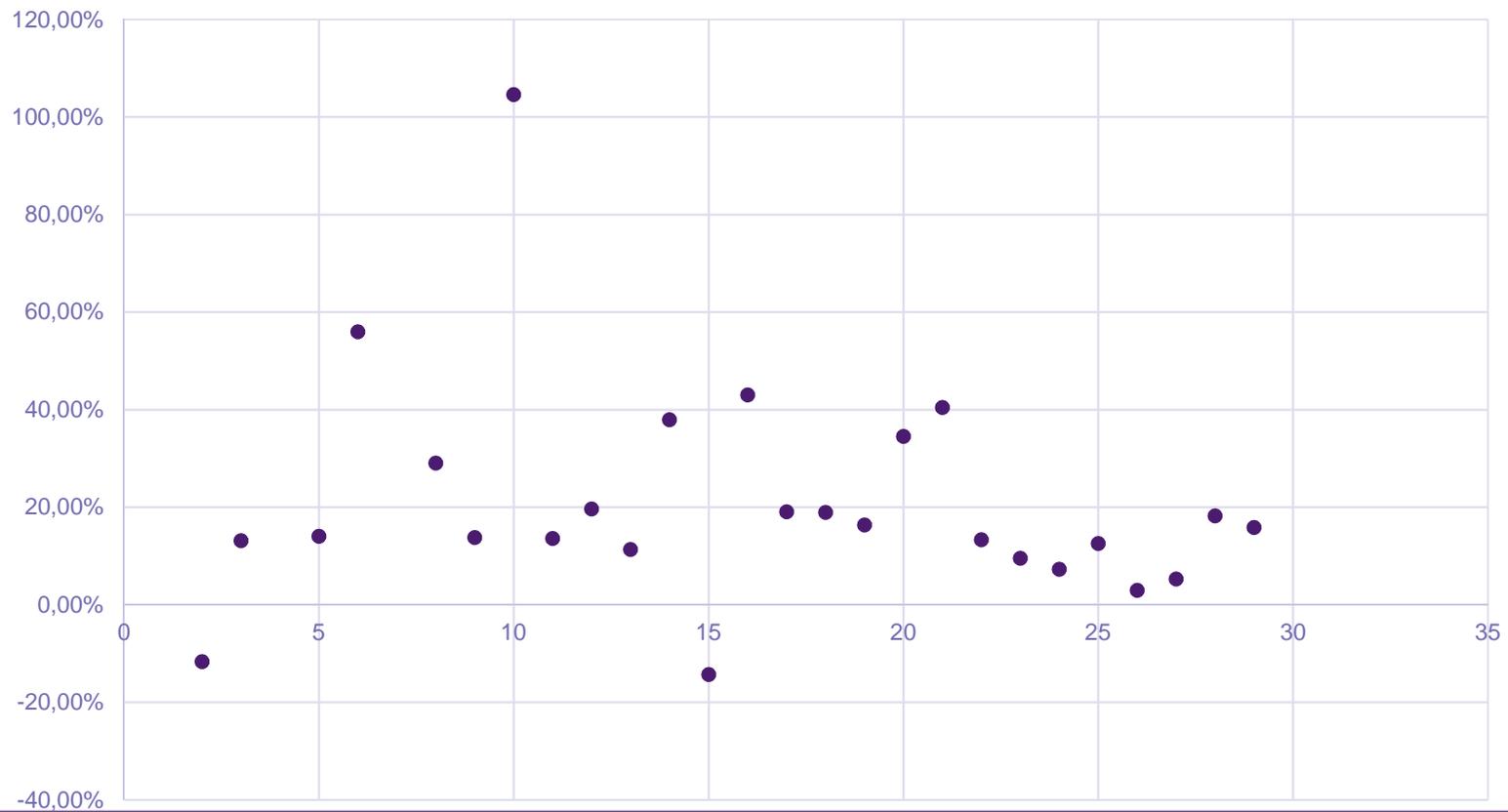
❖ 26,2% de l'autofinancement net Hlm 2017



Impacts financiers

❖ RLS nette = 20 % du résultat net 2017

RLS nette en % du résultat net 2017





La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



PRÉSENTATION DES THÈMES :

- 1. Les règlements 2018 de l'ANC**
- 2. L'avis modificatif des commentaires de comptes**
- 3. Textes comptables et financiers à paraître en 2019**

1. Actualité comptable : les nouveaux règlements de l'ANC

1. Règlement ANC n°2018-01 relatif au plan comptable général modifiant le règlement ANC n°2014-03 concernant les changements de méthodes, changements d'estimation et corrections d'erreurs.
 - Les méthodes préférentielles sont renommées méthodes de référence
 - Pour les contrats à long terme (VEFA, et CCMI notamment), les marges à l'achèvement et les marges à l'avancement constituent désormais 2 méthodes autorisées (i.e de même niveau)
=> C'est applicable dès 2018

2. Règlement ANC n°2018-02 relatif au plan comptable général modifiant le règlement ANC n°2014-03 créant les comptes nécessités par l'instauration du prélèvement à la source (PAS) en janvier 2019
 - Compte 442 - Contributions, impôts et taxes recouverts pour le compte de l'Etat
 - Compte 4421 - Prélèvements à la source (Impôt sur le revenu)
 - Compte 4422 - Prélèvements forfaitaires non libératoires
 - Compte 4423 - Retenues et prélèvements sur les distributions

3. Règlement ANC n°2018-05 modifiant le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement
Création des comptes 13112 Etat - Crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer (subventions) et 7772 – Quote-part du CI en faveur lu logement social outre-mer virée au résultat de l'exercice
Reprise en compte de produits (n°7772) du crédit d'impôt comme une subvention d'investissement

2. Des nouveaux commentaires de comptes HLM (avis modificatif publié le 19 décembre 2018)

1. Prise en compte des règlements de l'ANC 2018-01, 2018-02 (PAS) et 2018-05 (CIDROM)
2. Prise en compte de la réduction des loyers de solidarité (RLS)

Compte 70943 - Rabais, remises et ristournes accordés par l'entreprise sur travaux

3. Modification de certains commentaires de comptes

- Comptes 49 et 4911 Dépréciation des comptes de locataires
Les dépréciations statistiques des créances sur les locataires peuvent porter sur des créances inscrites au compte 4111 – Locataires ou 4161 Locataires douteux ou litigieux
- Comptes de l'accession (stocks, production stockée notamment)
Prise en compte du règlement 2018-01 qui consacre 2 méthodes autorisées de prise des marges,
- Clarification des commentaires sur les frais de commercialisation en PSLA qui sont des charges
- Clarification des commentaires sur les écritures d'entrée en stock et d'inventaire
- Précisions sur les transferts de charges en PSLA (compte 791 - Transferts de charges d'exploitation)

3. Des états réglementaires 2018 actualisés (à paraître début 2019)

ER IV.8 Taxes et redevances versées – Aides perçues : lissage majoration / minoration / RLS (compte 70943)

2. CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CGLLS)

PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRÉS SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (en compte 7715) (1)	
Cotisation principale (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	
(2) Dispositif de lissage - Montant de la majoration	
(2) Dispositif de lissage - Montant de la réduction (avec signe positif)	
Montant net versé en (compte 6283) ou reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	
Cotisation additionnelle (en compte 6283)	

3 - MUTUALISATION HLM

PRODUIT OU CHARGE DE LA MUTUALISATION HLM ENREGISTRÉ SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Mutualisation : produit (compte 7583)	
Mutualisation : charge (compte 6282)	

4 – REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

Nature de l'opération	Montant en €
Montant de la réduction de loyers de solidarité enregistré sur l'exercice (compte 70943)	

3. Des états réglementaires 2018 actualisés (à paraître début 2019)

ER IV.1 Informations générales

Création du bloc 1BIS – Evolution juridique

1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) – Evolution juridique			
Au cours de l'exercice, votre organisme a fait l'objet :			
	Date		
Fusion-absorption	<input type="text"/>	Nom de l'entité absorbée	<input type="text"/>
		SIREN de l'entité absorbée	<input type="text"/>
TUP	<input type="text"/>		
	Qualité	vendeur	acheteur
	Nbre de logements	<input type="text"/>	
Liquidation	<input type="text"/>		
Dissolution	<input type="text"/>		
Autres (précisez) :	<input type="text"/>		

+ Corrections mineures sur les états règlementaires pour le SIEG et le Hors SIEG

3. Un plan de comptes actualisé (à paraître début 2019)

1. Création de tous les comptes nécessaires au prélèvement à la source (PAS)
 - Compte 4422 – Prélèvements forfaitaires non libératoires
 - Compte 4423 – Retenues et prélèvements sur les distributions

2. Création de tous les comptes nécessaires au crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer
 - compte 7771 - Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au compte de résultat
 - compte 7772 – Quote-part du crédit d'impôt en faveur du logement social virée au résultat de l'exercice

3. Nouveaux chantiers comptables et financiers :
 - Adéquation des comptes annuels, états règlementaires et commentaires de comptes aux sociétés de coordination (SC) et sociétés de vente HLM (SV)
 - Définition du *cerfa 2019* pour la taxe sur les plus-values de cession de logements Hlm
 - Nouvelles obligations comptables pour l'enregistrement des résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique / Hors SIEG à compter de 2021 (L. 411-2 du CCH, loi ELAN)

 - A priori, nouveau passage à l'ANC, avec :
 - . nouveaux comptes (résultats, réserves, report à nouveau SIEG / Hors SIEG)
 - . modification dans les comptes annuels du passif et des tableaux de suivi des résultats de l'annexe

Rappels : Déclarer les bénéficiaires effectifs + entrée en vigueur du RGPD

Activités SIEG / non SIEG : la comptabilité interne

Petit historique :

- **Décision européenne d'application immédiate**

Art 5.9 de la Décision 2012/21 EU du 20 décembre 2011 de la Commission impose à une entreprise qui exerce des activités SIEG et hors SIEG, que sa comptabilité indique séparément les coûts et recettes liés à ces activités,

- ainsi que les paramètres de répartition

et pour les activités non SIEG :

- une contribution adéquate des activités non SIEG aux coûts communs
- un rendement approprié des capitaux propres
- ne bénéficier d'aucune compensation

- **Plainte déposée par l'UNPI à la Commission (2012)**



Transpositions successives de cette décision dans le CCH

- Loi dite Macron (2015) crée les VEFA inversées (art L. 433-2 du CCH)

=> 1 art de la loi ALUR repris dans la loi dite "Macron" du 6 août 2015

Un organisme HLM peut vendre en VEFA à une personne privée dans la limite de 30 % des logements d'un programme composé majoritairement de logements sociaux, mais ...

... il faut l'autorisation du Préfet (représentant de l'Etat) ...

.... subordonnée à la mise en place d'une comptabilité distinguant les activités relevant du SIEG défini à l'article L.411-2 du CCH (car la VEFA inversée est Hors SIEG).

- Loi égalité et citoyenneté (janvier 2017) introduit au L. 411-2 CCH la comptabilité interne

⇒ Obligation de tenir une comptabilité interne pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018

⇒ 2018 : 1^{er} exercice d'application pour les organismes HLM

- Loi ELAN élargit les obligations comptables SIEG / Hors SIEG à compter du 1^{er} janvier 2021

⇒ des comptes de résultats, de réserves, de report à nouveau distinguant SIEG / Hors SIEG

⇒ Une traduction au bilan (passif) et dans les tableaux de l'annexe sur le résultat et son affectation

⇒ Comme les SEM agréées logement social depuis leurs comptes annuels 2015

Définitions et précisions : comptabilité / Activités / SIEG

La rédaction du L. 411-2 du CCH introduite (alinéa 14) au 1^{er} janvier 2018 :

« Les organismes mentionnés au présent article tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités. »

Comptabilité interne :

- ✓ cela s'oppose à la comptabilité générale
- ✓ pas de définition ni officielle ni précise

Activité (au sens économique) : toute activité consistant à offrir (et/ou produire) des biens et/ou des services sur un marché donné est une activité économique

- ↔ Génère du chiffre d'affaires : ventes de produits ou/et de prestations de services (comptes 701 à 706)
- ↔ Et de la production (comptes 71 et/ou 72), voire des cessions (comptes 7752 --- Ventes HLM)

Produits en comptabilité : opérations (classe 7) qui augmentent le résultat (ex : comptes 781, 791)

Service d'intérêt (économique) général : activités citées aux alinéas 9 à 13 de l'article L. 411-2 du CCH (5) :

- ✓ La gestion de logements sociaux (construction, acquisition, amélioration, attribution, gestion et cession) ;
- ✓ Les opérations d'accession sociale à la propriété ;
- ✓ Le portage de lots dans les copropriétés en difficultés, la gestion de syndic de certaines copropriétés ;
- ✓ Les services accessoires et les services que les organismes HLM se rendent entre eux pour les besoins des opérations (activités) susmentionnées, et ce, depuis le 24 novembre 2018 (loi ELAN) ;

c'est proche des exonérations à l'IS (cf. article 207-1-4° du CGI) ☺ ...mais ce n'est pas l'IS ☹

Différences entre les activités exonérées d'IS // le SIEG

1. Activités de gestion locative

Exonérations d'IS (BOI-IS-CHAMP-30-30-10)
Construction Acquisition Amélioration Attribution Gestion Cession
Locaux annexes et accessoires nécessaires à la vie économique et sociale (commerces ...) Franchise de 5 % des recettes pour les produits annexes du locatif

Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)
Construction Acquisition Amélioration Attribution Gestion Cession

2. Activités d'accession

Exonérations d'IS (BOI-IS-CHAMP-30-30-10)
VEFA PSLA BRS SCI ou SCCV entre des associés OLS CCMI
Lotissements

Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)
VEFA PSLA BRS SCI ou SCCV entre des associés OLS CCMI

Différences entre les activités exonérées d'IS / le SIEG

3. Portage de lots et gestion de syndic

Exonérations d'IS (BOI-IS-CHAMP-30-30-10)
La gestion ou la vente de logements dans des copro en difficultés ou OPAH ou sauvég. La gestion de copropriétés issues de la vente HLM (10 ans maxi + conserver des logements)

Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)
La gestion ou la vente de logements dans des copro en difficultés ou OPAH ou sauvég. La gestion de copropriétés issues de la vente HLM (10 ans maxi + conserver des logements)

4. Interventions comme opérateur

Exonérations d'IS (BOI-IS-CHAMP-30-30-10)
Intervention dans des copropriétés (ou logements) en difficultés exceptionnelles

Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)
Intervention dans des copropriétés (ou logements) en difficultés exceptionnelles

5. services accessoires et entre organismes HLM

Exonérations d'IS (BOI-IS-CHAMP-30-30-10)
services accessoires aux opérations susmentionnées Services entre organismes HLM pour les besoins des opérations susmentionnées

Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)
services accessoires aux opérations susmentionnées Services entre organismes HLM pour les besoins des opérations susmentionnées



Différences entre les exonérations à l'IS / le SIEG

⇒ Comparer les articles 207-1-4°, 207-1-6°b du CGI + l'instruction fiscale (BOI) / l'article L. 411.2 du CCH

Tableau de comparaison des exonérations d'IS données par le CGI avec les activités SIEG

Exonérations d'IS (Art 207-1-4 du CGI)	Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)	Observations
Opérations réalisées au titre du SIEG	OUI (al. 9 à 13 de l'art L. 411-2)	
Cessions de CEE (compte 758)	?	Oui, si l'immeuble relève du SIEG
Locaux annexes et accessoires nécessaires à la vie économique et sociale	NON	Non évoqué à l'art L. 411-2 du CCH
Produits financiers issus du placement de la trésorerie (comptes 763-764)	?	Répartition entre SIEG / Hors SIEG
Ventes de lotissements (Art. 207-1-6 b CGI)	NON	Non évoqué à l'art L. 411-2 du CCH

Tableau de comparaison des exonérations d'IS données par le BOI avec les activités SIEG

Exonérations d'IS (BOI-IS-CHAMP-30-30-10)	Activités dans le SIEG (L.411-2 du CCH)	Observations
Franchise de 5% des produits annexes de la gestion locative (antennes, etc.)	A PRIORI NON	NON si c'est du CA ou de la production vendue (comptes 70)
Opérations d'accession réalisées en SCI, SCCV par des OLS	OUI si respect de l'al. 10 de l'art L. 411-2 et si tous les associés sont des OLS	L'activité comprend les prestations, les revenus des parts de SCI et SCCV et la rémunération des avances
Produits financiers autres que ceux issus du placement de la trésorerie = IS (§ 740)	?	Ils sont à affecter entre SIEG/Hors SIEG en fonction de l'activité de l'emprunteur

Fiche n°3 – Tableau de répartition des charges : Activités SIEG et Hors SIEG

Société :

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

IV-5 - Fiche n° 3

N° de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation des stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° de compte	PRODUITS 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités:			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			

Proposition d'une feuille de route : Pour les produits

1. Identifier les activités SIEG / Hors SIEG au sens de l'article L. 411-2 du CCH
 - ⇒ Analyser les comptes 70 Produits des activités + compte 7752 --- Ventes de logements sociaux
 - ⇒ 5 grandes natures d'activités SIEG : Les alinéas 9 à 13 de l'art L.411-2 du CCH + Activités Hors SIEG

2. Affecter les autres produits d'exploitation à 1 des 5 activités SIEG ou au Hors SIEG :
 - Les produits des activités annexes (comptes 708)
 - Les subventions d'exploitation (comptes 74)
 - Les autres produits de gestion courante (comptes 75)À défaut, application d'une clé de répartition

3. Affecter les autres types de produits à 1 des 5 activités SIEG ou au Hors SIEG :
 - Les produits financiers (comptes 76 et 786)
 - Les produits exceptionnels (comptes 77 et 787 sauf 7752 Ventes de logements sociaux)
 - Les reprises d'exploitation (comptes 781)
 - Les transferts de charges (comptes 791)À défaut, application d'une clé de répartition

4. Déterminer une clé de répartition pour les produits non directement affectables à une activité
Piste : $\text{comptes 70 SIEG (sauf le compte 703)} / \text{Total des comptes 70 (sauf le compte 703)}$
Très proche de la clé de répartition proposée aux SEM agréées (cf. § 730 du BOI)

Feuille de route (suite) : Pour les charges

1. Affecter les charges directes aux activités SIEG / Hors SIEG

⇒ Privilégier l'affectation directe et totale quand c'est possible

⇒ Possibilité d'utiliser les affectations de charges faites pour l'IS (ex : affectation des charges d'entretien des immeubles, les assurances, les travaux, une partie des charges de personnel, etc.)

2. Affecter les charges communes de fonctionnement :

À une des 5 activités SIEG ou au Hors SIEG ou, à défaut, application d'une clé de répartition

⇒ Utiliser la comptabilité analytique (ou la comptabilité budgétaire)

⇒ Créer des unités d'œuvre pour certaines charges (ex : les surfaces pour les loyers, etc.)

⇒ A défaut, utiliser une clé de répartition (cf. produits non directement affectables à une activité)

3. Affecter les autres charges, à savoir :

- Les charges financières (comptes 66 et 686)

- Les charges exceptionnelles (comptes 67 et 687 sauf le 6752 VNC pour les ventes de logements)

- Les dotations sur ADP d'exploitation (comptes 681)

- La participation (compte 691) et l'IS (compte 695)

⇒ Utiliser une clé de répartition (cf. produits non directement affectables à une activité)

Les points particuliers :

1. Les ventes de terrains :

- ⇒ Les ventes de terrains, de lotissements d'opérations de rénovation urbaine ... réalisées dans le cadre de l'article 207-1-6° sont totalement exonérées d'IS
- ⇒ Mais elles sont Hors Activité SIEG, car non citées à l'article L.411-2 du CCH

2. Les locaux annexes

- ⇒ Exonération à l'IS d'une partie des loyers des locaux annexes mais imposition des plus values
- ⇒ Loyers et cessions de locaux annexes (non rattachés à la location d'un logement) sont Hors SIEG

3. La production stockée (ou déstockage) : même type de problématique pour l'IS

- ⇒ Neutralisation de la production stockée (et des charges correspondantes) pour les ventes signées dont l'affectation SIEG ou Hors SIEG est définitive (ex : vente à un investisseur, personne morale ou physique, vente d'un lot annexe séparément d'un logement sont Hors SIEG)
- ⇒ A défaut, neutraliser la production stockée (et des charges correspondantes) dans le SIEG
- ⇒ Seuls les mouvements débiteurs du compte 7135 pour le déstockage des immeubles achevés (vendus) peuvent être affectés avec précision au SIEG ou au Hors SIEG

4. Insuffisance ou excédent de charges récupérables

- ⇒ Privilégier l'affectation des charges récupérables et des récupérations de charges identiques aux loyers
- ⇒ A défaut, utiliser une clé de répartition sur les produits ou sur le patrimoine

5. A 1^{er} janvier 2020, le SIEG de l'activité locative s'arrêtera au PLS (fin de la limite de 10 % de PLI)





OPH
LA FÉDÉRATION

les
esh entreprises
sociales
pour
l'habitat



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

GUIDE PRATIQUE DE REPARTITION DES CHARGES ET DES PRODUITS : ACTIVITES SIEG ET ACTIVITES HORS SIEG





La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



L'ACTUALITE DES CONTROLES

➔ Contrôles fiscaux

➔ Contrôles DGCCRF



La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



Un cadre modifié par les lois Egalité Citoyenneté et ELAN

🔹 Points de vigilance

- La CUS doit impérativement comprendre un PSP actualisé depuis moins de 3 ans (la date de délibération du CA adoptant le PSP faisant foi).
 - ⇒ Pour la CUS 2eme génération, la date d'actualisation du PSP devra être postérieure au 1^{er} juillet 2016
- Prise d'une nouvelle délibération du CA obligatoire si vous n'avez pas conclu de CUS dans les 18 mois qui suivent la dernière délibération prise
- Un arrêté et un décret d'application à paraître

🔹 Modification du calendrier

- Le projet de CUS doit être transmis au préfet de région avant le 1er juillet 2019
- Pour une signature avant le 31 décembre 2019
 - ⇒ Prise d'effet le 1er juillet 2019 ...
 - ⇒ ... MAIS entrée en vigueur des engagements au 1^{er} janvier 2019 (*décret à venir*)
- Le préfet peut octroyer un délai d'un an (renouvelable une fois) si l'organisme justifie d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes
 - ⇒ la convention en vigueur sera prorogée, ou prolongée par avenant, jusqu'à conclusion de la nouvelle convention



Un cadre modifié par les lois Égalité Citoyenneté et ELAN

🔹 Modification du contenu

- Initialement, 6 indicateurs obligatoires dans la CUS locative
 - ⇒ Avec ELAN, l'indicateur PP-4 (nb de logements locatifs mis en commercialisation (qui était facultatif) devient obligatoire
 - ⇒ Désormais, 7 indicateurs obligatoires
- Le respect des engagements sera évalué à 3 et 6 ans après la signature (et non tous les 2 ans)
- En complément, reporting annuel au préfet pour les indicateurs PP-2 (rénovation thermique) et PP-LF-2
- Introduction d'un plan de mise en vente qui vaut autorisation de vente
- Pour les organismes appartenant à un groupe, en plus du PSP, la CUS s'appuie sur le cadre stratégique patrimonial (CSP) et le cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS)

9 Indicateurs de la CUS locative

7 indicateurs obligatoires, déclinés au département (EPCI sur demande du préfet) :

- PP-1 : nb d'agréments de logements locatifs par mode de financement , dont hors QPV
- PP-1 bis : nb de logements locatifs mis en service par mode de financement , dont hors QPV
- PP-2 : nb de logements rénovés parmi le parc classé E,F et G
- PP-4 : nb de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements
- PS-1 : nb d'attributions (suivies de baux signés) hors QPV à des ménages justifiant de ressources inférieures au 1^{er} quartile des demandeurs ou relogés dans la cadre d'une opération RU
- PS-2 : nb d'attributions à des ménages prioritaires, dont hors QPV, parmi le parc total de logements
- SR-1 : nb de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements

4 indicateurs facultatifs (choix du préfet) :

- *PP-3 : Nb de logements réhabilités*
- *PP-5 : Nb de mutations de locataires Hlm vers le parc de l'organisme, parmi le nb d'attributions*
- *PS-3 : Nb d'attributions réalisées au profit de ménages DALO, dont hors QPV*
- *G1 : Taux de vacance supérieure à 3 mois*

🔗 Indicateurs de la CUS Accession

- PP-ACC1 : % de logements PSLA transformés en locatifs
- PS-ACC-1 : % de contrats signés avec des ménages aux ressources inférieures au plafond PLUS
- PS-ACC-2 : % de contrats signés avec des ménages à l'apport personnel < à 10% du prix de vente

Une CUS « accession » pour les organismes d'Hlm n'exerçant que cette seule activité

Et désormais obligatoire pour les organismes ayant une activité mixte (sauf à avoir vendus moins de 20 logements en accession dans les 3 années précédant l'entrée en vigueur de la CUS)

🔗 Indicateurs de la CUS Foyer

3 indicateurs obligatoires :

- PP-LF-1 : Nb de logements équivalent donnant lieu à des dossiers de financement agréés
- PP-LF-1bis : Nb de logements équivalent mis en service
- PP-LF-2 : Nb de logements équivalent rénovés parmi le parc classé E,F et G

1 indicateur facultatif :

- PP-LF-3 : Nb de logements équivalent réhabilités





La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



Refonte du site de reporting de la SGAHLM

Historique

- Loi SRU du 13 décembre 2000 instaure la SGAHLM
- 1^{er} juillet 2003 : début d'activité de la SGAHLM
- De 2003 à 2012 : site développé et exploité en interne par recours aux prestations de la Fédération des Coop'Hlm
- En 2012 : redéveloppement du site internet confié à un prestataire NODEVO
- En 2014 à aujourd'hui : missions d'audit et d'assistance confiées à The Coding Machine

Besoins

- Amélioration des fonctions de back office demandée par les utilisateurs
- Correction des dysfonctionnements constatés
- Fiabilisation et restitution des données
- Edition de tableaux de bord paramétrables à partager (utilisateurs, fédérations, USH et associations régionales)
- Intégration d'un module de gestion (demandes et renouvellement de garanties, attestations, édition des cotisations, suivi des incidents).
- Grande évolutivité de la plateforme : BRS...

Refonte du site de reporting de la SGAHLM

Méthode

- Appel d'offres en deux lots :
 - 1^{er} lot : Prestataire d'assistant à maîtrise d'ouvrage
 - 2^{ème} lot : Développement du nouveau site
- Janvier 2019 :
 - Audition de trois prestataires candidats
- Durant cette année : recueil des besoins précis des utilisateurs, création d'un club utilisateurs.

Planning prévisionnel

- Février 2019 : Démarrage
- Février-mai 2019 : Expression des besoins, conception générale, cahier des charges
- Mai-juin 2019 : Consultation des prestataires de réalisation
- Septembre 2019 à janvier 2020 : Conception, réalisation, recette et pilotage
- Janvier-février 2020 : Préparation du déploiement
- Mars 2020 : Mise en service du nouveau système

PROJET VISIAL WEB

Si le logiciel Visial rend globalement le service attendu par ses utilisateurs, il atteint dans sa version actuelle des limites :

- ❖ **L'architecture de l'application (mono poste, mono utilisateur) utilisée est devenue obsolète :**
 - Limitation des possibilités de partage (au sein de l'entité, avec la tête de groupe, avec la CDC, les Fédérations), de travail d'équipe,
 - N'autorise pas la gestion de droit d'accès (consultation, modification, etc.) différenciés en fonction des profils

- ❖ **L'écriture du code s'est développée par couches successives avec des redondances, la documentation est incomplète, la maintenance est complexe, coûteuse et génératrice de problèmes de régression**
 - Le développement de nouvelles fonctionnalités est plus complexe et nécessite une charge de travail et des délais plus importants avec des risques de régression

- ❖ **L'émergence de nouveaux besoins :**
 - Extension de l'horizon de projection > 10 ans
 - Besoin de reporting et de consolidation des têtes de groupe
 - Partage des scénarios entre collaborateurs, avec sa tête de groupe, avec ses partenaires financiers

Calendrier :
Lancement début 2019
Livraison : T1 2020

PROJET VISIAL WEB

5 nouvelles briques Visial Web

Visial Pilotage 4 (livraison T1 2019)

- **Stabilisation de VP4 début 2019 avec quelques évolutions en cours**
 - Export partiel d'une base visial
 - Duplication de fiches non identifiées
 - Export de la table de pilotage
 - Comparateur de scénarios
- **Poursuite de la maintenance corrective jusqu'à la fin de 2019**
-

Calcul de la RLS

Horizon de projection > 10 ans

- Variabiliser les indices et taux sur 10 ans
- Impact des PHBB, des prêts In Fine, du NPNRU
- Ajouter un programme de vente dans les projets de développement
- Traitement des Baux emphytéotiques, de l'Usufruit Locatif Social
- Prise en compte des sorties d'exonération de la TFPB

Fonctionnement en mode Web

- Une utilisation collaborative de l'outil,
- Des montées de versions facilitées
- Des droits utilisateurs clarifiés
- Des droits utilisateurs clarifiés
- Une ergonomie repensée pour faciliter les pistes d'audit et les interfaces excel

Pouvoir fusionner des bases

Outil de reporting pour les Groupes :

- Extracteur de données selon 3 axes : Entités / Année / Données sur un périmètre d'indicateurs prédéterminés

Projet Dossier Individuel Prévisionnel DIP

Les Coopératives disposant d'un patrimoine locatif devront fournir un dossier individuel prévisionnel à leur Fédération sur la base d'un Visial annuel à compter de 2019 pour :

- Avoir une vision stratégique de la coopérative
- Evaluer les conséquences de décisions d'investissement
- Evaluer sa soutenabilité financière
- Répondre aux exigences de l'administration et notamment de la CGLLS :

1) Réaliser et valider les analyses prévisionnelles (Visial) des organismes entrés en procédure d'aide

2) Réaliser des analyses prévisionnelles permettant de traiter en priorité :

- les coopératives présentant des signes de fragilité ;
- les coopératives engagées dans des projets urbains importants ;
- les coopératives ayant un rythme soutenu de construction.

3) Produire des indicateurs prévisionnels dans le cadre de la réunion annuelle de prévention

**Projet et Processus DIP à valider lors d'un prochain
Conseil Fédéral**



ACTUALITÉ DES COOP'HLM

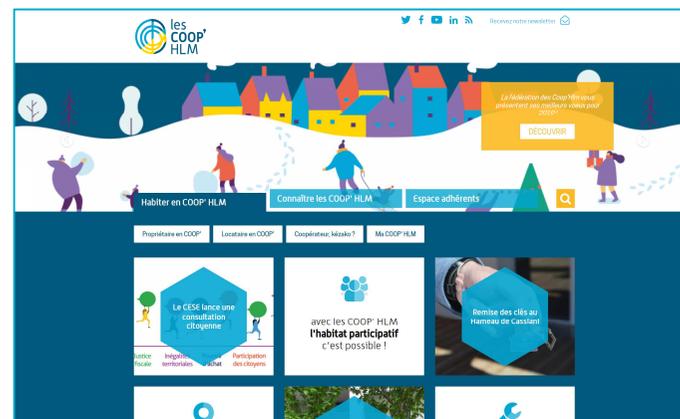
SITE WEB / NEWSLETTERS / SLACK



SITE WEB HLM.COOP

- Référent sur l'habitat coopératif,
- Offrir à chaque internaute la possibilité de tout savoir sur l'habitat participatif, le monde coopératif et collaboratif.

Pour rappel le site est organisé en **3 espaces** :



1. HABITER EN COOP' HLM

Principalement destinée au grand public recherchant des informations sur l'habitat coopératif, cette rubrique comporte tous les renseignements nécessaires à la compréhension des activités des Coop' HLM : accession sociale à la propriété, locatif social, l'habitat participatif, PSLA... Un annuaire est également disponible, permettant la mise en relation directe entre les internautes et les Coop' HLM.



2. CONNAÎTRE LES COOP' HLM

Cette rubrique a pour objectif de communiquer sur la vie institutionnelle de la Fédération via la diffusion de nos actualités, de nos opérations, et de valoriser les actions de nos adhérents, les coopératives HLM.



3. L'ESPACE ADHÉRENTS

Ouverte à tous, cet espace est dédiée aux adhérents de la Fédération. Vous y trouverez un ensemble de documents et d'outils spécifiques afin de faciliter le développement de vos activités.



L'ACTUALITÉ DES COOP

1. NEWSLETTER HEBDO

Retrouvez toutes l'actualités des Coop'HLM **chaque lundi matin**

Si vous n'êtes pas abonné à la newsletter, vous pouvez vous inscrire à partir du formulaire disponible sur www.hlm.coop

Voir la lettre dans un navigateur

les COOP' HLM

21/01/2019

L'actualité des Coop'HLM

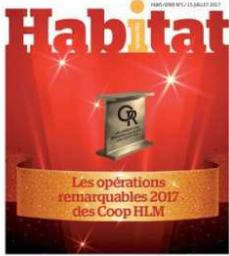
Voici les actualités et ressources publiées cette semaine sur notre site hlm.coop.
Bonne lecture !

40 appartements en PSLA à Châteaugiron (35)



Espace Accession lance la commercialisation de 40 appartements du T2 au T4 en location-accession (PSLA) à Châteaugiron (35).

Les candidatures aux Opérations remarquables 2019 sont ouvertes !



Comme chaque année, la Fédération vous propose de participer aux trophées des Opérations remarquables.

La plateforme de saisie des enquêtes annuelles est ouverte



Les Coop'HLM ont jusqu'au 4 février pour renseigner les 3 enquêtes fédérales annuelles.



RESSOURCES ADHÉRENTS

2. CONTENUS QUALIFIÉS

Une sélection de ressources est accessible uniquement aux adhérents grâce à **vos identifiants USH**.

Rendez-vous dans **l'Espace Adhérents > Ressources Adhérents** pour pouvoir vous connecter et accéder aux contenus exclusifs.



GROUPE PROJETS

3. L'ESPACE ADHÉRENTS SLACK

Retrouvez dans l'onglet "Groupes Projets" l'accès à un **espace de partage collaboratif** permettant aux coopératives de partager et d'échanger sur différents projets ! Une présentation ainsi qu'une notice d'emploi de l'espace Slack est disponible en téléchargement.

L'accès au contenu Slack se fait sur invitation : si vous êtes adhérent et si vous souhaitez participer aux groupes de discussion, demandez un accès via la page de présentation.

Les espaces de discussions privées

Ces thématiques de discussions sont privées, elles ne concernent qu'un groupe restreint d'adhérents des Coop'HLM.

#conseil-fédéral
Retrouvez sur cette chaîne toutes les actualités concernant Le Conseil Fédéral.

Vous souhaitez participer ?

L'accès au contenu Slack se fait sur invitation. Si vous êtes adhérent et si vous souhaitez participer aux groupes de discussion, demandez un accès.

[DEMANDER UN ACCÈS](#)

Habiter en COOP' HLM Connaître les COOP' HLM **Espace adhérents**

La Fédération Actualités Les ressources adhérents **Groupes projets** L'agenda

Espace adhérents / Groupes projets SLACK

Groupes projets SLACK



Avant de commencer l'utilisation de l'espace de discussion collaboratif, vous trouverez en ci-joint en téléchargement une brève présentation de SLACK, ainsi qu'un mode d'emploi pour vous accompagner dans la découverte de l'outil.

L'application SLACK est également disponible sur smartphone pour [iPhone](#), [Android](#) et [Windows Phone](#), et sur ordinateur pour [PC Windows](#) et [MAC](#). Avec l'application, il vous sera plus simple de consulter les fils d'actualités et d'interagir.



Télécharger LES COOP' HLM | Notice SLACK Adhérents_dec2017.zip (application/zip) (1.99 Mo)

Les espaces de discussions publiques

Ces thématiques de discussions sont publiques, elles sont réservées à l'ensemble des adhérents des Coop'HLM.

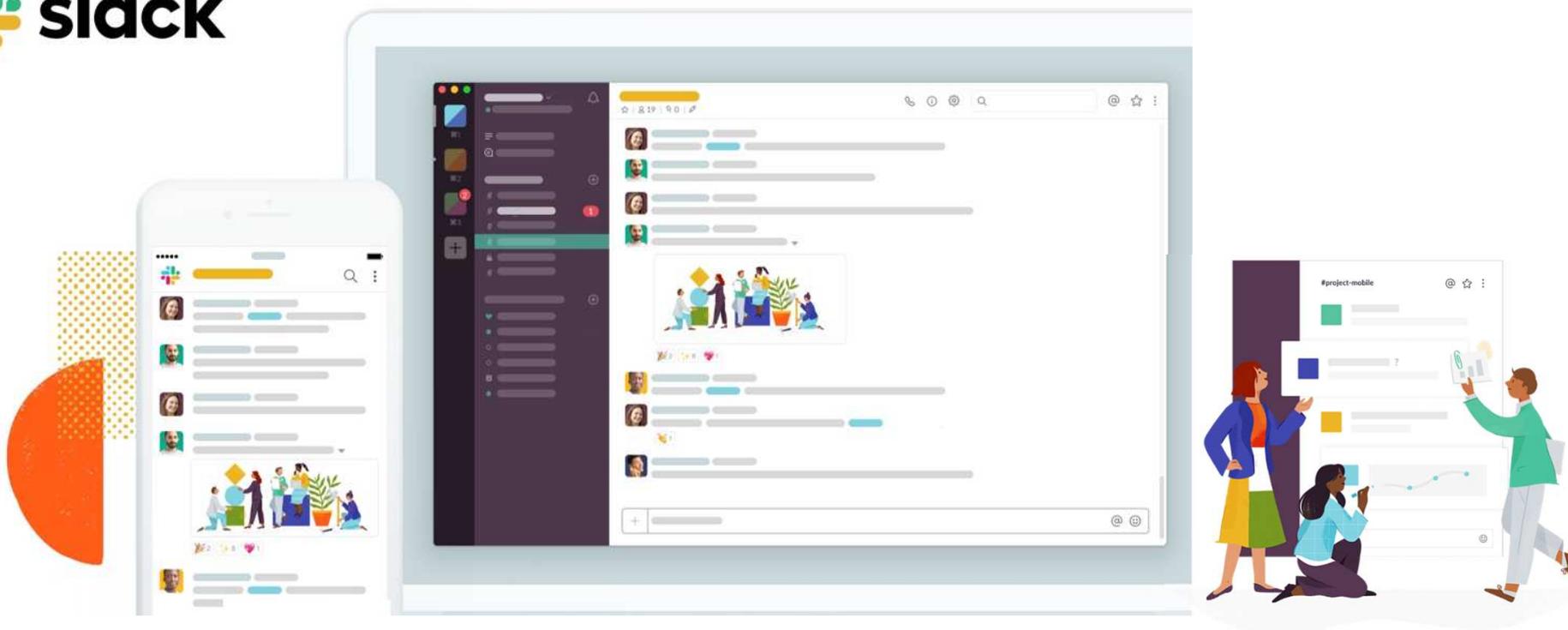
#bacàsable
Cette chaîne est destinée à la communication et aux annonces pour tout l'espace de travail. Tous les membres font partie de cette chaîne.

#commission-ush
L'Union sociale pour l'habitat anime des commissions et des groupes de travail permettant aux acteurs du secteur d'élaborer des propositions communes. Vous trouverez sur cette chaîne tous les comptes rendus de ces commissions.

SLACK, UN OUTIL 3 EN 1 :

COMMUNICATION, ARCHIVAGE ET RECHERCHE DE CONTENU

<https://lescoophlm.slack.com>



1

SLACK : UNE NOUVELLE MANIÈRE DE TRAVAILLER EN GROUPE... EN TEMPS RÉEL

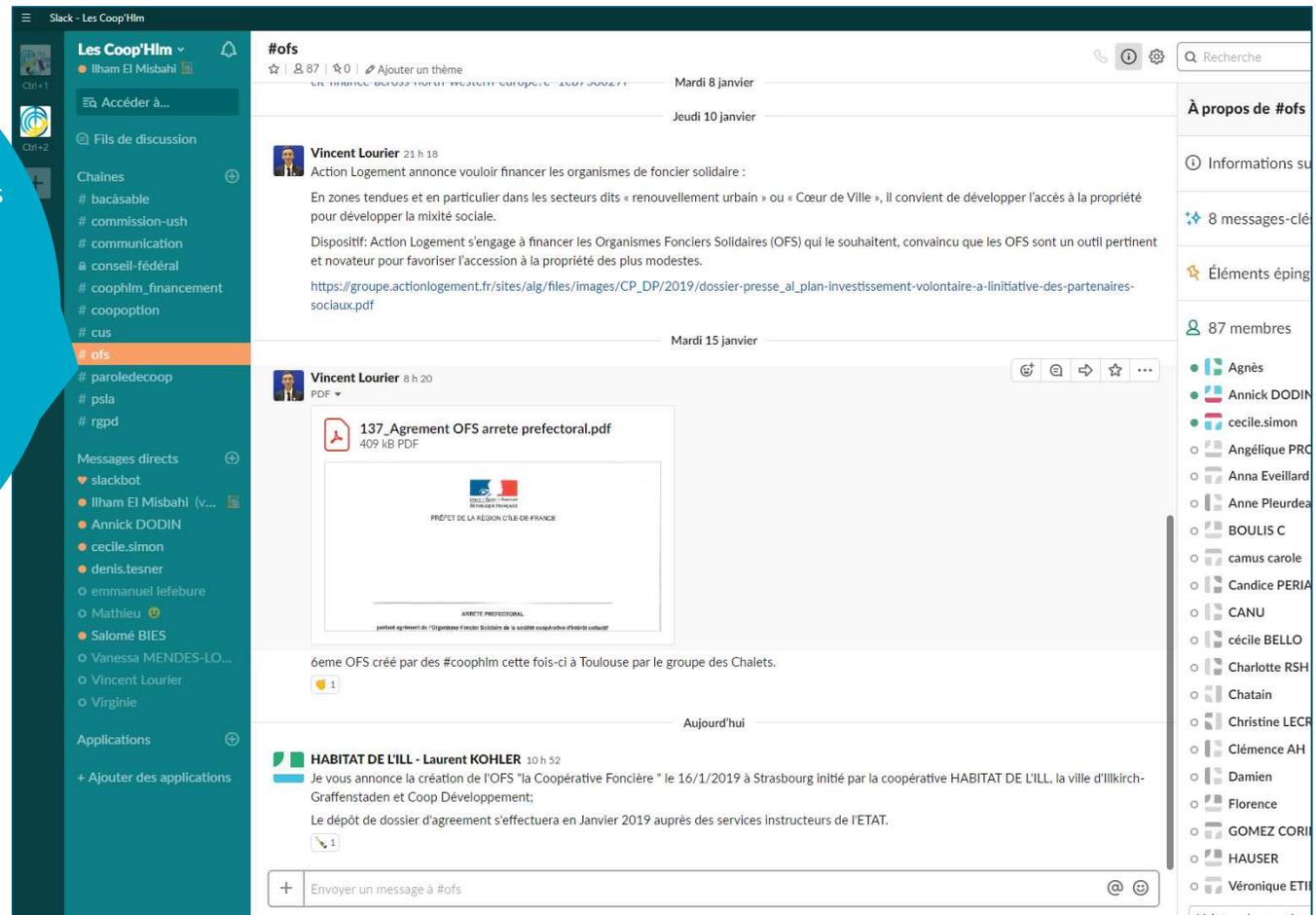


COMMUNICATION INSTANTANÉE :

Un forum général permet à tous adhérents de participer à une discussion (**Channel**)

Ou échanger directement avec une seule personne (**Direct message**)

Atouts :
Réduction d'échanges d'emails en interne
+
Gagner du temps et de l'efficacité.



SLACK : UNE NOUVELLE MANIÈRE DE TRAVAILLER EN GROUPE... EN TEMPS RÉEL



ARCHIVAGE

Slack permet d'indexer tous les documents partagés ainsi que toutes les conversations qui y sont liées.

Atout:
Permet d'avoir à disposition l'historique et le contexte du groupe de travail et comprendre les décisions qui ont été prises.

SLACK : UNE NOUVELLE MANIÈRE DE TRAVAILLER EN GROUPE... EN TEMPS RÉEL



The screenshot shows a Slack search interface for the workspace 'Les Coop'Hlm'. The search query is '#psla'. The results are displayed in a list format, showing messages from various channels and users. The first result is a tweet from 'Les Coop'Hlm' (@LesCoopHlm) dated 22 nov. 2018, mentioning '#PLF2019' and 'PSLA'. The second result is a message from 'Ilham El Misbahi' dated 9 nov. 2018, mentioning 'Coop'Hlm Financement' and 'PSLA'. The third result is a message from 'Vincent Lourier' dated 6 nov. 2018, mentioning 'PSLA' and 'Loi Carrez'. The fourth result is a message from 'Vincent Lourier' dated 17 oct. 2018, mentioning 'PSLA' and 'séminaire PSLA'. The interface includes a search bar at the top, a list of results, and a filter sidebar on the right.

RECHERCHE DE CONTENU

Tous les documents que vous partagez sur Slack peuvent être facilement retrouvés grâce à une barre de recherche.

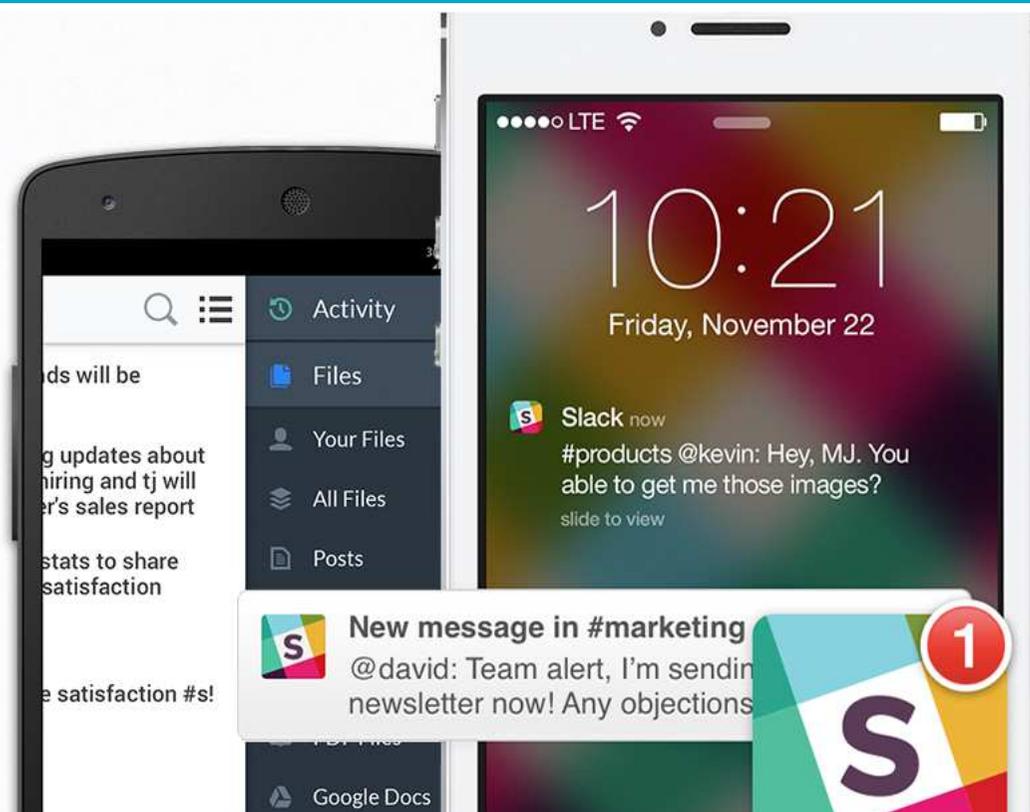
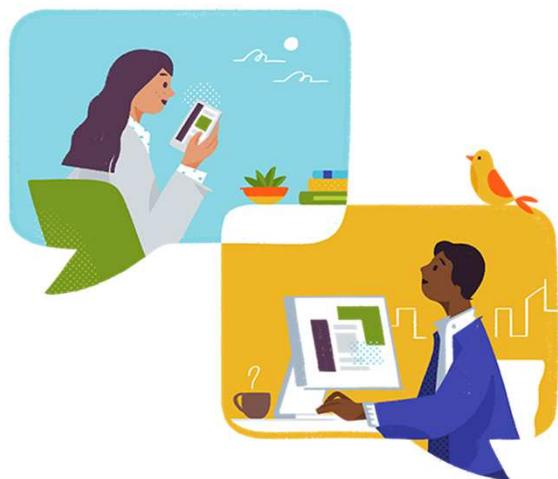
Autre point fort, l'outil vous permet d'intégrer de nombreuses applications. Comme twitter, un RSS (flux de contenus) ... etc.

SLACK : UNE NOUVELLE MANIÈRE DE TRAVAILLER EN GROUPE... EN TEMPS RÉEL



L'application SLACK est disponible sur smartphone pour iPhone, Android et Windows Phone, et sur ordinateur pour PC Windows et MAC

Avec l'application, il vous sera plus simple de consulter les fils d'actualités et d'interagir.





RESEAUX SOCIAUX

TWITTER / FACEBOOK / LINKEDIN / YOUTUBE



Relais d'annonces des coopératives hlm (chantier, promotion immo, évènements, actions en lien avec accédants/locataires ...) :
Les Coop'Hlm



Informations officielles relatives aux nouvelles réglementations HLM, communiqués de presse... : **@LesCoopHlm**



Annonces réglementations Hlm, offres d'emploi, relais des journées de formations thématiques...



Interviews, reportages, film pédagogiques relatives au coopératives Hlm



ÉVÈNEMENTS

2019



LE SALON DE L'IMMOBILIER NEUF

29, 30 et 31 mars 2019
Paris, Porte de Versailles Pavillon 5.1

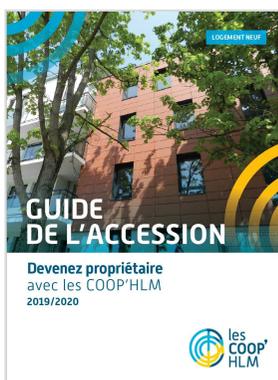


L'ACCESSION SÉCURISÉE, C'EST TELLEMENT PLUS RASSURANT



- 1 village de l'accession sereine de 330 m²
- 11 exposants,
- 1 espace Coop en région
- 1 borne carto interactive des opérations IDF

- Le guide de l'accession 2019/2020



salon des maires

et des collectivités locales

19, 20 et 21 novembre 2019
Porte de Versailles - Paris

- **Valoriser l'action des coopératives d'Hlm, notamment dans les champs de l'accession sociale à la propriété et du Bail réel solidaire.**

Durant ces 3 jours :

- ❑ vous pouvez faire relais de notre présence et inviter les élus de votre agglomération et/ou département à venir sur le stand.
- ❑ vous pouvez organiser sur notre stand un « événement » : présentation, cocktail...
- ❑ vous pouvez nous adresser une documentation sur votre coopérative d'Hlm, qui sera mise à disposition sur notre stand.



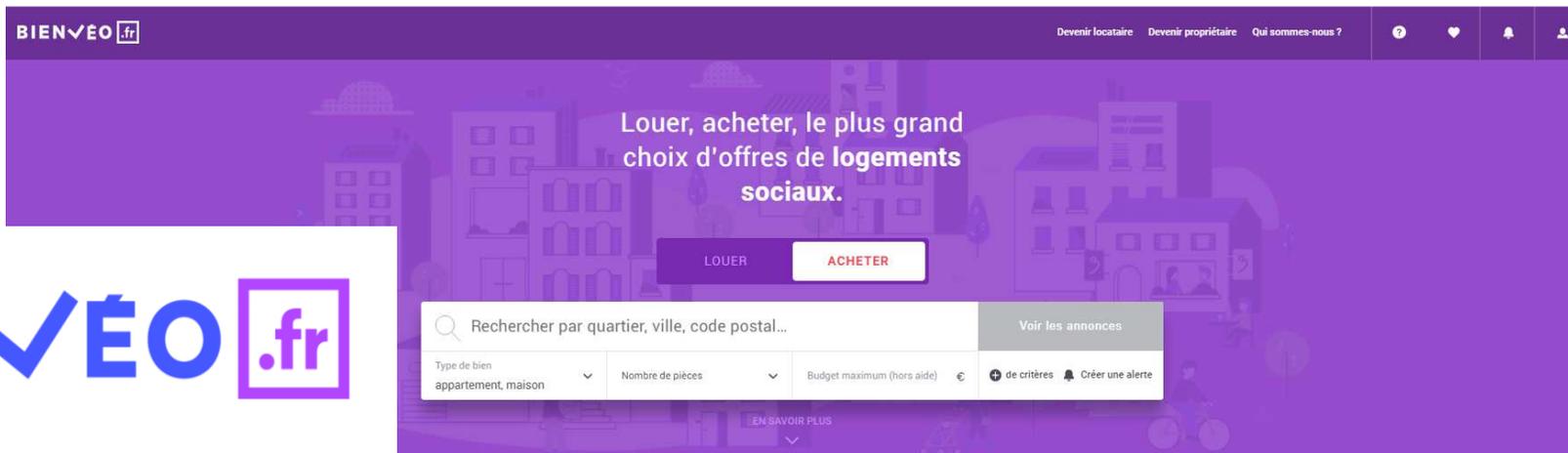


BIENVEO.FR

Etes-vous sur Bienvéo, le portail commercial
des Coop'HLM ?



Bienveo.fr est le portail commercial développé par le Mouvement HLM et les Coop'HLM.



Plus proche de vous !



Devenir **Locataire**

[En savoir plus >](#)



Devenir **Propriétaire**

[En savoir plus >](#)

Faciliter l'accès aux logements et biens sociaux !



Stationnements



Commerces et Locaux commerciaux



Terrains

Pour se connecter et mettre en ligne vos offres :
bienveo-contact@union-org.fr

8000

C'est le nombre d'utilisateurs connectés
chaque jour sur [Bienvéo.fr](https://bienveo.fr)

Source : Union sociale pour l'habitat



GRAND DELTA HABITAT

Voir notre site internet >

Vous souhaitez acheter
ou louer un bien ?
Contactez nos agents.

Adresse
3 Rue Martin Luther King
84000 AVIGNON

— DESCRIPTION

Grand Delta Habitat rayonne sur 8 départements, en tant qu'aménageur, bailleur et constructeur, proposant une large gamme de produits au service de l'habitat

Gestion locative : avec 8 agences réparties sur le territoire, Grand Delta Habitat assure son métier historique de bailleur social et loge plus de 41 000 personnes.

Accession sécurisée: devenir propriétaire est une aspiration pour beaucoup de ménages français qui souhaitent se constituer un patrimoine. Tous ne peuvent franchir le pas en raison des coûts de l'immobilier et des aléas de vie professionnelle et personnelle. Grand Delta Habitat et AXÉDIA, spécialiste de l'accession sécurisée, offrent une réponse aux attentes des ménages souhaitant acquérir un bien à prix maîtrisés.

Lots à bâtir : pour offrir une réponse plus globale aux collectivités, Grand Delta Habitat et AXÉDIA proposent également des lots à bâtir, viabilisés libre choix constructeur.

Vente patrimoniale : Grand Delta Habitat met fréquemment en vente une partie de son patrimoine locatif. Dirigée en priorité vers ses locataires, cette offre a pour but de les aider à devenir propriétaire à un prix très avantageux tout en conservant leur logement. Le produit de ces ventes est réinvesti par la coopérative dans le financement de constructions neuves.

Gestion de syndic : parce que la vie d'un bâtiment, son usage quotidien et la préservation de sa valeur exigent une gestion rigoureuse, le service de gestion de syndic de copropriété de Grand Delta Habitat accompagne ses clients bien au-delà de l'acquisition de leur bien.

— NOS BIENS

52
biens
à la location

13
biens
à la vente



METTRE A JOUR LA FICHE
ORGANISME !

Contactez l'agence

Par téléphone
04 90 27 20 20



les
COOP'
HLM





La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

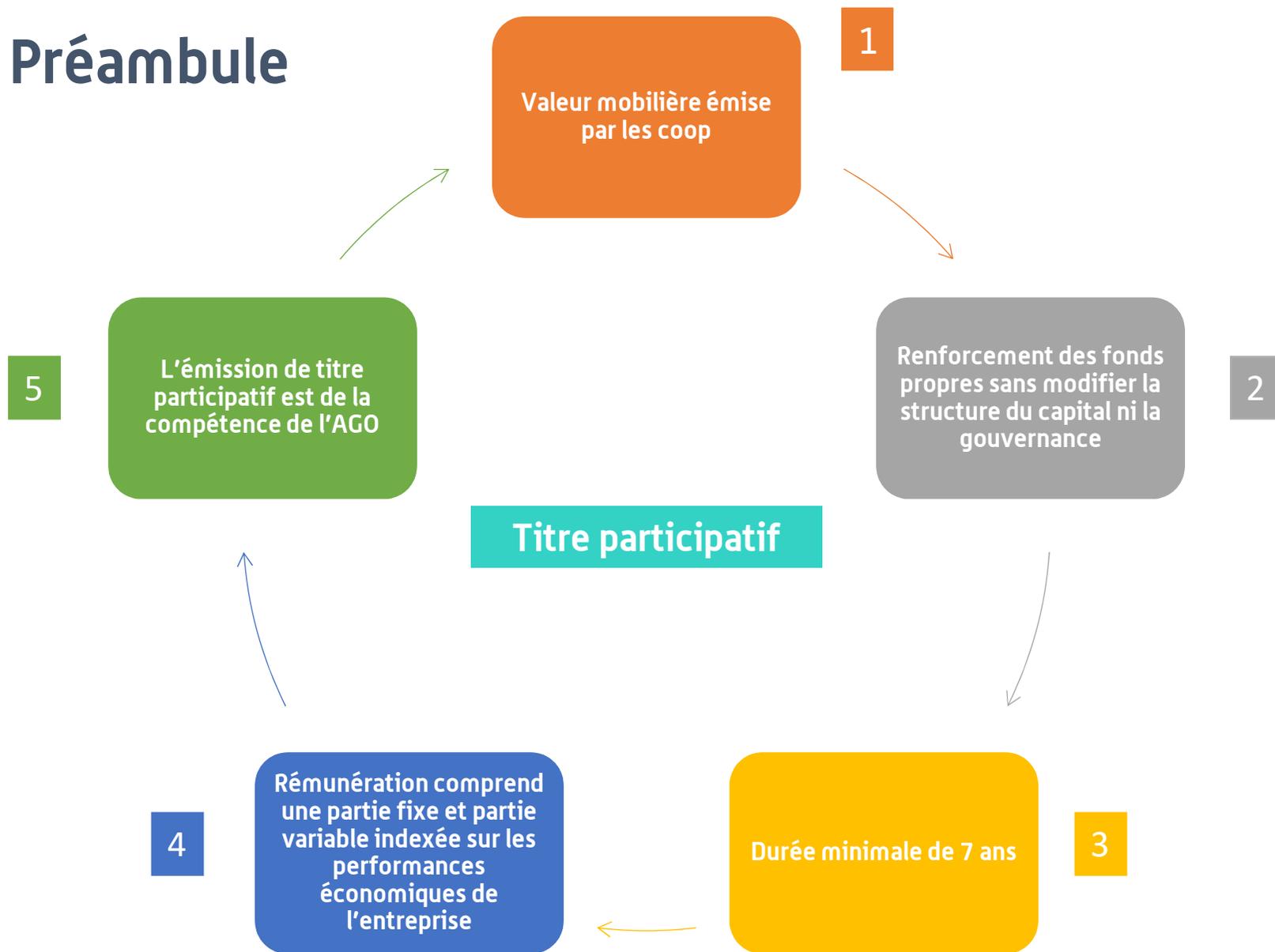
De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



Préambule



Les titres participatifs

- ❑ **Valeurs mobilières pouvant être émises par les Coopératives :**
 - Créés par la loi n°83-1 du 3 janvier 1983 sur le développement de l'investissement et la protection de l'épargne,
 - Ouverts aux SCIC et aux SCOP,
 - Souscrits par des investisseurs personnes morales (type IDES ou SCOP INVEST pour les SCOP).

- ❑ **Un fonctionnement très encadré :**
 - Par le code de commerce (art. L228-36 et suivants), le code monétaire et financier (L213-32) et par l'article 86 de la loi ELAN qui permet à tous les OLS d'émettre des titres participatifs,
 - Par les règles d'appel public à l'épargne si l'émission est publique.

- ❑ **Très utilisés par les SCOP et les SCIC mais pas par les SCIC Hlm :**
 - En raison de rendements élevés exigés des souscripteurs (investisseurs),
 - Le taux de rendement exigé par les investisseurs présents sur le marché n'est pas compatible avec le modèle économique du monde Hlm.

- ❑ **C'est pourquoi LCF met en place la possibilité de souscrire des titres participatifs pour aider les coopératives Hlm à renforcer leurs fonds propres.**

Les titres participatifs souscrits par LCF

- ❑ **Un cadre défini par le Conseil Fédéral et le CA de LCF :**
 - Ouvert à toutes les coopératives Hlm dont le besoin en fonds propres est avéré,
 - Mise en place par LCF d'un contrat d'émission de titres, de conditions financières, d'un règlement intérieur et d'un bulletin de souscription arrêtés par LCF,
 - Emission privée : une coopérative Hlm émet des titres, LCF souscrit ces titres dans les conditions fixées par le contrat.

- ❑ **Les règles de fonctionnement :**
 - Emission limitée à 20 % des FP disponibles de LCF soit 448 K€ au 31/12/2018,
 - Décision du CA de LCF sur la souscription de titres participatifs sur dossier (DIS, évolution des principaux indicateurs financiers et du plan de développement de la coopérative émettrice),
 - Décision d'émission de titres par la coopérative Hlm prise en AGO,
 - Signature du bulletin de souscription par LCF.

- ❑ **Les conditions financières (taux de base, participation et valeur de remboursement) sont identiques pour les Coop'Hlm. Compte-tenu de la nature de ces titres, la rémunération effective est d'autant plus élevée que le résultat net de la coopérative augmente...mais compatible avec notre modèle.**

Les titres participatifs souscrits par LCF

Conditions du contrat

Valeur nominale	<ul style="list-style-type: none">• 100 €
Durée	<ul style="list-style-type: none">• Minimum de 7 ans (art. L.228-36 du CC)• Remboursement à l'initiative de la coopérative émettrice
Rémunération de base Taux de base : 2%	<ul style="list-style-type: none">• Valeur nominale x taux de base
Rémunération variable	<ul style="list-style-type: none">• Rémunération variable : valeur nominal x 40% x taux de base x $[(REN/REN(0)) - 1]$• Complément variable limité pendant 7 ans à la moitié du taux de base défini• Après 7 ans : ajout de 25 pts de base par an, dans la limite de 100 pts (1%)
Résultat de référence (REN (0))	<ul style="list-style-type: none">• Il s'agit du dernier résultat connu au moment de l'AGO de la coopérative qui procède à une émission de titres participatifs.• Il est inscrit dans le contrat d'émission
Valeur de remboursement	<ul style="list-style-type: none">• Moyenne des 3 dernières rémunérations annuelles/Moyenne des taux de base des 3 derniers exercices

Les titres participatifs souscrits par LCF

Exemple

▪ Valeur nominale : 100 €	Rémunération de base : $100 \text{ €} \times 2\% =$	2,00 €
▪ Taux de base : 2%	Rémunération variable :	
▪ REN(0) : 13 200 €	$100 \text{ €} \times 40\% * \times 2\% \times [(15000/13200)-1] =$	0,11 €
▪ REN : 15 000 €	Rémunération totale :	2,11 €
	<i>* Assiette de la partie variable du montant nominal (art. R.228-49 du CC)</i>	

Rappel des dispositifs à votre disposition

Garanties financières



COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS

Assurances



Prêts participatifs



Guide complet disponible sur www.hlm.coop



La loi de finances pour 2019

L'actualité fiscale

L'application de la RLS

L'actualité comptable

L'actualité des contrôles

La convention d'utilité sociale

De nouveaux outils web

L'actualité des outils fédéraux

Le calendrier 2019



LE CALENDRIER

4 février 2019

Date limite de saisie des enquêtes annuelles (activité, effectifs, actionnariat)

12 avril 2019

Date limite de dépôt des candidatures pour les Opérations Remarquables

17 mai 2019

Journée de travail « Faire baisser la quittance de nos locataires »

28 et 29 mai 2019

Assemblée générale statutaire des Coop'HLM

12 septembre 2019

Journée de travail « Fait coopératif dans le locatif »

24 au 26 septembre 2019

Congrès de l'Union sociale pour l'habitat à Paris (soirée des Coop'HLM le 25)

28 au 29 novembre 2019

Séminaire des commerciaux de Coop'HLM

4 au 5 décembre 2019

Séminaire des administrateurs de Coop'HLM

5 au 6 décembre 2019

Séminaire des président.e.s de Coop'HLM



les
COOP'
HLM

