

ARECCOOP



Proximité
La coopérative contribue
au **développement régional**
et à l'ancrage **local**.

LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES



Diversifier ses activités...

- ➔ Dans le cadre de l' « **objet social** »
- ➔ Un enrichissement constant au gré des lois « Logement »
 - Mieux répondre aux besoins
 - Répondre à de nouveaux besoins
 - Générer de nouvelles ressources
- ➔ Deux pré-requis :
 - L.411-1 : des logements destinés « aux personnes et aux familles de ressources modestes »
 - L411-2 : un service d'intérêt général et une mission d'intérêt général





1. Connaissez-vous votre objet social ?
2. Un bref panorama des nouvelles compétences
3. Zoom sur 2 nouveautés

APPLICATION ARECOOP

Accédez à l'application
Arecoop dédiée au
séminaire des dirigeant.e.s
via votre mobile

<https://arecoop.glideapp.io>



Séminaire des dirigeant.e.s 2020

by ARECOOP - Les Coop' Hlm

26ème journées de formation des
dirigeant.e.s de coopératives Hlm - 29
janvier au 31 janvier 2020

SHARE APP

CONNAISSEZ-VOUS VOTRE OBJET SOCIAL ?



Connaissez-vous votre objet social ?

1^{ère} question : la clause-type 3 des statuts des Coop'HLM énumère l'essentiel de l'objet social d'une Coop'HLM. Combien d'alinéa comprend-il :

- a. 22
- b. 33
- c. 44

- a. 22
- b. 33**
- c. 44



Connaissez-vous votre objet social ?

2ème question : une Coop'HLM peut-elle acheter un logement en VEFA auprès d'un autre maître d'ouvrage pour le revendre en VEFA ?

- a. Oui
- b. Non



Connaissez-vous votre objet social ?

2ème question : une Coop'HLM peut-elle acheter un logement en VEFA auprès d'un autre maître d'ouvrage pour le revendre en VEFA ?

a. Oui

 **b. Non**

2° De réaliser ou **d'acquérir et d'améliorer**, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité ;

Connaissez-vous votre objet social ?

2ème question : une Coop'HLM peut-elle acheter un logement en VEFA auprès d'un autre maître d'ouvrage pour le revendre en VEFA ?

a. Oui

 **b. Non**

2° De réaliser ou **d'acquérir et d'améliorer**, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité ;

3° En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, **acquérir**, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

Connaissez-vous votre objet social ?

3ème question : une Coop'HLM peut-elle vendre un logement à une SCI familiale ?

- a. Oui
- b. Non



Connaissez-vous votre objet social ?

3ème question : une Coop'HLM peut-elle vendre un logement à une SCI familiale ?

a. Oui

→ **b. Non**

Article R443-34

I. – Les logements produits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions définies aux articles L. 421-1 (7e al.), L. 422-2 (5e al.) et L. 422-3 (3e al.) et cédés à des **personnes physiques** sont vendus soit à des acquéreurs qui destinent le logement à leur occupation personnelle dans les conditions du II ci-dessous, soit à des acquéreurs qui le louent dans les conditions prévues pour l'application du troisième alinéa du A du 1 du o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

Connaissez-vous votre objet social ?

4ème question : une Coop'HLM peut-elle participer à une SCCV avec un promoteur privée ?

- a. Oui
- b. Non



Connaissez-vous votre objet social ?

4ème question : une Coop'HLM peut-elle participer à une SCCV avec un promoteur privée ?

- a. **Oui**
b. Non

- SCCV/SCI répondant à l'objet social Hlm pour la totalité des logements
- SCCV/SCI « ELAN »

The background features a dark blue field with several overlapping, semi-transparent circles and arcs in a lighter shade of blue. The text is centered in the middle of the composition.

**UN BREF PANORAMA
DES NOUVELLES COMPETENCES**

UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Maîtrise
d'ouvrage

Vefa inversée

- Vente en bloc dans la limite de 30% d'un programme de construction à une personne privée
- Sur un terrain public ou sur une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de +50 000 hbts
- Autorisation préalable du Préfet

UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Maîtrise
d'ouvrage

Vefa inversée

- Un patrimoine de 92 logements avec un bâti obsolète dans une des communes les plus attractives de la métropole lilloise (Marcq-en-Baroeul)
 - Programme de 170 logements en 3 phases
 - Nécessité de vendre une partie « hors plafond » pour équilibrer l'opération
 - Blocage réglementaire pour céder une partie du PC
 - Consultation pour céder 25 logements à 1 promoteur
 - Cession de droits VEFA et revente immédiate après imputation conduite d'opération + marges du promoteur
 - Une 2^{ème} opération de 27 logements à venir à Fache Thumesnil
- Vente en bloc dans la limite de 30% d'un programme de construction à une personne privée
 - Sur un terrain public ou sur une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de +50 000 hbts
 - Autorisation préalable du Préfet



UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Maîtrise d'ouvrage

Vefa inversée

- Vente en bloc dans la limite de 30% d'un programme de construction à une personne privée
- Sur un terrain public ou sur une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de +50 000 hbts
- Autorisation préalable du Préfet
- Participation à une SCCV/SCI avec un opérateur privé
- Dans le but d'acquérir des logements à vocation sociale à due concurrence de son apport
- A la condition que la SCCV/SCI réalise au moins 25% de logements sociaux

Vefa mixte

Equipements et locaux

Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

- Construire, acquérir, vendre ou donner en location des **équipements locaux d'intérêt général** ou des **locaux à usage commercial ou professionnel**, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel

UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Maîtrise
d'ouvrage

Autres

- Construire, acquérir et gérer des résidences universitaires

UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Gestion

Syndic

- « Dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions »
- Dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement
- Dans le périmètre défini pour une OPAH ou dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées
- Les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an

UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Aménagement

ORT

COLLECTIVITES

- Réaliser par convention une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation du centre-ville comprenant toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain.
- Réaliser pour le compte des collectivités territoriales actionnaires toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières.

UN BREF PANORAMA DES NOUVELLES COMPETENCES

Prestations

IOBSP

Autres

HLM

- Etre intermédiaire en opération de banque et services de paiements (agrément Orias)
- Fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins ou satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché
- Réaliser pour le compte des collectivités territoriales et EPCI des études d'ingénierie urbaine (filiale)
- Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement pour certaines populations (filiale)
- Réaliser des prestations de services pour les OFS
- Réaliser pour le compte d'autres organismes d'Hlm des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social ~~et la compétence territoriale~~ desdits organismes et de la société.

The background consists of several overlapping circles and arcs in various shades of blue, creating a layered, abstract pattern. The text is centered over this pattern.

ZOOM SUR...

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE



Savoisienne
habitat

SSLI

SOCIÉTÉ SAVOYARDE DE
LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

LE MAILLON MANQUANT

DU PARCOURS

LOCATIF

EN SAVOIE

LOGEMENT INTERMEDIAIRE



L'ordonnance
du 20/02/2014



Loi du
6/08/2015

OBJECTIF

PRODUIT COMPLÉMENTAIRE
PARTICIPANT À RELANCER LA
PRODUCTION DU LOGEMENT
LOCATIF

INTÉRÊT



MAILLON MANQUANT DU
PARCOURS RÉSIDENTIEL

PRODUIT COMPLÉMENTAIRE
POUR LES CLASSES MOYENNES



TVA 10%



Absence de
contingentement
en termes de
délivrance
d'agrément



Exonération TFPB
pendant 20 ans



Equilibre
d'exploitation sans
aide à la pierre



Sécurisation des
fonds propres

RISQUES / LIMITES



Ne convient
qu'aux marchés
tendus



Fiscalisation
des produits à
partir de 2020



Doit être adossé à un
ensemble immobilier
comprenant 25% de
logements sociaux
pour bénéficier des
avantages fiscaux



Turn over
important



Non
comptabilisé
dans l'article 55



Fond propres
utilisés encadrés

CONSTAT

- ✓ La loi de 2015 autorise les sociétés HLM à posséder des logements intermédiaires dans la limite de 10% de leur patrimoine
- ✓ Marché étroit qui ne peut souffrir d'une concurrence inter bailleur
- ✓ Besoin de diversification locative
- ✓ Nécessité d'occuper un marché utilisé comme porte d'entrée

CONSÉQUENCE

CREATION EN
NOVEMBRE 2018



✓ S.A.S

✓ Capital de
100 000 €

✓ Partenariat local

50%



+ PRESIDENCE

35%



15%



EXEMPLE 1



**UN IMMEUBLE
COMPLET DE
40
LOGEMENTS**

PLAFONDS	2 PERSONNES	2 PERSONNES/ MENSUELS	NB DE DDE 1/2020 COMMUNE BASSENS
PLAI	16 723	1394	184
PLUS	27 870	2 322	67
PLS	36 231	3 019	26
PLI	41 862	3 488	8

RÉSIDENCE
Terre d'Opale



Mise en
commercialisation

288
CONTACTS



Vacance 2019

1,20%



Taux de
rotation

27%

EXEMPLE 2

ANCIEN SIÈGE SAVOISIENNE HABITAT

BASSENS



**PROJET
MIXTE
LS/LI/AS**

**24
LOGEMENTS
DONT 4 LI**

EXEMPLE 3

**LA GRANDE
CHARTREUSE**
CHAMBERY

STRATÉGIE PATRIMONIALE

**PROJET
MIXTE
LS/LI/AS**

86
LOGEMENTS
DONT 15 LI



EXEMPLE 4

ZAC DU COTEAU

COGNIN



**ACHAT
EN BLOC**

89
**LOGEMENTS
DONT 15 LI**

EXEMPLE 5

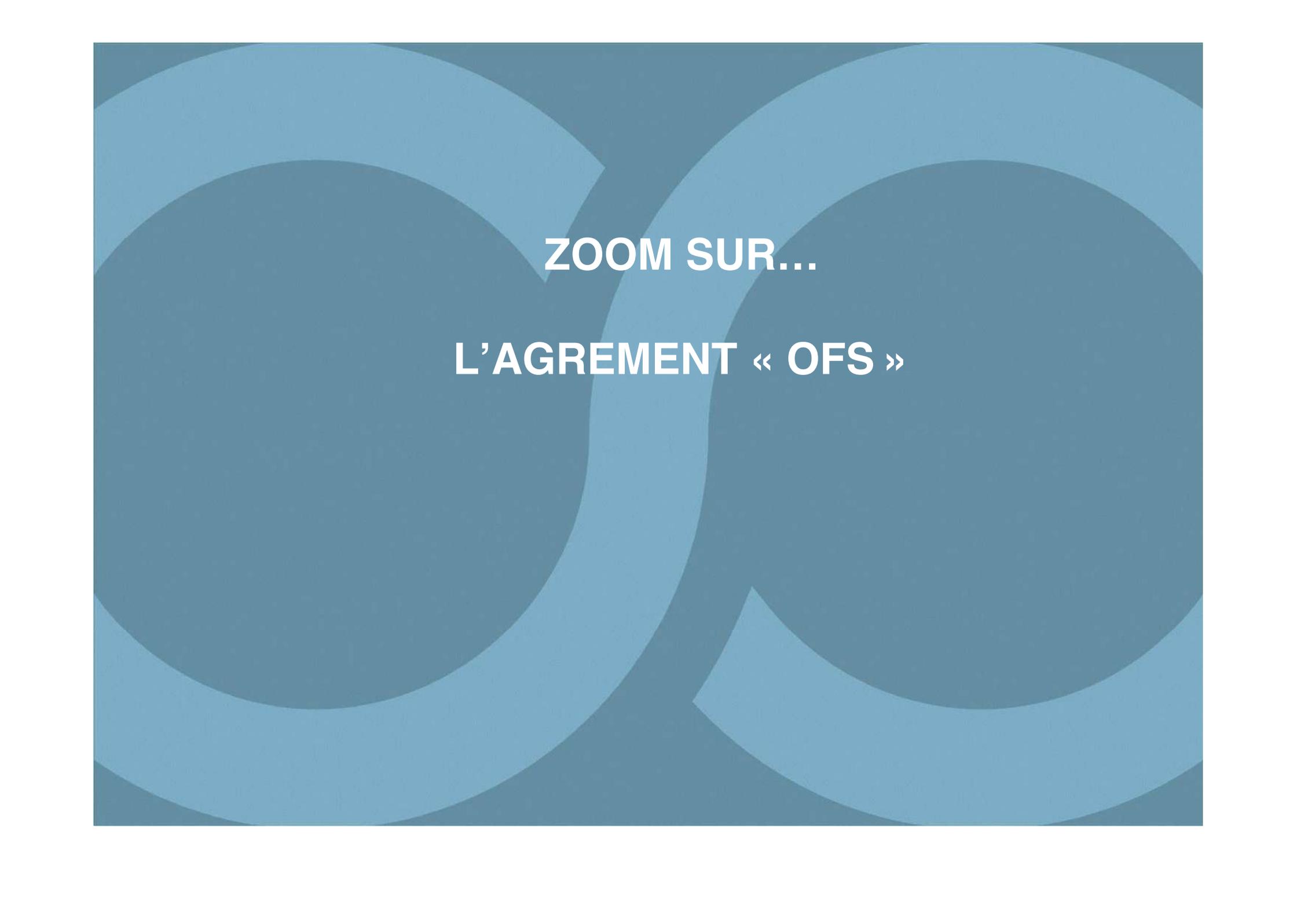
LE GRAND BOIS

SAINTE-FOY-TARENTEISE



**ZONE
C**

**33
LOGEMENTS
DONT 6 LI**



ZOOM SUR...

L'AGREMENT « OFS »

L'AGREMENT « OFS »

Rappel des épisodes précédents...

- Création par la loi « ALUR » d'un agrément « OFS » délivré uniquement à un organisme sans but lucratif
- Elargissement par la loi « ELAN » de l'agrément aux organismes d'Hlm et aux SEM agréés
- En attente d'une adaptation des conditions réglementaires de délivrance de l'agrément « OFS » pour l'adapter au cas particulier des organismes d'Hlm
 - Sociétés Hlm : lucrativité limitée
 - Elargissement de l'affectation des produits à l'activité SIEG

LE PARTENARIAT POSSIBLE AVEC UN OFS

- ➔ La réalisation d'opérations en BRS entre dans le champs de l'activité d'accession, possible en direct ou par le biais de SCCV (cf. 2° de l'objet social défini à la clause-type 3 de l'annexe du R.422-6 ou 7 du CCH)
- ➔ Les partenariats possibles avec un OFS :
 - Simple collaboration : réponse à appel à projet...
 - Prise de participation financière : création d'une structure mutualisée, partenariat avec une collectivité locale... (cf. 14°– alinea 23 de l'article L.422-3 du CCH qui définit notre objet social)
 - Réalisation de prestations dans le cadre de notre objet social (cf. alinea 40 de l'article L.422-3 du CCH qui définit notre objet social)
 - Devenir OFS... (cf. alinea 41 de l'article L.422-3 du CCH qui définit notre objet social)



ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION SUR L'OPPORTUNITÉ DE L'AGRÉMENT

➔ Dans le cadre de la cession de patrimoine

- Réelle économie d'actes (puisque le patrimoine est déjà propriété de l'OFS)
- Stratégie patrimoniale nouvelle (maintien d'un rôle après la vente, réversibilité en retour possible ne locatif social...)
- Enjeu sur la durée de récupération

➔ Pour réaliser une opération neuve

- Pas prévu par les textes fiscaux... impossibilité de récupérer la TVA

➔ Cadre réglementaire actuel inadapté (décret attendu à l'été)

- Séparation des résultats issus de l'activité BRS (ne peuvent pas être réinvestis dans les autres activités, y compris locatif social)
- Modifications statutaires nécessaires (absence de versement de dividendes) contraires à nos clauses-types.



ARECCOOP

14, rue Lord Byron
75384 Paris cedex 08
01 40 75 68 60

www.arecoop.fr

