

# XXVème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm

## Le programme des rencontres

Jeudi 22 janvier

**9h00**

Questions d'actualité

**10h00**

Les coopératives d'Hlm face à la crise

**14h00**

Ateliers

1. La convention d'utilité sociale
2. La sécurisation Hlm à l'épreuve de la crise

**16h**

La responsabilité sociale et environnementale appliquée aux coopératives

**18h**

Le Forum des directeurs

**20h00** : Dîner en commun à l'extérieur

## Le programme des rencontres

Vendredi 23 janvier

**9h00**

L'engagement des coopératives d'Hlm dans le développement durable

**11h00**

Un premier bilan de l'accession sociale à tva réduite

**14h**

Produire mieux et moins cher

**16h**

Conclusion des travaux

# L'actualité législative et réglementaire

## Thèmes retenus :

- **Le projet de loi portant mobilisation du logement et de lutte contre les exclusions**

- Les mesures sur le parc locatif social
- Le prélèvement « Boutin »
- Les mesures d'encouragement à l'accession à la propriété

- **Le plan de relance**

- Le soutien à la construction sociale
- Le financement de l'accession sociale
- Un premier effet « Grenelle »

- **Informations internes**

# 1. Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions

- **Un long chemin de croix pour la ministre**
- **Un encadrement plus strict des organismes d'Hlm :**
  - baisse des plafonds de revenus pour l'attribution des logements locatifs
  - mobilité « forcée » pour certains locataires
  - mesure de la performance (convention d'utilité sociale)
  - incitation à l'investissement (prélèvement « Boutin »)

## Le prélèvement « Boutin »

Art.2 : prélèvement sur les ressources financières des organismes dont les investissements annuels moyens des deux derniers exercices comptables seraient restés inférieurs au cours de la même période à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen.

Le produit de ce prélèvement serait versé à la CGLLS et reversé sous forme d'aide au financement d'opérations de construction et d'amélioration du parc locatif social.

Sont exonérés :

- Dans le cas d'un produit inférieur à 10 000 euros
- Dans le cas où l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la CGLLS
- Les organismes qui ne disposent pas d'un patrimoine locatif (immobilisations locatives = 0)

Un décret doit préciser la définition du **potentiel financier**.

Proposition de définition de l'Union et des fédérations Hlm :

- Capitaux propres
- + les dettes financières à plus d'un an
- Les immobilisations nettes
- les dépôts et cautionnements
- les charges à répartir nette sur plusieurs exercices

## Le prélèvement « Boutin »

Deux inconnus :

1. L'entrée en vigueur du dispositif

Projet de loi : dès publication de la loi, avec effet rétroactif

Sénat : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, sur les exercices 2009/2010

Assemblée nationale : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 avec, pour cette seule année, le choix entre la moyenne 2009/2010 soit le seul exercice 2010.

2. Le traitement de l'activité accession des organismes d'Hlm ayant plusieurs activités

Piste : valorisation des entrées au compte 33

Difficultés : emprunts PSLA et SCI



# 1. Le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions

- **Plusieurs mesures concernent l'accession à la propriété :**
  - Maintien des plafonds de l'accession sociale à la propriété (à confirmer) mais inquiétudes sur les plafonds de la TVA en Anru
  - Extension du financement Pass foncier aux logements collectifs
  - Proposition d'une généralisation de la TVA à taux réduit sous plafonds PTZ
  - Pas de modification de l'article 55 de la loi « SRU »

## 2. Le Plan de relance

- Des mesures éparpillées dans 4 textes législatifs (PLF09, LFR08, LFR09, PJI)
- Un effort financier pour le logement locatif social
  - Une rallonge budgétaire venant partiellement combler un budget initial en retrait : 15 000 PLUS et 15 000 PLA-I supplémentaires en 2009 et en 2010, fongibles avec les crédits initiaux (**bonus** pour les dossiers déposés avant le 30 juin)
  - un soutien au programme de rachat de 30 000 Vefa (adjudication PLS et PSLA exceptionnelle, report partiel des crédits 2008) avec une simplification du régime d'acquisitions
  - un financement « Grenelle » en cours de négociation

## 2. Le Plan de relance

- **Un financement amélioré de l'accession à la propriété**
  - Relèvement des plafonds PAS sur ceux du PTZ pour 2009 (PLUS ensuite)
  - Doublement du prêt à taux zéro pour l'acquisition dans le neuf pour la seule année 2009
  - Prise en charge partielle de la subvention locale pour 30 000 Pass foncier collectif
  - Éligibilité des levées d'option au financement PSLA

## 2. Le Plan de relance

- **Un premier effet « Grenelle »**
  - Recentrage des dispositifs Borloo et Robien (zonage, DD)
  - Amortissement « Scellier/Carrez » (2010 -> 2012)
  - Prêt à taux zéro vert
  - Verdissement du crédit d'impôt sur les crédits immobiliers
  - Recentrage du crédit d'impôt DD

### 3. Informations à usage interne...

- **Modernisation de la « branche coopérative » :**

- Volonté d'une mise à jour de la CCN en 2009 sur les points discordants avec la législation en vigueur
- Travail enclenché sur la pertinence de la grille de classification

- **Formation professionnelle :**

- Programme de formation 2009
- Prise en charge des actions du plan de formation par le compte de groupe amélioré

- **Calendrier fédéral :**

- Jeudi 12 février : assemblée générale extraordinaire
- 29/30 avril : assemblée générale (📣 opérations remarquables)

# XXVème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm