

XXVIIIème journées de formation des dirigeants de coopératives d'Hlm



La solution coopérative

A.RE.COOP

Le programme de la rencontre

Mercredi 25 janvier

15h15

L'actualité des coopératives d'Hlm

17h

Le Forum des directeurs

Jeudi 26 janvier

9h

La crise économique et sociale : quelles perspectives, quels impacts sur le Mouvement Hlm ?

14h00

La procédure de conception-réalisation en accession sociale

16h00

Approfondir et valoriser nos spécificités : la marque-métier et le syndic

17h30

La politique du logement en Corse

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

Le programme de la rencontre

Vendredi 27 janvier

9h00

Construire BBC : les premiers enseignements de la capitalisation

10h45

Travaux en ateliers

Atelier 1 : suivre la consommation des logements BBC

Atelier 2 : l'habitat participatif et coopératif

14h

Coûts de construction et densité

Le programme de la rencontre

Dans vos pochettes :

- Les supports de présentation
- Deux enquêtes :
 - ⇒ Enquête informatique
 - ⇒ Enquête de lectorat « Coop en action »
- La feuille d'évaluation

Questions d'actualité

Thèmes retenus :

Actualité législative et réglementaire

- Les mesures des lois de finances (fiscalité, financement)
- Le prélèvement sur le potentiel financier (PPF - art L423-14 du CCH)
- La loi « Warsmann » sur les organismes Hlm (loi 2011-525)
- La convention d'utilité sociale « accession »

Vie des coopératives d'Hlm

- Evolution de la prise en compte des PSLA par la SGAHLM
- Refonte de la CCN et de la grille de classification
- Changement d'OPCA

Vie de la Fédération

- Refonte du dossier individuel de situation (DIS)
- Convention du 15 mai 2012
- 2012, année internationale des coopératives

1. Actualité législative et réglementaire

1. Actualité législative et réglementaire


Les mesures de la loi de Finances pour 2012



TVA à 7%

- article 13 de la loi de finances rectificative
pour 2011, n° 2011-1978-

Complété par projet d'instruction fiscale 3C du 3 janvier 2012

- 
- Les opérations du secteur du logement social qui bénéficiaient jusqu'à présent du taux de 5,5% seront désormais taxées à 7% :
 - ➔ acquisition de TAB par un OHLM
 - ➔ constructions de logements locatifs sociaux
 - ➔ travaux sur les logements existants,
 - ➔ accession sociale en zone ANRU ou encore du PSLA.

TVA à 7% - Le cas des immeubles locatifs sociaux neufs

- Taux réduit au moment de l'acquisition ou via la LASM

En principe: taux en vigueur à la date d'acquisition / paiement ou à la date de l'achèvement

- Toutefois, **s'agissant des opérations en cours, la loi précise que** le taux de 7% s'applique aux opérations **visées au 2 et au 10 du I de l'article 278 sexies** « bénéficiant d'une décision favorable **prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du CCH**, à compter du 1er janvier 2012 »

TVA à 7% - Le cas du PSLA

- Loi : le taux de 7% s'appliquera aux opérations «bénéficiant d'une décision d'agrément accordée à compter du 1er janvier 2012 »
- ✓ **Autrement dit, les opérations de location-accession ayant obtenu un agrément provisoire avant le 1er janvier 2012 continuent de bénéficier du taux de 5,5% (même si à cette date les contrats de location-accession n'ont pas encore été signés).**
- ✓ **De la même manière, la livraison à soi-même que l'organisme HLM est tenu de faire si les logements ne sont pas vendus dans les 2 ans restera à 5,5%, même si elle intervient après le 1er janvier 2012.**

TVA à 7% - Le cas de l'accession sociale en zone ANRU (art.278 sexies I, 11 du CGI)

- En principe : 7% sur les ventes faisant l'objet d'un acte notarié postérieur au 1er janvier 2012
- Ou si VEFA : 5,5% sur les sommes versées avant le 1er janvier 2012 et 7% sur les sommes versées postérieurement
- Néanmoins, s'agissant des opérations en cours, le taux de 5,5% demeure acquis si avant-contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut, un contrat de vente (...) est signé avant le 1er janvier 2012
- ✓ Même règle pour les contrats de CCMI susceptibles d'être facturés directement au taux réduit en zone ANRU ou dans les 500 mètres.

Plus values des personnes cédant un bien immobilier à un organisme HLM

La loi ne reconduit pas les mesures qui permettaient, jusqu'au 31/12/2011 :

- aux particuliers d'être exonérés d'impôt sur les plus-values réalisées
- aux entreprises de payer un taux réduit d'impôt sur ces plus-values.

Plus values des personnes cédant un bien immobilier à un organisme HLM

Nouvelles mesures:

- Exonération **des particuliers ou entreprises** sur vente d'un droit de surélévation au plus tard le 31/12/2014, à condition que l'acquéreur s'engage à achever des logements dans les 4 ans.
- Taux réduit d'IS (19%) sur plus-values des entreprises en cas de vente d'un local «d'activité» avant le 31/12/2014 **si :**
 - **vente au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une SEM ou d'une autre entreprise soumise à l'IS, etc ...**
 - **l'acquéreur s'engage à transformer le local en logements dans les 3 ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue**

Réforme de la redevance d'archéologie préventive

- Réforme à compter du 1er mars 2012
- Jusqu'à présent, exonération des logements à usage locatif et aux logements-foyers assimilés, construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, étaient exonérés.
- La loi limite désormais l'exonération aux seules opérations portant sur des logements financés en PLAI.
- Taux = 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier calculée selon les règles applicables en matière de taxe d'aménagement (tarif forfaitaire x surface de la construction)

Rappel : Taxe d'aménagement – à compter du 1^{er} mars 2012

- Une part communale ou intercommunale : **taux entre 1% et 5%** (idem TLE) → de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines → sur délibération (facultatif) dans les autres cas.

=> **taux entre 1% et 5%** - Possibilité pour les communes de moduler la taxe selon les secteurs

- Une part départementale facultative: taux maximum de 2,5%
- Une part régionale en Ile de France : taux maximum de 1%

Rappel : Taxe d'aménagement – à compter du 1er mars 2012

Les exonérations

- Exonération automatique et de plein droit **des logements bénéficiant d'un PLAI**
- Exonération facultative **sur délibération des collectivités:**
 - des logements bénéficiant du taux réduit de TVA (**logements financés en PLUS et PLS, accession sociale en zone ANRU sous plafond de ressources, PSLA...**)
 - des logements à usage d'habitation principale financés en PTZ **mais uniquement dans la limite de 50% de leur surface**

Rappel : Taxe d'aménagement – à compter du 1er mars 2012

- Mode de calcul = surface nouvelle x tarif x taux
- Tarifs 2012: 693 €/ m², 785 € par m² en Ile de France
- Abattement de 50% pour :
 - 1° Les locaux d'habitation bénéficiant du taux réduit de TVA
 - 2° **Les 100 premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale**
- Tarif forfaitaire de 2000 € par emplacement pour aires de stationnement non comprises dans la surface construction (valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération)

Le « recentrage » du PTZ+

L'article 86 de la loi de finances initiale pour 2012 modifie de nouveau le profil du PTZ+. Désormais, le PTZ+ :

- est soumis à des **plafonds de ressources**,
- ne concerne plus que l'acquisition de **logements neufs** avec, à partir de 2013, une condition de **performance énergétique**,
- accessoirement dans l'ancien ne concerne que l'acquisition de logements locatifs sociaux, soit par leurs occupants soit par les locataires du bailleur vendeur logés dans le même département, à la condition que le prix de cession soit inférieur de 35% à l'estimation des Domaines,

Pour le PSLA, de nouvelles restrictions :

- en 2012, les levées d'option de ménages qui ne sont pas les **titulaires initiaux** du contrat de location-accession
- en 2013, les levées d'option concernant des logements n'ayant pas la certification BBC.

1. Actualité législative et réglementaire

Le prélèvement sur le potentiel financier (art. L.423-14 du CCH)



La solution coopérative

A.RE.COOP

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

1. Des textes d'application publiés tardivement

- L'arrêté du 30 novembre 2011 fixe les taux presque au plafond de chaque tranche

TRANCHES DU POTENTIEL FINANCIER par logement	TAUX de contribution
Inférieure à 900 €	0 %
De 900 à 1 500 €	7,58 %
De 1 500 à 2 000 €	11,72 %
De 2 000 à 3 000 €	15,81 %
Supérieure à 3 000 €	19,92 %

2. Tableau synthétique du prélèvement (en M€)

Famille d'OLS	Nombre	PPF	Répartition/PPF
COOP	7	1,0	1%
OPH	146	108,8	62%
SA	100	54,4	31%
SEM	61	10,8	6%
Total	314	175,0	100%

1. Actualité législative et réglementaire

La coopération entre organismes (loi « Warsmann » 2011-525)



La solution coopérative

A.RE.COOP

La coopération entre organismes Hlm

1. Zoom sur quelques articles de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (dite loi Warsmann)

1. Simplification des procédures de ventes entre organismes (article 129)

Suppression de l'obligation d'avoir l'avis de France domaine (L. 451-5 et L. 443-12 du CCH) pour les ventes entre organismes ou à une SEM de logement social (hors vente Hlm)

2. Simplification des avances en compte courant et des prêts participatifs entre organismes (articles 128 et 131)

L'accord des ministres de tutelle est remplacé par une déclaration préalable.

L'absence d'opposition motivée conjointe des 2 ministères dans les 2 mois vaut accord

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

L'organisme prêteur doit informer la CGLLS (si activité locative) et la SGA (si activité de promotion)

3. Coopération entre organismes (art. 130)

Possibilité de mettre en place des structures de coopération entre org Hlm, les CIL et leurs filiales ou associations œuvrant dans le logement et ayant pour objet la mise en commun de moyens au profit de ses membres (Att : sont exclues de la liste les SACICAP MAIS)

4. Poss. de transférer les réserves des sociétés coopératives aux SCP, SCLA et SCIC (art.133)



5. Conventions globales de patrimoine en CUS et CUS accession (art. 127)

Poss. de transformer par avenant les conventions globales de patrimoine signées avant le 27 03 09 en CUS

Pour les organismes sans locatif, obligation dans les 6 mois de conclure une CUS accession (durée 6 ans)

6. Passation de marchés des OPH (art. 132)

Alignement des règles de passation de marchés des OPH sur celles des autres organismes d'Hlm et SEM

=> Les OPH relèvent désormais de l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005

2. Amendements de l'Union à l'article 87 d'origine du projet de loi mais rejetés par le sénat en 2010

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

A suivre : le(s) lien(s) entre ces articles sur le logement et ceux sur la prise illégale d'intérêt

1. Actualité législative et réglementaire

La convention d'utilité sociale « accession »

Les objectifs de la CUS Accession...

- ⇒ un document contractuel qui matérialise le **mandatement** des coopératives d'Hlm
- ⇒ la recherche d'une **reconnaissance** de l'activité accession au même titre que le locatif
- ⇒ un dispositif **souple** laissant une large part d'initiative aux coopératives d'Hlm

La CUS « Accession »

⇒ L'article 127 de la **loi** du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit

« Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi du 17 mai 2011 précitée, les organismes d'habitations à loyer modéré n'ayant pas de patrimoine locatif concluent avec l'Etat une convention d'utilité sociale « accession » d'une durée de six ans renouvelable selon des modalités définies par décret »

⇒ le **décret** du 28 septembre 2011 relatif aux CUS Accession des organismes d'Hlm

⇒ la **fiche thématique** « CUS Accession » de la DHUP diffusée le 3 octobre 2011

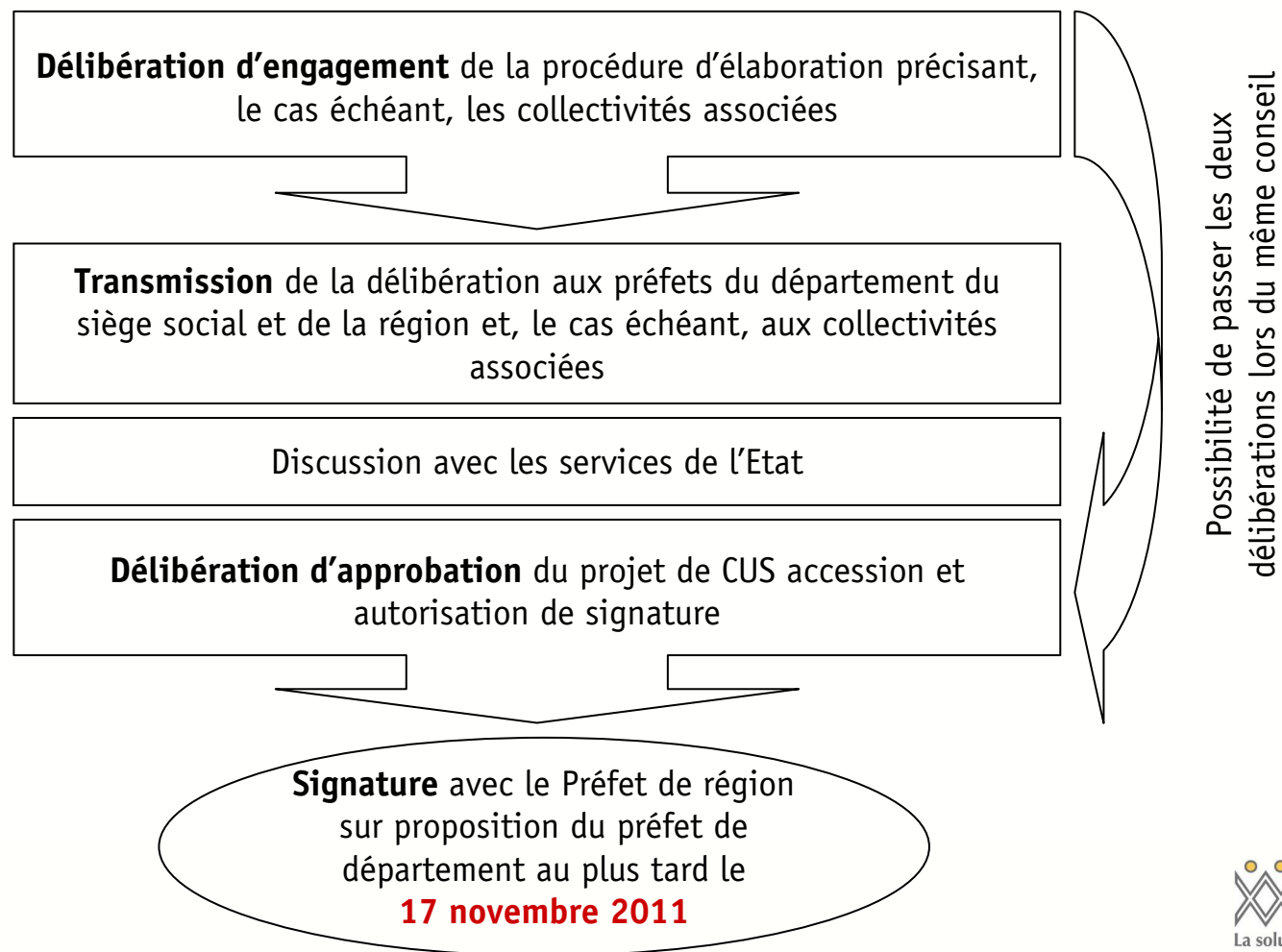
Les organismes concernés

⇒ La signature d'une CUS Accession est **obligatoire** pour les organismes d'Hlm n'ayant pour seule activité que l'accession à la propriété

En pratique, cette obligation ne concerne que des coopératives d'Hlm, les OPH et ESH ne pouvant avoir pour seule activité l'accession et les Sacicap n'étant pas des organismes d'Hlm.

⇒ les organismes d'Hlm ayant une activité mixte peuvent, de manière **facultative**, compléter leur CUS locative par une CUS accession, qui aura alors valeur d'avenant. Cet avenant devra être élaborée et signée dans les mêmes conditions que la CUS locative (cf. association des collectivités locales).

La procédure d'élaboration



La procédure d'élaboration

- ➔ L'association d'une ou plusieurs collectivité(s) locale(s) est laissée à la libre appréciation de la coopérative d'Hlm.
- ➔ Dans le cas d'une association, la délibération d'engagement doit préciser les collectivités concernées et cette délibération doit leur être adressée.
- ➔ Les modalités de l'association sont définies par l'organisme : échange de courriers, réunion...
- ➔ Les éléments rendant compte de cette association figureront en annexe de la CUS accession.

Le contenu de la CUS Accession

La CUS accession se compose de **deux parties** :

- une première partie, descriptive, reprenant le « **plan de développement** » de l'organisme
- une deuxième partie contenant les deux engagements et leurs **indicateurs**.
- en annexe figureront les délibérations du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

Le contenu de la CUS Accession

La **seconde partie** « fixe les objectifs pour chacun des engagements dont l'atteinte sont évalués à l'aide d'indicateurs ».

Deux indicateurs ont été retenus :

- le pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R.331-12
- la proportion de contrats signés par an qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R.443-2 et à l'article R.331-76-5-1 sur la totalité des ventes de l'année.

Ces indicateurs sont fixés au niveau de la **région** et annuellement, sur une durée de 6 ans.

- Les parties peuvent décider de fixer d'autres objectifs qui feront l'objet d'une évaluation qualitative non soumise à sanctions.

L'indicateur « Ménages »

⇒ le **pourcentage minimal** de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R.331-12

Méthode de calcul : $V1/V2$

V1 = nombre minimal de contrats de vente Vefa, de contrats de location-accession et de contrats de CMI signés dans l'année avec des ménages sous plafonds de ressources du PLUS

V2 = nombre net de contrats de vente Vefa, de contrats de location-accession et de contrats de CMI signés dans l'année avec des ménages sous plafonds de ressources PLI majorés pour une acquisition à titre de résidence principale

Sont exclus de l'assiette : les ventes à personnes physiques soumises à fiscalité (investisseurs, revenus > PLI majoré), les ventes à personnes morales (CPI, Vefa Hlm...)

En cas de SCI ou SCCV, les ventes seront prises en compte en proportion de la participation détenue par la coopérative d'Hlm quelque soit l'autre actionnaire.

L'indicateur « Sécurisation »

⇒ la **proportion de contrats signés** par an qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R.443-2 et à l'article R.331-76-5-1 sur la totalité des ventes de l'année.

Méthode de calcul : $V1/V2$

V1 = nombre minimal de contrats de vente Vefa, de contrats de location-accession et de contrats de CMI signés dans l'année et non soumis à fiscalité (SIEG) comportant les clauses de rachat et de relogement

Les ventes à personnes physiques soumises à fiscalité (investisseurs, RP>PLIm) sont exclues.

V2 = nombre net de contrats de vente Vefa, de contrats de location-accession et de contrats de CMI signés dans l'année avec des ménages sous plafonds de ressources PLI majorés pour une acquisition à titre de résidence principale

Sont exclus de l'assiette : les ventes à personnes physiques soumises à fiscalité (investisseurs, revenus > PLI majoré), les ventes à personnes morales (CPI, Vefa Hlm...)

L'évaluation de la CUS « Accession »

⇒ L'évaluation de l'atteinte des objectifs est réalisée tous les deux ans, la convention étant signée pour 6 ans.

⇒ En cas de non respect des engagements, le régime des sanctions est celui de la CUS locative (art. L.445-1 du CCH) :

Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

La 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.

Les outils à votre disposition

➔ le site internet de la Fédération (www.hlm.coop) :

- textes réglementaires
- exemple de trame
- exemple de délibérations
- questions/réponses (à venir)

➔ l'équipe de la Fédération :

- échanges sur les indicateurs (statistiques régionales et nationales)
- aide à la négociation en cas de situation de blocage (intervention DHUP)

Un premier bilan...

⇒ 126 coopératives d'Hlm concernées :

- 12 ont obtenu une dérogation
- 114 ont déposé un projet, dont une majorité n'a pas encore été signée
- 2 sont des avenants à une CUS locative
- 90 ont fait l'objet d'une première analyse par la Fédération

⇒ Un contenu très variable

- 42 reprennent à minima la trame de la Fédération
- 32 comprennent une analyse de marché détaillée
- 38 expriment de manière développée une stratégie de développement
- 48 affichent un objectif de production annuel ou sur la période (de 3 232 à 3 648 logements par an) doublée parfois d'objectifs complémentaires (% locataires Hlm, niveaux de prix en dessous des plafonds réglementaires)



⇒ Des approches spécifiques

- synergies avec l'associé principal (services 1%, parcours résidentiels)
- contribution au bilan carbone du groupe
- cas des relances

⇒ La négociation avec l'Etat

- N'a porté que sur la fixation des indicateurs
- Parfois organisée au niveau régional via l'Urcoop ou l'Arhlm

⇒ Indicateur « ménages »

- une moyenne brute à 35%
- une forte amplitude : 10% (7 cas) à 80% (1 cas)
- 43 avec un indicateur \leq à 35% et 17 \leq 50%

⇒ Indicateur « sécurisation »

- une moyenne brute à 76%
- une forte amplitude : de 5% (1 cas) à 100% (19 cas)
- 73 \leq à 70%

2. Vie des coopératives

2. Vie des coopératives d'Hlm

La société de garantie de l'accession Hlm

SGA HLM : reporting au 31 décembre 2011

- **129** coopératives ont une garantie d'activité à la SGA au 31 décembre 2011

Encours garantis à fin 2011 (A)	442 M€
Fonds propres dédiés 2011 (B)	126 M€
Encours réel au 31 décembre 2011	127 M€

- **3** coopératives Hlm n'ont pas validé le reporting au 31 décembre 2011
- L'encours réel représente 29% de l'encours garanti A
- Quelques chiffres :

	Classique	PSLA	TOTAL	Variation sur 1 an
Opérations	469	336	805	8%
Logements en projet	8 753	4 253	13 006	8%
Logements sous OS	6 220	3 031	9 251	14%
Ventes du trimestre	659	84	743	-52%
Stocks	2 967	1 630	4 597	

Nouvelles règles SGA Hlm

Le CA du 29 novembre 2011 a décidé d'inclure 2 nouvelles règles dans le cadre du renouvellement de la garantie :

- Les fonds propres B doivent représenter au minimum **10 K€** par logement
- Les fonds propres B doivent être au minimum de **10 K€** pour les coopératives d'Hlm qui ont une activité d'accession réduite

Rappel des règles déjà existantes

- Les fonds propres B doivent représenter au minimum **25% de l'encours** garantie A
- L'OS ne peut être lancé qu'à partir du moment où **30%** des logements sont réservés en VEFA comme en PSLA (depuis le 1^{er} avril 2011)

SGAHLM : Actualisation de la garantie pour 2012

- 129 coopératives d'Hlm devaient actualiser la garantie SGA pour 2012 :
 - ➔ 2 coopératives d'Hlm ne l'ont pas renouvelée
 - ➔ 4 coopératives d'Hlm ont fait une première demande de garantie
 - ➔ Plusieurs actualisations n'ont pas été déposées dans les délais (10 janvier)

Encours garantis en 2012 (A)	442 M€
Fonds propres dédiés 2012 (B)	153 M€

- Les fonds propres représentent 35% de l'encours garantis

2. Vie des coopératives d'Hlm

Refonte de la CCN et de la grille de classification

La nouvelle grille de classification

Le calendrier

- La procédure de révision de la CCN a été lancée le 16 janvier
- Délai de 3 mois avant signature : finaliser la négociation
- Les coopératives devront appliquer la nouvelle grille de classification dans un délai de 3 ans à partir de la signature de l'accord.

Les points principaux

- 4 critères classants : la technicité, le relationnel, l'autonomie, la responsabilité professionnelle
- Un bonus : la polyvalence
- Organisation en 10 niveaux, pas de référence aux statuts (employés, agents de maîtrise, cadres)
- Une adaptation sur 3 années : 2012-2013-2014

		1er janvier 2012		1er janvier 2013		1er janvier 2014	
A1	4	SMIC	1 393,82				
A2	5 à 8	335	1 544,50				
A3	9 à 11	365	1 649,50				
A4	12 à 14	415	1 824,50				
A5	15 à 17	465	1 999,50				
A6	18 à 20	500	2 122,00	520	2 192,00	532	2 234,00
A7	21 à 23	550	2 297,00	580	2 402,00	590	2 437,00
A8	24 à 27	600	2 472,00	620	2 542,00	646	2 633,00
A9	28 à 30	670	2 717,00	690	2 787,00	690	2 787,00
A10	31 à 32	745	2 979,50	765	3 049,50	765	3 049,50

Rappel : au 1/1/2012, la constante est égale à 372 euros et la valeur du point est de 3,50 euros.

Le dispositif de mise en œuvre dans les coopératives

- Constitution d'une commission de mise en œuvre intégrant les représentants du personnel et/ou les délégués syndicaux (pour les coopératives ayant des représentants du personnel et/ou des délégués syndicaux).
- Classement des emplois par la coopérative en concertation avec la commission (quand elle existe).
- Information de chaque salarié par écrit de leur nouveau classement au moins un mois avant l'entrée en vigueur de celui-ci.
- En cas de contestation : commission interne de mise en œuvre, puis Commission paritaire nationale.

Le dispositif d'accompagnement

- Un guide de mise en œuvre
- Une formation prévue au 2^{ème} semestre avec le cabinet Ambroise Bouteille
- Des formations intra à la demande

La mise à jour de la CCN

La convention collective

- Deux avenants en cours
 - ⇒ Un avenant pour conformité avec la réglementation en vigueur
 - ⇒ Un avenant pour la nouvelle grille de classification
- Une réécriture de l'article 20 rémunération
- La grille de classification
- Les dispositions de mise en oeuvre



- Un nouveau OPCA et OPACIF au 1^{er} janvier 2013 : Uniformalion
- Un département spécifique : « Habitat et lien social »
- Des règles juridiques de mutualisation nouvelles
 - ➔ Mutualisation de la collecte « Plan » pour les entreprises de 10 à 49 salariés dès le 1^{er} euro
 - ➔ Des plafonnements de remboursement pour les frais pédagogiques et les frais de déplacement
 - ➔ Une incertitude sur la compatibilité du compte de branche

3. Vie de la Fédération

3. Vie de la Fédération

Refonte du dossier individuel de situation (DIS)

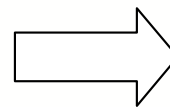
1 – Les évolutions de forme

La structure du DIS : le sommaire

Toujours 6 parties, mais qui évoluent

ANCIEN DIS

Présentation et activité (pages 1 à 2)
Tableau de bord (pages 3 à 5)
Les différentes activités (pages 6 à 13)
Analyses détaillées (pages 14 à 16)
Détails des calculs (pages 17 à 29)



NOUVEAU DIS

Présentation (page 1)
Structure et analyse financière (pages 3 à 7)
L'analyse de l'exploitation (pages 9 à 11)
Indicateurs et différentes activités (pages 13 à 25)
Détails des calculs (pages 29 à 41)

2 – Les évolutions de fonds : l'analyse financière

Evolutions :

- représentation de la formation du potentiel financier et de la structure financière (en K€ et en %)
- représentation de l'évolution sur 4 ans des fonds propres, du PFLT et de la trésorerie (page 4)
- analyse de la dette financière (page 7)

Simplifications opérées :

- l'analyse financière des SCCC : Tout relève désormais de la gestion (donc du BFR)
- nette simplification des informations demandées et restituées sur l'activité gestion de prêts
- des informations davantage alimentées par interface à partir des éléments dans harmonia (états financiers et états réglementaires)

2 – Les évolutions de fonds : la présentation

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE PRODUCTION D'HLM

■ INFORMATIONS DE LA COOPERATIVE

Numéro SIREN : 701780488

Adresse du siège social :

9 avenue Jean GUITON

17026 LA ROCHELLE CEDEX 1

Tél. : 05.46.52.06.06

Site web :

Groupement : AUTRES

Source : Enquête Actonnariat

■ EFFECTIF DE LA COOPERATIVE

Effectif propre de la coopérative (en eq. temps plein) : 0,00

Personnel affecté à la gestion de la coopérative : 0,75

Source : Enquête Effectif

■ CARACTERISTIQUE DE LA COOPERATIVE

Type d'activité : MIXTE

Volume de production : de 10 à 50 logements

Classement établi par la fédération

■ DIAGNOSTIC DE LA COOPERATIVE

DIAGNOSTIC 2010 : FRAGILE

Rappel des diagnostics précédents :

2009 : FRAGILE

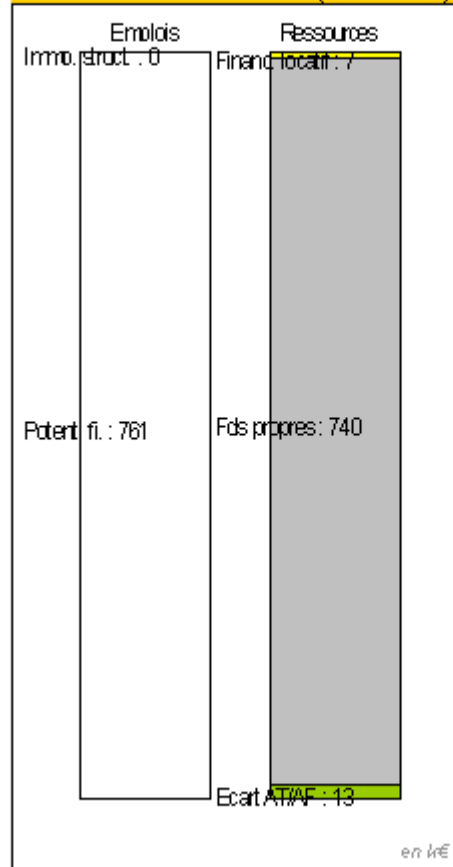
2008 : FRAGILE

2007 : FRAGILE

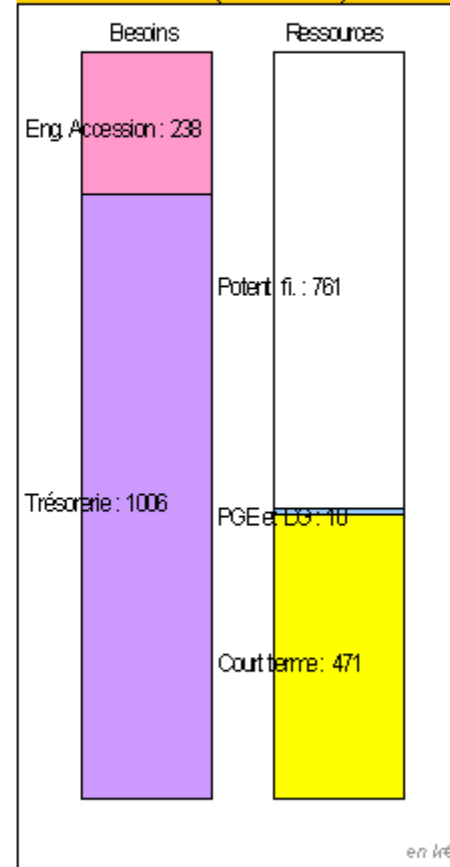
2 – Les évolutions de fonds : la visualisation de l'analyse financière

■ ■ ■ L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

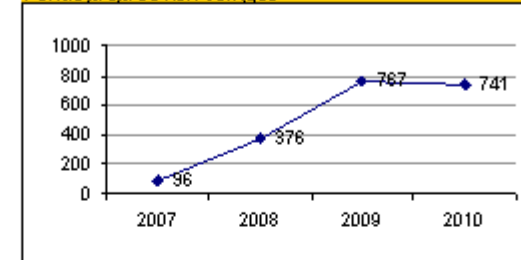
Formation du Potentiel Financier (en % du total)



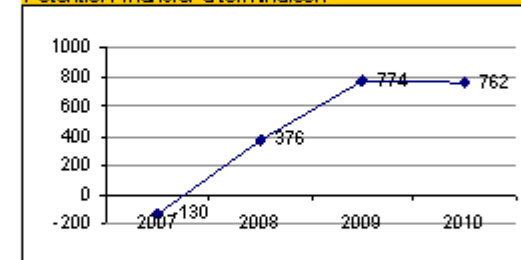
Structure Financière (en % du total)



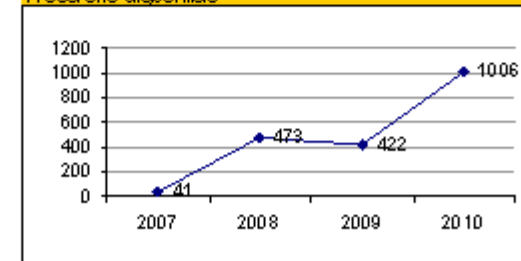
Fonds propres non corrigés



Potentiel Financier à terminaison



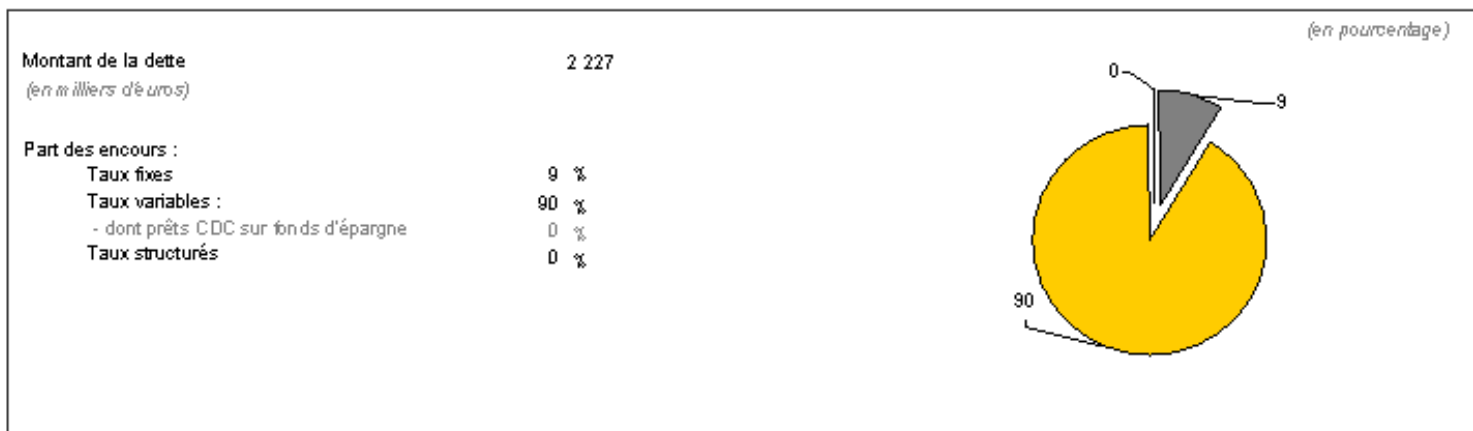
Trésorerie disponible



2 – Les évolutions de fonds : une analyse de la dette

■ ■ ■ ANALYSE DE LA DETTE

■ NATURE DE LA DETTE



■ PRODUITS STRUCTURES

Comportant un effet cumulatif <i>(en milliers d'euros)</i>	0
Part des produits structurés dans l'encours total de la dette :	0,00

2 – Les évolutions de fonds : l'analyse de l'exploitation

Evolutions :

- Concernant la formation du résultat de l'exercice, on a désormais les 2 autofinancement Hlm :
l'autofinancement courant et
l'autofinancement net Hlm (nouveau)

=> On se rapproche des états réglementaires

- le résultat par activité est désormais le reflet, en plus précis, de la ventilation des charges et des produits par activités

2 – Les évolutions de fonds : le résultat par activité

■■■ RESULTAT PAR ACTIVITE



	GESTION LOCATIVE	ACCESSION ET LOTISSEMENT				GESTION DES PRETS ACCESSION	ACTIVITE SYNDIC + ADMIN. BIENS	AUTRES	TOTAL	
		SGA	GRUPE (lo& SGA)	DIFFUS	LOTISSEMENT					
Produits de l'activité	125	11	0	0	0	0	16	0	151	
+Autres produits	1	4	0	0	0	0	0	0	6	
TOTAL Produits	126	15	0	0	0	0	16	0	157	
Charges de l'activité	79	8	0	0	0	0	0	1	88	
+ Autres charges	22	30	0	0	0	0	23	4	79	
TOTAL Charges	101	38	0	0	0	0	23	5	167	
RESULTAT	25	(23)	0	0	0	0	(7)	(5)	(10)	
Marges *	46	2	0	0	0	0	16	(1)	63	
Marges par les produits de l'activité (en%)	37%	20%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	42%	
Charges indirectes	(13)	(2)	0	0	0	0	(2)	0	(17)	
Résultat de l'activité après affectation des charges indirectes	12	(25)	0	0	0	0	(9)	(5)	(26)	
* Produits de l'activité - charges de l'activité										
La Colonne de la "Structure et divers non ventilables" a été ventilée par le Dispositif d'Autocontrôle.	0 Missions 0 Missions en chantier 15 bpts gérés	0 Missions 0 Missions en chantier	0 Missions 0 Missions en chantier	0 Missions 0 Missions en chantier	0 Missions 0 Missions en chantier	0 Missions 0 Missions en chantier	0 Missions 0 Missions en chantier	153 logements gérés		



2 – Les évolutions de fonds : les indicateurs

Principales évolutions :

- Indication des fonds propres et encours SGA (page 13)
- des nouveaux indicateurs sur l'activité d'accession dont les perspectives (page 17)
- un suivi concentré de l'activité garantie par la SGA : les reporting (page 18)
- mise en place d'un suivi des stocks (en direct et en SCCV) et des invendus (page 19)
- mise en place d'indicateurs sur l'activité de gestion de syndic et d'administration de biens

2 – Les évolutions de fonds : fonds propres et encours SGA

■ ■ ■ LES INDICATEURS

■ RATIOS DE LA STRUCTURE FINANCIERE

- Potentiel financier à terminaison par les charges de fonctionnement
(en mois de dépenses)
- Trésorerie disponible par les charges de fonctionnement
(en mois de dépenses)

2007	2008	2009	2010
-51,5	76,6	126,2	142,5
16,3	96,2	68,8	188,3

L'ensemble des coopératives du groupe : MIXTE	
Moyenne 09	Médiane 09
38	30
45	28

■ RATIOS DE L'EXPLOITATION

- Autofinancement courant par le total des produits d'exploitation (hors reprises amort.)
(en pourcentage)
- Charges de fonctionnement par les marges
(en pourcentage)

2007	2008	2009	2010
- 1,3 %	- 0,6 %	24,9 %	2,1 %
204,9 %	140,1 %	14,1 %	95,1 %

Moyenne 09	Médiane 09
5 %	3 %
89 %	79 %



■ FONDS PROPRES ET ENCOURS SGA

(en milliers d'euros)

- Fonds propres du DIS
- Potentiel financier à terminaison
- Encours
- Fonds propres dédiés à la SGA

2007	2008	2009	2010
96	376	767	741
(130)	376	774	761
2 244	2 152	2 152	1
450	450	538	0

Moyenne 09	Médiane 09
3 640	1 905
2 715	1 542
743	434
2 970	1 736

2 – Les évolutions de fonds : les reporting SGA

BUDGET DE L'OPERATION				PRE-COMMERCIALISATION			COMMERCIALISATION			LEVEES D'OPTION			RESTE A VENDRE			ENCOURS REEL
Prix d'achat du terrain	P	A	Prix de revient	P	A	Réservations en cours	P	A	Ventes avec acte notarié	P	A	Ventes	P	A	Chiffre d'affaires	
■ OPERATIONS EN PROJET SOUMISES A LA SGA																
Déclarées au 31 décembre 2010																
-			-			-			-							-
Déclarées pour l'année 2011																
-			-			-			-							-
-			-			-			-							-
■ OPERATIONS EN ACCESSION SOCIALE SOUMISES A LA SGA																
Déclarées au 31 décembre 2010																
-			-			-			-							-
Déclarées pour l'année 2011																
-			-			-			-							-
-			-			-			-							-
■ OPERATIONS EN LOCATION-ACCESSION SOUMISES A LA SGA																
Déclarées pour l'année 2011																
-			-			-			-							-
Déclarées pour l'année 2011																
-			-			-			-							-
-			-			-			-							-

Présentation de l'état de la SGA

Budget de l'opération

Pré-commercialisation

Commercialisation

Levées d'option

Reste à vendre

Encours réel

2 – Les évolutions de fonds : la gestion de syndic

■ ■ ■ ZOOM SUR LES ACTIVITES SYNDIC ET ADMINISTRATION DE BIENS

■ SYNDIC DE COPROPRIETES

	2007	2008	2009	2010
Nombre de lots gérés	111	200	153	153
Flux annuel :				
Nouvelles copropriétés acquises	2	1	.	0
En nombre de lots	50	5	.	0
Copropriétés perdues	.	.	.	0
En nombre de lots	.	.	.	0
Chiffre d'affaire du syndic par lot	12	26	17	16

Moyenne 09

27

■ ADMINISTRATION DE BIENS

	2007	2008	2009	2010
Nombre de logements gérés	.	.	.	0
Chiffre d'affaire de l'administration de biens par logement	.	.	.	0

3. Vie de la Fédération

Convention du 15 mai 2012

La convention des personnels des coopératives d'Hlm

Un **double** objectif :

- faire partager en interne les valeurs de la coopération, la diversité des métiers exercés et la qualité des actions entreprises par les coopératives d'Hlm, à destination d'un public de salariés pas toujours conscient de cette diversité et de cette qualité,
- démontrer en externe que les coopératives d'Hlm peuvent se mobiliser fortement.

Un programme **varié** et dynamique :

- 1ère séquence : les valeurs coopératives
- 2ème séquence : les ateliers
- 3ème séquence : la modernité des coopératives
- remise des trophées des opérations remarquables 2012
- les allocutions officielles

Rendez-vous le mardi 15 mai

3. Vie de la Fédération

2012, année internationale des coopératives



2012

Année
Internationale des

Coopératives



LES COOPÉRATIVES, DES ENTREPRISES POUR UN MONDE MEILLEUR



XXVIIIème journées de formation des dirigeants de coopératives d'Hlm



La solution coopérative

A.RE.COOP