



COMPTE RENDU

Atelier Décentralisation

Lundi 22 octobre 2007 – Maison des entreprises Orléans

Participants

Madeleine TUPIN , responsable financier	OPAC Habitat Drouais
Françoise GENDRON , responsable service financier	OPHLM Le Logement Dunois
Jean-Pierre BÉZIER , montage d'opération	OPAC d'Indre-et-Loire
Véronique BOUMARAF , directrice financière	OPAC d'Indre-et-Loire
Catherine BIENVAULT , responsable financière	OPAC de Tours
Dominique BOILEAU , responsable financier	OPAC de Loir-et-Cher
Jean-Louis NICOLLE , responsable montage d'opérations	OPAC de Loir-et-Cher
Marianne SUARD , chargée de mission financière	SA Bâtir Centre
Marie-José BAILLON , directeur financier	OPAC Orléans
Olivier PASQUET , directeur général	OPAC du Loiret
Kristell JAOUEN , chargée de projets habitat social	Communauté Agglomération Tour(s) Plus
Frédéric JULLIAN , directeur du développement urbain	Communauté Agglomération Tour(s) Plus
Patricia PELERIAUX , chef service Aménagement	Conseil Général de Loir-et-Cher
Nathalie SEINFELD , responsable unité habitat	Conseil Général du Loiret
Michel AMZALLAG , conseiller technique	USH
Brigitte JALLET , directrice	USH Centre
Florence GOUSSARD , chargée de mission	USH Centre

Ordre du jour :

La notion de fonds propres est utilisée dans le montage financier des opérations des organismes Hlm:

- Comment se constituent les fonds propres ? Comment sont-ils utilisés ?
- Quel est l'impact de l'environnement règlementaire et de la situation de chaque organisme sur la politique de fonds propres?

I – LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES, Michel Amzallag, USH, cf powerpoint joint

L'étude menée par l'ACUF-AdCF-AMGVF-USH montre l'évolution des prix de revient et des plans de financement des opérations agréées par les délégataires. Cette étude corrobore les constats faits par la DGUHC et la CDC de forte augmentation des prix de revient (+40 à 50% en quelques années) et donc d'évolution des conditions de financement.

En zone 2, le coût moyen d'un logement PLUS atteint 124 000€ en 2006 avec une charge foncière moyenne de 27 000€ et des coûts de construction et d'honoraires moyens de 97 000€

Le plan de financement moyen d'un PLUS en 2006 en zone 2 se répartie de la façon suivante:

- des prêts = 73,6%
- des subventions de l'Etat = 3,1%, du 1% = 3,4%, des EPCI et Communes = 6,8%, des Conseil généraux et régionaux = 2,2%
- l'utilisation de fonds propres = 10,2%



Les plans de financement moyens de 2002 et de 2006 font apparaître une diminution des subventions de l'Etat (- 4,7%), une augmentation des subventions des collectivités (+ 3,5%) et du recours aux fonds propres.

M. Amzallag rappelle que le loyer d'équilibre qui permet de couvrir les dépenses d'une opération locative nouvelle correspond à un montant minimum tel que le solde de trésorerie cumulée reste positif ou nul sur la durée du prêt principal. Cette notion résulte d'un consensus entre la DGUHC et l'USH.

Les variables d'ajustements sont les « fonds gratuits » : les subventions des collectivités et les fonds propres des organismes.

II – DEBAT SUR LA NOTION DE FONDS PROPRES

1 – L'évolution des conditions de financement

Pendant longtemps, les organismes Hlm ont fonctionné avec un capital social très faible, sans rapport avec la valeur des actifs au bilan. Il y avait peu de « fonds propres », les opérations étant financées presque intégralement par subvention et emprunt.

A partir des années 90 les conditions de financement des opérations ont changé, ce qui a amené la question de la contribution des organismes au montage de leurs opérations : une proportion croissante des opérations nouvelles comporte une mise de fonds propres des organismes.

Actuellement il faudrait que les organismes Hlm augmentent considérablement leur volume de production (plan de cohésion sociale et programme de rénovation urbaine), alors que les prix de revient s'envolent : cette augmentation des prix de revient est liée aux prix du foncier, à l'augmentation des coûts de construction (hausse des prix d'environ 7% en région Centre entre 2005 et 2006), et aux surcoûts entraînés par les normes, RT 2005, accessibilité... Le niveau de qualité de la construction Hlm est très bon mais il faut le payer.

Les aides de l'Etat n'augmentant pas en proportion, toute augmentation des prix doit être financée soit par les collectivités locales, soit par les organismes.

Or les collectivités locales ont investi au niveau national 800M€ en 2006 dans la production locative sociale et ce chiffre devrait dépasser le milliard d'euros en 2007 pour accompagner l'augmentation de la production inscrite dans la loi DALO. Les collectivités pourront-elles suivre un tel rythme ?

Les organismes pourront-ils compenser ces hausses de prix en augmentant leur autofinancement ?

2 – Fonds propres de l'organisme et financement de l'activité

Il faut distinguer deux concepts : les fonds propres dont dispose un organisme (approche comptable globale) et les fonds propres susceptibles d'être apportés aux opérations nouvelles :

- La notion de fonds propres est d'abord une notion comptable, liée aux résultats accumulés. Les fonds propres figurent « en haut du bilan » : capital, réserves, résultat d'exploitation et subventions reçues. Ces fonds propres ont notamment servi à financer l'activité passée des organismes et trouvent leur contrepartie dans les immobilisations locatives.

Pour faire apparaître les ressources effectivement disponibles à un moment donné, il faut déterminer la partie des ressources permanentes qui n'est pas immobilisée (notion de potentiel financier) et peut être engagée dans l'activité nouvelle, le renforcement de la maintenance ou l'amélioration du patrimoine C'est le PSP qui est devenu l'outil de planification de l'emploi des fonds propres dans un organisme.

- Dans la production de nouveaux logements, l'apport en fonds propres est un moyen de limiter le recours à l'emprunt et donc d'abaisser la charge financière. L'impact sur l'équilibre est plus ou moins important selon que le montage permet leur reconstitution ou non (voir point 3).



Comment financer les grosses réparations ?

La réforme comptable a supprimé la provision pour grosses réparations qui permettait de financer les grosses réparations. Les travaux correspondants sont désormais comptabilisés en « remplacement et addition de composants » et apparaissent comme des immobilisations et plus comme des dépenses d'exploitation. Ces modifications ne changent pas a priori les modalités de financement des grosses réparations des organismes.

Dans le montage d'opération, il a été convenu, pour le calcul du loyer d'équilibre, de prévoir des grosses réparations à hauteur de 0,6% de la valeur de l'immeuble. Cette convention s'inspire de la règle comptable qui fixait le montant minimum de la dotation à la provision pour grosses réparations (PGR). Cette convention est maintenue, malgré la suppression de la PGR, comme estimation du montant des travaux futurs pour conserver le niveau de prestation de l'immeuble. Pour certains organismes, ce serait un montant insuffisant, et un taux de 1 % serait plus réaliste. . Mais augmenter de 0,4% pour passer à 1% aurait un impact important sur le niveau du loyer d'équilibre.

3 – Comment reconstituer les fonds propres ?

Peut-on reconstituer les fonds propres ?

Dans le montage d'une opération locative, l'organisme va prévoir de mettre des fonds propres pour abaisser le loyer d'équilibre. Comme on l'a vu, les fonds propres ont atteint 10 % du prix de revient en moyenne en zone 2.

Peut-on reconstituer les fonds investis par l'organisme, et faut-il actualiser ou rémunérer ces fonds ? A quel taux ?

Si l'organisme reconstitue les fonds investis au taux du livret A, c'est comme si l'organisme se faisait un prêt à lui-même au taux de la CDC ! Dans ces conditions cela ne contribue pas à améliorer l'équilibre d'opération.

La méthode de calcul du loyer d'équilibre admet le principe de la reconstitution des fonds propres sur la durée du prêt principal et au taux de l'inflation prévisionnelle. Ces modalités de reconstitution permettent d'abaisser légèrement la charge financière et donc le niveau du loyer d'équilibre. Encore faut-il que le loyer d'équilibre ainsi obtenu soit supérieur au loyer maximum applicable, sinon il n'y aura de reconstitution des fonds propres : on est alors dans le cas où l'organisme subventionne l'opération.

Est-ce que ce n'est pas la valeur résiduelle du bien immobilier au bout de 40 ans qui va constituer les fonds propres ? la méthode de calcul du loyer d'équilibre ne prévoit pas que les logements financés aient une valeur résiduelle à l'issue du remboursement du prêt principal. C'est un raisonnement « prudentiel », par lequel on considère qu'il faudra alors réinvestir pour remettre à niveau le patrimoine et, pour cela, contracter de nouveaux emprunts. Ce raisonnement reste valable, même si, en considérant le patrimoine financièrement amorti aujourd'hui, on constate qu'il dégage globalement des excédents d'exploitation (qui serviront à apporter des fonds propres aux opérations futures). .

La vente Hlm paraît un bon moyen de renouveler la capacité d'investissement des organismes.

La vente du patrimoine permet d'alimenter les fonds propres. La vente correspond à « sacrifier » des recettes futures mais a un effet levier important.

L'organisme doit faire des arbitrages dans son patrimoine : faut-il conserver, vendre ou démolir ? Il vaut parfois mieux démolir des logements anciens lorsque le terrain d'assiette permet d'en construire deux fois.



CONCLUSION

L'évolution des conditions de financement des opérations montre l'intérêt des dispositifs d'observation de l'économie de la production qui permettent une discussion avec les pouvoirs publics et les partenaires.

L'observatoire de l'économie de la production sur l'agglomération de Tours a permis de mieux comprendre les équilibres d'opération et a permis d'orienter les aides de Tour(s) Plus pour les rendre les plus efficaces possibles. Un nouvel observatoire est mis en place concernant les aides du Conseil général d'Indre et Loire. Enfin, un outil similaire est en préparation sur le territoire du Loiret.