



# Évolutions du financement des opérations locatives sociales

22 octobre 2007

M.Amzallag, Union sociale pour l'habitat



- Evolution des prix de revient et des conditions de financement : étude ACUF-AdCF-AMVF-USH
- Loyer d'équilibre : calcul et sensibilité à l'augmentation du prix de revient
- Fonds gratuits et fonds propres
- Aides publiques à l'investissement locatif social



# Le coût d'un PLUS en 2006

	Nombre de logements	Coût moyen d'un logement	Charge foncière moyenne	Coût de construction +honoraires
Zone 2	6 402	124 K€ (97-156)	27 K€ (12-45)	97 K€ (73-124)
Zone 3	367	108 K€ (100-118)	17 K€ (11-22)	91 K€ (87-99)

	Surface moyenne	Coût moyen	Charge foncière moyenne	Coût de construction +honoraires
Zone 2	69 m <sup>2</sup> (58-86)	1 800 €/m <sup>2</sup> (1 250-2 460)	390 €/m <sup>2</sup> (180-700)	1 410 €/m <sup>2</sup> (980-1730)
Zone 3	76 m <sup>2</sup> (71-84)	1 440 €/m <sup>2</sup> (1 380-1 440)	230 €/m <sup>2</sup> (140 -270)	1 210 €/m <sup>2</sup> (1 160-1 270)



# Financement d'un PLUS en 2006

	Prêts	Subvention Etat	Subvention 1%	Subvention EPCI + Communes	Subvention Département + Région	Fonds propres
Zone 2	73,6%	3,1%	3,4%	6,8%	2,2%	10,2%
Zone 3	79,2%	1,5%	3,3%	6,3%	0,2%	10,1%

- Subvention EPCI + communes :
  - 8 K€ en moyenne par logement, parfois beaucoup plus (Lyon, Nice, Rennes)
- Fonds propres Hlm : 13 K€ en moyenne par logement en zone 2



# Loyer d'équilibre

- Définir les dépenses à prendre en compte, leur montant initial et leur évolution
- Loyer d'équilibre : montant minimum tel que le solde de trésorerie cumulée reste positif ou nul, sur la durée du prêt principal
- Calcul fait sans prendre en compte de valeur résiduelle de l'opération à l'issue du remboursement.



# Dépenses d'une opération locative nouvelle

- **Dépenses**
  - Charge financière
  - Gros entretien et grosses réparations
  - Frais de gestion et entretien courant
  - TFPB
- **Minoration des recettes :**
  - Pertes dues aux logements vacants
  - Pertes dues aux impayés



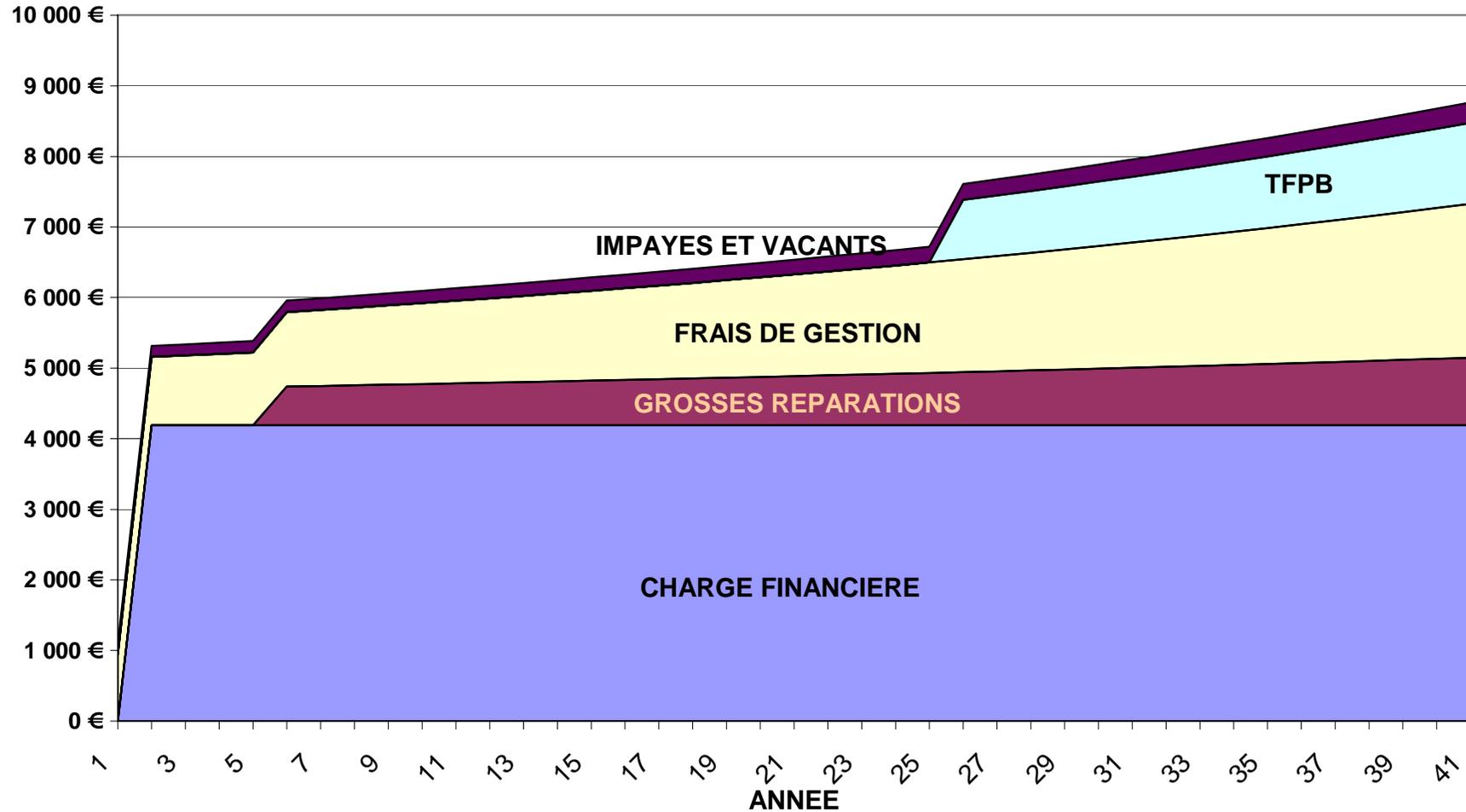
# Evolution des dépenses et du loyer

## Hypothèses normatives

	<b>Montant annuel initial</b>	<b>Variation annuelle</b>
Indice des prix et IRL		1,8 %
Dépenses de maintenance	0,6 % du coût de la construction	1,8 %
Frais de gestion administrative et entretien courant	montant moyen organisme	inflation + 0,5 = 2,3 %
T.F.P.B.	-	inflation + 0,5 = 2,3 %
Impayés et vacants	3 % des loyers	-
Taux de rémunération de la trésorerie	3,0 % (taux du Livret A)	-
Loyer	-	1,8 %

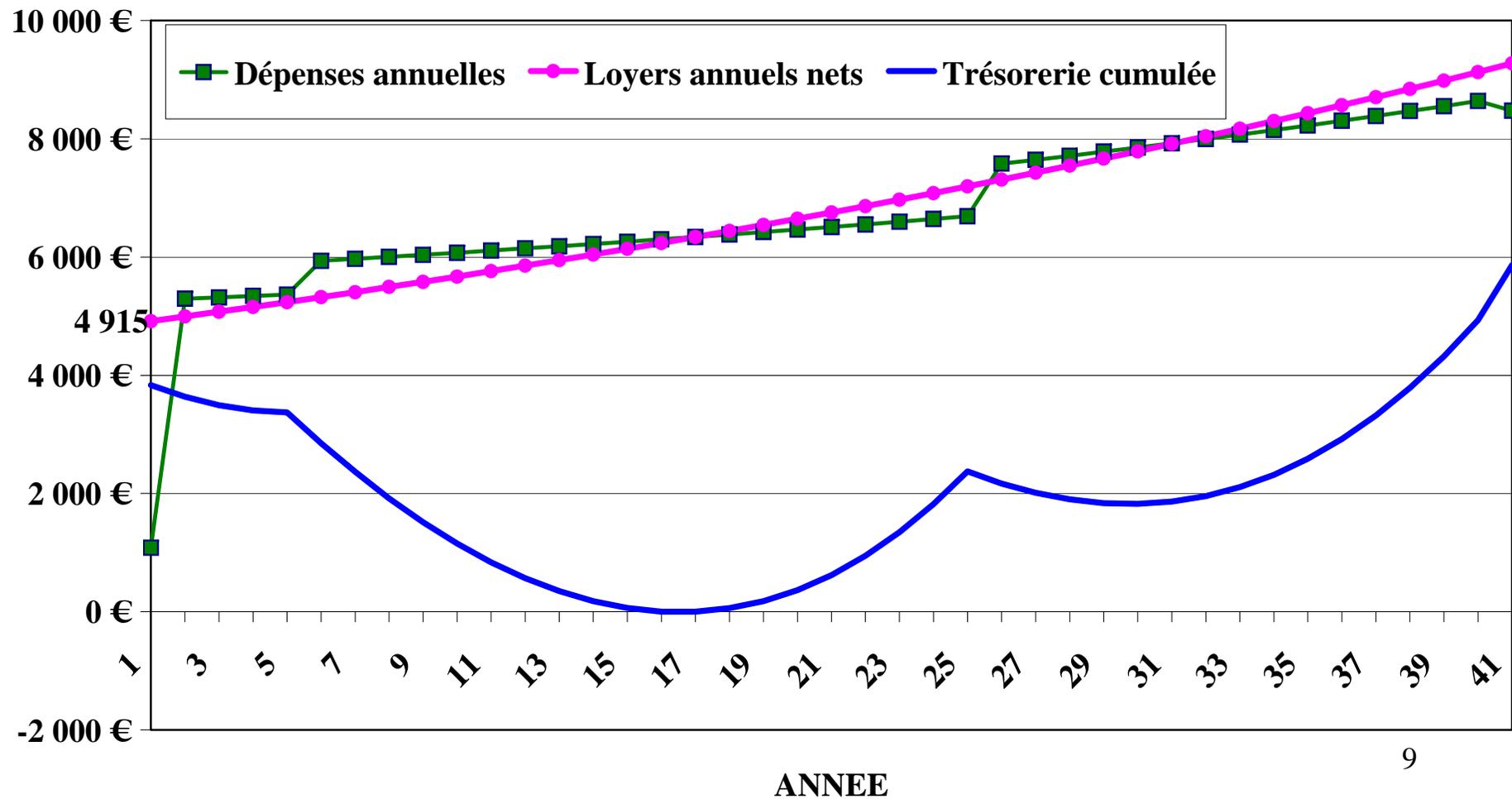


# Dépenses annuelles au logement





# Dépenses, loyers et trésorerie cumulée au loyer d'équilibre





# Conséquences de la hausse des prix sur l'équilibre financier du PLUS

- Prix de revient unitaire : + 7,5 % en 2007, + 6,5 % en 2008
- Subventions Etat et 1 % conformes au PCS
- Subventions collectivités : 10 %
- Fonds propres nécessaires à l'équilibre financier

	2006		2007		2008	
<b>Prix de revient unitaire</b>	<b>110 500</b>	100%	<b>118 926</b>	100%	<b>126 775</b>	100%
Subvention Etat	5 500	5%	5 500	5%	5 500	4%
Subvention 1 %	4 191	4%	3 308	3%	2 471	2%
Subventions des collectivités locales	11 050	10%	11 893	10%	12 677	10%
Sous-total subventions		19%		17%		16%
Prêt CDC	78 439	71%	80 801	68%	81 719	64%
Fonds propres	11 320	10%	18 614	15%	26 942	19%



# Apports en fonds propres

- Le bilan du secteur HLM se caractérise par le faible niveau des fonds propres et l'importance de l'endettement.
- Pas d'obligation réglementaire d'apport en fonds propres dans les opérations nouvelles et, a fortiori, de proportion minimum. Cela ne doit pas être un obstacle à l'activité des organismes.
- Reconstitution des fonds propres : elle est souhaitable et prévue dans le calcul du loyer d'équilibre (durée du prêt principal, au taux d'inflation). L'impact sur l'équilibre financier est limité.
- L'apport en fonds propres aux nouvelles opérations résulte d'un arbitrage avec d'autres emplois : amélioration, développement de la maintenance...



## Sensibilité du loyer d'équilibre

- TFPB abaissée de 30 % : -1,6 %
- Frais de gestion réduits de 10 % : - 2,5 %
- Grosses réparations=1 % du prix bâtiment : + 7 %
- 10 % de fonds propres reconstitués : -1,2 %
- 10 % de fonds propres non reconstitués : -7,4 %
- Hausse du taux du PLUS de 0,25 point : + 3,0 %



# Aides publiques à l'investissement

La subvention de l'Etat n'est qu'une des aides à l'investissement :

- TVA à taux réduit
- Subvention de l'Etat
- Subvention foncière
- Exonération de TFPB
- Prêt sur fonds d'épargne
- Garantie financière des emprunts (collectivités locales / CGLLS)
- Éventuellement : 1 % Logement et aides des collectivités locales



## Montant des aides publiques sur une opération moyenne (PR : 120 000 €)

Subvention de l'Etat	2 700
Subvention foncière de l'Etat	2 800
Subvention des collectivités locales (10 %)	12 000
Subvention 1 %	3 000
Abaissement du taux de TVA	16 000
Exonération de TFPB (500 €/ an)	8 800
Accès au Livret A équivalent subvention	12 400
Gratuité de la garantie des collectivités	1 800
<b>Montant total des aides</b>	<b>59 500</b>
Investissement avec TVA à 19,6 %	136 000
Montant des aides en % de l'investissement	44%



# Impact des mesures prises depuis 2004 sur un logement financé en PLUS

<b>Juillet 2004</b>	<b>Allongement de l'exonération de TFPB de 15 à 25 ans</b>	<b>4 000 €</b>
<b>Janvier 2005</b>	<b>Baisse du taux du PLUS : - 0,05 %</b>	<b>500 €</b>
<b>Août 2005</b>	<b>Baisse de 0,25 point du taux du livret A : PLUS à 3,15 %</b>	<b>2 600 €</b>
<b>Novembre 2005</b>	<b>Baisse du taux du PLUS à 3,0 %</b>	<b>1 500 €</b>
<b>Novembre 2005</b>	<b>Allongement de la durée des prêts de 35 à 40 ans</b>	<b>3 000 €</b>
<b>Février 2006</b>	<b>Hausse du taux du Livret A, PLUS à 3,25 %</b>	<b>- 3 000 €</b>
<b>Août 2006</b>	<b>Hausse du taux du livret A, PLUS à 3,75 %</b>	<b>- 6 000 €</b>
<b>Octobre 2006</b>	<b>Baisse de 0,20 point sur prêts Livret A, PLUS à 3,55 %</b>	<b>2 300 €</b>
<b>Août 2007</b>	<b>Hausse du Livret A, PLUS à 3,80 %</b>	<b>- 3 000 €</b>
<b>Février 2008</b>	<b>Hausse du livret A ?</b>	