



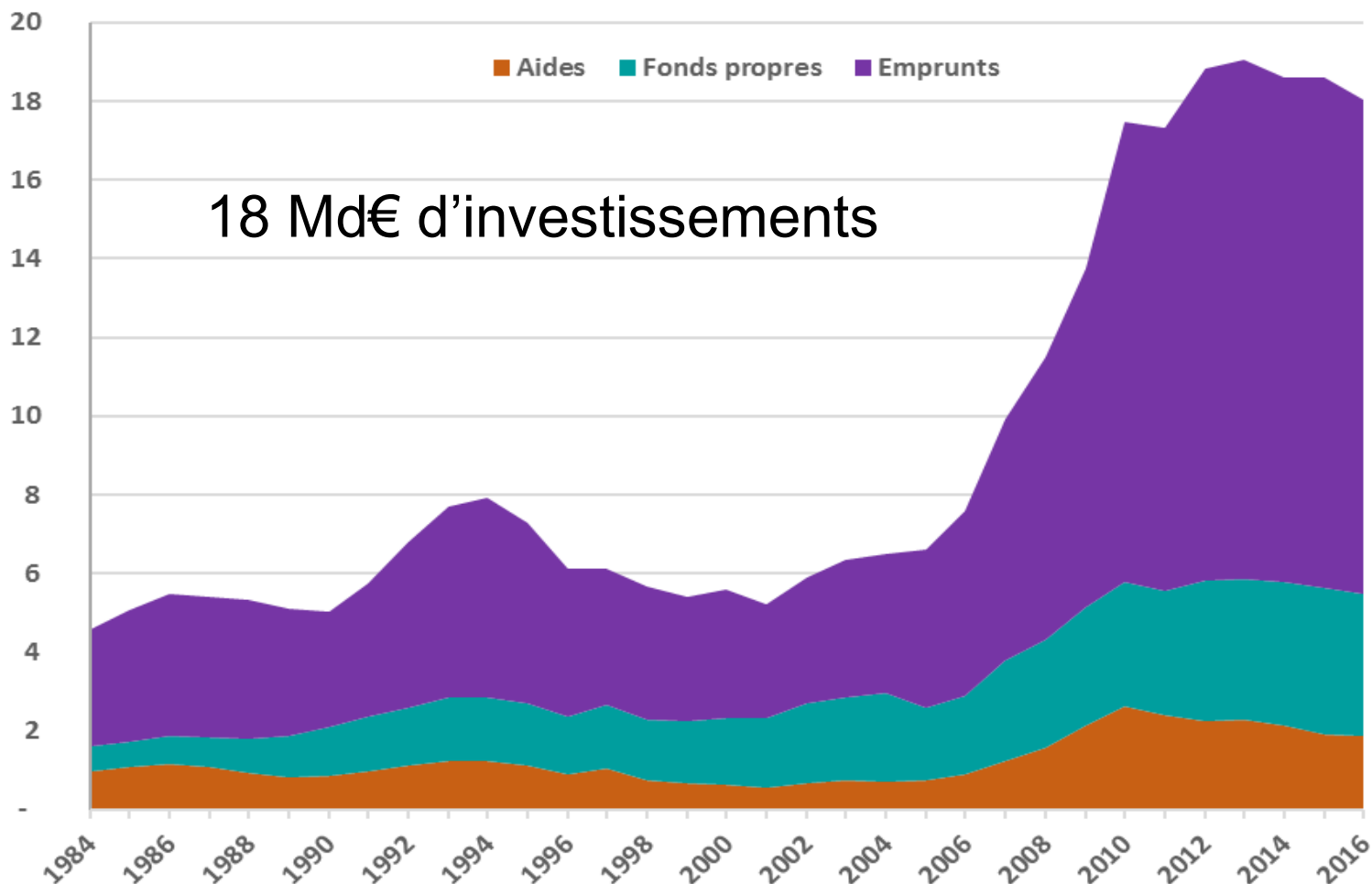
Juin 2018

Une évolution fondamentale du modèle économique Hlm ?

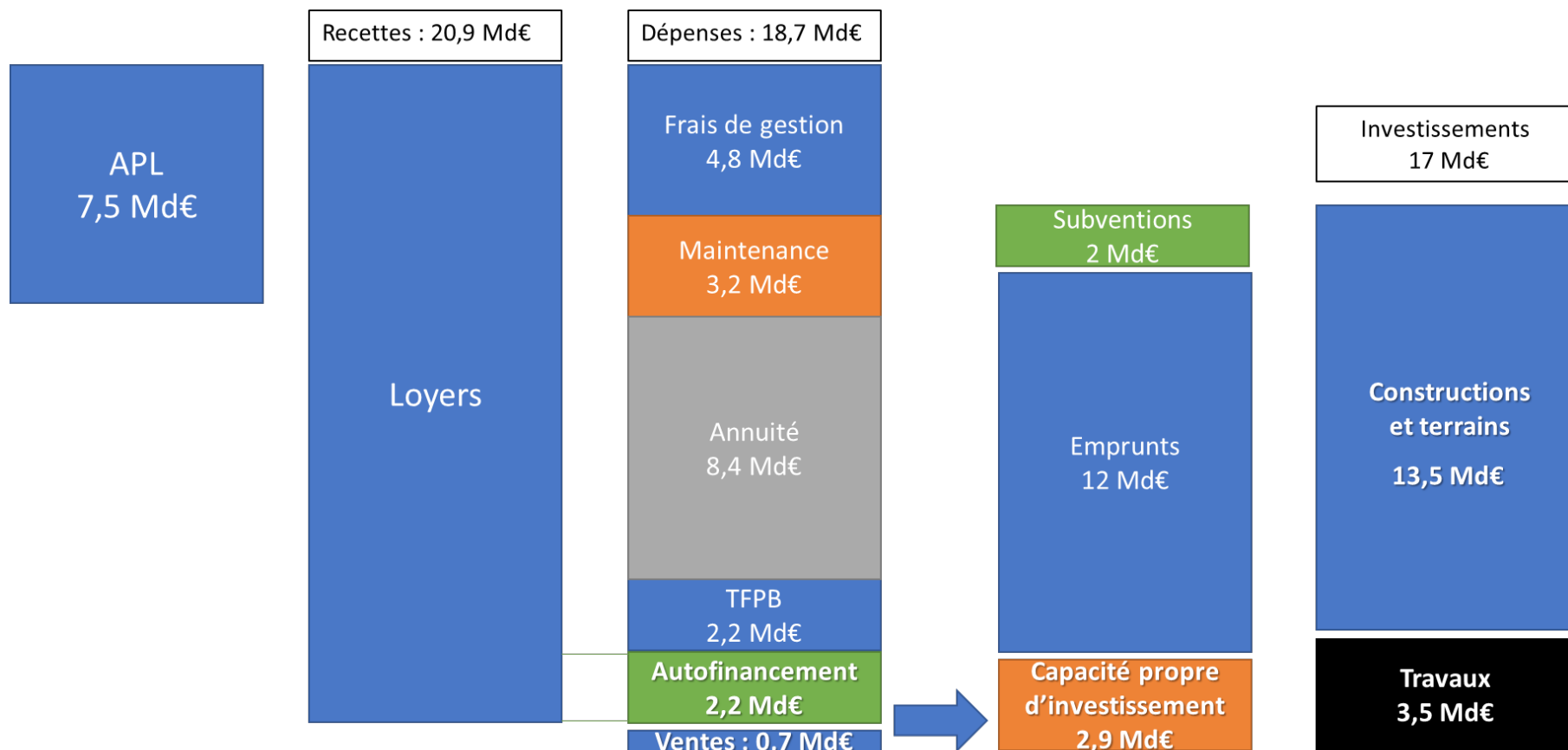




Évolution historique des investissements des organismes Hlm et de leur financement



Dépenses et recettes des organismes Hlm (2015)





La logique de la réforme (?)

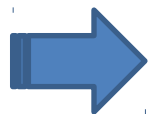
Le secteur peut investir autant

- En augmentant le produit des ventes
- En diminuant les coûts de structure
- En bénéficiant d'aides à la pierre supplémentaires

Il a donc besoin de moins d'autofinancement courant.

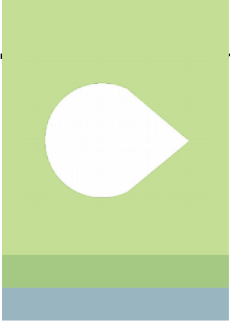
Il peut donc baisser les loyers

... au bénéfice non des locataires mais d'une baisse des APL.



Un nouvel arbitrage entre aides à la pierre / aides à la personne ?

(mais ce ne sont pas les mêmes financeurs)

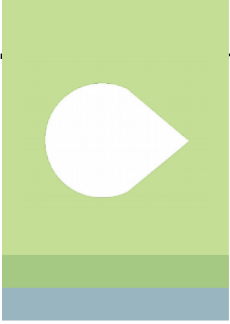


La RLS, c'est quoi ?

C'est une réduction appliquée obligatoirement par les OLS sur le loyer des ménages locataires dont les ressources sont situées sous un plafond.

Cette réduction est fonction de la composition familiale et du zonage.

Exemple : Personne seule en zone 1 : 31,83 € par mois



La RLS, c'est quoi ?

Cette baisse s'accompagne d'une baisse de l'APL du ménage à hauteur de 98% de la RLS.

Exemple :

- 31,83 €/mois de baisse de loyer (perte de recettes pour l'organisme)
- 31,19 €/mois de baisse d'APL (économie budgétaire pour l'Etat)
- 0,62 €/mois de gain financier pour le locataire



La RLS percute la situation financière des OLS

- La finalité de la RLS est de mettre en place une baisse des APL sans dégrader la situation des ménages.
- Le coût est supporté par les OLS : 800M€ en 2018 et 2019 , 1.500M€ en 2020.
- S'ajoute le coût d'un relèvement de la TVA sur les travaux pour un produit de 700M€ en 2018 et 2019.



Les compensations

- Taux du livret A
- Allongement de la dette CDC
- Prêts bonifiés : 2 Mds € de Prêt de Haut de Bilan Bonifié
- 4 Mds € de prêts taux fixe (production, réhabilitation, réaménagement de dette/restructuration du tissu)



Restructuration du tissu

Projet de loi Elan titre II

- Encourager le regroupement d'organismes de logement locatif social en mettant en place des outils le facilitant
- Fixer les critères et les conditions et modalités de regroupements des organismes
- Elargir les possibilités de fusion et d'absorption des organismes d'habitation à loyer modéré et sociétés d'économie mixte de gestion entre eux (la différence de statut ne doit pas être un obstacle)
- Faciliter la circulation des capitaux, en élargissant les possibilités de prêts et d'avances entre organismes de logement social appartenant à un même groupe



Et la vente de logements Hlm

Nombre d'organismes « actifs » en 2017

- Délibération portant sur au moins 5 logements : 363
- Ayant mis en vente au moins 5 logements : 334
- Ayant vendu au moins 5 logements : 244

Délibérations : 150.000 logements (50% de collectifs)

Mises en vente : 99.000 logements (50% de collectifs)

Ventes : 8.600 (50% de collectifs)

Des références de prix ou de valeurs (autour d'importantes disparités)

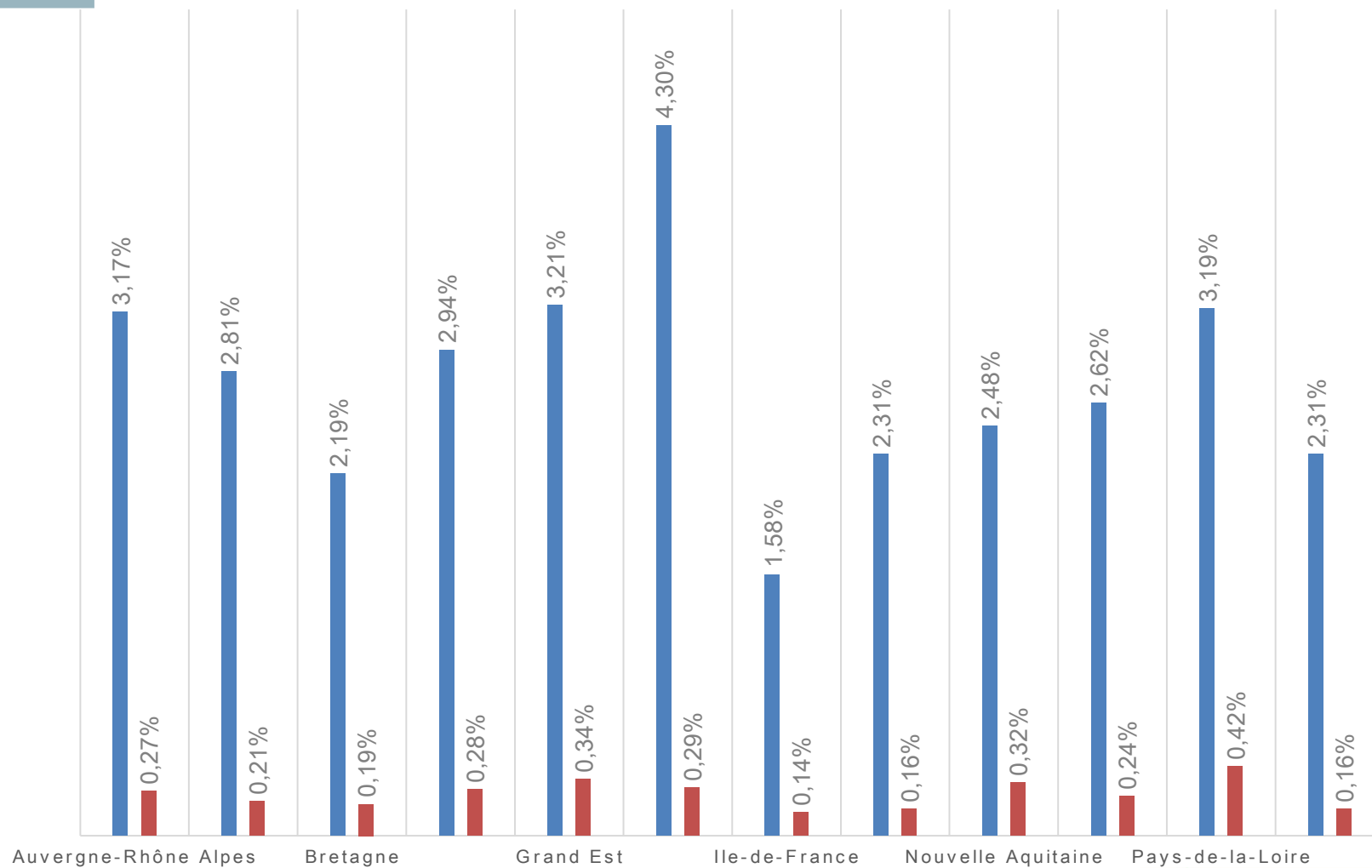
Vente : 100.000 €

Produit « net » : 80.000 €

Plus-value « économique » : 60.000 €

Illustration des disparités régionales

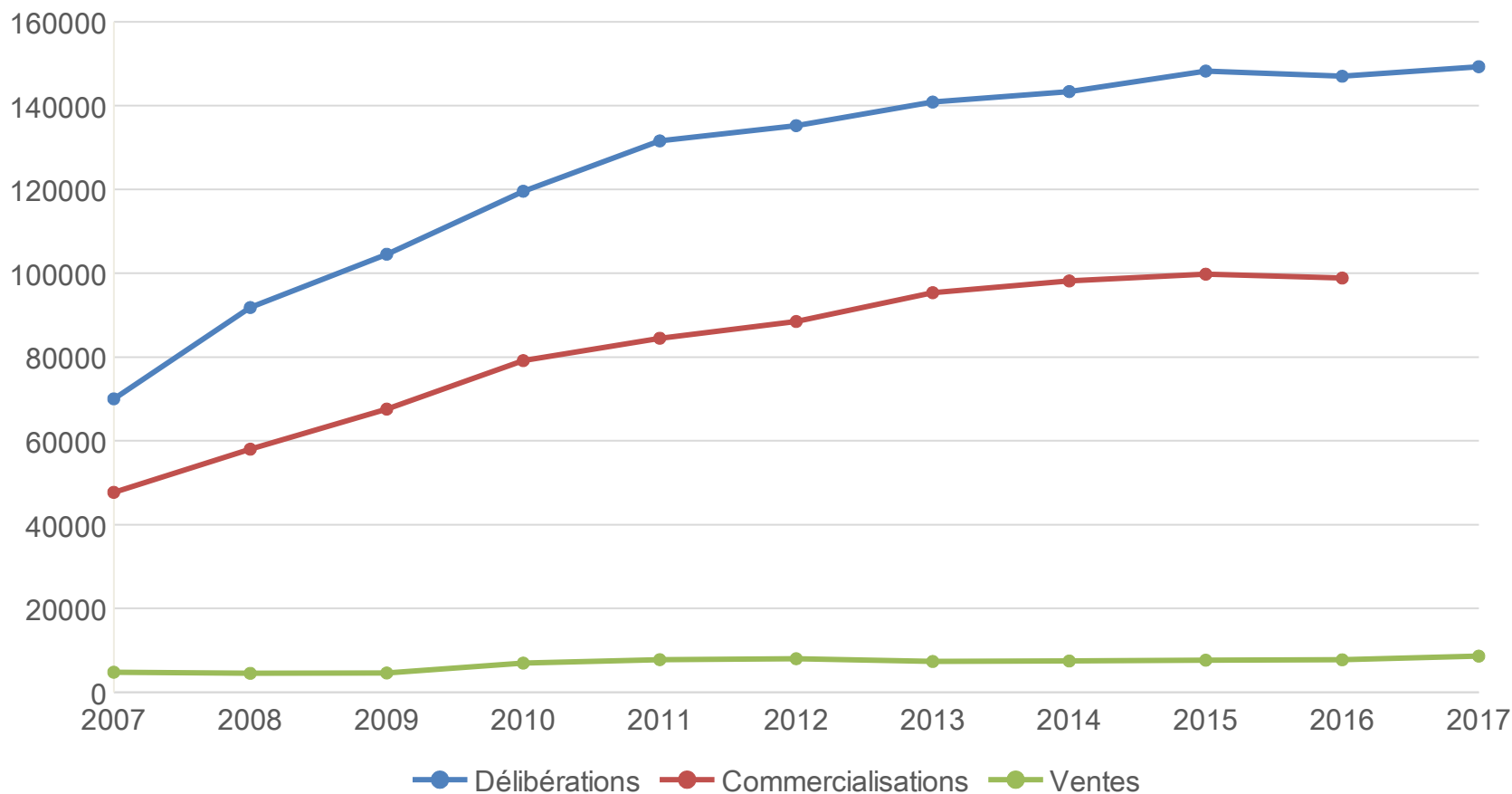
■ Poids Mises en vente / patrimoine ■ Poids Ventes / patrimoine





Le point d'équilibre ?

Evolution des délibérations, commercialisations et ventes





De fortes ambitions

La logique :

- Dépasser la seule vision d'un outil d'accès sociale à la propriété et de mixité d'occupation et de statut
- Passer de la mobilisation d'une marge de manœuvre constatée *ex post* à un élément de la stratégie des organismes Hlm

Mais :

- Vendre quoi ? Où ? À qui ? À quel prix ? Pour faire quoi ?
- Les freins à la vente

Des éléments facilitateurs et la vente en bloc

De nouveaux acteurs ?

De nouveaux montages financiers ?

Pour un objectif annuel de 40.000 logements ?