



# Le développement de l'offre locative



# Le développement de l'offre locative

Rapport de la Commission « production et patrimoine »

## Membres de la Commission

- **Président de la Commission** : Yves Laffoucrière, Immobilière 3 F
  
- Jean-Luc Liabeuf, Groupe Arcade
- M. Lafon, Groupe Arcade
- Bernard Carton, Habitat du Nord
- Laurent Meyer, Office d'Hlm de Lons le Saunier
- André Indigo, SDH
- Jean-Pierre René, Le cottage social des Flandres
- Grégory Berkovicz, Caen Habitat
- Jacques Mayoux, Aquitanis
- Jean-Luc Ferlay, Habitat Dauphinois
- Colette Schnurrenberger, COL
- Gabrielle Koch, Habitat de l'III
- Hubert Voglimacci, Erilia
- Alain Benoiston, Halpades
- Catherine Perenet, Groupe Avantiel
- Gilbert Caharel, CIF St Nazaire
- Philippe Dejean, Domofrance
- Jean-Paul Coltat, Opac du Val de Marne
- Philippe Remignon, Groupe CMH
- Patrick Strzoda, Opac du Rhône
- Xavier Sordelet, Neolia
- Patrick Charrier, Espacil
- Jean-Claude Girard, Opac Dijon
- Jean-Claude Chalumel, Opac de l'Oise
- Alain Villard, Drôme Aménagement
- Bernard They, Groupe SNI
- Muriel Casgha, OPH Perpignan
- Didier Loubet, OPH de Tours
- Gérard Etchanchu, Bâtir Centre – Groupe Valloire
- Bernard Marette, OPH Seine Maritime
  
- Patrick Kolli, Fédération des OPH
- François Quéniart, Fédération des ESH
- Dominique Chauvet, Fédération des ESH
- Jean-Claude Pathé, Fédération des OPH
- Jean-Marie Gambrelle, Crédit Immobilier
- François Salzgeber, FNAR
  
- Aïcha Mouhaddab, ARRA
- Patrick Sciberras, Association régionale des organismes pour l'habitat en Bretagne
- Christophe Rabault, AORIF
- Axel David, Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Poitou-Charentes
  
- Frédéric Paul
- Michel Amzallag
- Jean Nika
- Brigitte Brogat

# 1 – Les constats

## a – Les organismes mettent en œuvre le plan de cohésion sociale...

La production nouvelle des organismes Hlm de 2007 est marquée par plusieurs constats.

- Un bilan positif grâce à une mobilisation Hlm maintenue en 2007 pour permettre d'atteindre l'objectif fixé dans le cadre des engagements pris pour le plan de cohésion sociale (75 000 logements<sup>1</sup> et places résidentielles agréés en 2007 pour un objectif de 78 000).

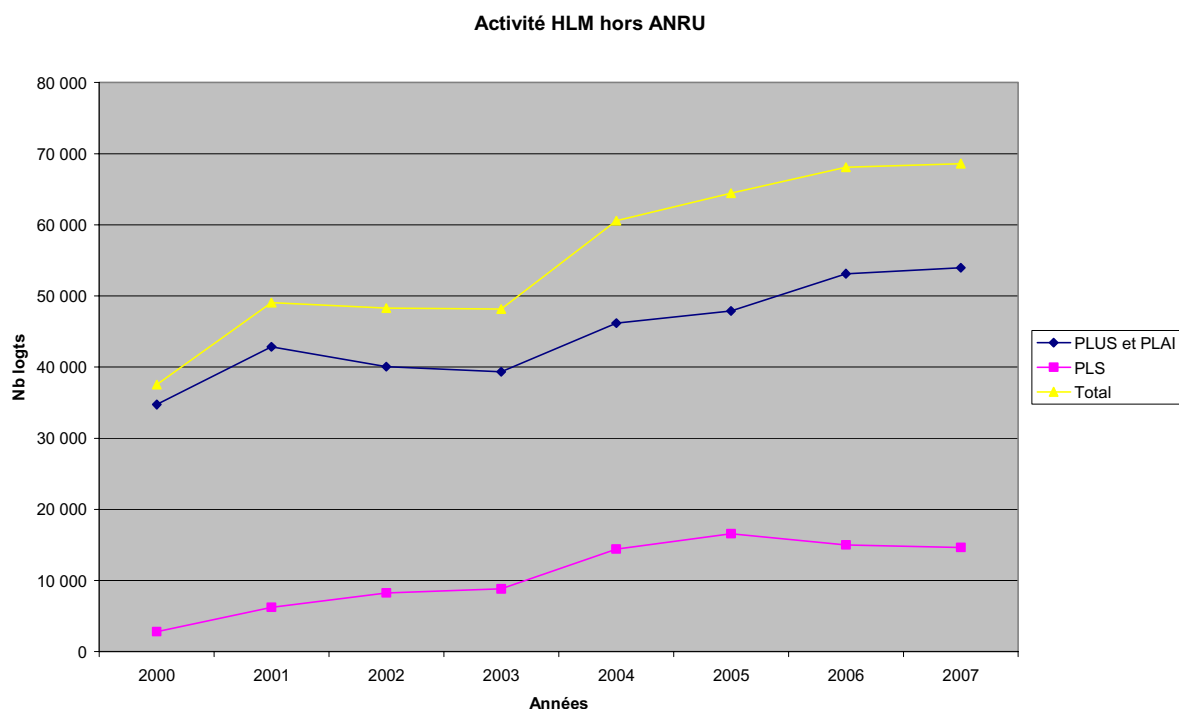
Tous acteurs confondus (y compris SEM, associations, collectivités locales et parc privé en PLS), c'est près de 100 000 logements sociaux agréés en fin 2007, respectivement 75 740 en 2005, et 91 872 en 2006.

Le volet logement du plan de cohésion sociale mis en œuvre ces trois dernières années a donc porté ses fruits et conduit à une augmentation significative des agréments, alors que, dans le même temps, les organismes intensifient la reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU.

Cet effort de production est particulièrement affirmé sur les produits PLUS et PLAI qui représentent 75 % de la production Hlm.

La production Hlm de PLS se stabilise aux alentours de 15 000 logements.

Le graphe ci-dessous reconstitue l'évolution de la production Hlm à partir d'une estimation de la part Hlm des agréments de 2000 à 2004 et les données de l'observatoire de la production sur les années 2006 et 2007.



<sup>1</sup> Estimés à partir des résultats de l'OPL

Cette évolution positive se traduit dans les mises en chantier et les livraisons (cf. partie 2).

Les mises en chantier correspondent à 55 000 logements en 2006, 62 000 logements en 2007, contre 40 000 en 2003.

- Des niveaux de production contrastés sur les territoires, avec un recentrage des besoins sur les marchés tendus.

La détente s'amorce sur certains bassins d'habitat, preuve que le plan de cohésion sociale commence à atteindre ses objectifs. Les situations des marchés en France commencent ainsi à être très contrastées.

L'analyse plus fine de la production en 2007, région par région, met en évidence une première catégorie de régions dans lesquelles la dynamique de montée en charge de la production locative sociale est confirmée avec des résultats qui atteignent, voire dépassent les objectifs 2007 avant DALO (Ile de France, Aquitaine, Nord-Pas de Calais, Rhône Alpes, Alsace, PACA, Champagne-Ardenne, Bretagne, Auvergne par exemple). La nature de la production s'adapte aux besoins en termes de répartition de PLUS – PLAI par rapport aux PLS et en termes de nature de logements (familiaux ou structures, ces dernières semblent en nette progression).

Quelques régions soit stabilisent leur activité (Pays de Loire, Haute-Normandie), soit arrivent à l'équilibre (Franche-comté, Bourgogne, Centre, Picardie, Basse Normandie). Les acteurs considèrent que le rythme de production doit s'ajuster alors que les objectifs fixés par l'Administration demeurent élevés et que les besoins se concentrent sur quelques marchés porteurs.

De forts besoins persistent en Languedoc-Roussillon. La production reste insuffisante compte tenu des besoins importants malgré un effort significatif sur les PLAI

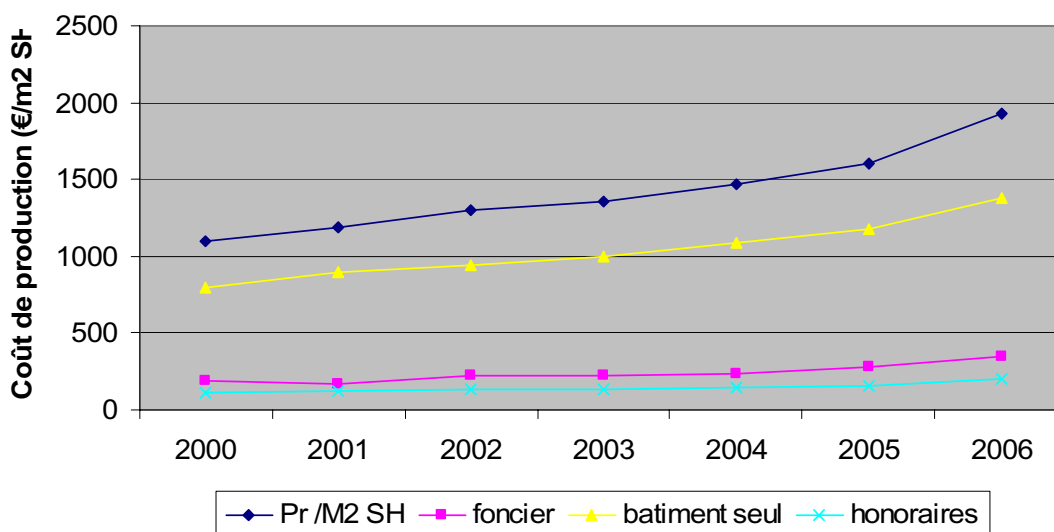
L'approche de quantification et de qualification des besoins méritera dès lors une analyse plus fine par bassin d'habitat et d'emploi.

## **b – ... Malgré des conditions difficiles**

- **De hausse des prix de production**

La hausse des prix du neuf s'est poursuivie en 2007. Cette hausse est plus forte dans le secteur social car les prescriptions y sont régulièrement plus exigeantes (thermique, handicap, choix architecturaux...). Les données sur les opérations financées dans le cadre du plan de cohésion montrent que l'augmentation du prix de revient (foncier et bâti) par m<sup>2</sup> a été de 10 % pour la seule année 2007. Cette hausse inclut des effets de structure : localisation, changement de la typologie et de taille des immeubles, recours à la VEFA en plus de la variation du coût de la construction et de l'impact des normes réglementaires. Les indices les plus récents ne montrent pas de signe de ralentissement de la hausse des prix de revient. Par ailleurs la mise en œuvre de la réglementation thermique 2005 donne lieu à une augmentation du prix de revient estimée à 1,8 %.

## coûts de production (€ TVA 5,5%) zone 2 collectif



### - De perspectives préoccupantes concernant le montage financier des opérations.

Sur les marchés tendus qui cumulent souvent des besoins élevés de production et de rénovation urbaine, la poursuite de la production, en accroissement de l'offre, dans un contexte de hausse du taux du Livret A, pourrait amener les organismes à donner rapidement des signes d'essoufflement, ainsi que les collectivités locales qui elles aussi sont fortement mises à contribution.

Or si l'enveloppe de subvention de l'Etat affectée au PCS est actualisée en fonction de l'inflation ; si l'enveloppe de subvention du 1 % Logement n'est pas ajustée au-delà de l'inflation en 2008, il faudra compléter les plans de financement soit par une augmentation des subventions des collectivités locales, soit par un montant plus élevé de fonds propres dans les opérations.

Sur les conditions de financement actuelles on relève :

- la stabilisation du montant unitaire de la subvention de l'Etat : 2 800 € par logement en PLUS et 12 500 € en PLAI (hors surcharge foncière). L'indexation de l'assiette de subvention sur l'ICC a un impact limité sur l'équilibre du PLUS,
- une enveloppe de subvention du 1 % restée globalement inchangée (225 M€) alors que les objectifs du plan de cohésion ont été revus à la hausse et atteignent 80 000 logements en PLUS et PLAI pour 2008,
- une difficulté croissante des collectivités locales à accroître leur aide pour accompagner l'augmentation de la production en volume et en prix. Ainsi, le maintien de la contribution des collectivités locales à 10 % du prix de revient représenterait, au plan national un doublement de leur aide entre 2006 et 2008, compte tenu de l'augmentation simultanée du nombre de logements et de l'investissement unitaire,
- une hausse du taux du livret A de 1,5 point en deux ans, dont l'impact sur l'équilibre financier est étudié plus loin.

**Plan de financement type des logements financés en PLUS en 2006**

Prix de revient unitaire (TVA à 5,5 %)	110 500 €	100,0
Montant total des subventions externes : Etat, 1 %, collectivités locales	20 750 €	18,8
Prêt principal	78 450 €	71,0
Fonds propres	11 300 €	10,2

**Plan de financement correspondant à l'équilibre financier en 2008**

Prix de revient unitaire (TVA à 5,5 %)	122 800 €	100,0
Montant total des subventions externes Etat, 1 %, collectivités locales	20 750 €	16,9
Prêt principal	73 250 €	59,6
Fonds propres	28 900 €	23,5

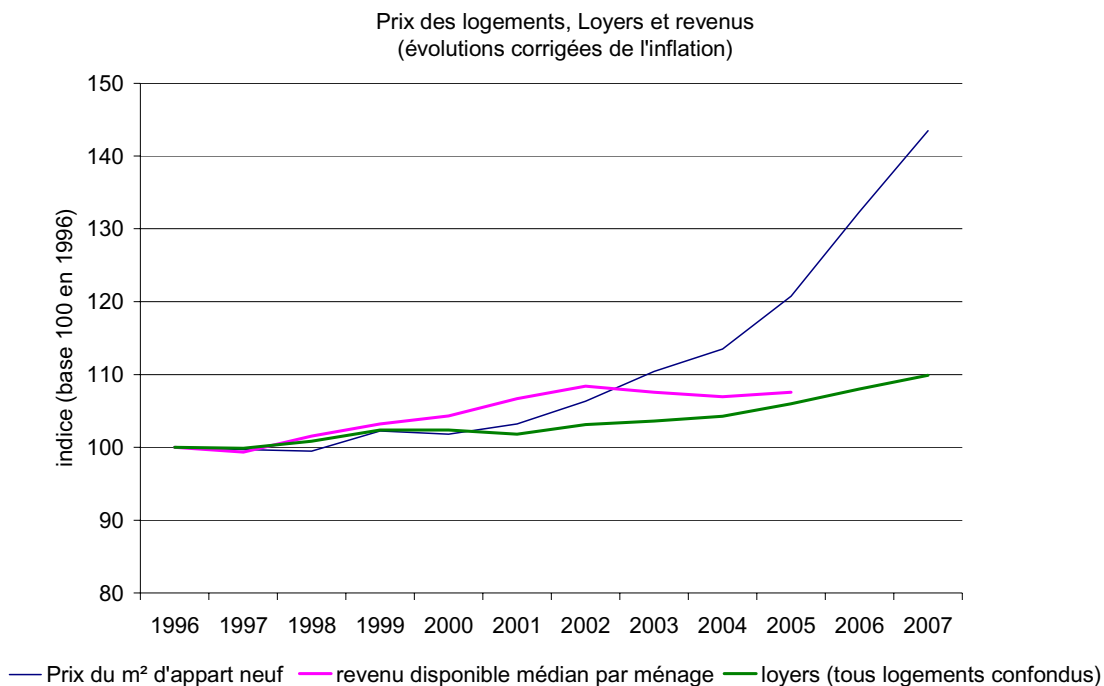
Ces conditions de financement ne permettent pas de faire face à l'augmentation des prix de revient. Ainsi, une opération PLUS équilibrée dans les conditions de 2006 (plan de financement ci-dessus) ne l'est plus en 2008 pour un prix de revient qui a augmenté de 11 % si la somme des aides de l'Etat, des collectivités locales et du 1 % Logement reste inchangée. Pour retrouver l'équilibre financier, il faut des fonds gratuits supplémentaires à hauteur de 17 000 €, soit 14 % du prix de revient. Cette dégradation est imputable à l'augmentation des prix de revient et à la hausse du taux d'intérêt du PLUS ; même en supposant que les taux d'intérêt réels du PLUS se stabilisent à terme autour de 2,0%, le besoin en fonds gratuits reste élevé, de l'ordre de 11 000 € .

En réalité, une telle augmentation générale est difficilement concevable pour la plupart des organismes compte tenu des engagements pris par ailleurs au titre de la rénovation urbaine et des engagements de réhabilitation lourde à venir dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

- **Et de décrochage du coût des logements au regard du revenu des ménages**

Sur les dix dernières années, les revenus des ménages ont progressé de manière régulière jusqu'en 2003 pour stagner depuis 2004, alors que parallèlement les prix des loyers (désormais indexés à partir de l'IPC hors tabac) s'écartent sensiblement de cette tendance, et les prix de revient du logement neuf continuent de progresser.

En Hlm, pour maintenir les équilibres d'opération, dans la mesure où les loyers sont fortement maîtrisés, les fonds gratuits nécessaires sont de plus en plus élevés.



Ce graphe montre bien l'effet de ciseaux entre la capacité des ménages et le coût de production des logements neufs des organismes Hlm. Il explicite les difficultés d'équilibre d'opérations qui se sont accentuées au fil du temps.

### **c – Dans un contexte de redistribution des rôles dans le jeu d'acteurs locaux**

Les modes traditionnels de production et de gestion du logement social évoluent. Le souci de mixité sociale, mais aussi de dynamique économique globale des territoires amène les élus locaux qui recherchent et organisent des perméabilités, des coopérations entre tous les acteurs (organismes Hlm, promoteurs, investisseurs, aménageurs). Les délégations des aides à la pierre ont souvent été un catalyseur de ces évolutions.

Les organismes Hlm sont ainsi amenés à confronter leur vision, leurs pratiques à celles des autres acteurs, ils doivent éviter la mono activité mais s'insérer dans une production diversifiée de locatif associé à de l'accession et des équipements et donc trouver leur place dans la production de la ville animée par la collectivité locale.



## 2 – Maximiser la capacité à produire

---

### a – Renforcer la maîtrise d’ouvrage Hlm

Les organismes d’Hlm sont intrinsèquement producteurs et gestionnaires de leur patrimoine. La maîtrise d’ouvrage directe permet aux organismes d’être aux côtés des collectivités locales pour proposer un éventail large de formules d’habitat pour différents publics, et d’infléchir de manière réactive leur production aux évolutions du besoin. Cette capacité des organismes à être sur tous les maillons de la chaîne du logement les positionne comme opérateur global et pertinent de la mise en œuvre des PLH.

Les organismes sont des acteurs pérennes des territoires. Ils gèrent leurs patrimoines dans la durée avec le souci que celui-ci réponde en permanence aux besoins des générations qui se succèdent pour l’occuper.

Pour ce faire, le maintien d’une maîtrise d’ouvrage Hlm dans un contexte de forte concurrence, d’exercice contraint et de plus en plus complexe est une nécessité et suppose un renforcement des compétences et de l’efficacité des opérateurs.

Plusieurs évolutions sont à conduire :

#### - **La rationalisation et l’organisation de la commande**

Le programme CQFD piloté par le PUCA a ouvert des pistes sur la diversification des modes constructifs et l’industrialisation partielle afin de répondre en volume aux attentes de logements. Il n’a pourtant pas à ce jour fait la preuve d’une réelle capacité à maîtriser les coûts et à accroître les volumes de production.

L’exercice doit être élargi aux process de production et, à la conception, pour mettre en évidence tous les gisements de standardisation et d’économie de process et de structure (réduire les prélèvements de matière, les déchets de chantier, ...) sans toutefois commettre l’erreur de la répétitivité architecturale.

Certains organismes pratiquent déjà avec un certain succès des contrats à bons de commande pour la production de maisons individuelles. Cette solution doit être diffusée plus largement et élargie au collectif.

Une prescription commune et un groupement de commandes peuvent amorcer ces évolutions, et doivent valider ces gisements d’économie et d’amélioration qualitative des réalisations.

Un travail a été conduit, appuyé sur un groupe de travail d’organismes. Il entrera en phase opérationnelle dès l’automne et donnera lieu à quelques déclinaisons de commandes groupées

#### - **La poursuite des ajustements des compétences et organisations de la fonction maîtrise d’ouvrage.**

Le positionnement traditionnel de la maîtrise d’ouvrage Hlm, en forte évolution, a amené les équipes à mieux structurer leur chaîne de production. Les adaptations sont diverses selon les contextes locaux, mais il est possible de repérer trois tendances à caractère général :

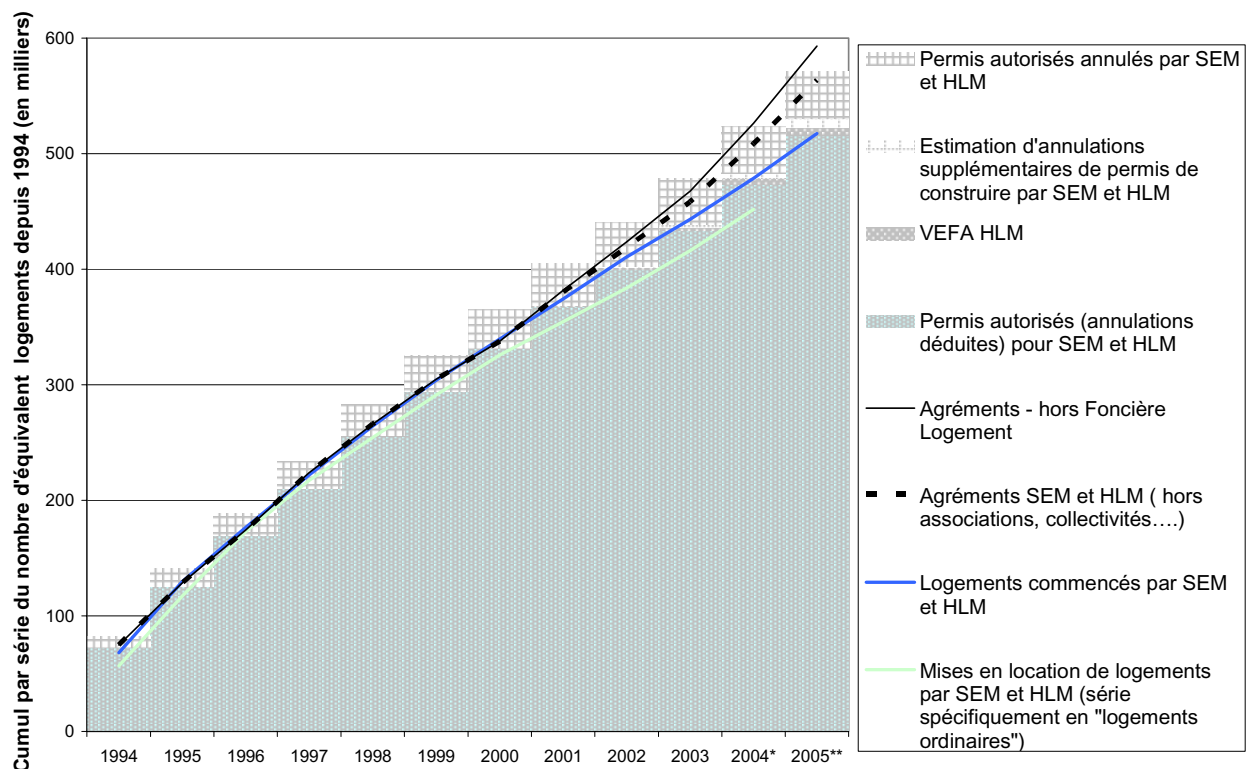
- La mise en évidence d’une fonction développement tournée vers les territoires,
- Un pilotage stratégique de la production mieux articulé avec les autres fonctions de l’organisme,
- Une dissociation des phases de montage et conduite d’opérations.

- **L'observation rapprochée de la production nouvelle**

**En volume**

Les outils actuels souffrent d'une trop faible réactivité. De plus, ils sont partiels et permettent difficilement de disposer d'un vrai tableau de bord complet du suivi physique de cette production, d'autant que la croissance des mises en chantier est beaucoup plus lente que celle des agréments. L'agrément très en amont du processus de maturation des opérations neuves d'une part allonge très fortement le délai perçu de mise en chantier, d'autre part induit un facteur d'aléa qui n'existait pas avant.

Une part des agréments ne se concrétise généralement pas (8 à 9 %). Il sera souhaitable d'en apprécier le volume et les raisons.



**En prix**

Les changements intervenus et encore à venir sur les exigences techniques, les natures d'opérations et les modes constructifs ont effacé la pertinence des indicateurs disponibles. Les organismes ont ainsi une difficulté pour analyser et projeter une politique économique d'investissement. C'est pourquoi l'observation des conditions économiques de la production présente un intérêt d'autant plus fort qu'elle permet d'être réactif aux évolutions, tant du point de vue de l'estimation des projets à venir que de leur montage financier.

- La collaboration entre les organismes, en mettant en commun les moyens, mais aussi les capacités de prescription et de planification de la production, est encore un enjeu. Si l'on constate le développement d'actions collectives en inter organismes sur l'amont de la maîtrise d'ouvrage (foncier, marketing territorial, politiques locales de l'habitat...), la phase opérationnelle de production reste très individuelle alors que la complexité accrue suppose des ressources expertes qui ne peuvent être présentes qu'à partir d'une taille critique.

Quelques expériences de GIE ou autres structures méritent sans doute d'être mieux connues.

## **b – Diversifier les modes de production**

Sur les marchés tendus, le développement de l'offre nouvelle s'effectue dans un contexte de pression foncière, de capacité financière des organismes qui se réduit en raison de la poursuite de la hausse des prix et d'une forte dynamique des acteurs privés qui se positionnent auprès des collectivités locales.

Les organismes doivent en conséquence développer toute une gamme de modes d'intervention marqués par plus d'innovation dans l'ingénierie des montages d'opération, plus d'ouverture au contexte économique local et à ses différents acteurs. C'est ainsi qu'ils optimisent leur recours à la Vefa, qu'ils expérimentent des formules nouvelles (démembrement de propriété) ou réfléchissent à des solutions spécifiques (logement temporaire).

Ils prennent ainsi l'initiative de compléter l'action de leur maîtrise d'ouvrage directe traditionnelle par de formules complémentaires : transfert de maîtrise d'ouvrage, délégation ou partenariat.

### **- Des opérations réalisées en coopération avec des opérateurs privés**

Les collectivités locales ont souvent impulsé ce partenariat, parce que la diversité de l'offre sur les quartiers conditionne durablement la mixité sociale.

Aujourd'hui, grâce à une meilleure connaissance des pratiques respectives, le partenariat est plus naturel. Il se traduit par des tailles d'opérations qui peuvent alors être plus importantes, conduisant à une meilleure maîtrise des coûts ;

Lorsque les situations foncières le permettent, la cession de charges foncières permet aux organismes Hlm de conduire, des opérations mixtes, soit en parallèle des opérations privées, soit en co-maîtrise d'ouvrage via le permis de construire valant division.

La Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) est historiquement la première solution complémentaire à la maîtrise d'ouvrage directe. C'est aussi celle qui est la plus représentée aujourd'hui, notamment sur les marchés tendus pour réaliser des opérations mixtes.

Comme indiqué dans la circulaire de programmation de l'Etat, les achats d'opérations en VEFA ne concernent que la moitié au plus des programmes (sauf pour les réalisations de structures spécifiques ou en cas de VEFA entre organismes).

En tant qu'acheteur, le secteur Hlm a intérêt à faire connaître ses besoins et attentes afin d'obtenir un meilleur ajustement de l'offre. Dans cette confrontation de l'offre et la demande, les collectivités locales sont souvent un prescripteur tiers par le jeu des éco conditionnalités de leurs financements.

Les organismes peuvent trouver à travers ce mode de production le volume additionnel de production nouvelle dont il ont besoin pour compléter leur production neuve propre et accéder par là même à des localisations diversifiées.

### **- Le démembrement de propriété en usufruit locatif**

Tout en rappelant la priorité de constituer une offre « définitive » de logements sociaux à la hauteur des besoins identifiés, le secteur Hlm doit rechercher à titre complémentaire des réponses, y compris pour des durées limitées et adaptées à des contextes.

L'usufruit locatif (qui n'apparaît être toutefois qu'un « produit de niche » puisqu'il repose sur des avantages fiscaux accordés aux investisseurs) constitue une réponse complémentaire et exceptionnelle du fait des obligations vis-à-vis des nus-propriétaires et vis-à-vis des locataires à l'échéance. Il présente différents intérêts pour les organismes et les collectivités locales. Pour les

organismes, il permet d'enrichir une offre locative neuve de localisations très intéressantes malgré des coûts de foncier inaccessibles dans une formule traditionnelle. Par l'usufruit locatif, l'organisme met sur le marché des logements au loyer régulé (PLS, PLI) qui complètent la gamme PLUS / PLAI.

Pour la collectivité locale, les avantages sont aussi réels, peu d'apport de fonds gratuits des logements comptabilisés dans le décompte de l'article 55, une accession à la propriété à terme.

La loi Urbanisme et habitat (juillet 2003) permet aux organismes Hlm de partager la propriété avec des investisseurs privés. Il peuvent soit acheter l'usufruit auprès d'une société qui se charge de la vente de la nu-propriété, soit assurer eux-mêmes tout le montage et la commercialisation ; Selon la solution retenue, l'opérateur Hlm s'implique plus ou moins dans la mise en œuvre de la solution. L'acquisition de savoir faire sur ce type de montage est donc de deux ordres :

- le montage amont, lorsqu'il est initiateur de la solution, qui suppose une bonne connaissance des mécanismes financiers en jeu et de l'attractivité des marchés car il s'agit d'un marché de niche,
- la gestion aval, dans le rôle d'usufruitier, notamment des deux dernières années du bail, la libération des logements à terme et donc du risque locatif et le relogement des ménages lorsque leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources.

La commission attire l'attention des organismes sur la difficulté de ces montages sur les marchés qui resteront tendus.

#### - **Le logement locatif social temporaire dans l'ancien**

Pour des publics pour lesquels la solution traditionnelle ne convient pas, de même, le développement de solutions adéquates reste à finaliser.

Les bailleurs sociaux doivent examiner, sur les marchés très tendus où le droit au logement opposable est difficile à satisfaire, les conditions dans lesquelles ils pourraient intervenir pour prospecter le parc privé et y offrir des solutions de logement temporaire à des publics cibles, tout en garantissant une bonne attractivité pour les propriétaires et en ayant une capacité de relogement pérenne pour ceux qui en auront besoin au terme de la solution temporaire.

Cette mobilisation du parc privé doit être précisée dans ses finalités (publics visés selon les spécificités des territoires), en termes de faisabilité économique et financière, et en matière d'organisation opérationnelle. Le dispositif ne peut fonctionner que s'il est incitatif pour les propriétaires qui confient des logements aux organismes ; Les simulations effectuées montrent que l'intermédiation Hlm ne présenterait un intérêt que si le différentiel de revenu entre location libre et loyer PLUS était comblé. Ceci ne serait obtenu que par une défiscalisation totale et une compensation complémentaire variant de 2 200 € par an en zone B à 6 300 € en zone A

Cette solution nécessiterait en outre des ajustements juridiques et fiscaux.

Ces nouveaux modes d'intervention nécessitent une adaptation des compétences et organisations internes pour maîtriser ces nouveaux mécanismes, développer des savoir-faire d'achat ou recourir à de nouveaux process ainsi que plus d'innovation en matière d'ingénierie juridique et financière;

## **c – Se mobiliser davantage dans le champ de l'aménagement**

L'articulation des maillons de la chaîne de production du foncier constructible progresse.

L'action des collectivités et de leurs groupements, fondamentale en matière de foncier, est facilitée par de nombreuses dispositions de loi qui leur permettent de conduire une politique foncière en faveur du logement social si elles le souhaitent.

Les collectivités, progressivement, associent les acteurs de l'amont.

Les organismes, notamment à partir des projets de rénovation urbaine, doivent participer directement à la conception de la ville, sur de grands « territoires », soit en étant partie prenante de l'aménagement seul, puis de la construction sur le foncier ainsi dégagé, soit en étant partenaires dans des opérations plus globales d'aménagement-construction.

Dans le cas où ils sont amenés à n'intervenir qu'en phase de construction, ils ont aussi un intérêt majeur à faire connaître leurs attentes en matière d'aménagement.

L'apport des organismes d'Hlm doit se structurer pour :

- contribuer à l'analyse et à la réflexion prospective à partir de sa perception des besoins de nature variée (réhabilitation, démolition, construction, dépollution, ...), notamment sur des territoires déjà urbanisés,
- participer plus largement à l'exigence de variété (de forme, de statut...) de l'habitat et – en partenariat avec les collectivités et d'autres acteurs - de diversification fonctionnelle dans les quartiers rénovés ou aménagés,
- susciter des projets, innover en intégrant toutes les composantes économique, sociale, environnementale et culturelle, tout en s'appuyant sur la concertation,
- offrir aux collectivités locales des possibilités de coopération avec les autres opérateurs de la ville et de l'habitat.

Ce positionnement passe par une évolution des pratiques professionnelles et une meilleure valorisation des atouts spécifiques du secteur Hlm.

Il nécessite aussi plus de créativité et d'agilité en matière de coopération entre organismes et avec des opérateurs privés pour être en capacité de faire des offres globales.

Pour accompagner les organismes dans ces évolutions, l'Union sociale pour l'habitat anime un réseau dans lequel les organismes peuvent trouver un lieu d'échanges et de ressources.

## 3 – Perspectives

---

### - **La production en 2008**

Pour 2008, il est encore difficile d'estimer la production probable, d'autant que le calendrier électoral a pu occasionner des retards d'engagements financiers. Les perspectives restent élevées pour l'Île de France et Rhône-Alpes qui devraient voir encore augmenter leur production. Sur une grosse majorité des régions, la production devrait se stabiliser (Aquitaine, Champagne-Ardenne, Alsace, Nord) à un niveau élevé. Quelques régions telles que la Picardie, le Centre, la Bourgogne et la Franche Comté devraient voir leur production stabilisée en dessous des objectifs fixés par l'Administration manifestement trop ambitieux.

Les données enregistrées à ce jour dans l'observatoire de la production et de la réhabilitation montrent un niveau globalement équivalent à 2007.

Dans la mesure où les différences de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat s'accroissent à nouveau, il importe pour l'avenir d'observer plus finement la réalité de la demande, pour optimiser les aides publiques en déclinant les enjeux nationaux en fonction des besoins locaux, et pour adapter le type de logements produits à la nature de la demande.

### - **Le financement de la production nouvelle**

Sur les marchés tendus, le maintien de la production suppose a minima de maximiser les capacités de production comme indiqué ci-dessus, mais aussi un important recours aux fonds propres.

C'est pourquoi la situation nous invite à réfléchir aux règles habituelles d'appréciation des besoins de financement des opérations nouvelles.

### - **Méthode et paramètres de calcul du loyer d'équilibre**

Le critère de l'équilibre financier des nouvelles opérations locatives et les paramètres retenus pour l'établir doivent refléter la réalité de la gestion locative. La définition du loyer d'équilibre à partir de la trésorerie cumulée positive ou nulle pendant la durée de remboursement du prêt principal et celle des postes de dépenses pris en compte pour ce calcul retenues en commun avec l'Administration restent valables. Deux points méritent une précision :

- La récente modification comptable des grosses réparations, passées en immobilisations, n'entraîne pas a priori de changement du calcul du loyer d'équilibre, fondé sur une estimation des flux futurs de dépenses ; la maintenance annuelle peut encore être estimée à 0,6 % de la valeur des immeubles hors terrains.
- La prise en compte des variations du taux du livret A. Jusqu'à présent, le taux du prêt a été le taux constaté au moment où l'exercice de simulation est réalisé, sans modifier les autres paramètres, en particulier le taux d'inflation. Il paraît souhaitable désormais de définir un taux du Livret A de long terme, au-delà des fluctuations semestrielles des taux d'intérêt de court terme et de l'inflation. Ce taux ne serait modifié qu'à l'occasion de changements structurels.

A partir d'anticipations économiques à moyen terme faites par la CDC, on obtient les taux d'intérêt suivants, pour une inflation structurelle de 1,8 % :

- inflation : 1,8 %
- Euribor 3 mois : 4,25 %
- Eonia : 4,15 %

La formule de calcul du livret A en vigueur donne sous ces hypothèses, un taux « pérenne » du livret A égal à 3,0 %. Le taux du prêt sur fonds d'épargne en résulte.

Mais d'ores et déjà, si les pratiques de montage financier restent majoritairement celles définies par l'Etat et la Caisse des Dépôts, émergent d'autres jeux d'hypothèses, d'autres modes de raisonnement. Que ce soit dans l'ajustement des taux (vacance, frais de gestion, PGR, ...) aux situations propres des organismes, dans la prise en compte de l'évolution du taux du Livret A, et surtout dans celle des fonds propres (reconstitués, en cours, à terme ou non reconstitués, en tenant compte ou non de l'inflation...).

Une clarification de ces pratiques est nécessaire. Ce travail fera l'objet de propositions de la commission production et patrimoine.

Indépendamment des critères retenus pour l'analyse de l'équilibre financier, certains organismes peuvent être tentés d'utiliser la variable surface unitaire des logements pour maîtriser en aval le risque loyer. Là encore, il s'agit d'une responsabilité de l'organisme de disposer d'une visibilité suffisante de la nature de la demande sur le long terme sur ces marchés tendus.

#### - **Taux des prêts au logement social en août 2008**

La révision semestrielle du taux du livret A devrait se traduire par une hausse de 0,25, voire 0,50 point en août 2008, compte tenu de l'accélération de l'inflation et du niveau élevé des taux d'intérêt du marché monétaire. Elle a pour conséquence une hausse de même ampleur du taux des prêts sur fonds d'épargne. Cette hausse se traduit dans l'immédiat par l'alourdissement de la charge financière des nouvelles opérations (la hausse de 0,5 point du livret A entraîne une majoration de l'annuité de 7,4 % du prêt PLUS.), aussi longtemps que l'inflation reste au dessus de son niveau structurel ; or l'INSEE annonce un taux d'inflation de 3,2 % en moyenne annuelle pour 2008.

Inversement, dans le cadre de la réforme de la distribution du livret A, la baisse prévue du coût de la collecte du livret A devrait être appliquée par anticipation au taux des prêts PLUS et PLAI et atteindre, respectivement 0,20 point et 0,50 point. Cette baisse de taux du prêt reste acquise indépendamment des fluctuations, définitivement acquise, équivaut à une subvention de l'ordre de 2000 à 2500 par logement PLUS et de 5000 à 6000 en PLAI selon le prix de revient et la quotité du prêt.

#### - **La diversification des modes de production**

Plusieurs évolutions seraient de nature à conforter l'action des organismes pour contribuer à développer et diversifier l'offre de logements.

##### L'ouverture pour une durée limitée à la conception-réalisation

Dans la situation d'urgence des marchés tendus où il faut produire vite et au meilleur prix, la conception-réalisation peut constituer une bonne réponse pour les organismes qui disposent d'une maîtrise d'ouvrage forte.

Elle permet en effet, en associant des équipes maîtrise d'œuvre – entreprises, une maîtrise des coûts dès l'amont des projets, une réduction des délais et doit s'avérer utile pour faire évoluer les savoir-

faire de production de logements aux normes énergétiques de demain en amenant les acteurs à rapprocher leur savoir faire. Les Mouvement Hlm est attaché à ce que cette solution puisse se mettre en œuvre.

#### La consultation d'opérateurs privés pour l'achat en totalité d'immeubles en VEFA

Certains organismes Hlm souhaitent pouvoir utiliser cette possibilité en marché tendu dans le cadre de consultations à l'initiative de la maîtrise d'ouvrage. Il s'agit pour celle-ci, à partir du cahier des charges qu'elle établit, de pouvoir acquérir, sur la base d'une consultation d'opérateurs privés, la globalité d'une opération réalisée conformément à ce cahier des charges. Hors consultation, la limitation de la possibilité d'acquisition d'un programme réalisé par le secteur privé reste fixée à 50%.

#### La participation à des sociétés de projet pour l'aménagement

Le Mouvement Hlm demande la création d'un cadre juridique permettant l'association de bailleurs sociaux avec des opérateurs privés pour la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'aménagement et de construction dans des sociétés de projet permettrait de formaliser une capacité d'intervention mixte tout en cernant le partage des risques entre les acteurs.



**L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT**

14, rue Lord Byron - 75008 Paris

Informations complémentaires  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org), rubrique : congrès