

# MUTUALISATION DES FONDS PROPRES

## ➔ Qu'est-ce que la mutualisation ?

La mutualisation concerne les 550 organismes Hlm disposant d'un patrimoine locatif.

La mutualisation est un mécanisme de mise en commun d'une partie des fonds propres des organismes, au profit de la production de logements neufs, de la rénovation et de la restructuration du parc existant. Il s'étend sur la période 2013-2018.

C'est une démarche très innovante, qui répond aux besoins de développement et de qualité du logement social. En outre, une partie de la mutualisation permettra de développer une offre plus importante de logements à bas loyers.

Il s'agit donc d'une contribution des organismes Hlm à la relance économique du secteur du bâtiment, qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation. Son objectif est de contribuer à la qualité de vie des habitants, de sauvegarder l'emploi et d'augmenter la capacité de réponse à la demande de logements sociaux. Rappelons qu'1,7 million de ménages sont actuellement demandeurs d'un logement social.

Le principe de la mutualisation est simple : les organismes Hlm qui entrent dans une phase très active d'investissements bénéficient d'un apport en fonds propres qui renforce leur capacité d'investissement. C'est donc un accompagnement des organismes Hlm les plus dynamiques en termes d'investissements et qui répondent aux besoins spécifiques de leur territoire, que ce soit en termes de production, de réhabilitation ou de restructuration du parc.

Cet engagement a été décidé et adopté à l'unanimité par le Mouvement Hlm, et finalisé dans l'Agenda Hlm signé avec le Premier ministre Manuel Valls le 25 septembre 2014.

## ➔ Pourquoi la mutualisation ?

Les fonds mutualisés sont utilisés pour le logement social, à la différence du prélèvement opéré sur les fonds propres des organismes de 2010 à 2012.

La mutualisation est un mécanisme financier, interne au Mouvement Hlm, qui vise à accroître la capacité d'investissement des organismes là où les besoins sont les plus importants. C'est aussi et d'abord le signe de la mobilisation du Mouvement Hlm en faveur du développement économique des territoires.

La mutualisation, parce qu'elle garantit la capacité d'investissement des organismes Hlm sur le long terme, est un facteur de confiance et d'encouragement à l'investissement au service des territoires.

## ➔ Quelles sont les sommes mobilisées ?

En 2014, 223 millions d'euros ont été activés au regard des investissements réalisés en 2013. Dans une seconde étape, au titre de l'Agenda Hlm, le dispositif sera renforcé et étendu, en activant, chaque année et pendant trois ans, 350 millions d'euros supplémentaires.

Au total, entre 2014 et 2018, ce seront près de 2,3 milliards d'euros qui seront activés.

## ➔ D'où proviennent ces apports et comment sont gérés les flux financiers ?

Ces apports proviennent intégralement et exclusivement des fonds propres des organismes. Ils sont financés par une contribution générale et obligatoire des organismes Hlm, établie sur des critères financiers reconnus et équitables.

C'est la Caisse des Dépôts qui gère le dispositif. Son pilotage est assuré par le Mouvement Hlm. Une commission dédiée, composée de représentants des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat propose les ajustements nécessaires et répond aux questions des organismes.

## MUTUALISATION DES FONDOS PROPRES

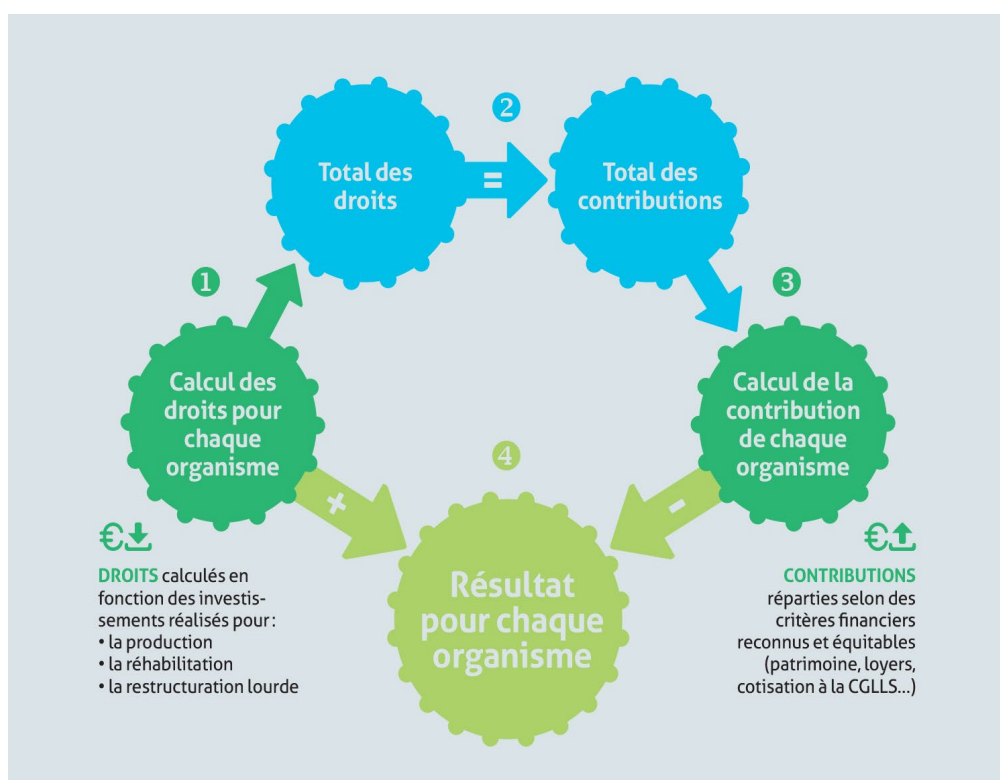
### ➔ Ce que n'est pas la mutualisation

La mutualisation des fonds propres n'est pas une aide à la pierre. Elle garantit dans le temps les capacités d'investissement des organismes.

Elle a été mise en place pour répondre à des objectifs ambitieux en termes de production et de rénovation, et s'accompagne de l'engagement, par l'État, du maintien des aides à la pierre à un niveau adapté aux besoins, de l'abandon du prélèvement calculé sur la base du potentiel financé des organismes jusqu'en 2012 et du maintien d'un taux de TVA réduit.

La mutualisation n'est donc absolument pas destinée à compenser la diminution des subventions de l'État ou des collectivités, qui sont actuellement indispensables à l'équilibre économique des opérations et, plus largement, à la matérialisation de l'investissement de la puissance publique dans la politique du logement de notre pays.

Revenir sur ces engagements, c'est mettre en cause les accords passés avec le Mouvement Hlm, et casser la dynamique mise en œuvre.



Source : Union sociale pour l'habitat

### » POUR ALLER PLUS LOIN :

- Retrouvez le dossier [Mutualisation Hlm](#)