

Etude

LA SITUATION FINANCIERE DU SECTEUR HLM EN 2002

2003



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Situation financière du secteur HLM en 2002 et projections à moyen terme

2	L'analyse des comptes 2002
2	Les produits
3	Les charges
4	Le solde
6	Les tendances à moyen terme
6	Observations préalables
6	Présentation de l'étude 2002
7	Résultat de l'étude 2002
10	Hypothèses retenues
10	Hypothèses générales d'évolution des paramètres de la simulation
10	Constructions et réhabilitations
11	Démolitions
12	Vente HLM
12	Une hypothèse clé : un effort accru de maintenance
12	La cotisation complémentaire CGLLS

L'analyse des comptes 2002

— **Comme les années précédentes**, la Direction des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts a réalisé une étude sur la situation financière d'ensemble du secteur HLM, à partir d'une consolidation des comptes individuels d'un échantillon d'organismes HLM. Pour l'exercice 2002, l'échantillon retenu est composé de 472 organismes (OP, OPAC et ESH) représentant 78 % des organismes et plus de 3,3 millions de logements, soit 80 % du parc.

L'agrégation des comptes de chaque unité peut masquer, bien entendu, des situations individuelles très contrastées. Les conclusions de la présente étude doivent donc être appréhendées avec précaution et ne peuvent s'appliquer au cas particulier d'un organisme.

Les produits

Un accroissement des loyers après la période de gel 2000-2001

LOYERS : UNE EVOLUTION SUPERIEURE A L'INFLATION (+ 4,8 %)

— **Globalement, pour l'échantillon étudié**, les loyers ont augmenté de 4,8 % entre 2001 et 2002, contre 1,8 % sur l'exercice précédent.

Cette progression comprend, à la fois, un effet volume (+ 2,2 % de progression du parc de logements de l'échantillon) et un effet prix. Il convient de noter que la progression des loyers HLM, au niveau national, est estimée à + 3,3 % en 2002 et + 3,1 % pour 2003. Par ailleurs, il s'agit du volume total de loyers perçus par les organismes de l'échantillon, qui comprend, bien entendu, en majorité des loyers HLM, mais également des loyers annexes (commerces en pied d'immeuble, garages...).

La hausse des loyers constatée en 2002 est, par conséquent, sensible. Toutefois, l'évolution très favorable de l'Indice du coût de la construction (ICC) sur lequel est indexée une grande part des loyers HLM, au cours de la période récente (hausse moyenne de 2,38 % en 2000, 3,57 % en 2001 et 2,53 % en 2002), autorisait des hausses théoriques plus importantes. Le décalage entre l'évolution de l'ICC et la progression des loyers du fait de la période de gel 2000-2001, n'a pas été intégralement rattrapé en 2002.

REPRISE DE L'ACTIVITE DE CONSTRUCTION

— **Le parc s'accroît de 2,2 % en 2002**, niveau supérieur à celui de l'exercice précédent (taux de croissance de 1,1 %). Cette augmentation relativement importante semble être la conséquence du plan de relance de la construction HLM, initié courant 2001 par les pouvoirs publics dans une conjoncture difficile pour le secteur (difficulté de montage des opérations au plan financier, coût élevé du foncier et des travaux, concurrence du secteur privé dans un contexte favorable à l'immobilier).

STABILISATION DE LA VACANCE ET DES IMPAYES

— **Le nombre de logements vacants** à plus de trois mois se maintient en dessous de 2 % du parc, niveau relativement bas constaté depuis plusieurs années. Les charges non récupérées demeurent également très stables, à 1,1 % des loyers nets. Cette stabilisation est à mettre en rapport avec les efforts continus de gestion réalisés par les organismes.

En 2002, les impayés sont en hausse de 3,4 % sur 2001, mais restent à leur niveau de 2001 en valeur relative, soit 1,2 % des loyers nets.

PRODUITS FINANCIERS : UNE DIMINUTION SENSIBLE (- 11 %)

— **Ils représentent 2,4 % des loyers en 2002** (contre 2,8 % en 2001) et connaissent une baisse de 11 % sur l'exercice en raison du contexte sur les marchés, synonyme de faible rémunération des placements.

SUBVENTIONS D'EXPLOITATION :

DE FAIBLE AMPLEUR ET STABLES (+ 2,7 %)

— Elles restent globalement faibles, de l'ordre de 1 % des loyers, mais augmentent quelque peu sur 2002 (+ 2,7 %).

Notons que ces subventions sont, pour la plupart, destinées aux organismes HLM en difficulté dans le cadre des protocoles de redressement mis en place par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

— En conclusion, la fin de la période de gel des loyers et les effets du plan de relance de la construction HLM se traduisent par une évolution favorable des recettes des organismes HLM de notre échantillon. Comment les charges se sont-elles comportées pendant cet exercice et quelle en a été l'incidence sur l'autofinancement du secteur HLM ?

Les charges

Une croissance des charges : annuité des prêts, charges de gestion, TFPB et maintenance

ANNUITES : REPRISE DE LA PROGRESSION

(+ 5,2 %)

— Après une période de décroissance (l'annuité locative est passée de 48,6 % des loyers en 1998 à 46,4 % en 2001), le service de la dette augmente de 5,2 % en 2002 pour atteindre 46,6 % des loyers, ce qui demeure raisonnable.

Cette hausse s'explique par :

- l'existence d'une ristourne d'intérêts en 2000 et 2001 accordée aux organismes HLM par les pouvoirs publics en contrepartie du blocage des loyers, ristourne qui est venue minorer le poids de l'annuité au cours des deux exercices mentionnés ;

- le plein effet, corrélativement, de l'augmentation du taux du livret A de juillet 2000 (porté à 3 %) ;

- et la reprise constatée de la construction de logements sociaux.

COÛTS DE GESTION :

UNE AUGMENTATION NOTABLE (+ 7,8 %)

— Les charges d'exploitation sont globalement en hausse de 8,3 % en 2002, à comparer au taux d'inflation de 1,8 % et à une progression des loyers de + 4,8 %. Les coûts de gestion (hors TFPB et dépenses de gros entretien et grosses réparations) progressent, quant à eux, de 7,8 %.

L'essentiel de cette hausse concerne les autres charges de gestion (+ 12,8 %) et l'entretien courant (+ 9,9 %), alors que les charges de personnel (13,2 % des loyers) sont maîtrisées puisqu'elles progressent parallèlement aux loyers.

La mise en place des accords de réduction du temps de travail (ARTT) et l'augmentation réglementaire du nombre de gardiens ne semblent pas avoir pesé au cours de l'exercice 2002.

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS

BÂTIES (TFPB) : UNE HAUSSE

SIGNIFICATIVE EN VOLUME (+ 7,1 %)

— La taxe foncière sur les propriétés bâties croît de 7,1 % sur 2002, après une baisse équivalente en 2001 (- 7,7 %).

Cette évolution résulte à la fois :

- d'une nouvelle progression de la TFPB, après la pause constatée en 2001 liée à l'exonération spécifique applicable aux logements situés en zone urbaine sensible et acquise jusqu'en 2006 : à cet égard, le taux moyen d'imposition national pour la TFPB est passé de 17,23 % en 2001 à 17,59 % en 2002, soit une augmentation de 2,1 % ;

- de l'effet mécanique de vieillissement d'une partie du parc HLM et de sortie corrélatrice des logements anciens de la période d'exonération.

La TFPB se maintient néanmoins en deçà d'un taux de 10 % des loyers (9,3 % en 2002 contre 9,1 % en 2001), niveau constaté en 2000.

LES GROSSES REPARATIONS : UN EFFORT ACCRU DE MAINTENANCE (+ 10,2 %)

— **Les organismes poursuivent leur effort** de maintenance du patrimoine, déjà constaté depuis 1999, puisque les dépenses de gros entretien/grosses réparations progressent de 10,2 % en volume en 2002 par rapport à 2001. Ces dépenses constituent 12,3 % des loyers contre 11,7 % en 2001 et 11 % en 2000.

STABILITE RELATIVE DES CHARGES NON RECUPEREES ET DES IMPAYES (PERTES SUR CREANCES IRRECOURABLES)

— **Certaines charges locatives** sont réglées collectivement par les bailleurs sociaux, puis refacturées aux locataires. *A contrario*, lorsqu'un logement est inoccupé, les charges de ce logement incombent intégralement à l'organisme HLM. La vacance entraîne ainsi un manque à gagner dû à l'absence de loyers perçus, et une perte liée à la non-récupération des charges.

La part des loyers et des charges impayées en raison de la défaillance de locataires, corrigée du solde des dotations et reprises pour provision sur créances douteuses, est en hausse de 3,4 % en volume.

L'ensemble (impayés plus charges non récupérées) se stabilise toutefois en 2002 à 2,3 % des loyers nets, niveau identique à celui de 2001.

Le solde

Une capacité d'autofinancement en baisse, en partie due à un effort accru de maintenance du parc HLM

— **Sur la base des comptes agrégés** du secteur pour l'exercice 2002, l'autofinancement des organismes HLM subit une dégradation relative pour représenter 7,3 % des loyers nets contre 9,4 % un an auparavant.

Après prise en compte des marges sur autres activités (accession, gestion de prêts...) et à caractère exceptionnel (dont plus-value de cession de logements), l'autofinancement global se situe en 2002 à 9,6 % des loyers nets contre 11,2 % en 2001.

Toutefois, une partie de cette dégradation est imputable à un effort accru de maintenance du parc, réalisé sur l'exercice par les organismes HLM. En effet, alors que les charges dans leur ensemble, hors entretien courant et dépenses de GE/GR, progressent puisqu'elles représentent 31,7 % des loyers nets en 2002 contre 30 % en 2001, la maintenance du parc HLM (entretien courant et dépenses de GE/GR) passe de 16,5 % des loyers nets en 2001 à 17,4 % en 2002, soit environ 1 % du chiffre d'affaires supplémentaire.

Comptes agrégés du secteur HLM 472 organismes (comptes 2002)

Exploitation	2001	%	2002	%	Δ 02/01
Nombre de logements et foyers gérés	3 279 840		3 351 406		2,2 %
En k€					
+ Loyers théoriques	9 873 440	91,5 %	10 349 775	91,6 %	4,8 %
- Impact de la vacance	-164 546	-1,5 %	-170 476	-1,5 %	3,6 %
+ Autres loyers nets (dont foyers)	1 081 484	10,0 %	1 124 179	9,9 %	3,9 %
Total loyers nets	10 790 378	100,0 %	11 303 478	100,0 %	4,8 %
- Impayés	- 125 843	-1,2 %	- 130 069	-1,2 %	- 3,4 %
- Charges non récupérées	- 121 608	-1,1 %	- 127 909	-1,1 %	5,2 %
+ Autres produits	141 936	1,3 %	159 317	1,4 %	12,2 %
+ Production immobilisée	42 178	0,4 %	42 525	0,4 %	0,8 %
+ Subventions d'exploitation	112 837	1,0 %	115 935	1,0 %	2,7 %
- Annuités locatives	- 5 001 796	-46,4 %	- 5 263 179	-46,6 %	5,2 %
Marge brute locative	5 838 082	54,1 %	6 100 098	54,0 %	4,5 %
- Charges de personnel	- 1 438 571	-13,3 %	- 1 494 848	-13,2 %	3,9 %
- Autres charges de gestion	- 926 098	-8,6 %	- 1 044 385	-9,2 %	12,8 %
- Entretien courant	- 519 863	-4,8 %	- 571 312	-5,1 %	9,9 %
- Taxes foncières	- 976 862	-9,1 %	- 1 045 927	-9,3 %	7,1 %
- Dépenses nettes de GE/GR	- 1 259 113	-11,7 %	- 1 387 429	-12,3 %	10,2 %
Total charges d'exploitation	- 5 120 507	-47,5 %	- 5 543 901	-49,0 %	8,3 %
CAF locative avant produits fi.	717 575	6,7 %	556 197	4,9 %	-22,5 %
+ Produits financiers	299 094	2,8 %	266 283	2,4 %	-11,0 %
MBA locative	1 016 669	9,4 %	822 480	7,3 %	-19,1 %
+/- Marge nette autres activités	21 593	0,2 %	42 611	0,4 %	97,3 %
+/- Marge exceptionnelle dont PV de cession	167 745	1,6 %	218 996	1,9 %	30,6 %
MBA globale	1 206 007	11,2 %	1 084 087	9,6 %	-10,1 %

Les tendances à moyen terme

Observations préliminaires

— **L'objectif de l'exercice de projection** est de tenter d'évaluer, sur la base de l'échantillon précité et dans une optique prudentielle, les évolutions possibles à moyen terme de la situation financière du secteur HLM.

Il n'est pas de décrire, année après année, le cheminement le plus probable des principales variables (telles que l'inflation, le taux de croissance de l'ICC ou les taux d'intérêt) influant sur les résultats du secteur, mais bien d'analyser les tendances à moyen terme.

Des hypothèses normatives, dont on sait néanmoins qu'elles ont peu de chance de se réaliser à court terme, ont donc été introduites dès la première année de la période de projection. A été retenu, pour la plupart des variables exogènes à la projection, un taux de croissance unique (ou une valeur unique, pour les taux d'intérêt par exemple) : celui (ou celle) qui paraît le (la) plus probable à l'horizon de dix ans. Ces hypothèses sont détaillées en annexe.

La valeur en fin de période donne un ordre de grandeur, mais ne peut être appréciée dans l'absolu : seule la tendance est significative.

Présentation de l'étude 2002

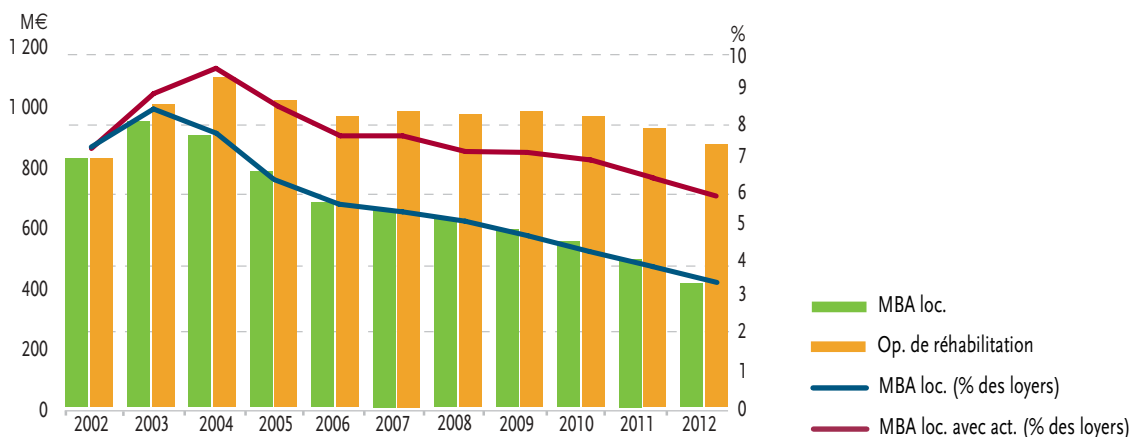
— **La Caisse des dépôts** a souhaité cette année mesurer, du point de vue du prêteur et sur la base d'hypothèses jugées prudentes (*cf. le récapitulatif des principales hypothèses annexé ci-après*), l'évolution de la situation financière des organismes HLM au regard des objectifs de développement et de renouvellement urbain qui leur ont été fixés par les pouvoirs publics.

La projection prend donc en compte dans son scénario central :

- une accélération du rythme de construction de logements au regard de l'objectif général fixé de 80 000 logements sociaux neufs par an ;
- un rythme soutenu de démolition, en lien avec la politique de rénovation urbaine (programmation sur cinq ans de 150 000 logements à démolir) ;
- des réhabilitations de logements maintenues à un niveau élevé (100 000 réhabilitations) ;
- des cessions de logements aux locataires en hausse sur la période (en rapport avec le souhait de développer la vente HLM exprimé dans le projet de loi "Propriété pour tous") ;
- l'instauration par la loi de rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 d'une contribution complémentaire des organismes HLM à la Caisse de garantie du logement locatif social, destinée à financer les concours consentis par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), nouvellement créée.

Quel impact ces orientations fortes pourraient-elles avoir sur la situation financière des organismes de logements sociaux ? L'autofinancement du secteur demeurerait-il à un niveau suffisant ?

graphique 1
Evolution de l'autofinancement locatif (en M€)



Résultat de l'étude 2002

Le scénario central

— **Sur la base des hypothèses retenues**, les résultats de la présente étude témoignent d'une détérioration globale des capacités d'autofinancement de l'échantillon d'organismes HLM. En effet, l'autofinancement locatif passera ainsi de 7,3 % des loyers en 2002 à 6 % en 2012, ce qui demeure néanmoins satisfaisant. (graphique 1)

L'autofinancement global, après prise en considération des plus-values sur cession de logements, notamment, et des marges sur autres activités, évoluera de 9,6 % en 2002 à 6,8 % en 2012.

Cette diminution s'explique principalement par (voir le détail des hypothèses en annexe) :

- la hausse progressive des dépenses de GE/GR qui passent de 12,3 % des loyers à 15,7 %, conformément à notre hypothèse de départ (niveau "normatif" de dépenses de GE/GR à atteindre en fin de projection) ;

- l'impact négatif sur l'autofinancement des opérations de démolition de logements : en effet, bien qu'il soit prévu que les opérations de démolition de logements soient intégralement prises en charge (jusqu'au manque à gagner en termes d'autofinancement financé par le 1 % logement), il nous a paru prudent de considérer qu'il subsistait un "taux de frottement" évalué à 1 % du coût de ces démolitions ; (graphique 2)

- l'impact négatif sur l'autofinancement des réhabilitations et des cessions de logements (les logements cédés ont été considérés comme générant un autofinancement positif et permettant de dégager une plus-value à la vente).

En revanche, les coûts de gestion demeurent maîtrisés (autour de 25 % des loyers) comme l'annuité, qui se situe entre 44 % et 46 % des loyers sur la période considérée. (graphique 3)

De plus, c'est le développement de la construction de logements neufs qui permet de compenser la chute de l'autofinancement au "fil de l'eau" obéré par le coût des dépenses de GE/GR, des réhabilitations et des cessions/démolitions (hors production nouvelle, l'autofinancement locatif perdrait environ 2 % de plus – 3,8 % au lieu de 6 % des loyers nets). (graphique 4)

On mesure ainsi l'importance du volume et de l'équilibre financier des opérations, quelles qu'elles soient, sur la situation financière du secteur.

Quelques variantes au scénario central

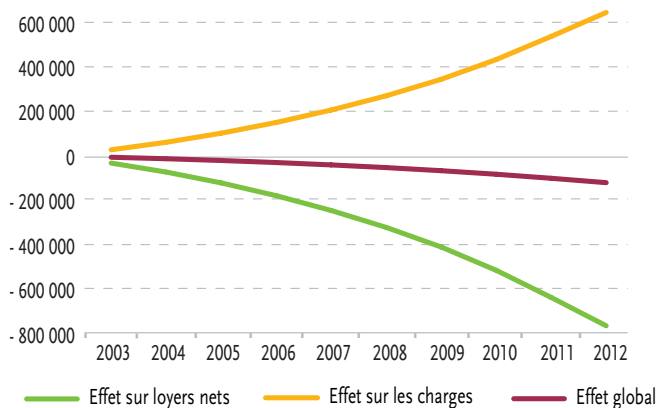
— **Bien entendu, toute augmentation des charges** : annuité, coût de gestion, TFPB, se traduira de manière négative sur l'autofinancement. En revanche, toute hausse des produits (loyers, amélioration de la vacance et des impayés, produits financiers de trésorerie, baisse des charges financières...) aura des conséquences positives sur l'évolution du ratio autofinancement.

Deux variantes au scénario central ont ainsi été développées :

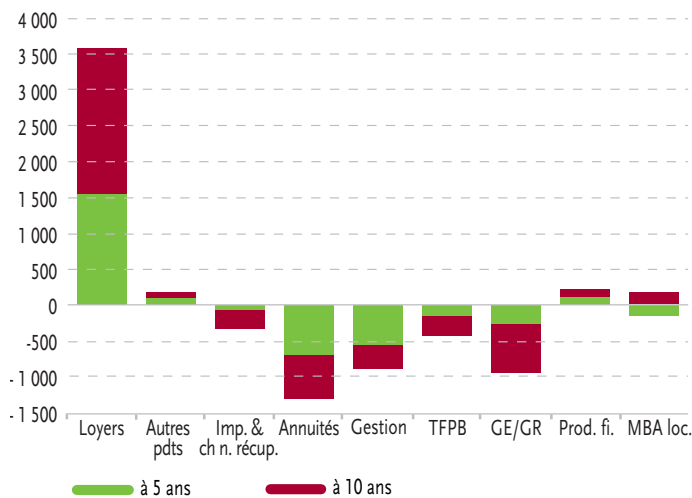
- hausse de 4 % l'an de la TFPB ;
- progression plus importante du coût de gestion moyen des organismes HLM de l'échantillon (+ 3 % par an au lieu de + 2 %).

Ces deux variantes se traduisent, bien entendu, par une dégradation accrue de l'autofinancement. (graphique 6)

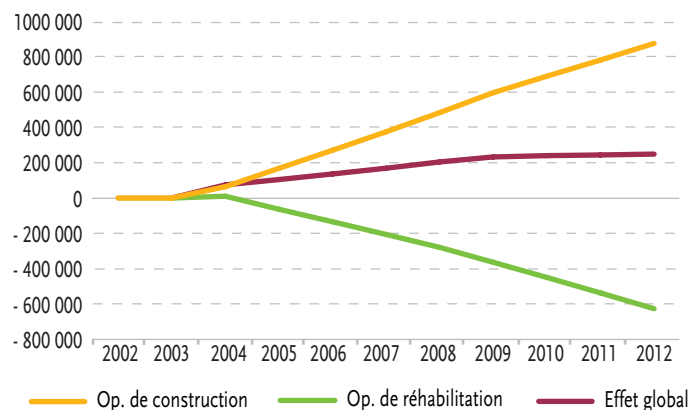
graphique 2
Impact des démolitions ou des cessions (en k€)



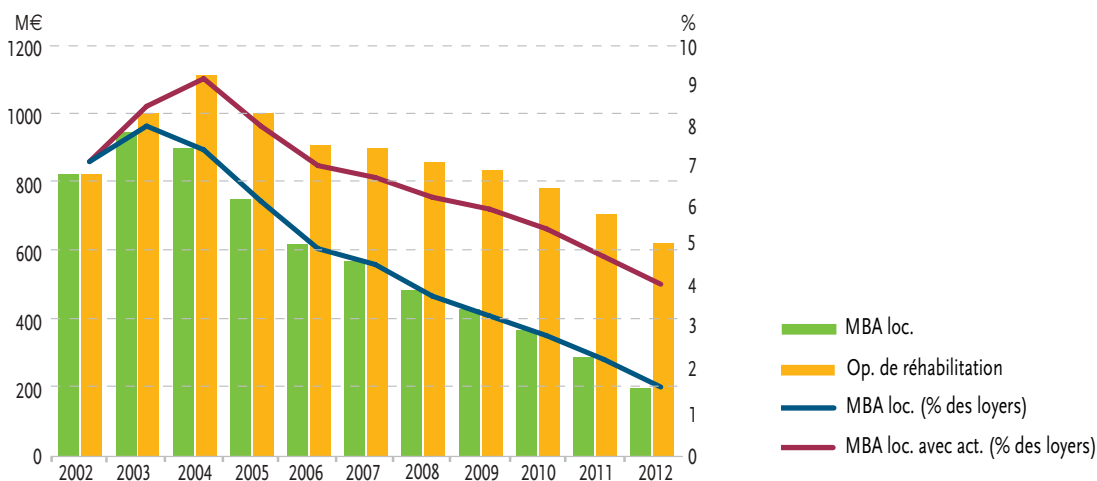
graphique 3
Contribution des principaux postes de l'exploitation
à la formation de l'autofinancement locatif (en M€)



graphique 4
Résultat des opérations de construction et de réhabilitation (en k€)



graphique 5
Evolution de l'autofinancement locatif (en M€)



Quelles seraient les conséquences d'une variation des taux d'intérêt réels sur les résultats obtenus ?

— **Le taux d'intérêt de la dette des organismes HLM** est, pour l'essentiel, indexé sur le taux de rémunération du premier livret des Caisses d'Épargne (livret A). L'importance de l'endettement du secteur rend l'autofinancement des organismes HLM relativement sensible à toute variation de ce taux.

Rappelons que, à partir d'août 2004, une nouvelle formule de fixation du taux du livret A entrera en vigueur. Le taux du livret A sera désormais indexé pour moitié sur l'euroibor et pour moitié sur l'inflation, et pourra varier tous les six mois. De ce fait, le taux du livret A et donc celui des prêts de la Caisse des dépôts aux organismes HLM suivront ainsi l'évolution des taux réels (taux d'in-

térêt nominaux moins inflation).

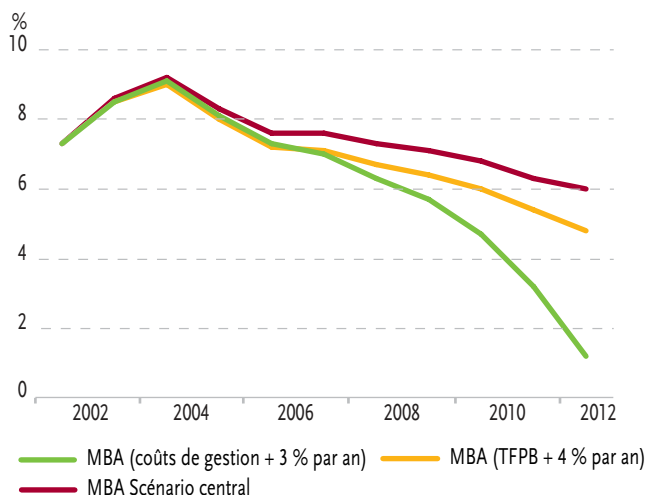
Nous avons souhaité mesurer quel serait l'impact d'une hausse durable de 1 % des taux d'intérêt réels à compter du 1^{er} août 2005, scénario que l'on peut qualifier de scénario de stress.

Cette hypothèse sévère se traduit, comme on pouvait s'y attendre, par une détérioration supplémentaire de l'autofinancement de l'échantillon qui passe, dans ce cas, de 7,3 % des loyers en 2002 à 4 % des loyers en 2012. L'autofinancement demeure néanmoins positif, même dans ce cas de figure très défavorable. (graphique 5)

Toutefois, un autofinancement moyen égal à 4 % des loyers peut sous-entendre que certains organismes HLM de l'échantillon présenteraient individuellement, en fin de période, dans ce scénario fort peu probable, un autofinancement négatif.

Il convient de rappeler, à ce stade, l'existence d'un mécanisme de sécurité et de solidarité sous l'égide de la CGLLS : les organismes en difficulté font l'objet d'aides ciblées dans le cadre de plan de redressement.

graphique 6
Deux variantes au scénario central



Conclusion

— **Les résultats de la présente étude** témoignent de l'incidence forte, sur l'autofinancement du secteur HLM, du nécessaire équilibre financier des opérations à mener, qu'il s'agisse de développement (construction de logements neufs) ou de rénovation urbaine (démolitions et réhabilitations).

Du point de vue du prêteur, la projection montre une détérioration des capacités d'autofinancement des organismes HLM. Néanmoins, l'autofinancement moyen de l'échantillon reste compatible, compte tenu des hypothèses retenues, avec les objectifs fixés au secteur HLM par les pouvoirs publics en matière de production et de rénovation du logement HLM, et ne remet pas fondamentalement en cause la qualité du risque prêteur.

Hypothèses retenues

Hypothèses générales d'évolution des paramètres de la simulation

Paramètres de simulation (en %)	2003	2004	2005	2006	2007
Augmentation des loyers	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Augmentation des autres produits	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Augmentation des frais de personnel	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Augmentation de l'entretien courant	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Augmentation des autres charges	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Augmentation de la TFPB	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Taux de rémunération de la trésorerie	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Taux d'impayés (sur logements existants)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Constructions et réhabilitations

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLUS	43 000	43 430	43 864	44 303	44 746	45 193	45 645	46 102	46 563
PLUS CD ANRU	15 000	15 150	15 302	15 455	15 609	15 765	15 923	16 082	16 243
PLAI	5 000	5 050	5 101	5 152	5 203	5 255	5 308	5 361	5 414
PLS/PLI	7 200	7 272	7 345	7 418	7 492	7 567	7 643	7 719	7 797
Total OLS	70 200	70 902	71 611	72 327	73 050	73 781	74 519	75 264	76 017

— **Pour les constructions**, sur la base des données chiffrées ci-contre rapportées à notre échantillon, un taux d'évolution annuelle de 1 % a été retenu.

En matière de réhabilitation, l'hypothèse retenue est de 100 000 logements réhabilités par

année, étant considéré que les marges en matière d'augmentation des loyers sont épuisées pour moitié (une réhabilitation sur deux est effectuée sans hausse des loyers).

Les simulations ont été calculées sur la base des plans de financement et loyers moyens suivants :

Plan de financement	PLUS	PLAI	PLS/PLI	PALULOS
1 : Prêts CDC	89 %	45 %	60 %	60 %
2 : Prêts CIL (1 % logement)	5 %	15 %	20 %	10 %
Subventions	3 %	36 %	8 %	20 %
Trésorerie	3 %	4 %	12 %	10 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Loyer annuel moyen (en € par m²)	52 €	45 €	57 €	5,8 €

Les opérations de construction ressortent ainsi globalement équilibrées dans notre projection alors que ce n'est pas les cas pour les réhabilitations (voir les graphiques ci-contre). Ce résultat est corroboré par l'expérience quotidienne de la Caisse

des dépôts en matière d'octroi de prêt : si les constructions présentent majoritairement un équilibre de trésorerie, cela est de moins en moins le cas pour les réhabilitations.

Démolitions

— **Les hypothèses retenues** pour le financement des démolitions font référence à une étude du CREPAH réalisée en 2001 sur 31 programmes

de renouvellement urbain, faisant ressortir les coûts et le plan de financement moyens suivants (par logement) :

Emplois			Ressources		
Coûts techniques	10 583	54,9 %	Subv. Etat	6 705	34,8 %
Coûts sociaux	1 468	7,6 %	Prêts	4 161	21,6 %
Coûts financiers	4 723	24,5 %	Fonds propres	3 746	19,4 %
Autres coûts	2 497	13,0 %	Subv. CL	3 988	20,7 %
			Autres	671	3,5 %
Total	19 271	100,0 %	Total	19 271	100,0 %

Bien qu'il soit prévu que les opérations de démolition de logements soient intégralement prises en charge (jusqu'au manque à gagner en termes d'autofinancement pris en charge par le 1 % logement), il nous a paru prudent, en tant que prêteur, de considérer qu'il subsistait un "taux de frotte-

ment" évalué à 1 % du coût de ces démolitions, l'année où s'opèrent les démolitions.

En revanche, il n'a pas été pris en compte dans la simulation d'effets liés à une plus ou moins grande élasticité de l'offre et/ou des prix en matière de travaux de démolition.

Vente HLM

— **Il a semblé nécessaire** d'introduire une hypothèse de vente des logements HLM au locataire. Nous avons projeté un doublement du nombre des cessions d'ici la fin de la période étudiée.

Il a été considéré que les logements vendus étaient des logements anciens (donc en grande partie amortis) qui permettaient de dégager une

plus-value moyenne de 15 k€ par logements mais qui entraînaient un manque à gagner en termes d'autofinancement (les opérations étant considérées comme équilibrées en trésorerie).

Les plus-values de cession ne sont pas intégrées au niveau de l'autofinancement locatif décrit dans la présente étude, mais au niveau de l'autofinancement total.

Années	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nbre de log. vendus	4 400	4 800	5 200	5 600	6 000	6 400	6 800	7 200	7 600	8 000

Une hypothèse clé : un effort accru de maintenance

— **Le niveau actuel des dépenses de GE/GR** ne paraît pas suffisant pour assurer la pérennité du parc HLM à moyen terme et éviter ainsi une augmentation de la vacance.

Dans cette perspective, deux possibilités sont offertes :

- soit intégrer dans la projection une hausse de la vacance et des impayés ;
- soit tenir compte d'un effort accru de maintenance en introduisant un niveau "normatif" de dépenses de GE/GR à atteindre au terme de la

projection. C'est cette seconde option qui a été retenue.

Ainsi, comme pour les précédentes études, il a été intégré dans la simulation prévisionnelle un taux de croissance des dépenses de GE/GR par logement de plus de 20 ans permettant d'atteindre au terme de la projection le niveau "normatif" de 700 € par logement, montant jugé, du point de vue de la Caisse des dépôts, davantage en rapport avec les exigences actuelles en matière de maintenance du parc.

La cotisation complémentaire CGLLS

— **La loi de rénovation urbaine du 1^{er} août 2003**, dite "loi Borloo", a institué une cotisation complémentaire à la Caisse de garantie du logement locatif social se décomposant, pour l'exercice 2004, en une partie fixe de 5 € par logement géré en 2002 et une partie variable égale à 13 % de la différence entre l'autofinancement net HLM 2002 et 10 % des loyers perçus en 2002.

Cette cotisation devrait inciter les organismes HLM à réduire leur autofinancement en consacrant plus de moyens à la maintenance de leur parc de logements, phénomène déjà constaté dans la première partie de cette étude (analyse rétrospective des comptes 2002) et reprise dans la projection au titre de notre hypothèse normative de croissance des dépenses de GE/GR.



Conception et réalisation : L'Agence Synélog Crédits photos : Jean-Marc Pettina



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Direction des Fonds d'Épargne
72, avenue Pierre-Mendès-France – 75914 Paris Cedex 13