



« Les ingrédients de l'équation économique du logement social »

Dominique Hoorens
Directeur des Etudes Economiques et Financières
10 février 2011

Objectif du logement social : Proposer des loyers moins élevés

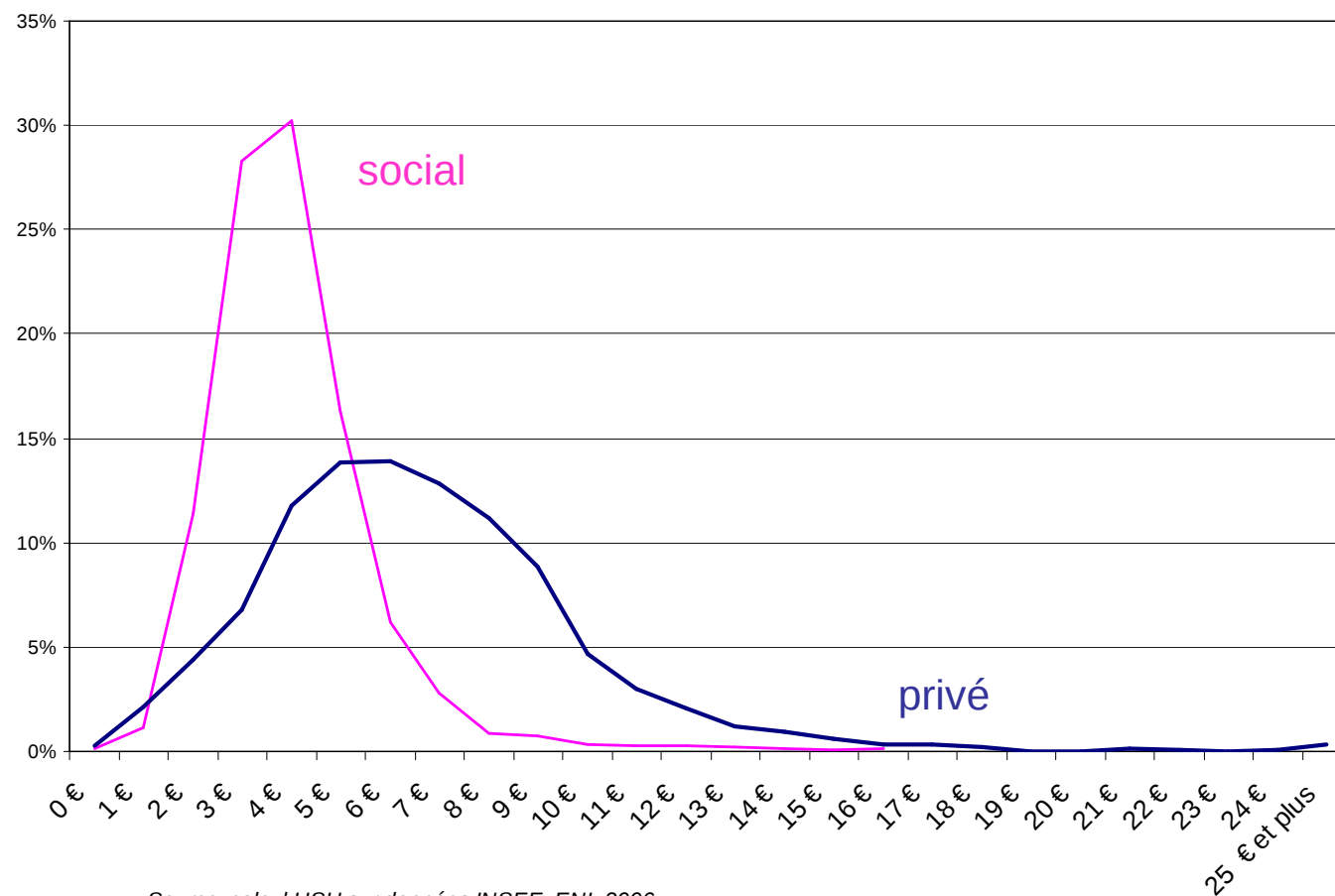
Comparaison du niveau des loyers en 2009

Loyer mensuel / m2	Secteur locatif privé (OLAP)	Secteur Hlm
Paris	19,0	6,8
Aix	11,3	4,8
Toulouse	6,9	4,6
Lille	8,1	5,1
Strasbourg	8,0	4,9

... à des ménages modestes

Proposer des loyers moins élevés

Distribution des loyers au sein des parcs locatifs

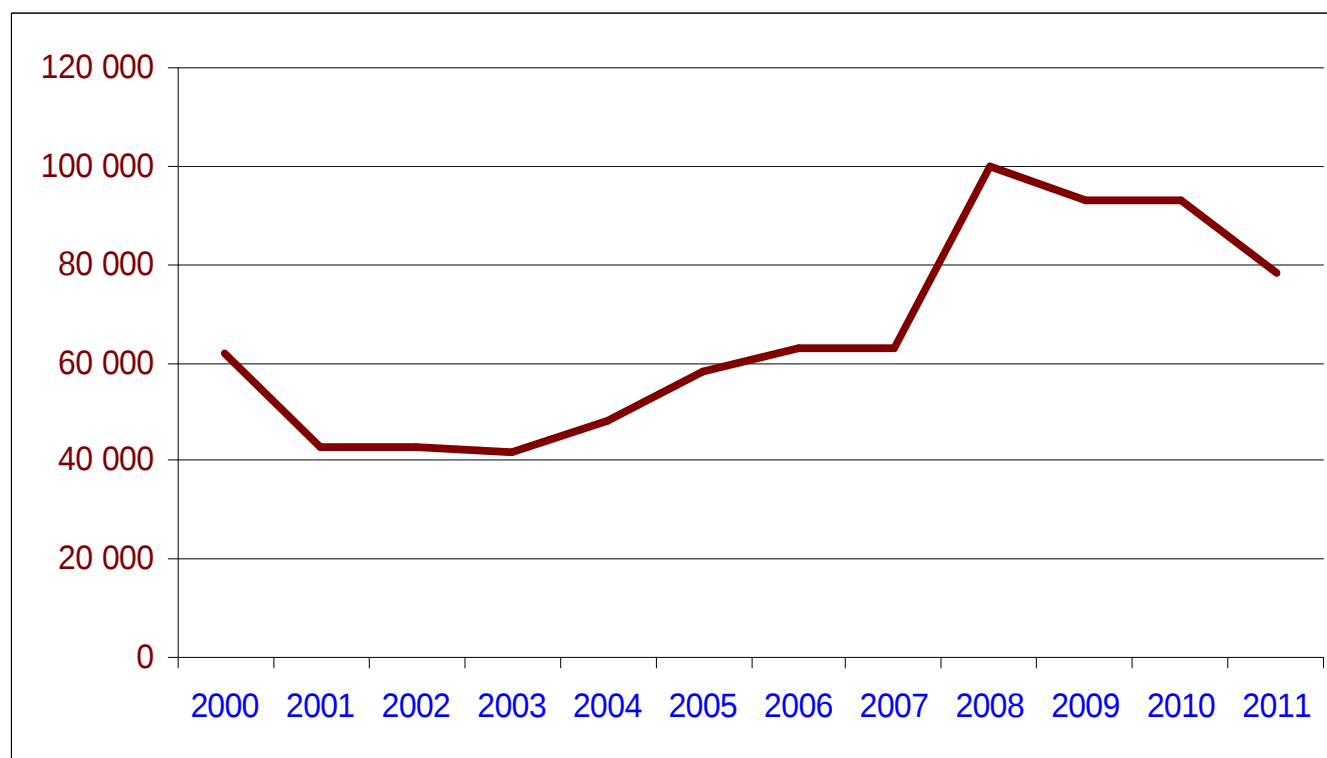


Source: calcul USH sur données INSEE, ENL 2006

Objectif quantitatif

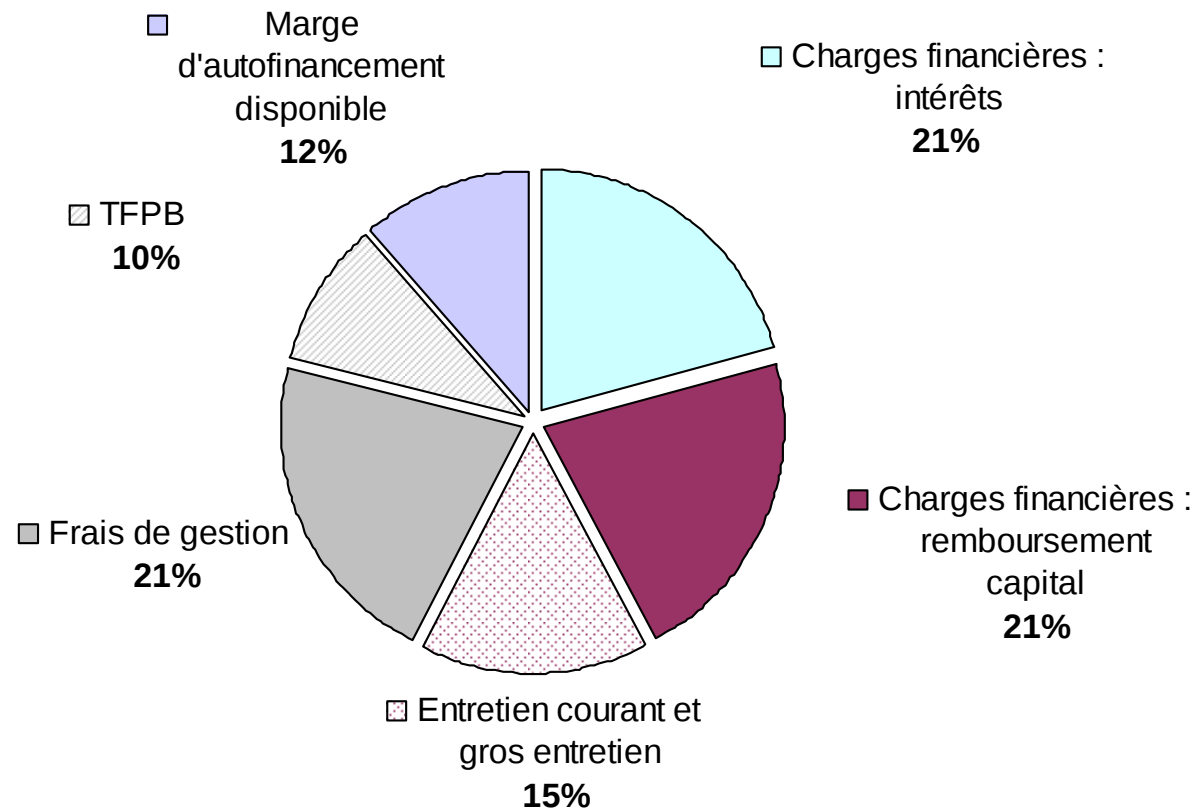
PLUS ET PLAI programmés

En nombre de logements



Sources : budgets annuels du logement

Structure des dépenses locatives



(en % des loyers)

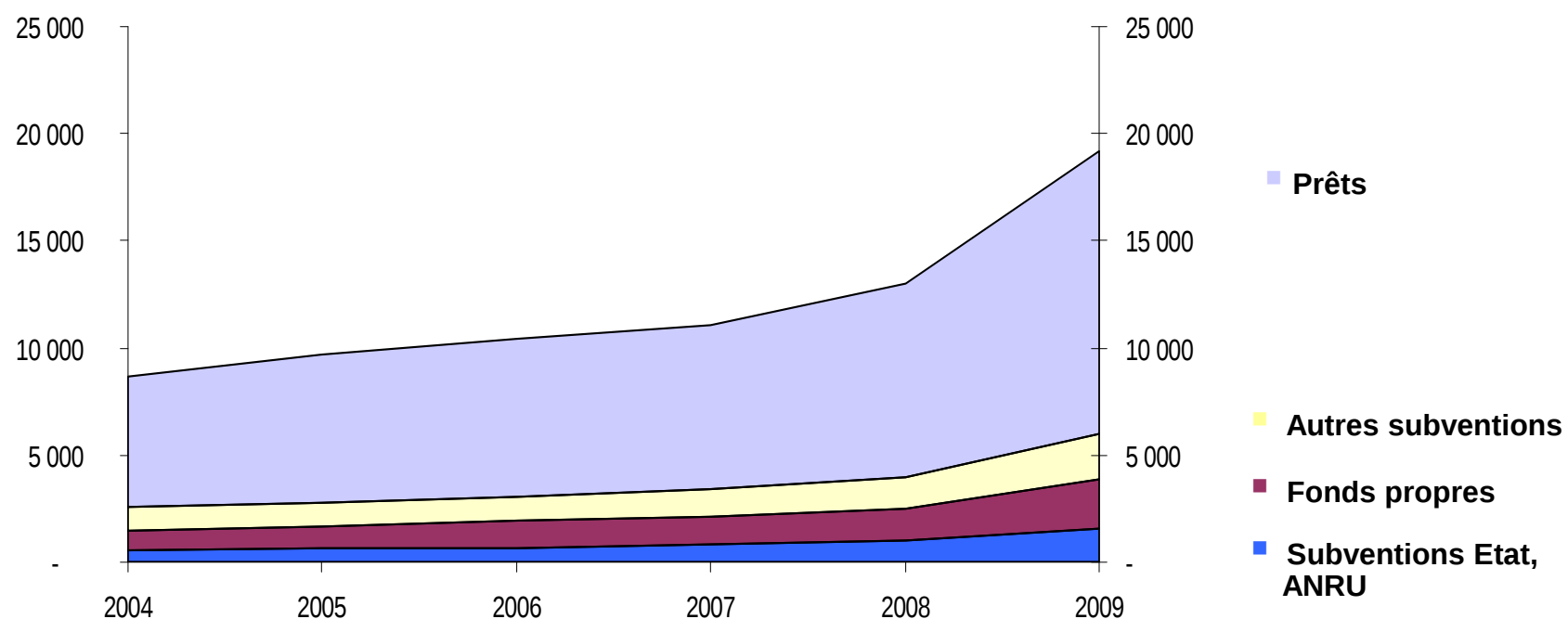
Emploi des fonds propres en 2008

En millions d'euros

Emplois des fonds propres	1 458
Travaux d'amélioration	338
Activité hors ANRU (PLUS, PLAI et PLS)	741
Construction dans le cadre du PNRU	121
Démolitions hors PNRU	29
Autres (réserves foncières...)	229

Investissements du secteur Hlm

En millions d'euros



Source : compte du logement

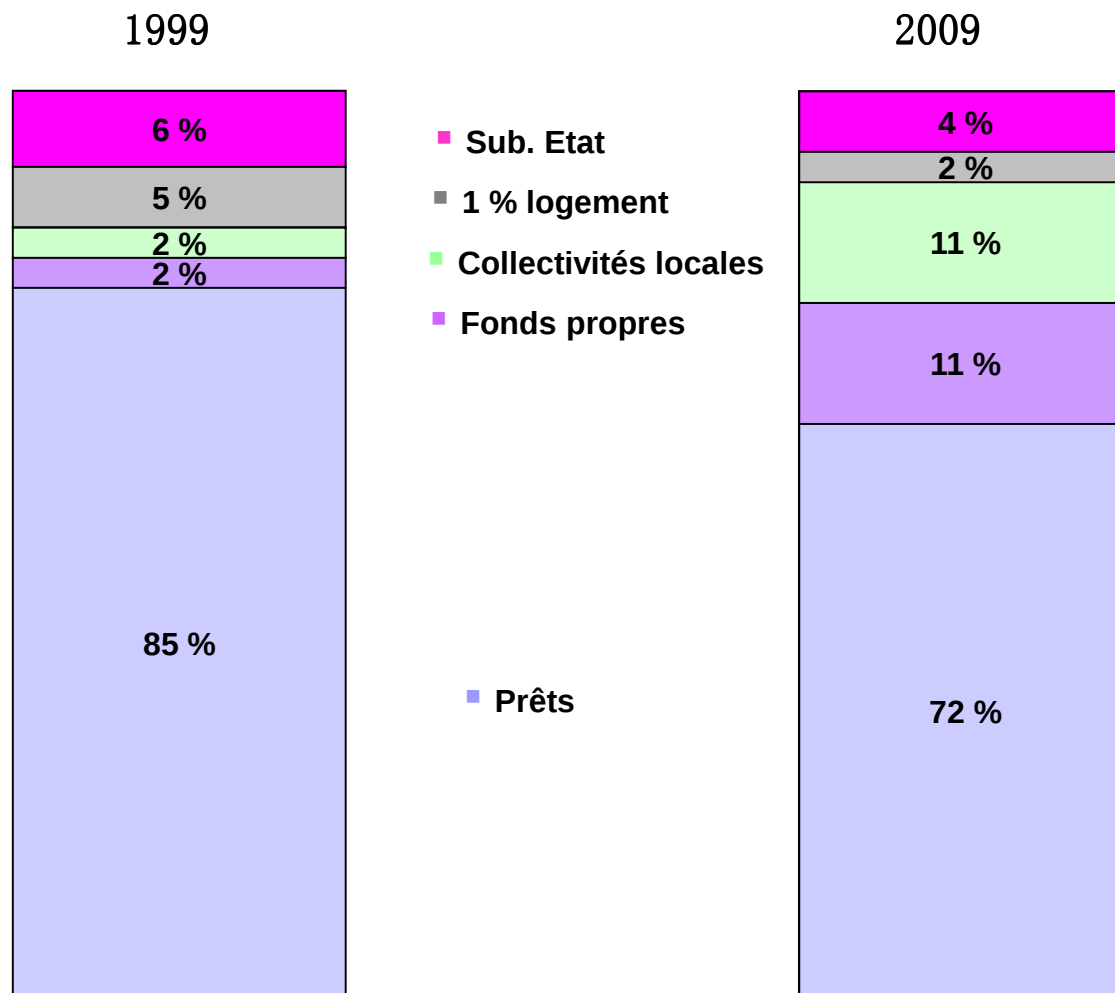
Le plan de financement

Montant moyen par logement PLUS en 2009

▪ Prix de revient unitaire		140 000 €	100%
▪ Subvention État (surcharge foncière incluse)		5 600 €	4%
▪ Subvention 1 % Logement		3 200 €	2%
▪ Subventions collectivités locales		15 000 €	11%
▪ Prêt CDC et autres prêts		101 500 €	72%
▪ Fonds propres		14 700 €	11%

(Source DHUP agréments SISAL)

Plan de financement PLUS moyen



L'actualité financière du Mouvement Hlm

Les interrogations

- Les coûts
- Les marges de manœuvre (loyers, fonds propres)
- Les aides de l'Etat
- Le circuit du Livret A
- Les subventions des collectivités locales

Autorisations d'engagement

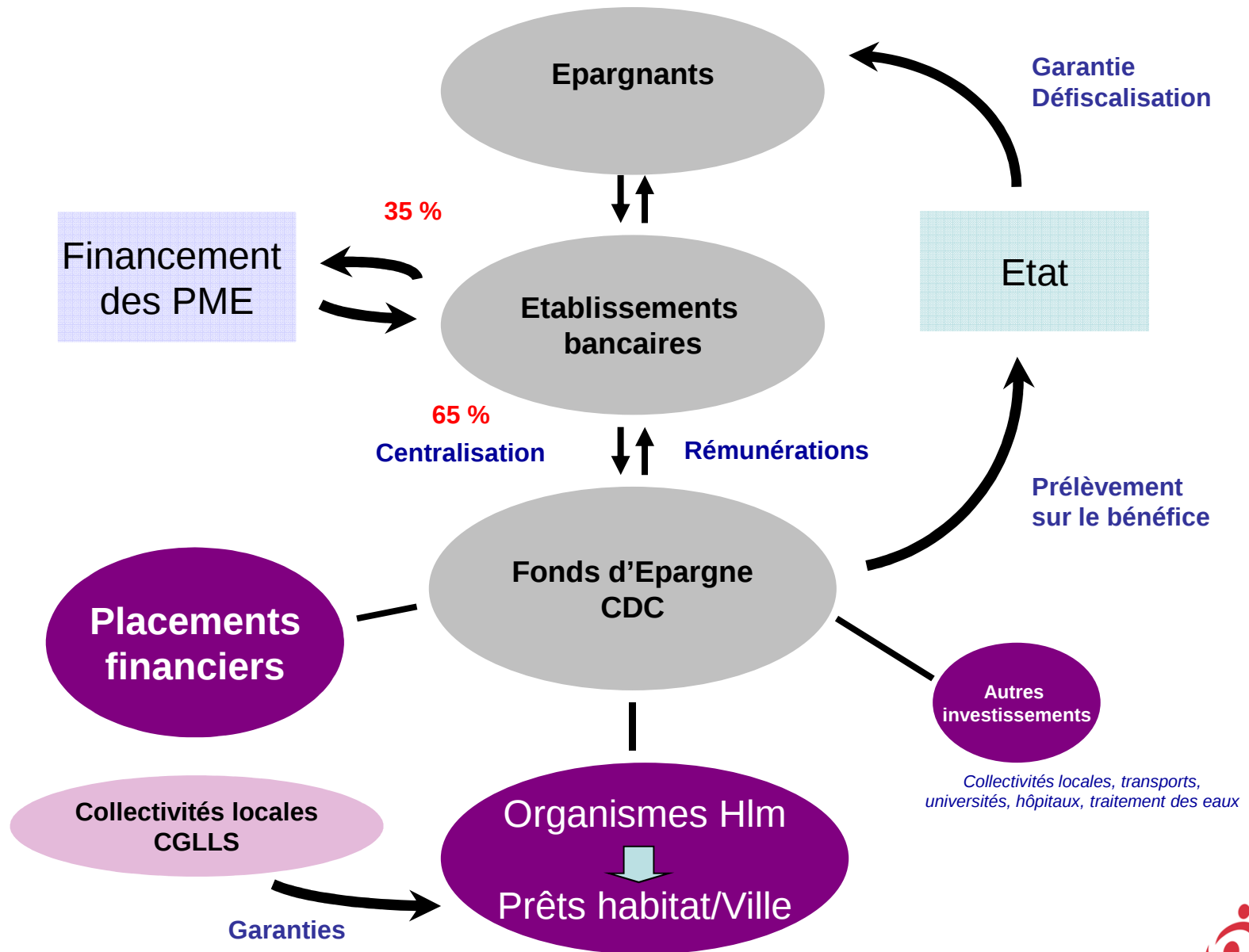
De la « ligne fongible »

En millions €



Source : budgets du Logement

Le circuit du Livret A



Les encours du Livret A, du LDD et du LEP

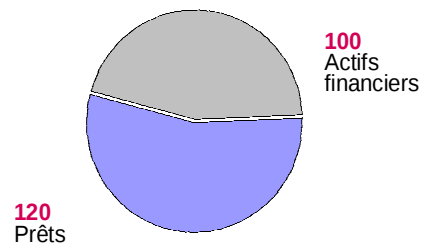


310 milliards d'euros

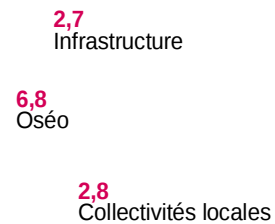
Répartition des encours (en milliards d'euros)

Fonds d'Epargne (220 milliard d'euros)

Banques (90 milliard d'euros)



Décomposition des prêts des fonds d'épargne : 118 milliards d'euros au total



Source : « Les Echos » 22 novembre 2010

Caractéristiques des principaux prêts pour la construction du logement social

Type de prêts principaux	Objet du prêt	Indice	Taux	Durée des prêts	TVA	EXO TFPB
PLUS (Prêt Locatif à usage social)	Bâti Foncier	Livret A Livret A	(Livret A + 0,60) (Livret A + 0,60)	40 ans 50 ans	5,5%	25
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	Bâti Foncier	Livret A Livret A	(Livret A - 0,20) (Livret A - 0,20)	40 ans 50 ans	5,5%	25 (1)
PLS (Prêt Locatif Social) De 50 à 90% de l'opération	Bâti Foncier	Livret A Livret A	(Livret A + 1,10) (Livret A + 1,10)	40 ans 50 ans	5,5%	25 (2)
AUTRES						
ECOPRÊTS REHABILITATION	Bâti		1,90% ou 2,35%	15 ans 20 ans		
PLUS BBC	Bâti	Livret A	(Livret A + 0,40)	40 ans		

(1) Si prêt + subvention > 50% du coût de l'opération

(2) Si prêt > 50% du coût de l'opération

Prélèvement : une histoire complexe

- Une CRL
(2,5 % sur les loyers) **340 mo**
- Un nouveau dispositif Scellier
(prélèvement sur potentiel financier ... ou loyer) **340 mo**
- Amendé par le Sénat
(prélèvement sur potentiel financier ... ou loyer) **150 mo**
- Dispositif final de la commission mixte
(prélèvement sur potentiel financier ... ou loyer)

175 mo sur potentiel ou loyer

70 mo (pendant 3 ans) sur autofinancement

Le prélèvement : complexité du dispositif !

Prélèvement/logement

Plafond fonction du loyer et
accroissement du patrimoine.
Ici $6\,000 * (8\% - 4\%)$

