



BANQUE des
TERRITOIRES



Réseau des acteurs de l'habitat - 20 mars 2019

L'étude Perspectives

Guillaume GILQUIN – responsable du service des études

Sommaire

01 Patrimoine des bailleurs sociaux en 2016 3

02 Analyse financière rétrospective 2011-2016 6

03 Analyse prévisionnelle 11

01

**Le patrimoine des bailleurs
sociaux en 2016**

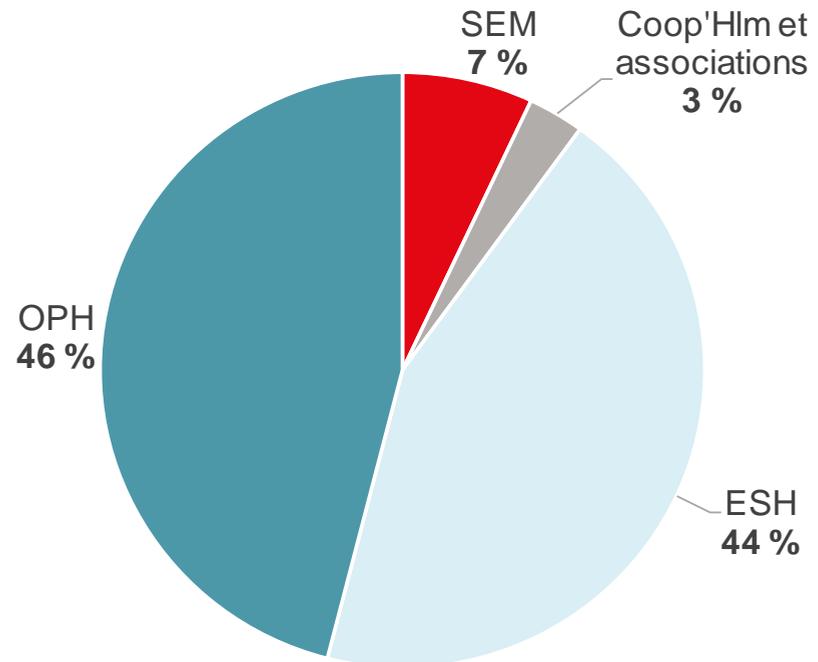


Patrimoine (1)

Parc social : 5,3 millions de logements

Près de 5 millions de logements sociaux familiaux et 300 000 foyers

Répartition du parc social par type de bailleurs

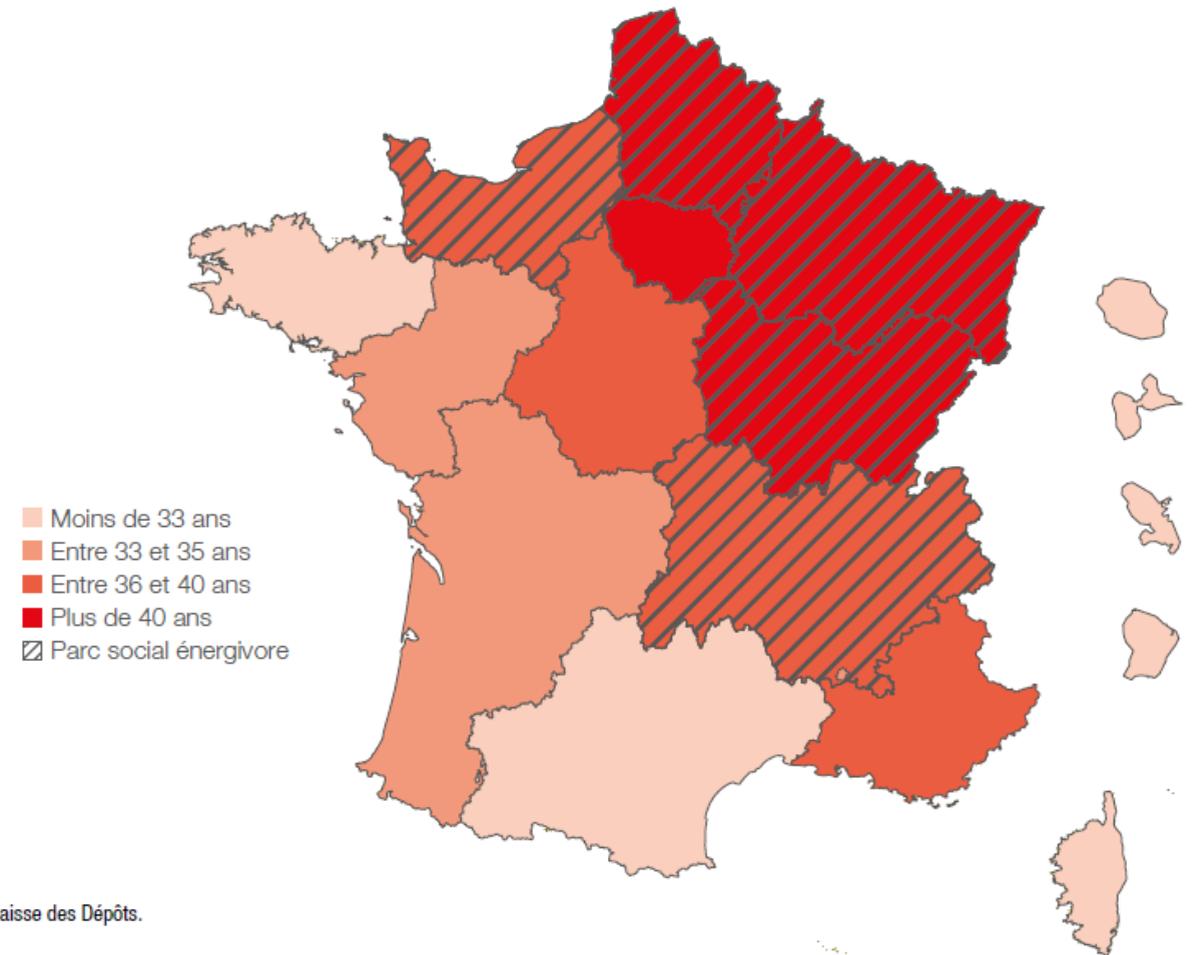


Source : Atlas du logement et des territoires 2018, d'après RPLS.

Un parc relativement âgé : 39 ans

Plus le parc est récent, plus la performance énergétique est bonne.

Graphique 2 : Âge moyen du parc et performance énergétique



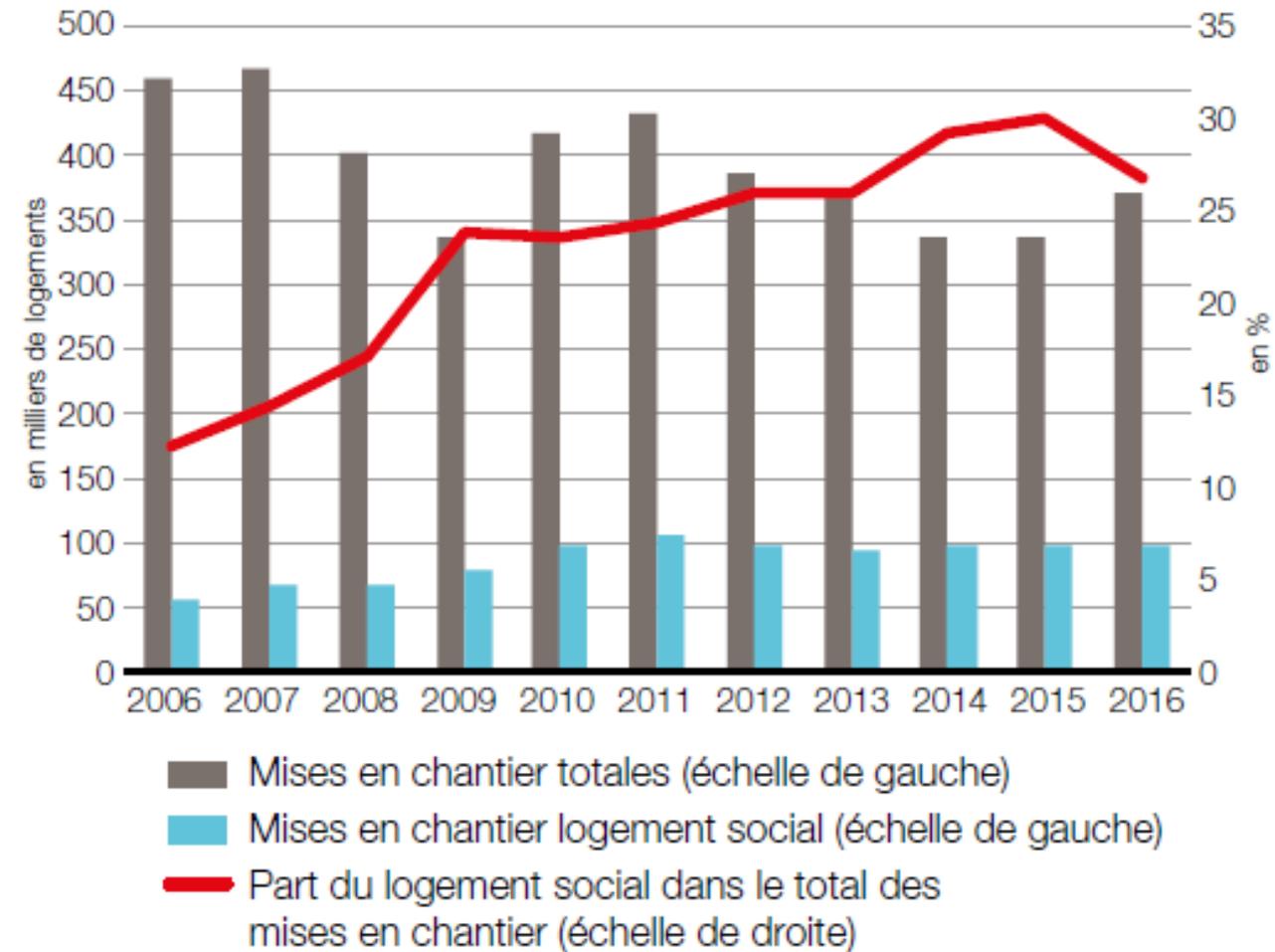
Source : Caisse des Dépôts.

Note de lecture : un parc social énergivore est un parc comportant plus de 25 % de logements situés en classe E, F ou G.

Patrimoine (2)

La part du logement social dans la construction a plus que doublé en 10 ans

Graphique 1 : Part de la construction de logements sociaux dans le total de la construction



02

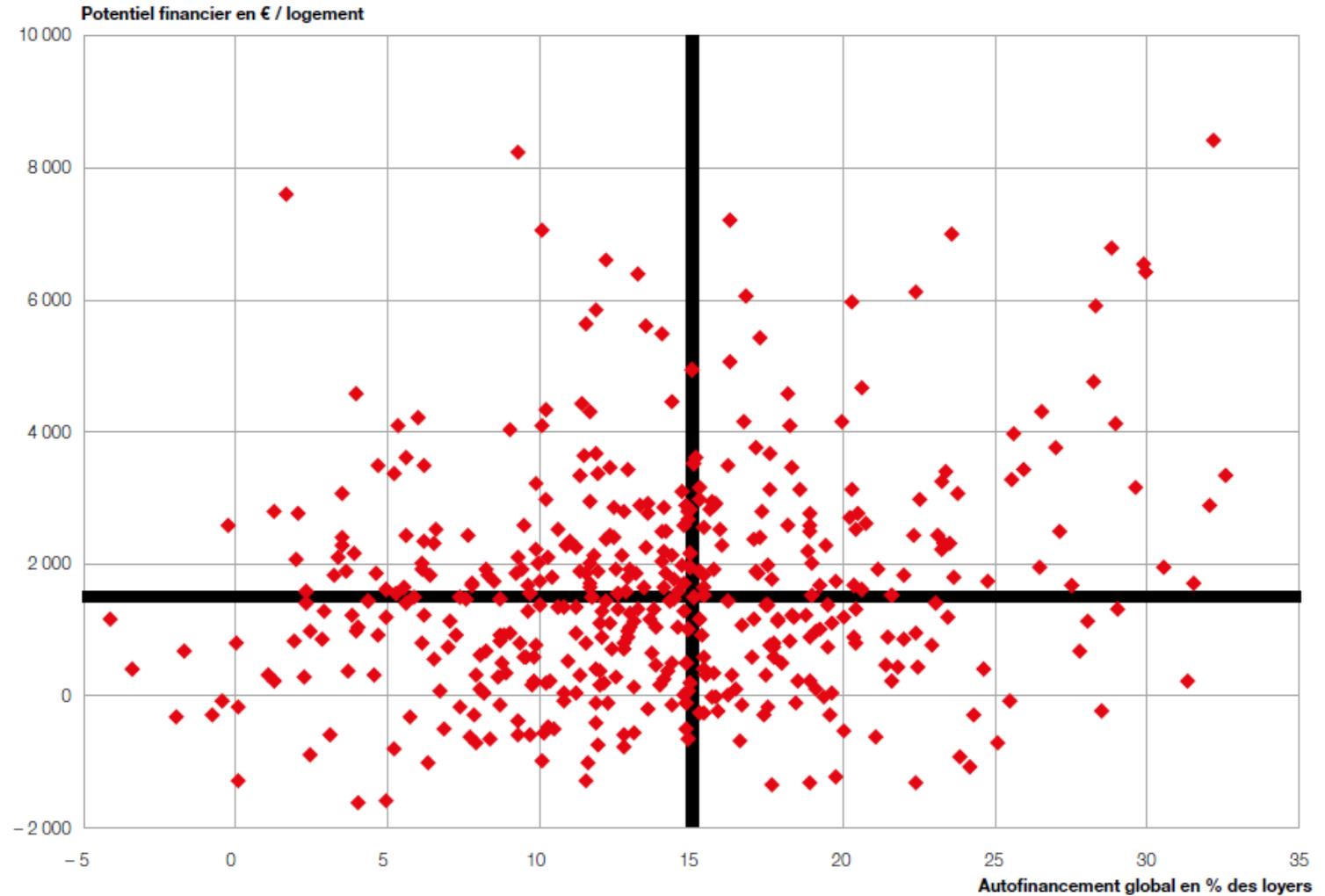
**Analyse financière rétrospective
2011-2016**



Analyse financière rétrospective

Le macro-organisme OLS :
une analyse en moyenne

Graphique 19 : Disparités de la situation financière des organismes du secteur (données 2016 – Périmètre ESH-OPH – entités juridiques)



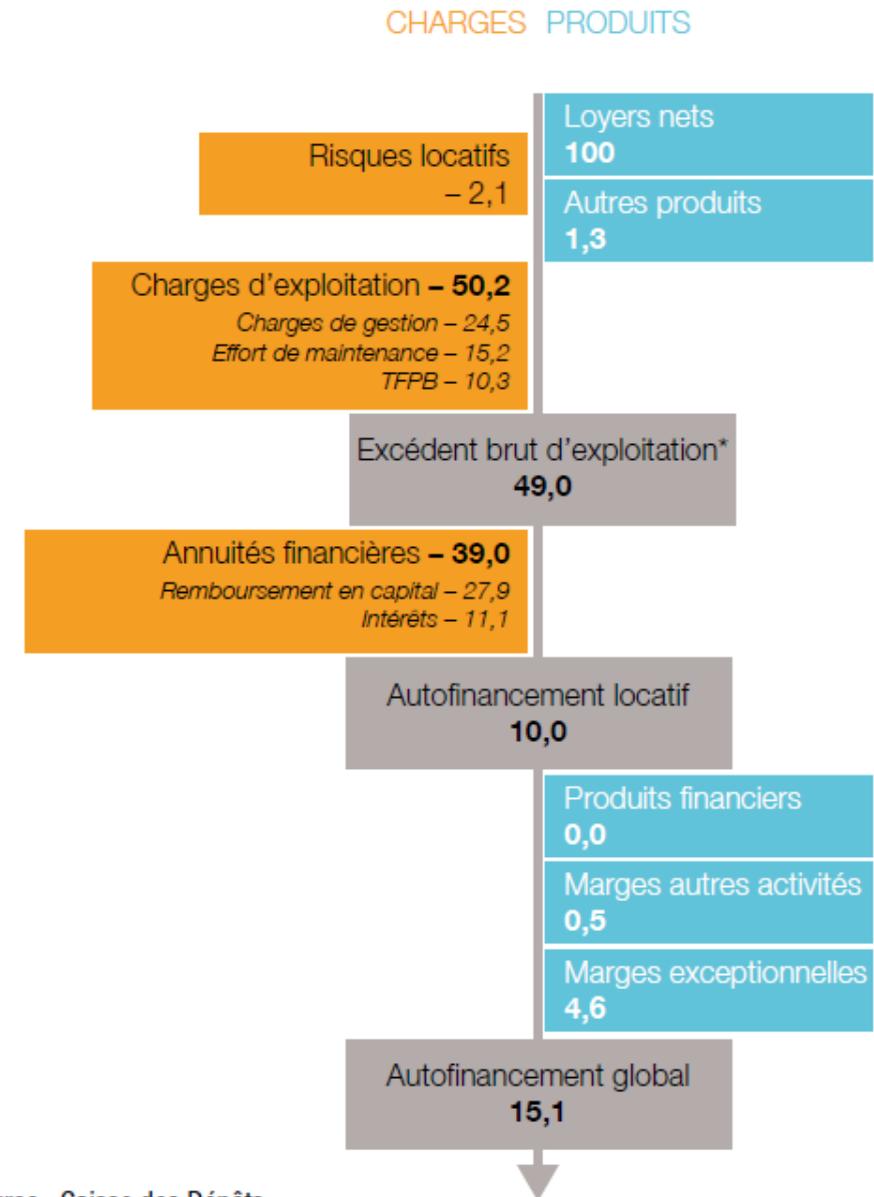
Graphique 3 : Décomposition des postes d'exploitation des bailleurs sociaux pour 100 € de loyers perçus en 2016

Analyse financière rétrospective

Analyse sur l'ensemble des organismes ESH et OPH.

Les principaux postes du compte d'exploitation :

- Recettes : les loyers et les ventes
- Dépenses : les charges d'exploitation et les annuités de remboursement de la dette



Source : Caisse des Dépôts

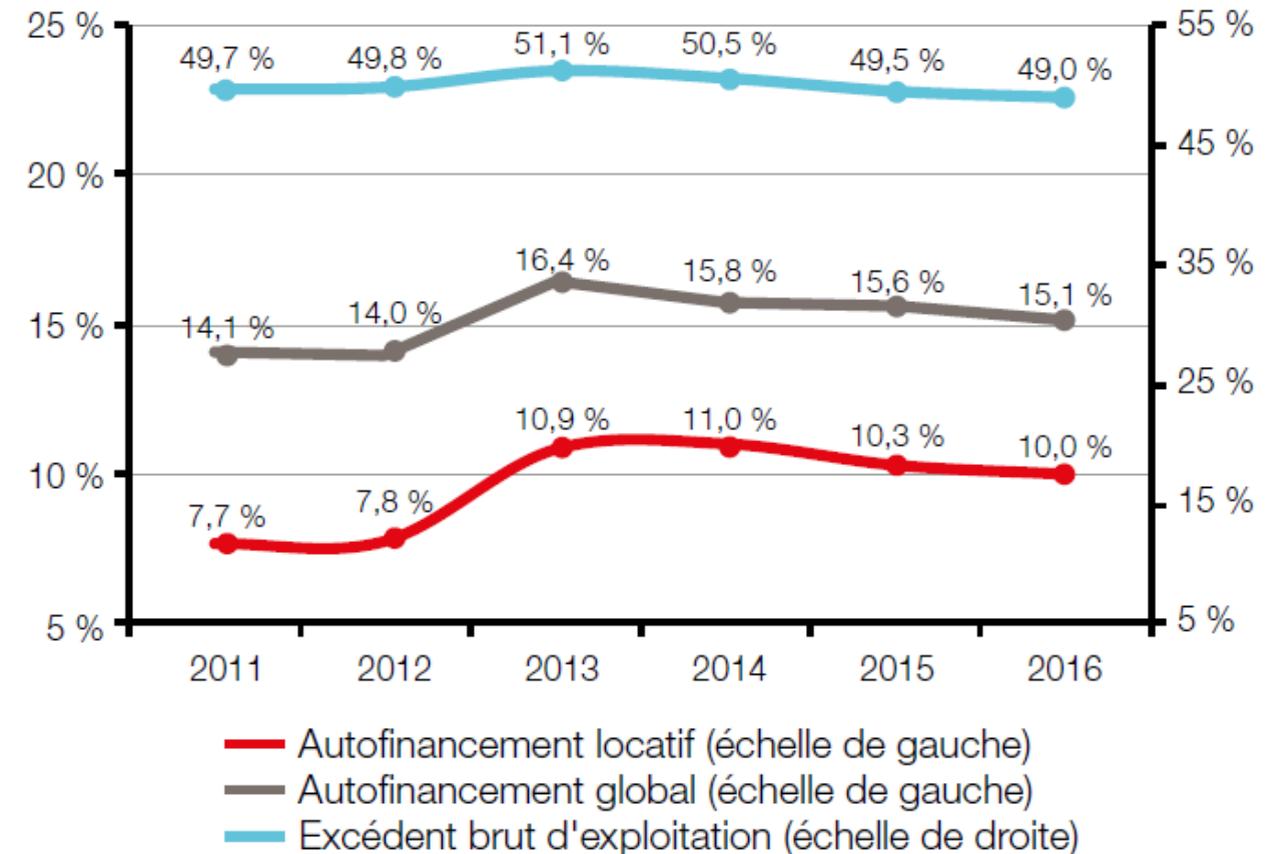
Analyse financière rétrospective

Analyse sur l'ensemble des organismes ESH et OPH.

Des résultats d'exploitation très favorables en 2016

- Effet positif de la baisse des taux d'intérêts depuis 2013
- Légèrement repli toutefois sur période récente expliquée par la progression d'un point des coûts de fonctionnement liés aux diagnostics et à la contribution à la CGLLS.

Graphique 6 : Évolution des principaux ratios d'exploitation sur la période 2011-2016 (en % des loyers)



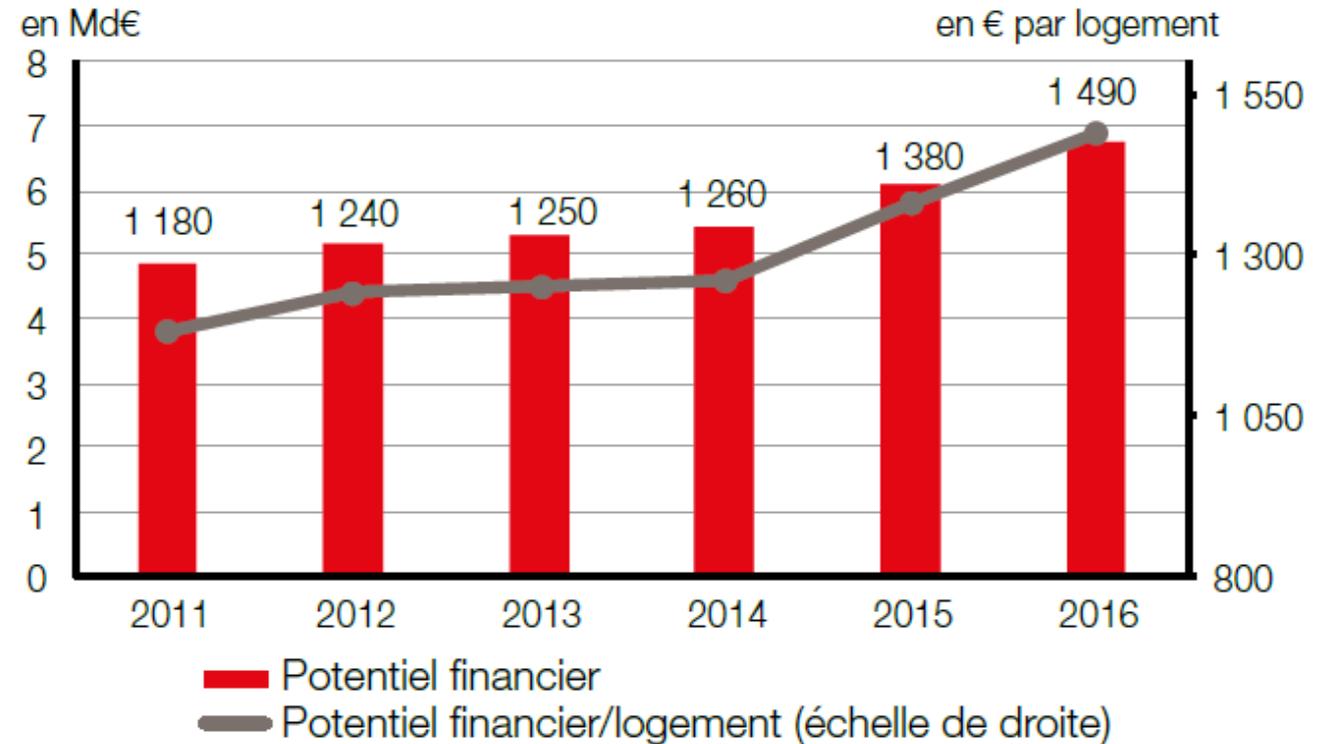
Source : Caisse des Dépôts.

Analyse financière rétrospective

Une structure financière qui se consolide :

- Depuis 2014, forte progression du potentiel financier, c'est-à-dire des ressources disponibles pour les investissements futurs
- Renforcement des fonds propres au bilan

Graphique 10 : Évolution du potentiel financier entre 2011 et 2016 - euros courants



Source : Caisse des Dépôts.

03

Analyse prévisionnelle



Analyse prévisionnelle – hypothèses et scénario (1)

L'étude se base d'une part sur les hypothèses macroéconomiques du Cadrage économique réalisé par le service études de notre direction financière et d'autre part sur le scénario sectoriel suivant :

- **Maintien de la RLS** (Réduction de Loyer de Solidarité) à 7 % des revenus locatifs du parc de logements sociaux familiaux sur toute la période de prévision, à partir de 2020
- **Maintien de la TVA à 10 %** sur toute la période de prévision
- Prise en compte de l'effet du Prêt de Haut de Bilan Bonifié (**PHBB**) et des mesures du **Plan Logement**
- **Les loyers progresseraient à long terme** suivant l'Indice de Référence des Loyers (IRL), estimé à +1,5 % par an, contre un taux du livret A de long terme à 2,1 %
- Le secteur devrait **contenir ses charges d'exploitation** pour préserver ses ratios d'exploitation et sa capacité à investir. A partir de 2020, la progression des charges d'exploitation par logement s'établiraient ainsi à 1,3 % par an, soit 0,3 pt en deçà de l'inflation hors tabac de long terme.

Analyse prévisionnelle – hypothèses et scénario (2)

Scénario sur la taille du parc social :

La taille du parc social devrait continuer de progresser au cours des vingt prochaines années pour atteindre un ratio de 19,2 % rapporté au nombre de ménages en 2037 contre 18,1 % en 2017, avant de décélérer. Le parc social comprendrait ainsi 6,5 millions de logements dans vingt ans, soit une hausse de 25 % :

- **Les ventes aux personnes physiques et aux sociétés de ventes Hlm pourraient doubler d'ici 2022** passant progressivement de 8 000 à **17 000** (12 000 aux personnes physiques et 5 000 aux sociétés de ventes Hlm). Cette hypothèse s'inscrit dans la volonté politique d'une augmentation des ventes (objectif de 40 000 ventes par an).
- Les **démolitions seraient stables** à 9 000 par an sur l'ensemble de la période de prévision, soutenues par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- Le **volume annuel de construction de logements sociaux est déduit** du scénario concernant la taille du parc social, les ventes et les démolitions : **la production de logement sociaux diminuerait de 38 % d'ici vingt ans** (65 000 en 2037) pour retrouver le niveau du milieu des années 2000.

Analyse prévisionnelle

Tableau 6 : Prix de revient et plan de financement moyens constatés en 2017 pour les opérations de production de logements sociaux familiaux (moyenne PLUS, PLAI et PLS)

Plan de financement	Montant k€	Quotité
Prix de revient TTC	142	100 %
Prêt Caisse des Dépôts	104	73 %
<i>dont prêt foncier</i>	23	16 %
Autres prêts (Action Logement, banques)	6	4,5 %
Fonds propres	14	10 %
Subventions	18	12,5 %
Superficie moyenne d'un logement	65 m ²	
Loyer de mise en service (intégrant les annexes)	6,175 / m ² / mois	

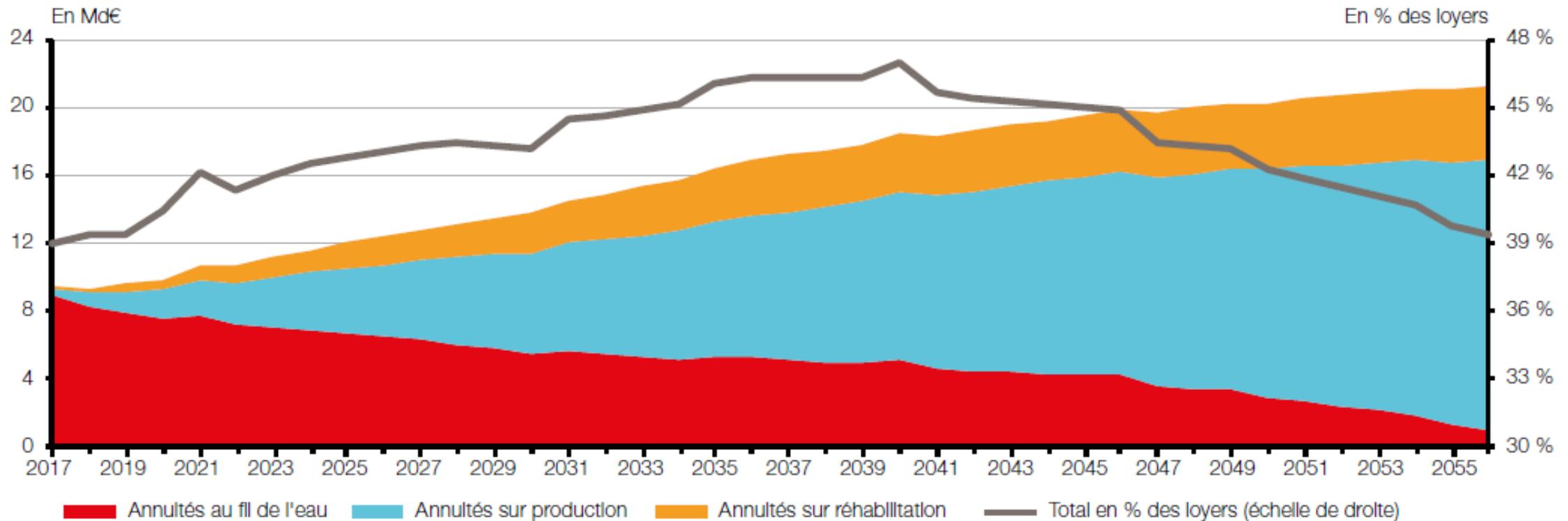
Source : Caisse des Dépôts.

En prévision, prise en compte du PHBB et du Plan Logement. Légère diminution des subventions (11 %) au profit des fonds propres (12 %).

Analyse prévisionnelle

On n'observe pas de « mur de la dette » dans 20-30 ans.

Graphique 14 : Évolution des annuités par nature des opérations



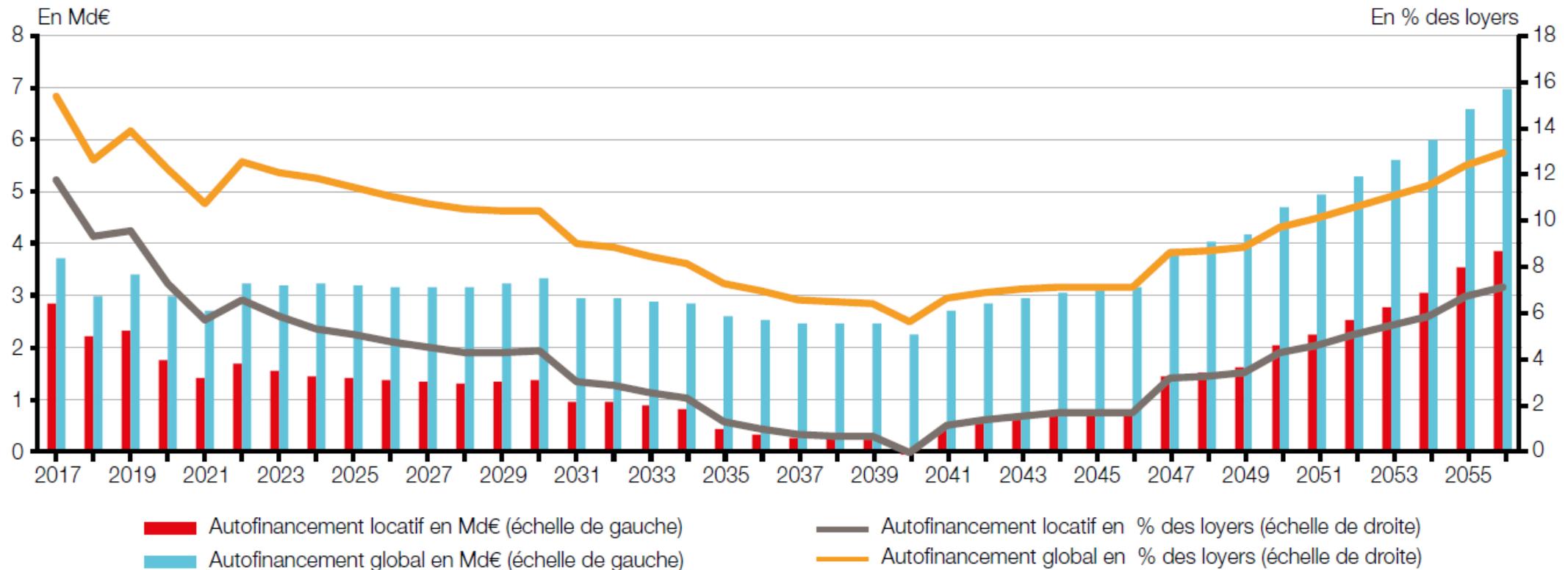
Source : Caisse des Dépôts.

Analyse prévisionnelle

L'autofinancement locatif se dégrade fortement au cours des vingt prochaines années avant de se redresser :
- 11 pts de loyers en vingt ans dont 6,5 du fait de la RLS et 4,5 dû à l'augmentation des annuités financières.

L'autofinancement global est soutenu par les ventes et diminue moins fortement : -8,5 pts

Graphique 15 : Évolution des ratios d'autofinancement dans le scénario économique

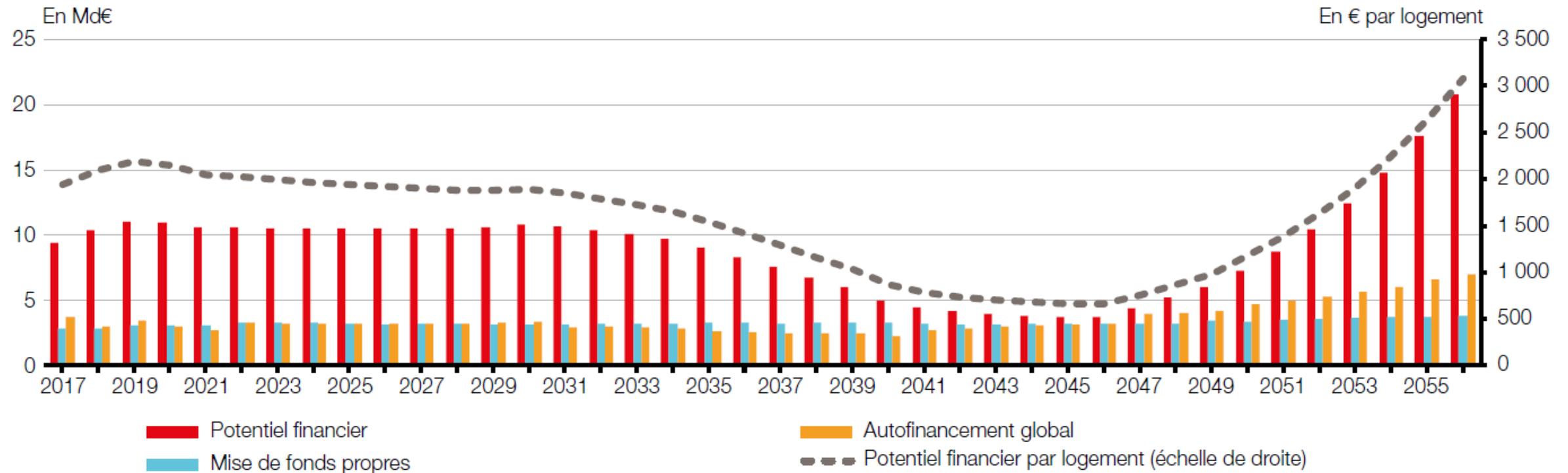


Source : Caisse des Dépôts.

Analyse prévisionnelle

Le potentiel financier résisterait au prix d'un repli de la production à moyen terme

Graphique 17 : Évolution du potentiel financier dans le scénario économique



Source : Caisse des Dépôts, euros courants.

Analyse prévisionnelle

Cette analyse est très sensible aux hypothèses économiques et au scénario sectoriel retenus : les tests de sensibilité illustrent l'impact fort d'une modification de la croissance des loyers, des impayés, des dépenses de gestion, du taux du livret A ou des ventes sur les comptes financiers du secteur.

Tableau 3 : Tests de sensibilité du potentiel financier

Variable	Choc sur 2020	Valeur comparée avec le scénario central	Impact sur le potentiel financier l'année du choc	
			En millions d'euros	En %
Croissance des loyers (%)*	- 100 pb	0,3 % vs 1,3 %	- 232	- 2,0 %
Impayés (en % des loyers)	+ 100 pb	2,1 % vs 1,1 %	- 210	- 1,8 %
Taux du livret A	+ 100 pb	1,6 % vs 0,6 %	- 172	- 1,5 %
Croissance des charges de gestion	+ 100 pb	2,3 % vs 1,3 %	- 69	- 0,6%
Hausse de la TFPB	+ 100 pb	3,3 % vs 2,3 %	- 25	- 0,2 %
Nombre de cessions	- 1 %	- 130 cessions	- 10	- 0,1 %
Nombre de démolitions	+ 1 %	+ 90 démolitions	- 0,2	- 0,001 %

L'impact correspond à l'écart entre le potentiel financier après le choc en 2020 et le potentiel financier selon le scénario central.

Source : Caisse des Dépôts.

Retrouver nos études sur :

banquedesterritoires.fr/nos-etudes

Vous avez la possibilité de vous abonner par mail à :

etudesdfe@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr





BANQUE des
TERRITOIRES



Réseau des acteurs de l'habitat - 20 mars 2019

L'étude Perspectives

Guillaume GILQUIN – responsable du service des études