



**AURA
HLM**

Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

ASSISES DU
LOGEMENT
SOCIAL
2018

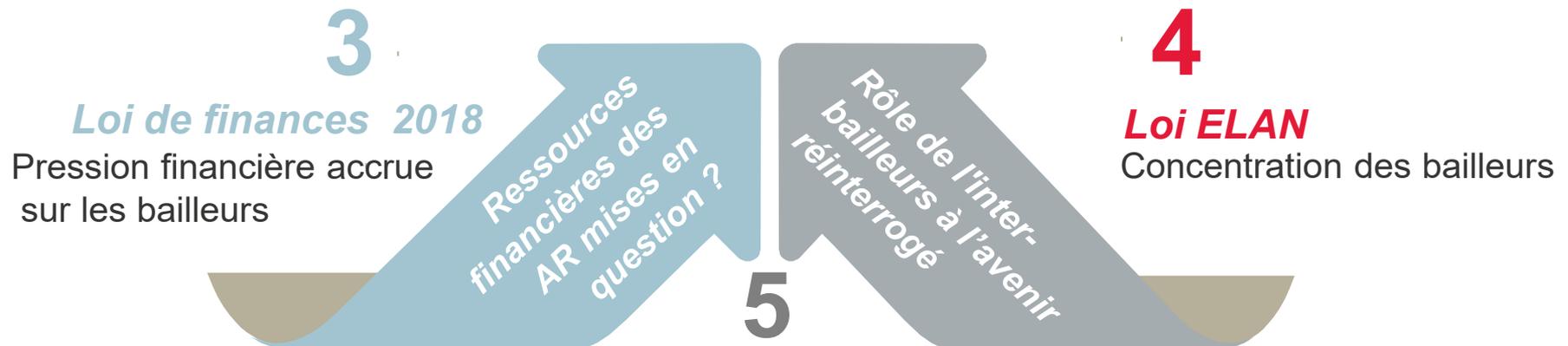


Le 8 novembre 2018

Le mouvement HLM évolue dans un contexte en pleine mutation



Evolutions de l'inter-bailleurs et des moyens mobilisables



Niveau confédéral au national - USH

Zoom Réforme territoriale



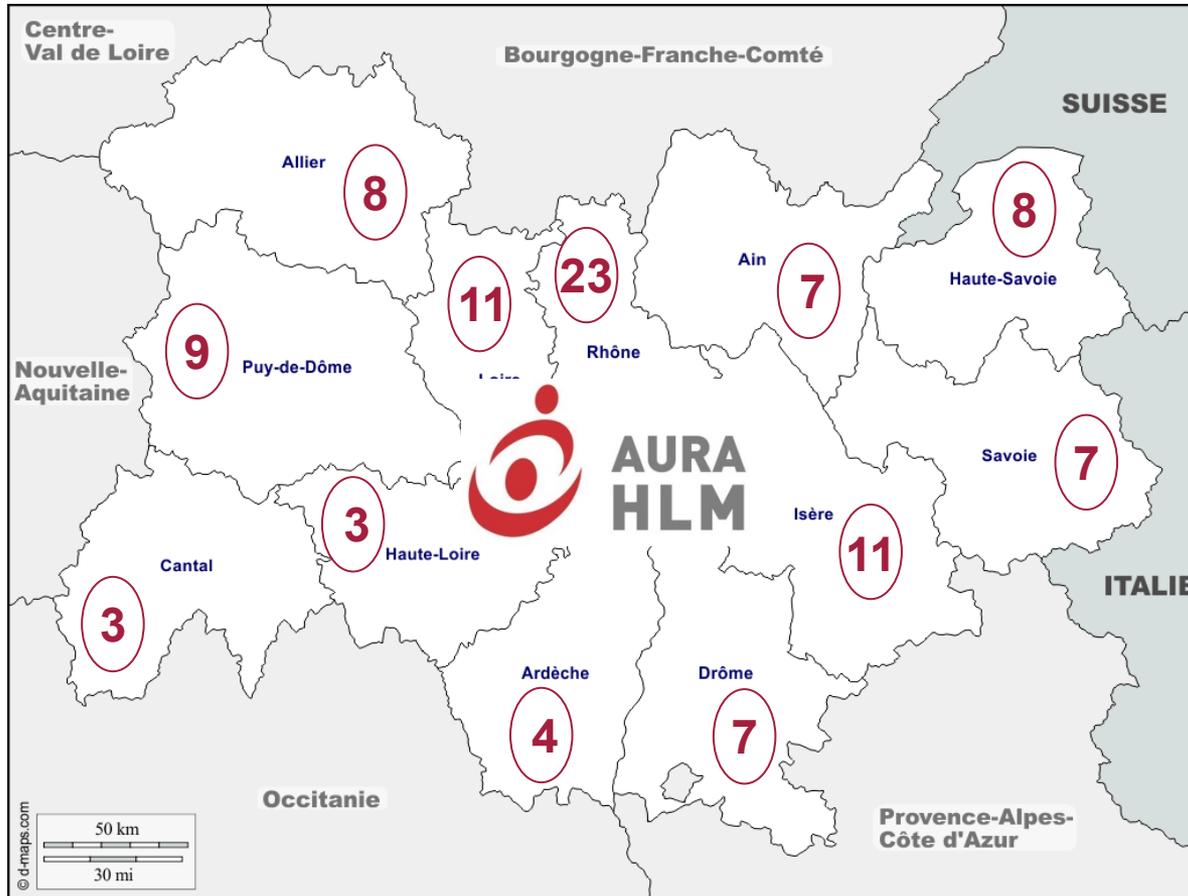
Recomposition des Régions
et des AR

***Evolutions de l'inter-bailleurs dans les territoires
et optimisation des moyens mobilisables***

Ce que nous n'avons pas voulu faire !

Une association régionale unique

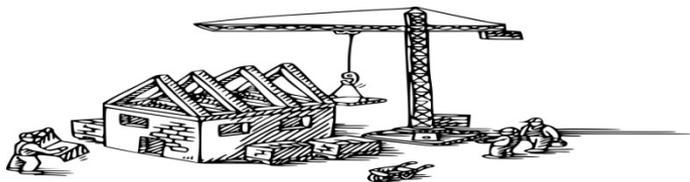
Nombre
d'organismes
adhérents par
département



Chiffres clés

Auvergne-Rhône-Alpes

- ❑ 102 organismes
11 000 salariés
- ❑ 1 100 000 personnes logées
- ❑ 60 000 attributions
- ❑ 215 000 demandeurs de logements



- ❑ 537 489 logements locatifs sociaux

16 000

Logements
programmés

9 000

Logements
réhabilités

3 890

Logements
en accession
sociale

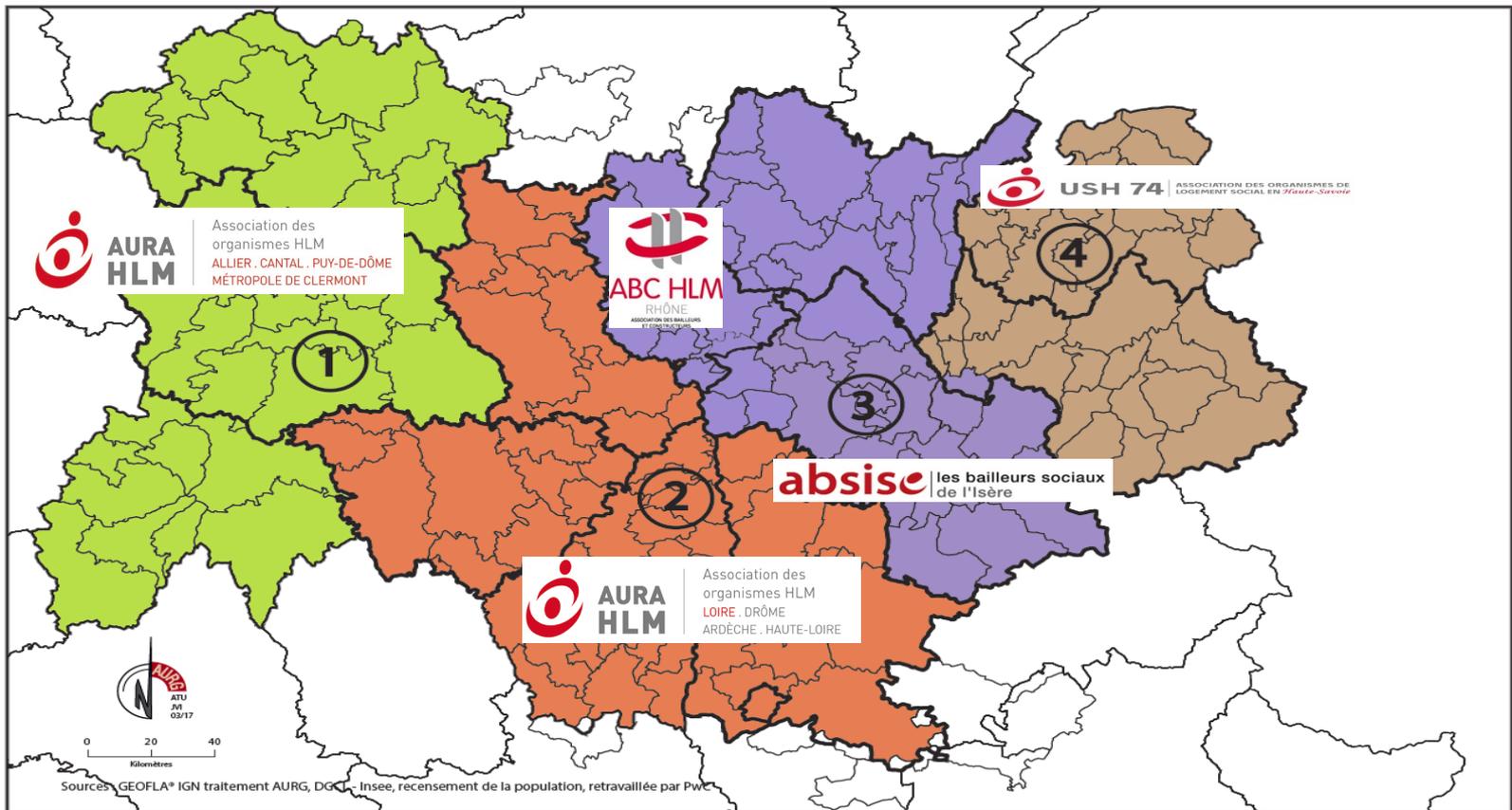
3 Mds €

Investis dans la
production et la
réhabilitation

Indicateurs année 2016

Ce que nous avons voulu privilégier !

Une association régionale adossée à une organisation infrarégionale en relation directe avec les collectivités et les acteurs de terrain dans les territoires



Une gouvernance régionale qui met en valeur les familles HLM et les territoires qui composent la région AURA

• Collèges par famille

– OPH

- Fabrice HAINAUT
- Laurent GAGNAIRE
- Marc GOMEZ

– ESH

- Elodie AUCOURT
- Christine JUILLAND
- Pascal LACOMBE

• SACICAP

- Pierre BONNET
- Coopératives HLM
- Vincent MOËNNE-LOCCOZ

• Collèges des départements et métropoles

– Départements

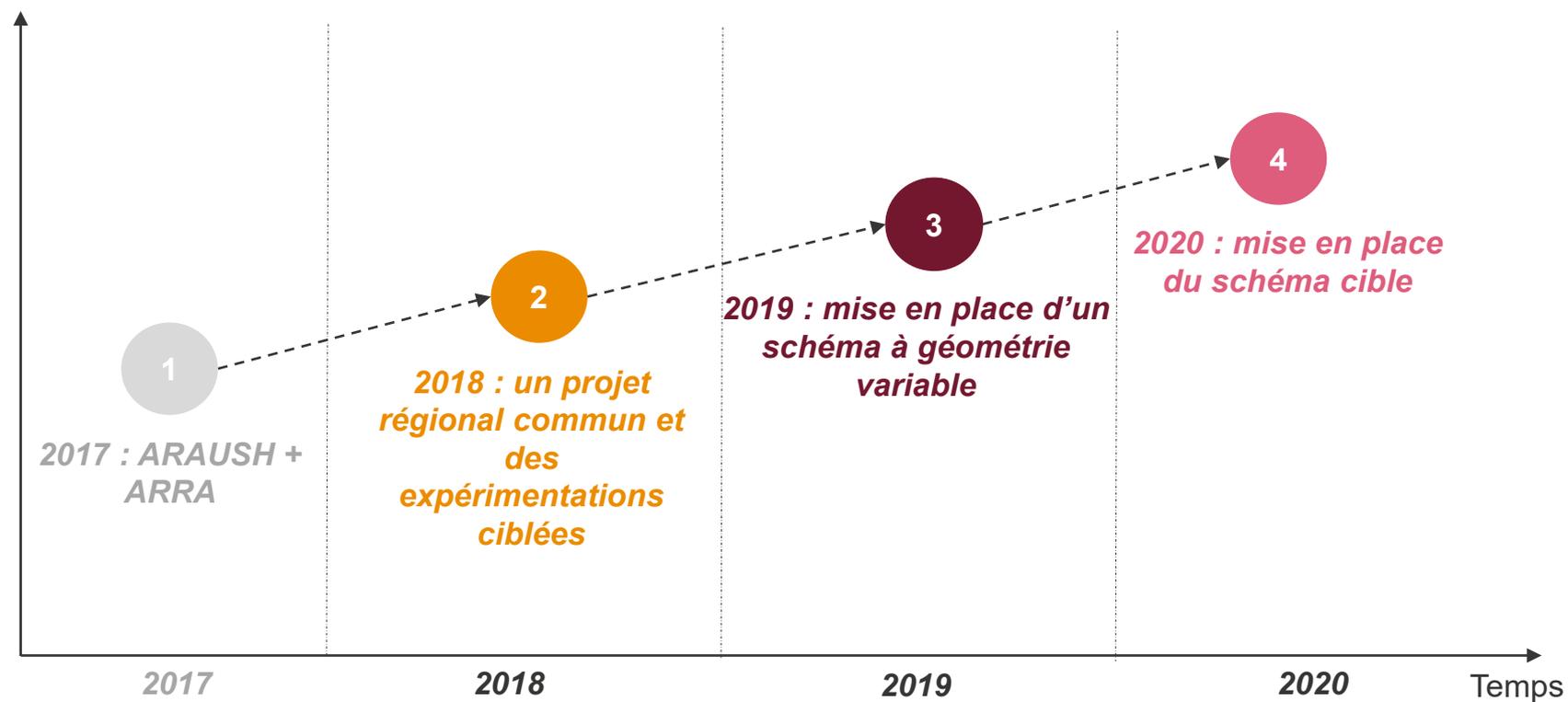
- Ain Guy VIDAL
- Allier Hélène CHESSEL
- Ardèche Samuel CARPENTIER
- Cantal Hervé PINGET
- Drôme Hubert TRUJILO
- Isère Didier MONNOT
- Loire Noël PETRONE
- Haute-Loire Jacques CHEVAUX
- Haute-Savoie Pierre-Yves ANTRAS
- Puy-de-Dôme Philippe BAYSSADE
- Rhône Michel MICOULAZ
- Savoie Alain BENOISTON

– Métropoles

- Grenoble Stéphane DUPORT-ROSAND
- Lyon Anne WARSMANN
- Clermont-Ferrand Marielle CHAMPENIER
- Saint Etienne Marie-Laure VUITTENEZ

Un projet par étape sur la période 2018-2020

Mise en place
du modèle cible





**AURA
HLM**

Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Déroulé des Assises du logement social en Auvergne-Rhône-Alpes 8 novembre 2018

- **1 - Éléments de cadrage et d'éclairage**
- **Présentation d'un digest de la Loi ELAN** – Intervention du directeur du service juridique de l'USH Pascal GAREAU, Directeur du service juridique Union Sociale pour l'Habitat
- **2 - Dialogue entre acteurs de la région**
- **Au préalable, présentation du modèle économique du logement social et de ses évolutions** - Intervention de Guy VIDAL, Président de l'AURA-HLM
- **Table ronde n° 1 : Loi ELAN et les enjeux de production**
- **Intervenants :** Guy VIDAL, Président AURA-HLM – Patrick VAUTERIN, Directeur Adjoint DREAL - Gilles COURTEIX, Président FFB - Philippe LAYEC, FPI - Michel LE FAOU, Vice-président Métropole de Lyon - Christian DUPESSEY, Président CA Annemasse - Bertrand BUTTET, Directeur Habitat Métropole de Clermont-Ferrand
- **Table ronde n° 2 : LOI ELAN et les enjeux de la VENTE HLM**
- **Intervenants :** Guy VIDAL, Président AURA-HLM - Marc GOMEZ, Vice-président AURA-HLM – Christine GUINARD, Chef du Service Habitat DDT du Rhône – Patrice DUNAND, Maire de GEX - Nicolas BONNET, Directeur Action Logement Services en Auvergne-Rhône-Alpes
- **Table ronde n° 3: Loi ELAN et avenir des territoires en mutation**
- **intervenants :** Fabrice HAINAUT, Secrétaire AURA-HLM – Marie-Laure VUITTENEZ, Vice-présidente AURA-HLM – Patrick VAUTERIN, Directeur Adjoint DREAL - Laurent VACHER, Responsable du Service Urbanisme Département de l'Allier - Patrice RAINERI, Responsable Service Habitat Saint-Etienne Métropole – Bruno PEYLACHON, Maire de Tarare
- **Clôture des Assises**

**Pendant les tables rondes,
vous pourrez envoyer vos
questions par SMS**

au 06 24 42 86 73



**AURA
HLM**

Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

« Digest » de la loi ELAN

Pascal GAREAU

Directeur du service juridique de l'USH



**AURA
HLM**

Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Le modèle économique HLM et ses évolutions

Guy VIDAL

Président AURA-HLM

- **Le modèle économique du logement social en France**
- **Les mutations en cours**
- **Les principales conséquences sur le modèle**

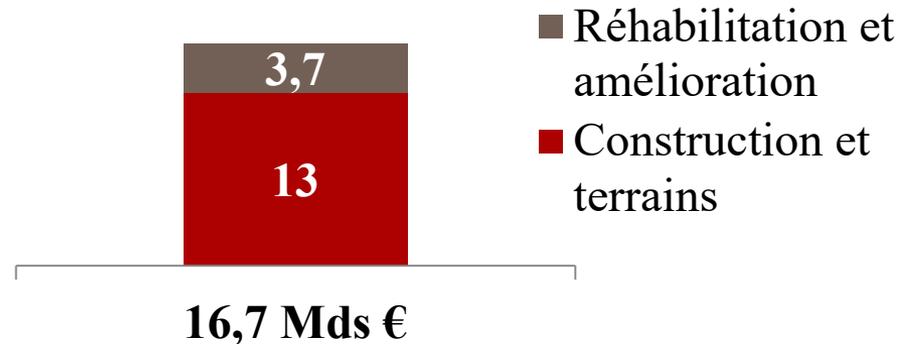
▪ Le modèle économique du logement social en France

- ✓ Une stratégie d'investissements portée essentiellement par l'autofinancement
- ✓ Et complétée par la trésorerie dégagée par la vente Hlm
- ✓ Zoom sur l'année 2016

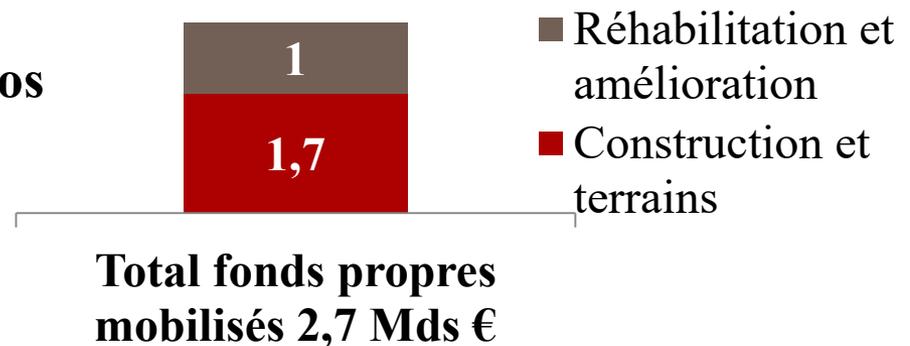
2016

INVESTISSEMENTS DANS LE PARC LOCATIF HLM

- **Par nature**
(en milliards d'euros)



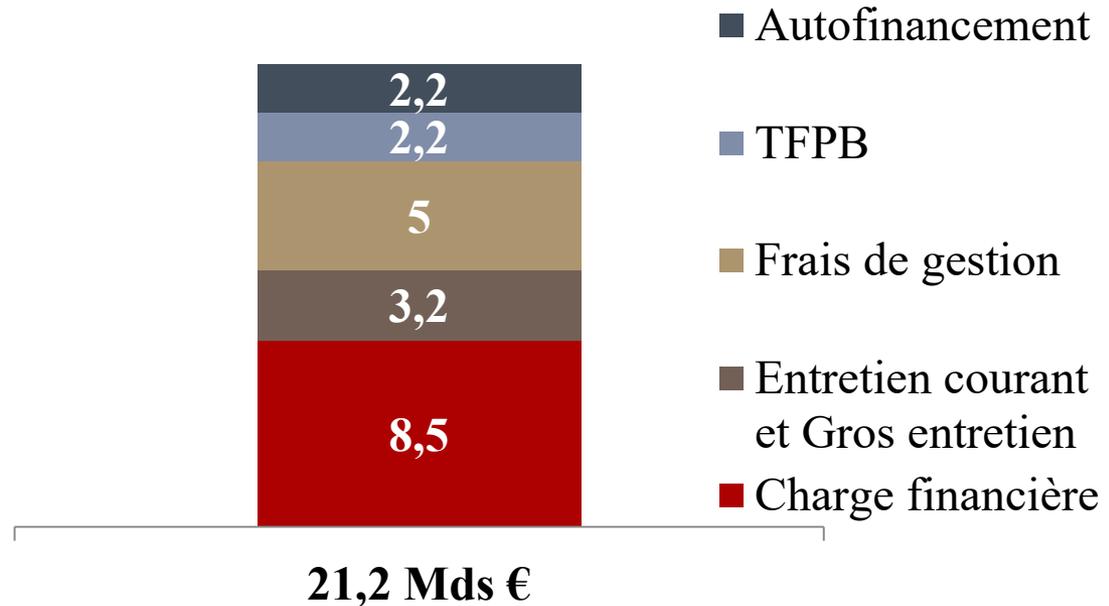
- **Couverts en fonds propres à hauteur de 2,7 milliards d'euros**



2016

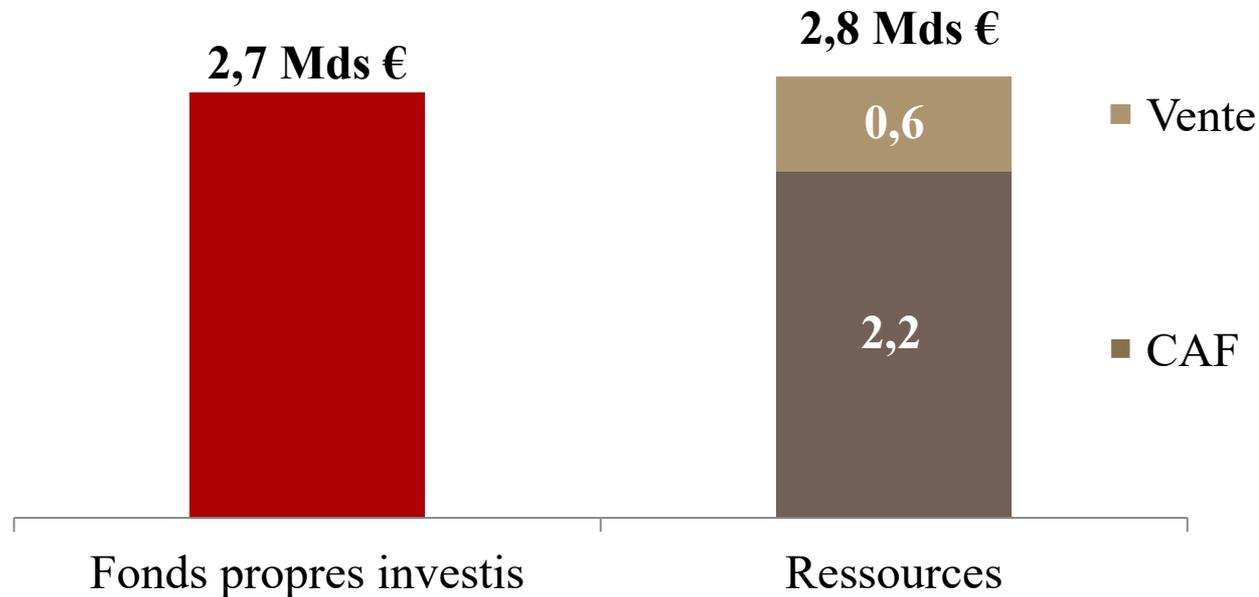
LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

- **L'autofinancement d'exploitation**
(en milliards d'euros)



- **Le produit des 7 726 ventes Hlm: 0,6 Mds €**

Synthèse 2016



- **Les besoins sont couverts par le réinvestissement total des produits d'exploitation et de cessions**

■ Les mutations en cours

✓ La baisse des APL, compensée par les bailleurs sociaux

✓ En 2018:

- 800 M€ Baisse d'APL auprès des allocataires
- **830 M€** Prélevés chez les bailleurs sociaux au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité

La RLS

✓ En 2020:

- 1,5 Mds € Baisse d'APL auprès des allocataires

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

- ✓ Une baisse des loyers

Moyennes dépendant des ressources et de la composition familiale

- ✓ En 2018: 36 € / mois / locataire APLisé

- ✓ En 2020: 74 € / mois / locataire APLisé

■ Les mutations en cours

✓ Le relèvement du taux de TVA

✓ De 5,5 % à 10 %

Un impact direct sur les coûts de production du logement social

700 M€ en 2018

Synthèse 2018

- Baisse des loyers (RLS): 830 M€
- Hausse du produit fiscal sur la TVA: 700 M€

1,530 Md €

■ Les principales conséquences sur le modèle

- ✓ 2018 et 2019: Années de transition
 $\frac{1}{2}$ RLS + TVA à 10 %
- ✓ 2020: La RLS à son maximum
1,5 Md €

TVA à 10 % ???

✓ L'autofinancement d'exploitation

- **Rappel 2016**
(en milliards d'euros)

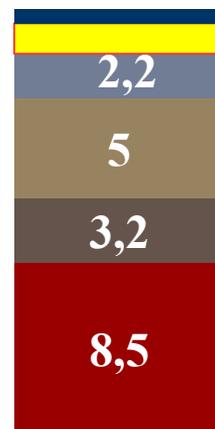
- Autofinancement
- TFPB
- Frais de gestion
- Entretien courant et Gros entretien
- Charge financière



21,2 Mds €

- **Avec RLS 1,5 Md €**

- 0,72 Autofinancement
- 1,5 RLS
- TFPB
- Frais de gestion
- Entretien courant et Gros entretien
- Charge financière



21,2 Mds €

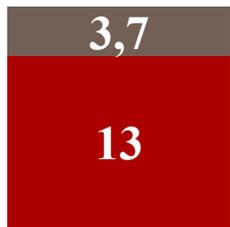
Une CAF ramenée à 720 M€

✓ Les investissements

- Le renchérissement de la production de logements

Rappel 2016

(en milliards d'euros)



16,7 Mds €

- Réhabilitation et amélioration
- Construction et terrains

Avec TVA 10 %



17,4 Md €

- Réhabilitation et amélioration
- Construction et terrains

700 M€ de dépenses supplémentaires

✓ Les investissements

- Un renchérissement supporté par les fonds propres mobilisés

Rappel 2016



- Réhabilitation et amélioration
- Construction et terrains

Total fonds propres mobilisés 2,7 Mds €

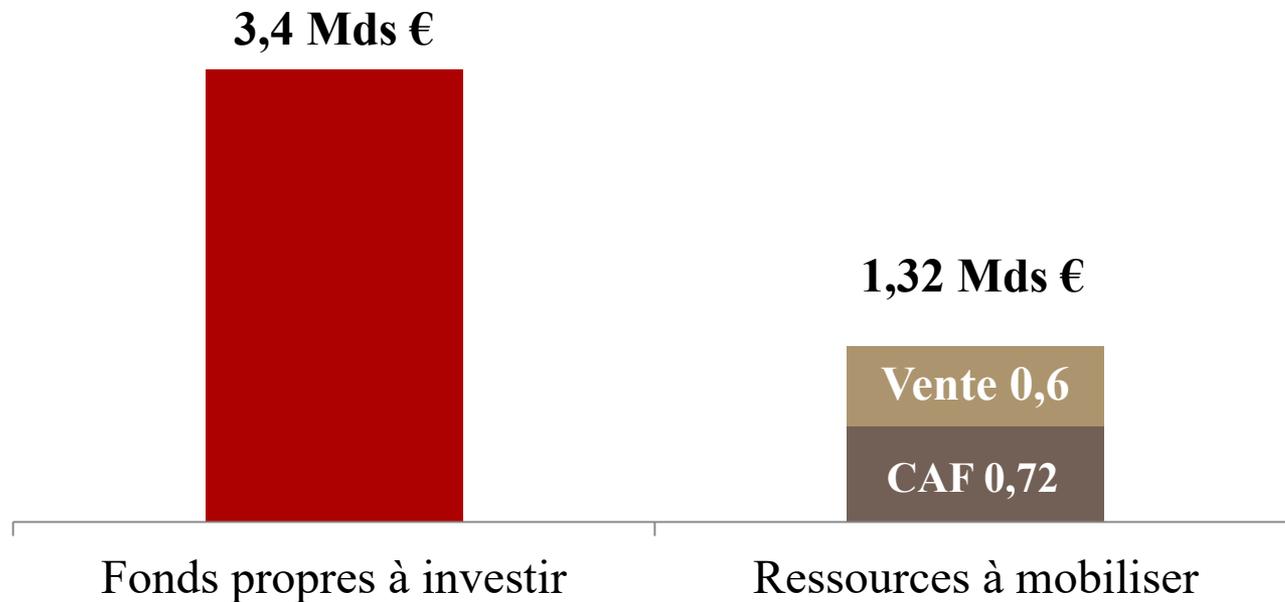
Projection



- Réhabilitation et amélioration
- Construction et terrains

Total fonds propres mobilisés 3,4 Md €

Synthèse 2020

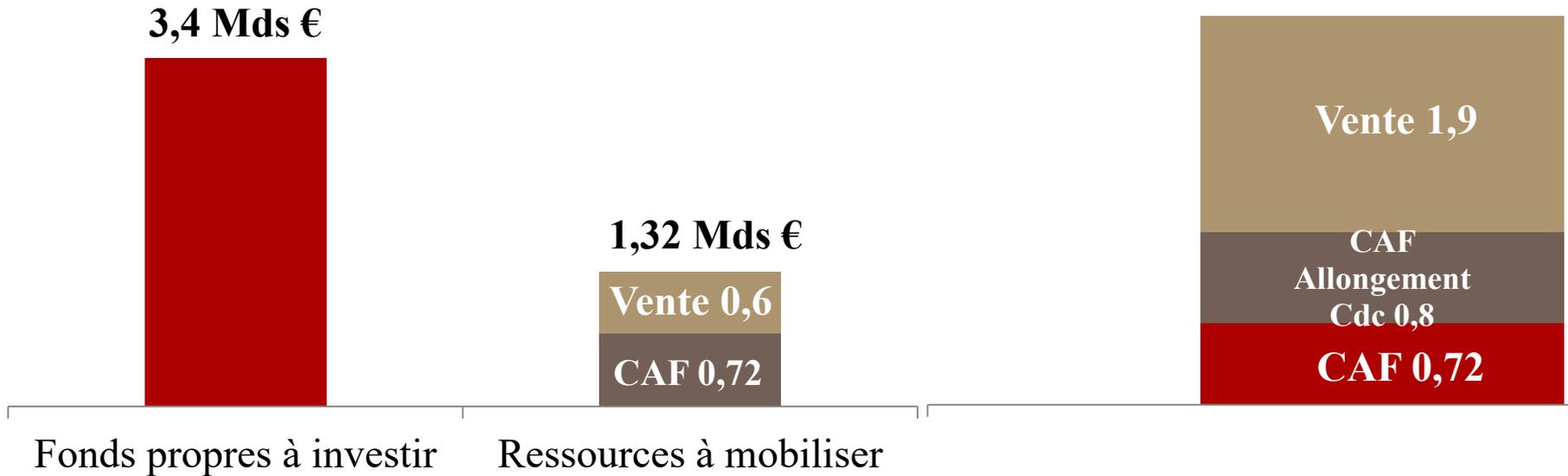


Un déficit à couvrir de 2,02 Mds €

Les principaux enjeux

- ✓ Dans une volonté partagée d'assumer pleinement notre engagement social
 - Construire
 - Réhabiliter
 - Gérer
 - Innover
- ➔ Dans un contexte de paupérisation des populations logées
- ✓ Comblé ce déficit de 2,02 Mds €
 - Saisir les mesures d'accompagnement proposées
 - Ex: CdC et allongement de la dette
 - Vendre davantage

Projection 2020



**À l'horizon 2020
passer de 7 à 30 000 ventes annuelles**

- ✓ Face à ces enjeux, les conséquences ne seront pas neutres
- ✓ Abordons cela dans les 3 tables rondes qui suivent





**AURA
HLM**

Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Dialogue entre acteurs de la région

Tables rondes

Table ronde n° 1 : Loi ELAN et production

Intervenants :

- **Guy VIDAL, Président AURA-HLM**
- **Patrick VAUTERIN, Directeur Adjoint DREAL**
- **Gilles COURTEIX, Président FFB**
- **Philippe LAYEC, FPI**
- **Michel LE FAOU, Vice-président Métropole de Lyon**
- **Christian DUPESSEY, Président CA Annemasse**
- **Bertrand BUTTET, Directeur Habitat Métropole de Clermont-Ferrand**

Vos questions par SMS au 06 24 42 86 73

Table ronde n° 2 : LOI ELAN et VENTE HLM

Intervenants :

- **Guy VIDAL, Président AURA-HLM**
- **Marc GOMEZ, Vice-président AURA-HLM**
- **Christine GUINARD, Chef du Service Habitat DDT du Rhône**
- **Patrice DUNAND, Maire de GEX**
- **Nicolas BONNET, Directeur Action Logement Services en Auvergne-Rhône-Alpes**

Vos questions par SMS au 06 24 42 86 73

Table ronde n° 3 : Loi ELAN et avenir des territoires en mutation

Intervenants :

- **Fabrice HAINAUT, Secrétaire AURA-HLM**
- **Marie-Laure VUITTENEZ, Vice-présidente AURA-HLM**
- **Laurent VACHER, Responsable du Service Urbanisme Département de l'Allier**
- **Patrice RAINERI, Responsable Service Habitat Saint-Etienne Métropole**
- **Patrick VAUTERIN, Directeur adjoint DREAL**
- **Bruno PEYLACHON, Maire de Tarare**

Clôture des Assises

Vos questions par SMS au 06 24 42 86 73



**AURA
HLM**

Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Clôture des Assises

Guy VIDAL, Président AURA-HLM