

Aides et financements de projets de logements

Préface de Bernard Coloos

Logements individuels et collectifs

Accession et locatif

Mécanismes des aides

Gestion du patrimoine locatif

Jean-Pierre Schaefer

Sommaire

	Remerciements.....	7
	Liste des abréviations.....	9
1	Le parc de logements en France et son occupation	15
2	Les aides et avantages publics au logement historique, concepts et enjeux économiques.....	39
3	Les aides à l'investissement locatif social	57
4	Les aides personnelles au logement : historique et barèmes.....	73
5	La CDC et le financement du logement social	87
6	Le « 1 % Logement » Action Logement	97
7	Le renouvellement urbain : enjeux et financement pour l'habitat.....	111
8	Éléments d'analyse financière appliquée au secteur locatif social.....	127
9	Gestion du patrimoine locatif social, enjeux et méthode	143
10	Le secteur locatif privé et ses dispositifs d'aide	159
11	L'accession à la propriété	175
12	Éléments sur l'habitat et ses financements en Europe	189
	Index	209
	Table des matières.....	213



Les financements, leurs aides et avantages associés

Différents dispositifs d'aide et d'avantages d'origines publiques contribuent à créer une offre de logements à loyer modéré. Certains financements peuvent être mis en œuvre par des organismes spécialisés, HLM et SEM, d'autres par tout investisseur public ou privé.

Les aides mobilisées relèvent des aides à la pierre : en réduisant le coût de l'investissement ou de l'exploitation future, elles permettent et justifient un niveau de loyer inférieur à celui du marché, compatible avec l'équilibre d'exploitation pour l'investisseur. Elles peuvent prendre la forme d'aides directes, d'aides fiscales ou d'aides de circuit.

1.1 Une gamme de financements pour créer une offre de logements locatifs sociaux

La réforme de 1977 avait mis en place un produit locatif aidé unique : le PLA (prêt locatif aidé). Quelques années plus tard, il est apparu nécessaire de différencier à nouveau la gamme des produits et de procéder à des ajustements techniques qui conduisirent à des changements d'appellations.

Quatre financements sont aujourd'hui proposés : le prêt locatif à usage social (PLUS), qui est le plus distribué, le prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I), le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif intermédiaire (PLI). Ces différents prêts et les aides qui leur sont associées ont quelques caractéristiques communes :

- ils financent la réalisation de logements dont la qualité doit être supérieure au standard du marché : les barèmes des aides et des loyers maximums favorisent les opérations économes en énergie et bénéficiant de labels environnementaux. Les contraintes de surface minimale, de prix de revient maximums des logements aidés ont progressivement disparu : l'assiette des aides est forfaitisée (subventions) ou proportionnelle au prix de revient (TVA à taux réduit), l'aide publique est ainsi plafonnée et l'organisme qui mobilise le financement est responsable de son équilibre financier sur le long terme ;

- ils financent la création de logements sociaux aussi bien neufs que par acquisition de logements existants, éventuellement occupés. L'objectif social est désormais clairement privilégié : jusqu'à la fin des années 1990, l'État poursuivait également un objectif économique, la création d'activité dans le secteur du bâtiment en conditionnant l'acquisition de logements anciens à la réalisation de travaux d'amélioration d'un certain montant ; cette contrainte passe désormais au second plan, d'autant que ces opérations restent ponctuelles dans l'activité des différents organismes de logement social OLS (qu'ils soient des Offices HLM, des SA HLM, des coopératives, des Sociétés d'économie mixte ou des associations agréées) ;
- enfin, le principe du financement locatif social est l'attribution d'une aide initiale à l'investissement sans qu'il soit nécessaire d'accorder par la suite de nouvelles aides à l'exploitation, ce qui est un gage de solidité du dispositif sur le long terme.

Il existe des différences entre ces financements :

- PLUS et PLA-I sont offerts aux seuls OLS (et parfois aux collectivités locales) et donc seulement distribués par le fonds d'épargne (CDC) ; en revanche, les PLS et PLI sont également proposés aux opérateurs privés, personnes physiques ou morales, et plusieurs réseaux bancaires les distribuent. Ces réseaux peuvent en revanche se refinancer auprès du fonds d'épargne ;
- au regard des critères de la loi SRU comme du répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS), PLUS, PLA-I et PLS sont classés comme des logements sociaux, tandis que le PLI n'est pas considéré comme tel.

1.2 Le conventionnement : un véritable contrat fixant les engagements du bailleur

Le conventionnement d'aide au logement

Pour chaque opération de logement social financée en PLUS, PLA-I et PLS, une convention APL est signée entre l'État et le bailleur pour une durée au moins égale

à la durée du prêt principal. La convention contient les engagements relatifs :

- aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements ;
- aux loyers maximums à respecter ;
- aux réservations de logements du contingent préfectoral ;
- à l'attribution d'une partie des logements aux ménages en difficulté.

S'agissant des organismes de logement social HLM et SEM, le conventionnement est de fait définitif, la loi SRU de décembre 2000 ayant levé toute ambiguïté sur le caractère pérenne du logement aidé qu'ils détiennent : ces logements ne peuvent être vendus qu'à leurs occupants, d'autres locataires ou des bailleurs sociaux qui reprendront les obligations inscrites dans la convention. Celle-ci s'impose donc à l'organisme qui rachète les logements qu'elle vise.

REMARQUE

Un cas particulier concerne Icade, gestionnaire de logements conventionnés « privés » du groupe CDC, propriétaire d'un patrimoine de logement au statut incertain. Ce patrimoine fut constitué en SCI et SA dans les années 1955 à 1970 sans aide de l'État avec des fonds de la CDC. L'objectif était de créer une offre de logement d'une qualité un peu supérieure aux normes HLM de l'époque. Ces SCI étaient souvent destinées à une clientèle professionnelle spécifique (travailleurs de l'électronique ou de l'aviation en banlieue parisienne, de l'énergie à Mourenx, etc.). Ce parc était compté comme « social » au titre du « secteur 2 loi Quilliot » et figurait dans l'enquête comptabilisant le parc social (EPLS). Il était géré conjointement avec le parc social relevant des sociétés HLM du Groupe SCIC (CDC). Une partie de ces logements furent intégrés dans les SA HLM (franciliennes et régionales) du Groupe CDC au moment de la séparation entre la branche concurrentielle (Icade) et le secteur d'intérêt général (Groupe SNI) en 2002. Icade conserva environ 30 000 de ces logements au moment de sa constitution en société cotée.

Juridiquement, Icade était en droit de vendre des logements libres des obligations de la convention à l'issue du remboursement des prêts ayant permis des améliorations (années 1990-1995). La réaction des locataires et des collectivités locales hostiles à la perspective d'une attrition de cette offre en logement abordable a conduit à la cession en 2010 et 2011 des logements restants à divers OLS franciliens. Ces cessions ont fait l'objet de polémiques portant surtout sur le rôle de divers intermédiaires aux prestations fictives plutôt que d'un débat de fond sur le rôle social de ce parc devenu désormais explicitement et durablement social.

Le circuit de financement, la délégation des aides aux collectivités locales

L'État accorde les financements et signe la convention ainsi que la décision de financement, les obligations du bailleur en matière de loyer figurant dans le contrat de prêt.

Depuis 2004 a été mise en place une délégation de la compétence logement de l'État en direction des collectivités locales. Pour 6 ans, les collectivités locales attribuent les aides au logement social (et Anah) sur leur territoire

dans les limites des enveloppes allouées régionalement par l'État. Sont délégataires des EPCI ou les départements. La délégation de compétence n'est pas une décentralisation, mais bien une « déconcentration » : elle fait l'objet d'un contrat entre la collectivité et l'État : durée, montants des aides, nombre de logements à financer. On compte une centaine de délégations début 2015. Le site de la DGUHC (<http://www.dguhc-logement.fr/index.php>) comporte un portail spécifique consacré aux délégations de compétence des aides à la pierre, avec mention des différents outils réglementaires (formulaire des conventions de délégation) et techniques (suivi avec outil Sisal) pour l'exercice de cette compétence par les collectivités territoriales.

1.3 Les plafonds de ressources ouvrent l'accès au logement social à un tiers des ménages en France

Le tableau 3.1 des plafonds de ressources pour l'attribution en HLM donne la proportion de ménages éligible. 64 % de l'ensemble des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. Mais, contrairement à ce qui est souvent répété, cela ne confère par l'éligibilité au logement social. En effet, le fait d'être propriétaire occupant d'un logement exclut l'accès au logement social. Il convient donc de ne prendre en considération que les ménages non-propriétaires occupants, soit 42 % du total des ménages. Parmi ceux-ci, environ 80 % sont sous les plafonds de ressources. On peut conclure que l'accessibilité théorique au PLUS (pris comme « étalon » du HLM) correspond à un tiers du total des ménages ($80 \% \times 42 \%$ de non-propriétaires en moyenne nationale).

Ce taux peut être un peu plus élevé dans les grandes villes qui ont un taux de locataires supérieur à 60 % (70 % de locataires à Paris ou Lyon). Cette ouverture assez large (mais raisonnable) du logement social correspond à son rôle historique de logement des ménages pauvres ou modestes, dans une perspective « généraliste » contribuant à assurer une certaine mixité sociale de l'occupation.

Cette erreur de confondre la notion d'éligibilité des ménages sous plafonds PLUS (deux tiers de tous les ménages, donc propriétaires occupants inclus) avec la notion de ménages pouvant demander un logement social (les non-propriétaires occupants) revient fréquemment dans la presse. Elle alimente une polémique prônant un ciblage accru du parc social vers les catégories les plus pauvres. Ces demandes émanent d'une part des défenseurs des ménages les plus en difficulté, d'autre part des défenseurs d'une économie libérale pour lesquels les locataires jugés solvables ont vocation à accroître la pression de la demande sur le marché libre qui les attend avec gourmandise.

3.01**Les financements, leurs aides et avantages associés**

Un autre débat porte sur le fait de définir l'éligibilité en fonction des seuls revenus, sans contrôle complémentaire, par exemple, du patrimoine des ménages. Ceux-ci peuvent disposer en effet de biens, par exemple de résidences secondaires, ce qui constitue rarement une source de revenu, mais plutôt une dépense. Ils peuvent aussi avoir une épargne de précaution. Faire établir une déclaration de patrimoine pour toute entrée en HLM reviendrait à établir une procédure de contrôle commune aux locataires HLM et aux ministres. En réalité, disposer d'un patrimoine (financier ou immobilier) ne fournit pas d'accès à un logement si les conditions pour passer à l'accession ne sont pas remplies, notamment sur les marchés les plus chers.

Les loyers maximums (tableau 3.3) pour chaque catégorie de produit sont fixés chaque année en euros par mètre carré de surface utile, soit la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes (limité à 8 m²), hors garages et parkings, qui font l'objet d'une facturation séparée.

1.4 Les aides publiques et avantages offerts aux producteurs selon le produit

Les dispositifs de financement des logements en locatif social comportent des aides et avantages de droit, et d'autres accordés au cas par cas :

Les aides de droit sont sous la forme de :

- subvention de l'État en PLUS et en PLA-I : une subvention assise sur une assiette forfaitaire fonction de la surface utile totale de l'opération ;
- prêt accordé par le Fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts (CDC) couvrant au moins la moitié du coût de l'opération ;
- TVA à taux réduit sur les travaux de construction et de maintenance : depuis 2014, elle est de 5,0 % au lieu de la TVA de droit commun de 20 % (jadis 5,5 %, puis 7 % au lieu du droit commun 19,6 % devenu 20 %) ;

Tableau 3.1. Plafonds de ressources fiscales annuelles 2013 pour l'accès au PLUS en 2015

Catégories de ménages	Paris et 29 communes limitrophes	Reste Île-de-France	Autres régions
1	23 127	23 127	20 107
2	34 565	34 565	26 851
3	45 311	41 550	32 291
4	54 098	49 769	38 982
5	64 365	58 917	45 858
6	72 429	66 300	51 682
Pers. sup.	8 070	7 388	5 765

Lecture du tableau : les revenus pris en compte sont les revenus annuels imposables de l'année N – 2. Pour les rapprocher des revenus mensuels, il faut diviser par $0,9 \times 12$, soit 10,8. La catégorie de ménages correspond au nombre de personnes et à la structure du ménage : 1 = personne seule, 2 = couple, 3 = couple ou personne seule avec une personne à charge (PAC) ou « jeunes » couples (total des âges inférieur à 55 ans). Au-delà s'ajoute une personne à charge par catégorie.

Tableau 3.2. Pourcentage de ménages situés sous les différents plafonds de revenus (en % du total de chaque classe de ménage)

	Locataires HLM	Tous ménages non propriétaires	Ensemble des ménages
Prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I)	54	44	30
Prêt locatif à usage social (HLM)	88	79	64
Prêt locatif social (PLS)	96	90	80
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	98	95	87
Poids dans le total des ménages (%)	17	42	100

Lecture du tableau : seuls les 79 % de ménages non propriétaires et sous les plafonds de ressources sont éligibles, soit $79 \% \times 42 \% = 33 \%$ du total des ménages, les propriétaires occupants ne pouvant demander un HLM sauf situation très exceptionnelle d'habitat insalubre.

Tableau 3.3. Loyers maximums en 2015 (en €/m²)*
(sources : selon avis DHUP du 10 février 2015, art. L. 351-2 du CCH
et décret du 30 septembre 2014, art. R. 303-27 du CCH)

	Zone 1 bis	Zone 1	Zone 2		Zone 3
PLA-I	5,97	5,61	4,92		4,56
PLUS	6,70	6,30	5,54		5,14
	A bis	A	B1	B2	C
PLS	13,07	10,06	8,66	8,31	7,71
PLI	16,72	12,42	10,00	8,69	8,69
*Hors majorations locales ou techniques					

– exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie de 25 ans.

Au cas par cas, d'autres aides peuvent être mobilisées :

- le prêt sur fonds d'épargne est le plus souvent garanti par une collectivité locale. À défaut, la garantie de la CGLLS peut être demandée pour les logements financés en PLUS (elle est gratuite pour le PLA-I) ;
- subvention complémentaire de l'État pour les opérations dont la charge foncière est élevée ;
- subventions et prêts d'Action logement (1 % logement) ;
- subventions et aides foncières des collectivités locales.

1.5 Plan de financement et aides consenties pour une opération type

Un ordre de grandeur des aides publiques par logement peut être illustré à partir d'une opération financée avec un prêt PLUS représentative de la production en 2012. Le plan de financement retenu à titre d'exemple figure dans le tableau 3.5.

Les aides sont plus importantes pour une opération financée en PLA-I, qui bénéficie d'un avantage de taux plus important (prêt inférieur au coût de la ressource) et d'une subvention publique sensiblement plus élevée.

Le prêt PLUS peut, pour la partie correspondant à la charge foncière, être accordé sur 50 ans au lieu de 40 ans pour la construction. Par convention, la charge foncière sera estimée forfaitairement à 20 % de l'opération dans un souci de simplification du circuit des prêts.

Il faut bien distinguer :

- d'une part, le plan de financement réel (tableau 3.4) qui est utilisé pour la mise en place opérationnelle du projet ;
- d'autre part, le bilan des aides et avantages sur toute la durée d'exploitation de l'opération.

On retrouve au niveau d'une opération la distinction soulignée dans le chapitre n° 2 sur les aides et avantages apportés par les pouvoirs publics.

La TVA à taux réduit est une « non-recette » pour l'État, qui jadis donnait une subvention en appliquant une TVA « normale ». C'est un manque à gagner pour l'État si on considère que le logement HLM produit prend la place d'un programme privé qui paierait une TVA normale. Une bonne façon de réduire cette dépense fiscale serait de ne pas faire du tout de logement social, mais on se priverait dans ce cas d'une TVA de 5 % bien réelle, qui est un peu supérieure à la subvention actuelle de l'État.

L'exonération de charges foncière n'est pas visible dans le plan de financement initial (tableau 3.5), mais elle facilite l'exploitation du programme durant 25 ans (tableau 3.6 et figure 3.1). On pourrait estimer que c'est la seule subvention d'exploitation implicite du projet. Mais elle est classée comme aide fiscale.

L'avantage de taux est une aide par rapport à ce que supporterait un système fondé sur financement de marché. Cet avantage de taux est relatif, c'est-à-dire que son estimation en valeur (cf. les publications du Compte du logement) varie dans le même sens que les taux d'intérêt du marché. Cet avantage de taux est apporté par une collecte de fonds privés (volontaires) dans un dispositif sécurisé qui ne coûte rien à l'État (en fait, qui lui rapporte un résultat annuel cf. chapitre n° 5 consacré au fonds d'épargne).

Enfin, la gratuité de la garantie apportée par les collectivités locales ne leur coûte rien en terme budgétaire (pas de sortie d'argent), mais doit être comptabilisée comme un risque potentiel. À la différence d'une institution financière, elles ne sont pas obligées de le provisionner. À défaut de la garantie d'une collectivité locale, il conviendrait dans le plan de financement d'intégrer le coût d'une garantie accordée par la Caisse de garantie du locatif social (CGLLS).

Tableau 3.4. Aides publiques aux différentes catégories de financement (2015)
(source : CDC)

	Subvention maximum de l'État	TVA taux réduit	Exonération de TFPB (25 ans)	Taux et durée du prêt selon taux du livret A	TLA 1,0 % au 1/8/2014
PLA-I	20 %	Oui	Oui	TLA - 0,2 % 40 ans	0,80 %
PLUS	0 à 5 %	Oui	Oui	TLA + 0,6 % 40 ans	1,60 %
PLS	0 %	Oui	Oui	TLA + 1,11 % 40 ans	2,10 %
PLI	0 %	Non	Non	TLA + 1,4 % 30 ans	2,40 %
Note La subvention maximum de l'État peut varier selon chaque loi de Finances					

Tableau 3.5. Plan de financement d'un logement PLUS en 2012
(source : CDC)

Prix de revient total (avec TVA à 7,0 %)	145 000	100 %
1. Subventions	20 000	14 %
<i>dont : subventions de l'État</i>	3 000	3 %
<i>subventions des collectivités locales</i>	12 000	8 %
<i>subventions/prêts des collecteurs 1 %</i>	5 000	3 %
2. Prêt PLS (CDC-DFE)	105 000	72 %
3. Fonds propres (OLS)	20 000	14 %

Tableau 3.6. Bilan des aides et avantages consentis pour un logement financé en PLUS en 2012 (en euros par logement)
(source : USH DEEF M. Amzallag)

1. TVA à taux réduit : écart avec le taux normal (base 19,6 %)	17 100
2. Subventions (État, collectivités locales, 1 %)	20 000
3. Exonération de taxe foncière : équivalent subvention d'une exonération de 550 € pendant 25 ans	10 300
4. Avantage de taux du prêt sur livret A par rapport à un prêt de marché dont le taux serait supérieur de 1,0 %	14 700
5. Gratuité de la garantie des collectivités locales : 2 % du montant	2 100
Total	64 200



L'équilibre financier des opérations locatives sociales

À quelles conditions une opération locative sociale sera-t-elle équilibrée ? La réponse la plus simple *a priori* est que le loyer pratiqué puisse couvrir l'ensemble des dépenses inhérentes à l'exploitation du logement. Ce qui suppose de définir les dépenses à prendre en compte, leur évolution, la durée d'exploitation, la valeur résiduelle du bien et de préciser la notion de couverture des dépenses par les loyers attendus. Le ministère chargé du logement, le mouvement HLM et la Caisse des dépôts ont adopté des conventions pour établir le loyer d'équilibre des logements locatifs sociaux.

Ces règles ont été fixées dans la circulaire 92-50 du 24 octobre 1992 et actualisées en 1997 (circulaire du 29/5/1997), en 2008 (note du 31/10/2008), en 2011 (note du 28/12/2011) et en 2014 (15/4/2014).

1.1 Les différents postes de dépenses pour un montage d'opération en locatif social

Le constructeur (et futur gestionnaire) va prendre en compte les annuités de remboursement, les dépenses de réparation, les frais de gestion, les taxes et les absences de recettes liées à la vacance et aux impayés.

1. La charge financière de remboursement des emprunts (intérêt et amortissement), est rapportée à un logement moyen 4 800 € par an dans la simulation du graphique 3.1.

Une convention majeure pour ces calculs porte sur le taux de référence du livret A (TLA). Il est fixé pour la durée de la simulation à 2,40 % : c'est le taux associé aux hypothèses de l'inflation et du marché monétaire sur le long terme. Le TLA est actuellement de 0,75 % (au 01/08/2015), mais il s'est situé dans une fourchette de 1 à 4,0 % en cinq ans, dans une période qui fut particulièrement agitée en matière financière. Le taux à long terme du livret A était estimé à 3 % en 2008. Ce sont les perspectives à long terme de l'inflation et des taux d'intérêt qui ont conduit à retenir un niveau de 2,75 %, puis tout récemment de 2,4 % pour l'avenir.

Cette convention, fondée sur des perspectives macro-économiques permet de faire abstraction des fluctuations du livret A.

Le taux de chaque type de prêt se déduit en ajoutant au TLA la marge qui lui est spécifique (tableau 3.4), cette marge variant selon le caractère plus ou moins social de chaque prêt, donc du produit logement associé.

Par approximation, ce taux est estimé 1 % en dessous du taux que pourraient théoriquement fournir les marchés financiers, et c'est cet écart qui est pris en compte dans le calcul de l'avantage de taux (cf. chapitre n° 2).

2. Les dépenses annuelles de réparation et de maintenance sont estimées forfaitairement à 0,6 % de la valeur initiale de la construction (hors foncier), soit environ 700 € par an et par logement dans l'exemple choisi.

3. Les frais de gestion et d'entretien courant pour le montant moyen constaté par l'organisme gestionnaire dans son patrimoine sont en moyenne de 1 100 € par an et par logement dans le secteur locatif social, mais cette moyenne peut fluctuer sensiblement selon chaque OLS et le type de gestion qui sera appliqué au programme.

4. Le montant de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) à partir de la 26^e année, dont la valeur initiale est d'environ 500 €, sera projeté avec une croissance annuelle de 2,2 %.

5. Les pertes de recettes résultant de la vacance des logements et des impayés de loyer sont estimées forfaitairement à 3 % des loyers annuels sauf contexte particulier.

Les hypothèses d'évolution de ces différents postes de dépense sont fixées par les pouvoirs publics en accord avec les représentants des bailleurs sociaux et la CDC. Les taux pris en compte en 2015 (note DGLN-DHUP du 15 avril 2014) sont :

- évolution prévisionnelle des loyers : 1,6 % par an (contre 1,8 % jusqu'en 2011, puis 1,7 % jusqu'en 2014) ;
- évolution des dépenses de maintenance : 1,7 % (à partir de 0,6 % de la valeur du bâti et VRD) ;
- évolution des frais de gestion : 2,1 % (au lieu de 2,2 % auparavant).

Les dépenses sont engagées à différentes phases de la vie de l'opération (ainsi la TFPB sera acquittée à partir de la 26^e année comme illustré sur les figures 3.1 et 3.2) et ne croissent pas toutes au même rythme. Dans la réalité, les dépenses pourront fluctuer dans le temps : l'annuité initiale du prêt pourra augmenter, rester stable ou diminuer selon l'évolution du taux du livret A. Pour définir un loyer d'équilibre, il convient d'utiliser les hypothèses conventionnelles mentionnées ci-dessus et il faut recourir à une projection des recettes et dépenses sur 40 ans, soit la durée maximale des prêts.

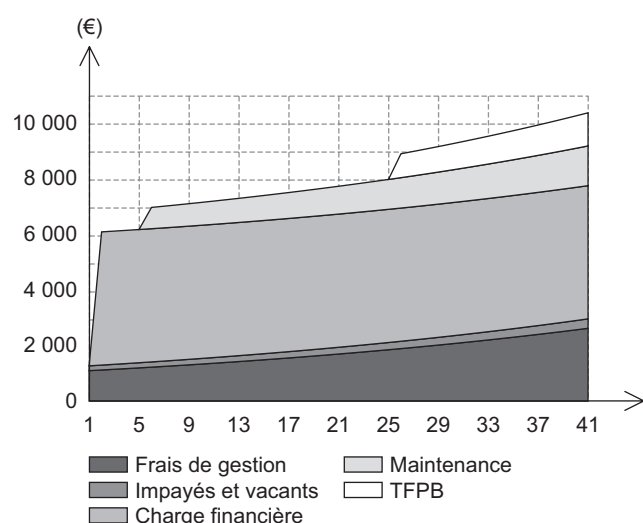


Figure 3.1. Montant annuel des dépenses d'exploitation pour un logement moyen

Source : USH DEEF, M. Amzallag

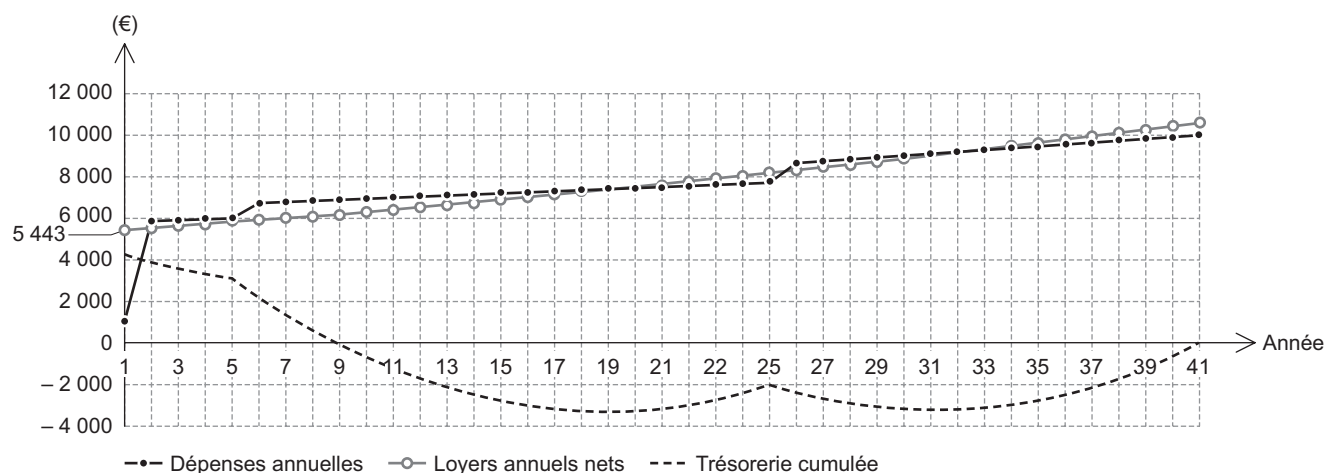


Figure 3.2. Trésorerie de l'opération au loyer d'équilibre pour un logement moyen

Source : USH DEEF, M. Amzallag

1.2 Le loyer d'équilibre

Le loyer d'équilibre est le loyer minimum à appliquer pour que le solde de trésorerie cumulé reste positif ou, à défaut, devienne positif à l'issue du remboursement du prêt principal, soit au bout de 40 ans.

Avec cette définition, le loyer d'équilibre de l'opération type est de 468 € par mois (6,68 € par m²). Par principe, ce chiffrage est fait sans prendre en compte la valeur résiduelle au bout de 40 ans du logement financé. Par ailleurs, les fonds propres apportés à l'opération ont été ignorés. Ce point peut faire débat, car ces fonds propres ont besoin d'être reconstitués et même rémunérés pour les développements futurs si on souhaite voir le parc locatif social se développer et se renouveler.

La figure 3.2 présente la trésorerie cumulée sur la période de remboursement du PLUS.

1.3 Loyer d'équilibre et loyer maximum réglementaire

Le loyer d'équilibre calculé selon la méthode précédente ne peut être appliqué s'il dépasse le loyer maximum fixé par la réglementation.

Ce loyer maximum, inscrit dans la convention, est égal à $LM \text{ zone} \times CS \times (1 + \text{majoration})$, avec :

- LM zone, loyer maximum applicable à la zone géographique (voir tableau 3.3) ;
- CS, un coefficient de structure de l'opération égal à 1 pour une surface utile moyenne de 67 m² au logement (voir figure 3.1 et 3.2) ;

– une majoration qui dépend des caractéristiques techniques de l'opération dans la limite de + 12 % pour une opération sans ascenseur et + 18 % avec ascenseur.

Pour 70 m², le CS est égal à 0,99. Dans l'exemple de la figure 3.1, une majoration de 10 % du loyer maximum de zone : $5,4 \times 0,99 \times (1 + 10 \%) = 5,88 \text{ €}$ par m² et par mois. Dans ce cas, le loyer d'équilibre excède le loyer maximum de 14 % ; l'opération n'est pas équilibrée (tableau 3.7).

1.4 Sensibilité du loyer d'équilibre à la variation de différents paramètres

À chaque stade du montage, l'OLS peut améliorer l'équilibre financier par le choix du foncier, le coût de la construction, le plan de financement ou sa maîtrise des frais de gestion. Des facteurs exogènes peuvent améliorer ou dégrader l'équilibre financier : régime des subventions d'État, taux des différents prêts et rythme de l'inflation, fiscalité locale. Le tableau 3.8 donne l'impact de diverses modifications de paramètres sur l'équilibre d'une opération type, sans les hiérarchiser. En 1990, 40 % du parc HLM était assujéti à la TFPB, 80 % en 2001, ce qui en fait une variable très suivie par le secteur HLM.

1.5 Apport en fonds propres et équilibre des opérations

La reconstitution des fonds propres est souhaitable pour maintenir les marges de manœuvre financières du bailleur. L'introduction de ce poste conduirait à majorer le loyer d'équilibre. Après la hausse des prix depuis 2000 et aux conditions de financement actuelles, les fonds propres sont difficiles à reconstituer. Leur absence rendra difficile des développements à moyen terme.

1.6 La péréquation avec le patrimoine existant, les « vaches à lait »

Obtenir un loyer d'équilibre inférieur ou égal au loyer maximum est un objectif du montage financier sans être une obligation réglementaire. En pratique, un nombre plus ou moins important d'opérations lancées chaque année ne remplit pas les conditions d'équilibre définies ci-dessus : il y a alors péréquation entre opération nouvelle et patrimoine existant, les excédents dégagés sur ce dernier compensent le déficit des opérations nouvelles. La capacité de péréquation d'un organisme dépend notamment de la proportion de logements exploités au-delà de la durée du prêt qui a servi à les financer, des besoins de

maintenance et d'intervention sur ce patrimoine ancien. Disposer d'un patrimoine amorti en bon état est un atout important pour un OLS.

L'appréciation de l'équilibre d'une opération évolue nécessairement au cours de son exploitation : par exemple, le taux d'intérêt réel (taux nominal moins l'inflation) des prêts a augmenté depuis le début des années 1990 et des opérations considérées comme équilibrées au moment de leur mise en service ne l'étaient plus quelques années après, avant que l'aménagement des encours de prêts de la CDC réalisés à partir de 1999 n'améliore à nouveau cet équilibre.

Tableau 3.7. Montant du loyer d'équilibre de l'opération type (en euros par mois)

	Par m ²	Pour un logement de 70 m ²
Loyer d'équilibre (trésorerie nulle la 41^e année)	6,68	468
Loyer maximum avec une majoration de 10 %	5,88	412

Tableau 3.8. Impact de la variation de différents paramètres sur le loyer d'équilibre
(Source : USH DEEF, M. Amzallag)

Hypothèses	Impact sur le loyer d'équilibre
Baisse de 30 % de la TFPB ramenée à 350 € (soit un mois de loyer moyen)	– 1,50 %
Évolution de la TFPB selon inflation : 1,7 % par an au lieu de 2,2 %	– 0,80 %
Frais de gestion inférieurs de 10 % : 990 € au lieu de 1 100 €	– 2,30 %
Évolution des frais de gestion à l'inflation : 1,7 % par an au lieu de 2,2 %	– 2,40 %
Grosses réparations égales à 1 % du prix de revient bâtiment au lieu de 0,6 %	8,00 %
Hausse de 5 % du prix de revient bâtiment + honoraires	5,00 %
Taux du PLUS (pour un TLA de 2,25 %)	
Baisse de 0,25 %, soit 3,10 %	– 2,30 %
Hausse de 0,25 %, soit 3,60 %	2,40 %
Évolution des loyers et inflation	
1,9 % par an au lieu de 1,7 %	– 2,40 %
1,5 % par an au lieu de 1,7 %	2,50 %

Table des matières

Sommaire	5
Remerciements	7
Liste des abréviations	9
1	Le parc de logements en France et son occupation 15
Fiche 1.01	Le bien logement, un bien à multiples valeurs 16
Fiche 1.02	Les données de bases sur l'habitat 18
Fiche 1.03	Les statuts d'occupation 25
Fiche 1.04	Besoin et demande en logement 29
Fiche 1.05	Annexe 1. Définitions 35
2	Les aides et avantages publics au logement historique, concepts et enjeux économiques 39
Fiche 2.01	L'activité immobilière, un enjeu majeur dans l'économie nationale 40
Fiche 2.02	Historique de l'intervention des pouvoirs publics 41
Fiche 2.03	Les aides et avantages liés au logement 47
Fiche 2.04	Montant et évolutions récentes des aides et avantages 49
Fiche 2.05	Taxation et prélèvements sur le secteur du logement 55
3	Les aides à l'investissement locatif social 57
Fiche 3.01	Les financements, leurs aides et avantages associés 58
Fiche 3.02	L'équilibre financier des opérations locatives sociales 63
Fiche 3.03	Articulation avec les aides à la personne 66
Fiche 3.04	Annexe 1. Plafonds de ressources mensuelles réelles en 2013 pour l'accès au PLUS en 2015 68
Fiche 3.05	Annexe 2. Coefficient de structure 69
Fiche 3.06	Annexe 3. Zonage A/B/C et I, II, III 70
4	Les aides personnelles au logement : historique et barèmes 73
Fiche 4.01	Historique de la mise en place des aides à la personne 74
Fiche 4.02	Les barèmes des aides personnelles applicables en locatif 77
Fiche 4.03	Rôle des aides à la personne en accession, les différents barèmes 80
Fiche 4.04	Bénéficiaires des aides et les enjeux du maintien du pouvoir d'achat des aides 82

5	La CDC et le financement du logement social	87
Fiche 5.01	Historique de l'intervention de la CDC et du fonds d'épargne	88
Fiche 5.02	Le mécanisme de transformation du livret A en prêts au logement social	90
Fiche 5.03	Perspectives et enjeux	95
6	Le « 1 % Logement » Action Logement	97
Fiche 6.01	Historique, emplois traditionnels et emplois nouveaux	98
Fiche 6.02	Le dispositif institutionnel instauré en 2009	102
Fiche 6.03	Équilibre des emplois et des ressources d'Action Logement	106
7	Le renouvellement urbain : enjeux et financement pour l'habitat	111
Fiche 7.01	Au commencement fut... la réalisation des grands ensembles	112
Fiche 7.02	Le programme de renouvellement urbain : 400 projets, 4 millions d'habitants	116
Fiche 7.03	La reconstitution de l'offre de logement social	120
Fiche 7.04	Des enjeux multiples sur des territoires emblématiques	122
Fiche 7.05	Un enjeu de cohésion sociale qui se prolongera jusqu'en 2024	124
8	Éléments d'analyse financière appliquée au secteur locatif social	127
Fiche 8.01	Éléments de mathématiques financières	128
Fiche 8.02	Équilibre financier en secteur locatif social	136
9	Gestion du patrimoine locatif social, enjeux et méthode	143
Fiche 9.01	La structuration et fonctionnement des organismes de logement social	144
Fiche 9.02	Gestion et développement d'un organisme de logement social	151
Fiche 9.03	Annexe. La structuration du tissu des OLS et ses évolutions	157
10	Le secteur locatif privé et ses dispositifs d'aide	159
Fiche 10.01	Les différents dispositifs	160
Fiche 10.02	Des dispositifs très sensibles aux règles fiscales	161
Fiche 10.03	Impact des dispositifs	165
Fiche 10.04	Annexe 1. Plafonds de ressources du Duflot et Pinel en 2015	170
Fiche 10.05	Annexe 2. Débats et polémiques	171
Fiche 10.06	Annexe 3. Investissements locatifs par région (tableau 10.8, figure 10.6)	172
11	L'accès à la propriété	175
Fiche 11.01	Un croissant régulière de l'accès à la propriété	176
Fiche 11.02	Le crédit à l'habitat : un enjeu de plus de 100 Md€	178
Fiche 11.03	L'accès aidé à la propriété	180
Fiche 11.04	Rôle des aides à la personne et sécurisation de l'accès	185
12	Éléments sur l'habitat et ses financements en Europe	189
Fiche 12.01	L'offre de logement en Europe : des situations très diverses	190
Fiche 12.02	Des réponses variées à la demande en logement	191
Fiche 12.03	Le parc locatif social et ses évolutions	200
Fiche 12.04	Logement social et politiques communautaires	205
Fiche 12.05	Les financements européens	207
	Index	209

Aides et financements de projets de logements

Cet ouvrage analyse les conditions d'obtention et le fonctionnement des aides et financements relatifs au logement d'un point de vue économique et juridique.

Au travers de douze chapitres, l'auteur définit les différents types d'aides (personnelles et d'investissement), précise leurs conditions d'obtention et en analyse les calculs, tant pour le locatif, le locatif social que l'accession à la propriété. Ainsi après avoir analysé le parc de logement en France, il explicite et cerne les différents dispositifs (Scellier, Duflot, Pinel...), ainsi que les interactions des montages financiers. Les calculs du loyer d'équilibre, les barèmes d'aide à la personne et la fiscalité, etc. sont décryptés et illustrés d'exemples concrets et variés afin de bien saisir les rouages des mécanismes à l'œuvre.

Par ailleurs, des analyses transversales sont consacrées au rôle du 1 % Logement, de la Caisse des Dépôts et Consignations et à une description du contexte immobilier européen afin d'avoir une vision globale du marché.

Enfin, les nombreux tableaux et schémas synthétisent les données foisonnantes pour faciliter leur lecture et aident à la compréhension des calculs les plus subtils.

Ce livre décrypte tant le financement immobilier pour le particulier, que l'investisseur institutionnel ou un monteur d'opérations immobilières qui recherchent une documentation sur leurs options de financement ou enfin les gestionnaires de parcs locatifs.

Sommaire

Jean-Pierre Schaefer, est spécialiste des marchés de l'habitat. Il a travaillé en agence d'urbanisme, en bureau d'études. Il a été administrateur de sociétés HLM et de sociétés de promotion. Il est président du PACT Essonne et membre de la Commission des comptes du logement et chargé de mission auprès du Conseil national des villes après avoir été de 2000 à 2013 responsable d'études économiques « Habitat-Ville » à la Caisse des Dépôts (Fonds d'épargne).

Le parc de logements en France et son occupation.
Les aides et avantages publics au logement historique, concepts et enjeux économiques.
Les aides à l'investissement locatif social.
Les aides personnelles au logement : historique et barèmes.
La CDC et le financement du logement social.
Le « 1 % Logement » Action Logement.
Le renouvellement urbain : enjeux et financement pour l'habitat.
Éléments d'analyse financière appliquée au secteur locatif social.
Gestion du patrimoine locatif social, enjeux et méthode.

méthodes

Les ouvrages de la collection « Méthodes » proposent des outils et des solutions concrètes permettant de maîtriser la gestion d'une opération de construction en toute sécurité. Modèles de documents, fiches opérationnelles, synthèses des méthodologies et recommandations pratiques font de ces manuels des ouvrages de référence utilisables au quotidien par les professionnels de la construction.

ISSN 1255-1406

ISBN 978-2-281-13129-1



9 782281 131291

EDITIONS

LE MONITEUR

Commander cet ouvrage



LE MONITEUR Boutique

www.lemoniteurboutique.com

EDITION | PRESSE | SERVICES NUMÉRIQUES



Livraison
1€



Meilleur prix
garanti



Paiement
sécurisé



Service client
à votre écoute