

L'Alliance pour le Logement

Rencontre avec le Préfet d'Occitanie 30 mai 2024

Modèle économique du Logement social : Enjeux et préconisations pour l'Occitanie

Sommaire

I.	Le constat macro-économique : une évolution défavorable des paramètres économiques, vers un « désalignement des planètes ».....	2
I.1.	Le retour de l'inflation dans la zone euro et ses conséquences sur les organismes HLM.....	2
I.2.	L'augmentation inquiétante des coûts de construction depuis 2020	3
I.3.	Des tensions sur les dépenses et les recettes publiques	3
I.4.	Des revenus locatifs bridés par les indices réglementaires et la hausse des prix de l'énergie ..	4
II.	Des conséquences directes sur l'investissement des organismes, qui doivent faire des arbitrages difficiles.....	5
II.1.	Un système qui consomme de plus en plus de fonds propres	5
II.2.	Des opérations désormais déficitaires	5
III.	Des conséquences indirectes sur les territoires et sur l'emploi	6
III.1.	Le ralentissement de la production HLM depuis plusieurs années	6
III.2.	La non-satisfaction des besoins en logement	6
IV.	Les préconisations pour l'Occitanie pour booster le modèle économique du logement social	7
IV.1.	Optimiser la ressource	7
IV.2.	Assouplir les contraintes	8
IV.3.	Prioriser le foncier à destination du logement social	8

I. Le constat macro-économique : une évolution défavorable des paramètres économiques, vers un « désalignement des planètes »

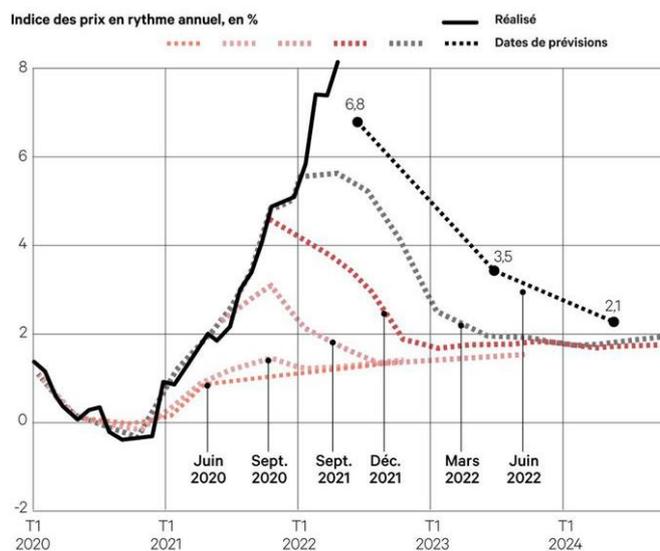
La production de logements sociaux obéit à un modèle réglementé dont les principaux paramètres relèvent de décisions externes aux organismes HLM : un recours obligatoire à des taux variables indexés sur le livret A, des acquisitions foncières sur des emplacements soumis à la concurrence d'autres usages, des coûts de constructions dépendants de la conjoncture économique, des revenus locatifs plafonnés par l'IRL.

Si ce modèle a longtemps été favorable aux organismes, il subit depuis une période récente un bouleversement de nombreux paramètres

I.1. Le retour de l'inflation dans la zone euro et ses conséquences sur les organismes HLM *L'inflation, un phénomène mal anticipé par les autorités bancaires.*

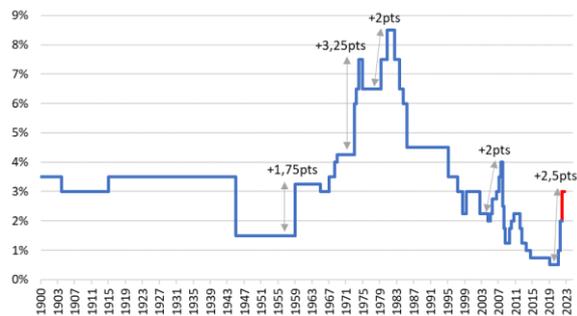
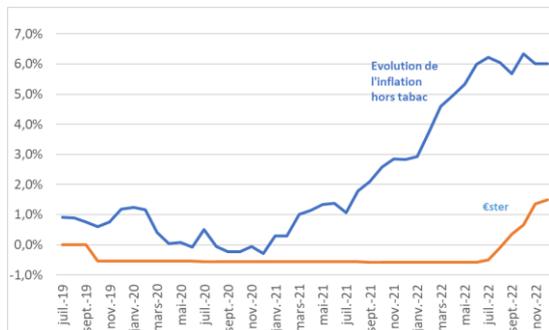
La hausse du taux du livret A, une conséquence mécanique de l'inflation

Les organismes HLM, dont les emprunts sont centralisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, empruntent à taux variable en fonction de l'évolution du taux du livret A. Ce taux s'applique sur l'encours total de dette des organismes et non sur les seuls flux des nouveaux prêts. S'agissant de la « formule » : il s'agit de la moyenne entre l'inflation générale des prix et les taux interbancaires à court terme.



SOURCE : BCE

L'application de cette formule a conduit à une hausse spectaculaire du taux du livret A depuis début 2022.



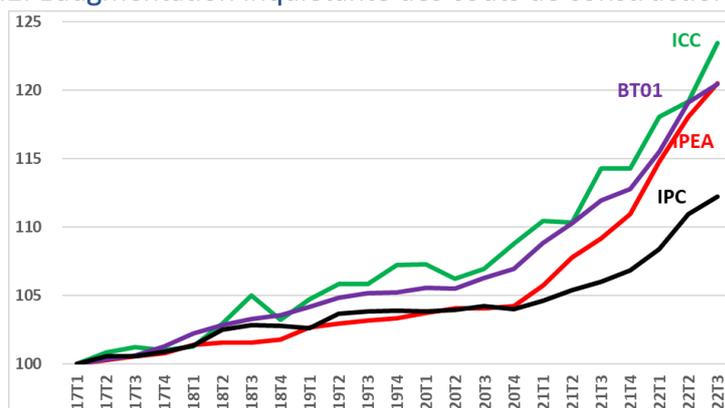
L'effet de la hausse du livret A sur la charge de la dette des organismes est d'autant plus fort que les organismes ont été incités à s'endetter fortement en période de taux faibles.

L'encours total de dette des bailleurs d'Occitanie ayant leur siège en Occitanie s'élève en effet, au 31 décembre 2024, à 11,2 milliards d'euros. A ce montant, il convient d'ajouter les encours des bailleurs extra régionaux, dont la production est également importante.

Il s'ensuit une élévation importante de la charge de la dette dans le budget des organismes, grevant d'autant leur capacité à investir

En conséquence, si la hausse du taux du livret A est une bonne nouvelle pour l'épargne populaire, elle représente à l'inverse une charge considérable pour les organismes HLM, à laquelle s'ajoutent d'autres facteurs.

1.2. L'augmentation inquiétante des coûts de construction depuis 2020

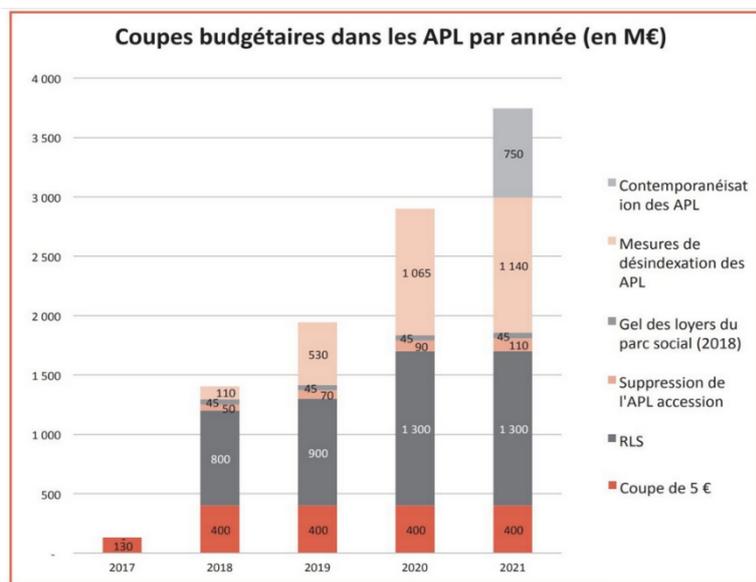


La reprise de l'activité économique après la période Covid de 2020 s'est traduite, dans un premier temps, par une tension sur les prix de certains matériaux et équipements. Malgré la reprise de la fluidité des approvisionnements, cette période d'inflation nouvelle semble perdurer, dans des

proportions qui dépassent l'inflation générale des prix, pourtant élevée.

1.3. Des tensions sur les dépenses et les recettes publiques

Une réduction à marche forcée des aides personnelles au logement



26e rapport sur l'état du mal-logement en France (Fondation Abbé Pierre)

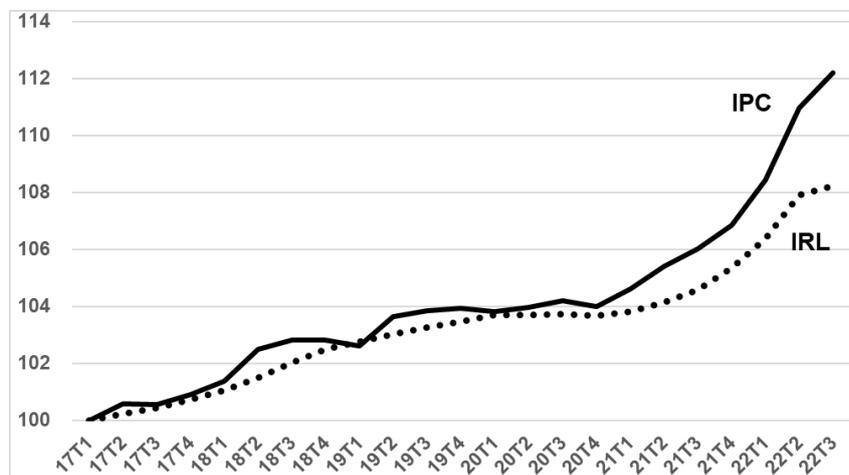
Les aides personnelles au logement ont subi, à partir de 2018, une succession de mesures destinées à réaliser des économies sur le budget de l'Etat : réduction de 5€ pour tous les locataires, désindexation, abattement APL dit « réduction de loyer de solidarité » pour les bailleurs sociaux, contemporanéisation... C'est jusqu'à 3,7 milliards d'euros d'économies en année pleine qui ont été réalisés. La moitié environ ont été supportés par les organismes

HLM et l'autre moitié par les ménages allocataires eux-mêmes.

La Réduction de Loyer de Solidarité représente environ 6% des loyers perçus par les bailleurs, pour un total annuel de 1,3 milliard d'euros.

I.4. Des revenus locatifs bridés par les indices réglementaires et la hausse des prix de l'énergie

Pour faire face à cette hausse des coûts d'investissement et d'exploitation, les organismes HLM ne peuvent compter que sur les loyers perçus pour tenir leurs équilibres budgétaires. Or l'évolution des loyers, après avoir été gelée temporairement en 2018, ne suit pas l'évolution générale des charges des organismes.



L'indice de référence des loyers fait l'objet d'un calcul en décalage par rapport à l'inflation ; en outre, la loi du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat en a plafonné l'évolution. Il en résulte un décrochage assez net avec l'inflation générale des prix.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux doivent tenir compte de l'évolution très importante des prix de l'énergie depuis 2022. Ces prix, qui constituent des charges récupérables auprès des locataires, donneront lieu à des régularisations de charges importantes qui peuvent engendrer des impayés et viennent inmanquablement limiter la capacité des locataires à suivre des revalorisations futures de loyers.

En conclusion, les organismes HLM sont confrontés à un « effet de ciseaux » résultant de la forte hausse de leurs charges et d'une augmentation bridée de leurs recettes, qui compromettent leurs équilibres économiques et donc leur capacité à dégager des fonds propres pour investir.

II. Des conséquences directes sur l'investissement des organismes, qui doivent faire des arbitrages difficiles

II.1. Un système qui consomme de plus en plus de fonds propres

Un besoin en fonds propre en hausse de 40%

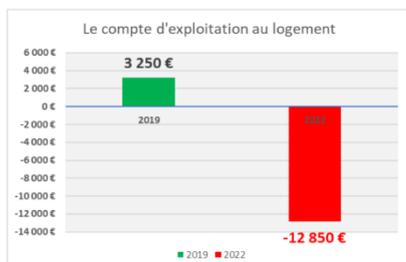
3 – Le plan de financement d'un logement social ordinaire

Pour un logement de 64 m² :



II.2. Des opérations désormais déficitaires

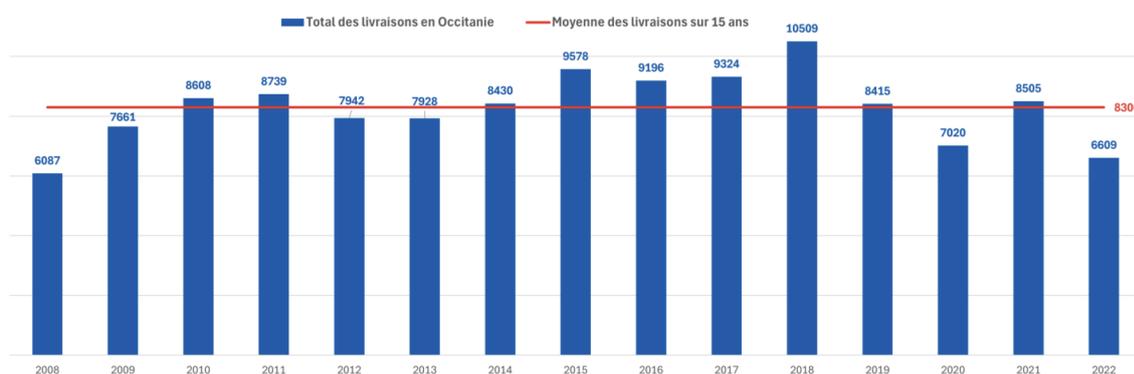
4 – Le compte d'exploitation des opérations aidées en 2019 et en 2022



Pour un bailleur réalisant 300 logements par an, c'est un déficit à long terme d'environ **4 M€**... Montant 2022 qui viendrait imputer progressivement le résultat à 40 ans.

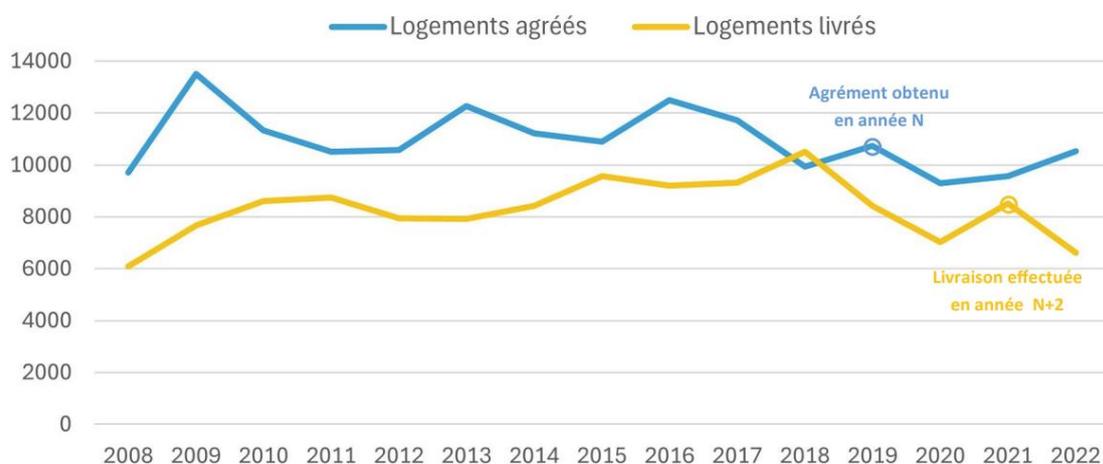
III. Des conséquences indirectes sur les territoires et sur l'emploi

III.1. Le ralentissement de la production HLM depuis plusieurs années



Zoom sur les livraisons en Occitanie ces quinze dernières années et moyenne

Source : RPLS 2024 sur la base de l'année de première mise en location du logement. Traitement HSO

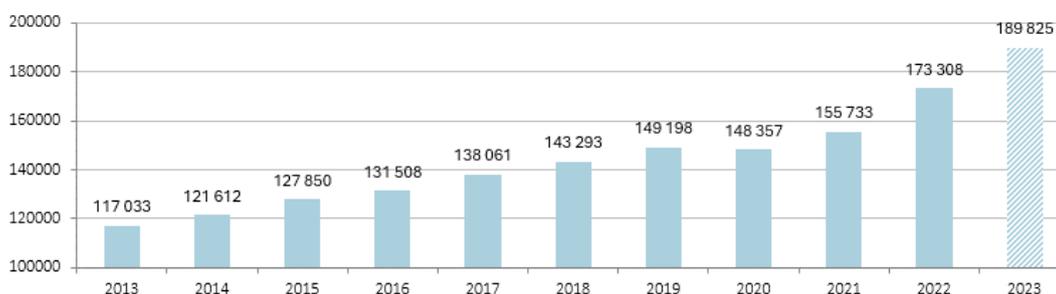


Nombre d'agréments délivrés et nombre de livraisons en Occitanie par an depuis 2008

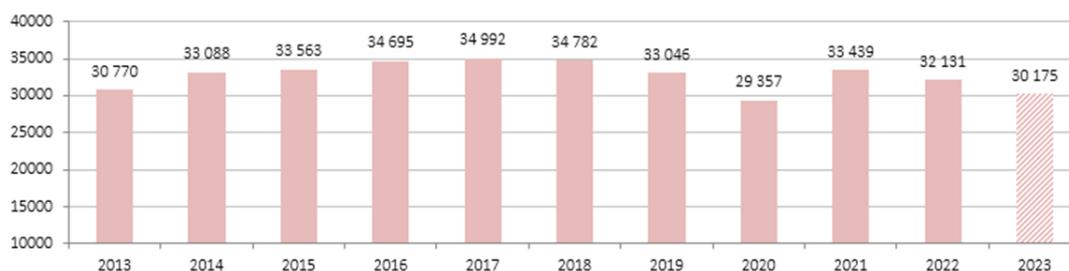
Source : RPLS 2024 sur la base de l'année de première mise en location du logement. Traitement HSO

III.2. La non-satisfaction des besoins en logement

1. La demande active au 31.12 (source : HSO, Infocentre du SNE, Profils de territoires 2013-2023)



2. Les attributions de logement par année (source : HSO, Infocentre du SNE, Profils de territoires 2013-2023)



IV. Les préconisations pour l'Occitanie pour rebooster le modèle économique du logement social

IV.1. Optimiser la ressource

Au plan national, ces préconisations sont les suivantes :

- Suspendre la RLS tant que le taux du livret A n'est pas revenu au niveau auquel il était lors de son instauration et laisser ouverte la possibilité de la supprimer définitivement.
- Rétablir un taux de TVA réduit à 5,5% sur toute la production neuve et l'ensemble des interventions sur le parc.
- Préparer les moyens de subvention du FNAP pour l'après 2025

IV.2. Assouplir les contraintes

Au plan régional, ces préconisations portent à la fois sur la réhabilitation et sur la production neuve :

- a. Sur la réhabilitation du parc existant :
 - Expérimenter des dispositifs de dé-conventionnement (PLAI)/ re-conventionnement (PLUS-PLS) pour permettre aux bailleurs de transformer des patrimoine vétustes et énergivores mais pour lequel le conventionnement initial constitue un frein financier
 - Elaborer, plus largement des stratégies territoriales de transition énergétique concertées entre les collectivités et les bailleurs
- b. Sur le neuf
 - Assurer une bonne mobilisation des marges de manœuvre locales : qu'il s'agisse des marges locales de loyers, subventions, loyers accessoires, zonages spécifiques...
 - Ne pas contribuer localement à la dégradation des équilibres financiers. Des contraintes normatives locales peuvent s'ajouter aux contraintes normatives nationales. Ces exigences locales doivent être dûment évaluées.
 - Se limiter aux normes réglementaires s'appliquant à la production neuve, portées par la réglementation énergétique « RE2020 ». Elles ne nécessitent pas d'être renforcées d'exigences plus fortes.
 - Dégager des marges de manœuvre locales en interrogeant localement les zonages de loyers. Ces zonages, bien que révisés régulièrement, peuvent se révéler obsolètes à la suite d'évolutions socioéconomiques brutales.

IV.3. Prioriser le foncier à destination du logement social

- Le coût du foncier représente une part très importante du coût des opérations.
- Dans un contexte de rareté du foncier et d'un usage sobre de celui-ci (ZAN), le prix du foncier risque d'être de plus en plus élevé.
- Le ZAN implique aussi de construire sur des fonciers de plus en plus complexes et difficiles à acquérir et/ou à rendre attractifs à construire.

D'où la proposition qui est avancée en Occitanie : l'importance de travailler en lien avec l'EPF d'Occitanie et la Banque des Territoires à des montages de portage foncier à long terme (15 – 20 ans) afin d'anticiper les besoins en logement des territoires et sécuriser leur destination pour du logement.