

**FICHE THEMATIQUE**  
**LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : GENERALITES****Problématique générale**

Le financement des opérations locatives sociales requiert la mobilisation de différentes aides - subventions, aides fiscales, aides de circuit - et l'intervention souvent simultanée de l'Etat, des collectivités locales et du 1% Logement.

**Le prix de revient des logements sociaux a tendance à augmenter plus vite que l'inflation** (et que les loyers) sous l'effet des coûts de construction, de l'évolution des normes et de la recherche de meilleures localisations, **sans que les aides publiques suivent cette évolution**. D'où une **augmentation des fonds propres** que les organismes Hlm apportent aux nouvelles opérations.

Si l'équilibre financier des opérations nouvelles est souhaitable et recherché, **la possibilité de péréquation entre le patrimoine ancien amorti et une partie de la production récente donne une marge de souplesse, dans les limites permises par l'équilibre financier global de chaque organisme.**

**Obligations et aides pour la réalisation des logements sociaux**

Les obligations relatives aux principaux produits pour la réalisation de logements locatifs par les organismes et les aides correspondantes sont rappelées dans le tableau suivant :

	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>PLI</b>
<b>Obligations</b>				
Plafonds de ressources en % du PLUS	100	55-60	130	180 en zone A 160 en zone B 140 en zone C
Plafonds de loyers en % du PLUS	100 (1)	89	150 à 195 selon la zone	150 à 275 selon la zone
Conventionnement	oui	oui	oui	non
<b>Aides</b>				
TVA à taux réduit	oui	oui	oui	non
Subvention de l'Etat : taux maximum (logement neuf)	5 %	15-17 %	0	0
Subvention foncière de l'Etat	oui	oui	oui	non
Exonération de TFPB	25 ans	25 ans	25 ans	non
<b>Caractéristiques du prêt</b>				
Durée du prêt principal (dont prêt foncier)	40 ans 50 ans	40 ans 50 ans	40 ans 50 ans	30 ans 50 ans
Taux = Livret A + Soit pour un taux du Livret A = 1,25 %	+ 0,60 point 1,85 %	- 0,20 point 1,05 %	+ 1,16 point 2,41 %	+ 1,45 2,70 %

(1) Soit un loyer de 4,7 euros à 6,2 euros par m<sup>2</sup> SU et par mois selon la localisation.

**Montant des aides publiques et objectif de loyer**

**Les aides publiques d'Etat** (hors collectivités locales et 1% Logement) mentionnées dans le tableau précédent **représentent, en équivalent-subvention, environ 30% du prix de revient d'un logement PLUS financé en 2009**, si l'on admet que l'avantage de taux du prêt de la CDC est de l'ordre de 1% par rapport aux taux du marché.

Bien que le montant unitaire de ces aides soit important, **elles ne permettent pas d'assurer l'équilibre financier des logements au prix de revient moyen, estimé actuellement à 130 000**



**euros par logement.** Le prix de revient des opérations de logement social a en effet fortement augmenté au cours des dix dernières années, du fait de la hausse des prix fonciers et immobiliers et des contraintes réglementaires (objectifs de réduction des consommations énergétiques, accessibilité des logements) qui pèsent sur les coûts de construction.

Dès lors deux tendances de fond sont apparues :

- Le **besoin croissant d'aides complémentaires des autres partenaires** : 1% Logement et collectivités locales sont davantage sollicités et contribuent en moyenne à hauteur de 10% du financement des opérations PLUS ;
- Le **recours accru aux fonds propres des organismes** pour améliorer l'équilibre financier, apport également estimé à 10% du prix de revient.

A défaut, **certaines opérations sont lancées sans être strictement équilibrées** (l'ensemble des charges de remboursement de prêt, de maintenance et gestion n'est pas totalement couvert par les loyers perçus) et **le déficit d'exploitation est compensé par les excédents dégagés sur le parc ancien amorti.**

Dans un tel cas mais plus généralement par le recours aux fonds propres des organismes, fonctionne un mécanisme de péréquation au sein d'un organisme Hlm, le parc ancien amorti facilitant le lancement de nouvelles opérations de logements sociaux.

---

### Evolutions récentes et perspectives

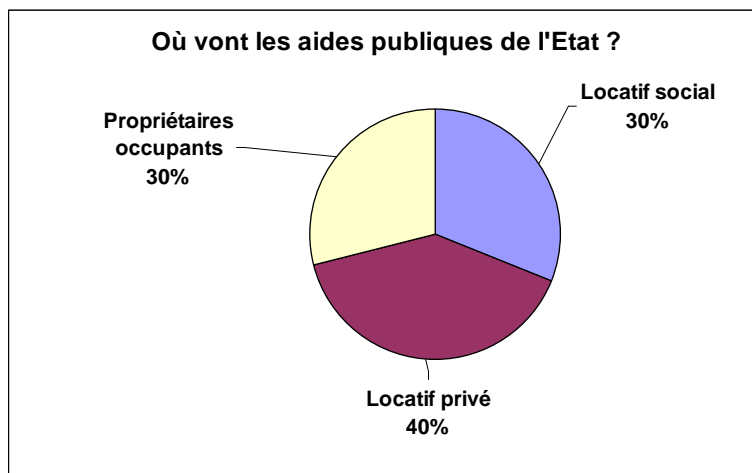
**On constate d'abord la baisse du montant unitaire de la subvention de l'Etat** : l'enveloppe fongible allouée aux délégataires et DDE en 2009 est calée sur une subvention unitaire PLUS de 1 500 euros hors subvention foncière, niveau particulièrement bas. Dans la loi de finances pour 2010, le montant de la subvention unitaire PLUS est passé à 1 000 euros ; **le total des subventions de l'Etat pour la construction et la réhabilitation (ligne fongible) est passée de 800 millions d'Euros en 2008 à 550 millions en 2009 et 480 millions en 2010 hors plan de relance.** Le plan de relance mis en œuvre pour la période 2009-2010 comporte un objectif de production de 30 000 logements par an : 15 000 PLUS et PLAI et 15 000 PLS privés. A ce titre, la ligne fongible a été abondée de 170 M€ en 2009 et un montant de l'ordre de 150 M€ devrait être mobilisé en 2010 (20 M€ étant affectés au financement du logement dans les DOM).

- La baisse récente du taux du Livret A permet de proposer des taux de prêt également bas : **cet avantage trouve sa contrepartie dans un niveau également bas d'inflation et donc d'évolution des loyers.** Contrairement au taux d'intérêt nominal, le taux réel n'a pas baissé.
- La réforme de la collecte du Livret A s'est accompagnée d'une **baisse du commissionnement des réseaux** et donc d'une **amélioration de l'équilibre des fonds d'épargne et de son offre de prêts** : l'effet cumulé du changement de formule du Livret A depuis janvier 2008 et de la rémunération des réseaux représente une **baisse de taux de 50 points de base.**
- Malgré la forte hausse de la collecte dans le courant de l'année 2008, qui résulte de la hausse conjoncturelle des taux des livrets d'épargne, **le réglage de l'alimentation financière des fonds d'épargne dans un régime de libre distribution n'est pas encore stabilisé.** Une ressource abondante à long terme nécessite une rémunération de l'épargne et un niveau de centralisation adaptés : **la centralisation du Livret A et du Livret de développement durable n'est pas garantie en volume (160 milliards d'euros) au-delà de la période 2009-2011.**
- Une incertitude subsiste sur l'ampleur d'une éventuelle baisse des coûts de construction et des prix de revient qui serait favorable à l'équilibre financier des opérations.
- **La ressource du 1% n'est pas réellement assurée pour l'avenir.** Au-delà du prélèvement sur trois ans prévu en loi de finance, qui dépasse un milliard d'euros et qui est destiné à remplacer le financement de l'Etat pour l'ANRU et l'ANAH, les emplois prévus dans la loi MOLLE sont essentiellement à fonds perdus ou avec des retours très lents. Ceci risque d'« assécher » les ressources en quelques années.
- Enfin, **la montée en régime du plan de cohésion sociale s'est accompagnée d'un effort croissant des collectivités territoriales en termes de volume de subventions accordées,** et pas seulement dans le cadre des délégations de compétence. **La poursuite de cet effort ou son simple maintien au niveau actuel est, dans certains cas, problématique,** compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'évolution de leurs ressources : produits des droits de mutation, réforme de la taxe professionnelle...

D'une manière générale, les difficultés des finances publiques, actuelles et à venir posent avec acuité le problème des choix d'investissements de la puissance publique, et de leur rapport coût /efficacité

économique et sociale. **La préférence pour les aides fiscales avec peu ou pas de contreparties sociales, sur les subventions qui permettent la constitution d'un patrimoine social pérenne, prend des proportions d'autant plus inquiétantes que ces aides ne sont pas maîtrisées.**

Il est souhaitable que s'engage rapidement un débat public éclairé sur la réalité des dépenses de l'Etat en matière de logement, celles, peu connues, des collectivités locales et de leurs groupements, et les dépenses des différents opérateurs. **Une comparaison du coût des différents produits aidés et de leurs contreparties est nécessaire.**



Source : Compte du Logement 2006 (MEEDDAT, Service de l'observation et des statistiques).

**ANNEXE 1  
PLAN DE FINANCEMENT MOYEN EN PLUS ET AIDES PUBLIQUES ASSOCIEES**

<b>PLAN DE FINANCEMENT PLUS 2009</b>	<b>Montant moyen par logement</b>
<b>Prix de revient unitaire</b>	<b>130 000</b>
Subvention Etat (surcharge foncière incluse)	4 000
Subvention 1% Logement	3 200
Subventions collectivités locales et autres	10 400
Prêt CDC	99 400
Fonds propres	13 000

<b>MONTANT DES AIDES PUBLIQUES REÇUES</b>	<b>Montant moyen par logement</b>
Subvention Etat	4 000
Subvention 1% Logement	3 200
Subventions collectivités locales et autres	10 400
Baisse du taux de TVA	17 400
Exonération de TFPB de 25 ans	9 700
Avantage de taux du prêt CDC	13 600
<b>Montant total en euros 2009</b>	<b>58 300</b>

Pour prendre en compte le caractère pérenne du logement social ainsi financé, il convient de rapporter ce montant d'aide à sa durée, au moins celle du prêt principal ou celle du logement financé. **Le montant annuel de l'aide publique est de 1 200 euros (58 300 euros sur 50 ans). A titre de comparaison, le montant annuel de l'aide publique pour un logement comparable bénéficiant du dispositif Scellier est de 3 400 euros (sur 9 ans).**



**ANNEXE 2**  
**PLAN DE FINANCEMENT PLUS MOYEN**

<b>PLAN DE FINANCEMENT PLUS EN % DU PRIX DE REVIENT DE 1999 A 2009</b>		
	1999	2009
Subvention Etat	6%	3%
Prêt ou subvention 1% Logement	5%	2,5%
Subventions collectivités locales et autres	2%	8%
Prêt CDC	85%	76,5%
Fonds propres	2%	10%
Total	100%	100%