

1. Particularités des OLS de la région Nord
2. Plans de financement des programmes
3. Evolution des capacités d'autofinancement
4. Conditions pour maintenir les programmes de construction de logement neuf et de réhabilitation

#### Les particularités des OLS dans la région Nord:

#### Leur patrimoine, les acteurs de la construction

Un parc relativement ancien , comme dans les autres régions: âge

moyen (ESH) 24 ans dans le nord, 28 ans moyenne nationale,

(OPH) 34 ans nord et national, au total 348 232 logements,  
essentiellement des 4 pièces

- 45% du parc construit avant la réforme de 1974
  - Un parc avec de l'habitat individuel et situé en zone rurale
  - Un parc plutôt bien entretenu,
  - dont les flux le recomposant s'accélèrent: un solde de + 5600 logements loués entre 2007 et 2009 soit + 4,3% de logements en 2 ans, est une résultante de variations plus fortes
- c'est en 2009 -1119 logements démolis, - 894 vendus, + 2007 acquis,  
+ 5618 neufs achevés, sans compter 8839 mises en chantier



## La situation financière consolidée des organismes HLM

Particularités des OLS de la région Nord

**Les particularités des OLS dans la région Nord:  
Leur patrimoine, les acteurs de la construction  
les acteurs de la construction:**

**25 acteurs principaux et historiques sur 32 acteurs**

- Dont 7 offices publics parmi les plus gros, et dont les 3 premiers détiennent plus de 30000 logements
- Les ESH sont de taille plus diverse, certains établissements sont en cours de regroupement, La moitié des OLS sont en dessous de la moyenne nationale

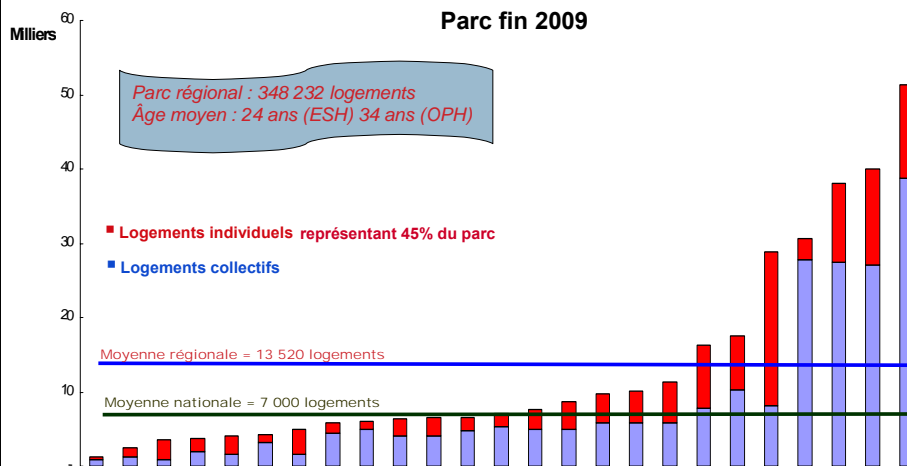
CRéAH Nord Pas de Calais

3



## LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN NORD – PAS DE CALAIS

Parc fin 2009



CRéAH Nord Pas de Calais

4



## La situation financière consolidée des organismes HLM

### 1 Particularités des OLS de la région Nord

#### **Les particularités des OLS dans la région Nord : l'offre et la demande s'accordent avec difficultés:**

La mobilité dans le parc est légèrement supérieure dans le nord : 9,90% (9,6% national)

Le dernier rapport de l'observatoire OREDA : les attributions de logements augmentent ( 35398 début 2007, 38965 fin 2010), mais moins vite que les demandes (116 765 en 2007 , 131 220 fin 2010)

La demande de logement évolue à un rythme plus rapide que celui de l'offre tant sur les territoires que sur le type de logement: plus de grands logements pour famille nombreuse et plus de logements moyens pour les publics de tous âges

Pour l'instant, pas d'impact sur le taux d'impayés, qui reste maîtrisé ; le niveau des loyers est très comparable d'un organisme à l'autre et à celui du national

CRéAH Nord Pas de Calais

5



## La situation financière consolidée des organismes HLM 2

### Evolution des coûts des programmes et leurs plans de financement

#### **Evolution des coûts des programmes et leurs plans de financement**

- Satisfecit: le prix de revient augmente sous l'effet de l'augmentation de la qualité de la construction (grenelle oblige), de la préoccupation de construire des logements dont les coûts de gestion et de maintenance sont maîtrisés, et de réduire les charges locatives du locataire (performance énergétique)

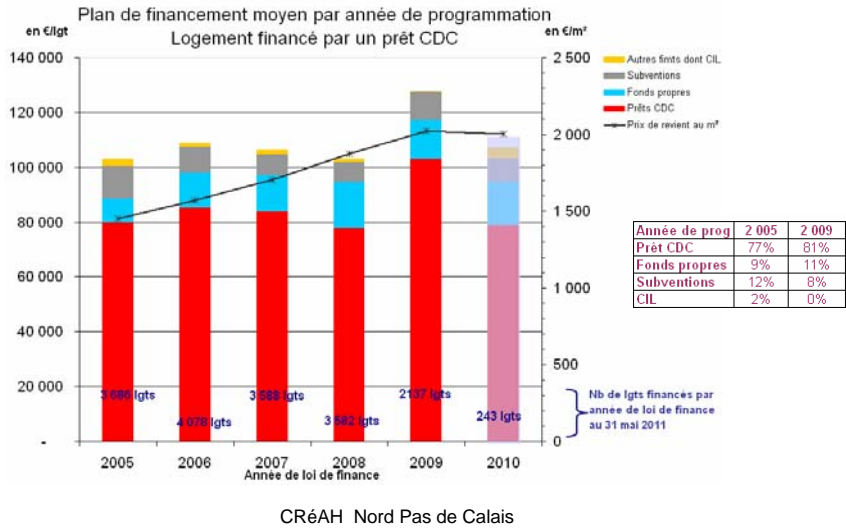
- Quelques constats d'étonnement vis à vis des programmes ANRU: A coût de revient quasi identique entre les programmations ANRU et hors ANRU de 2005 à 2009 ,les plans de financement ANRU consomment moins de prêts ,moins de subventions, plus de fonds propres.

suggestion d'explications: ardente obligation d'équilibrer des programmes au moment de leur réalisation?

CRéAH Nord Pas de Calais

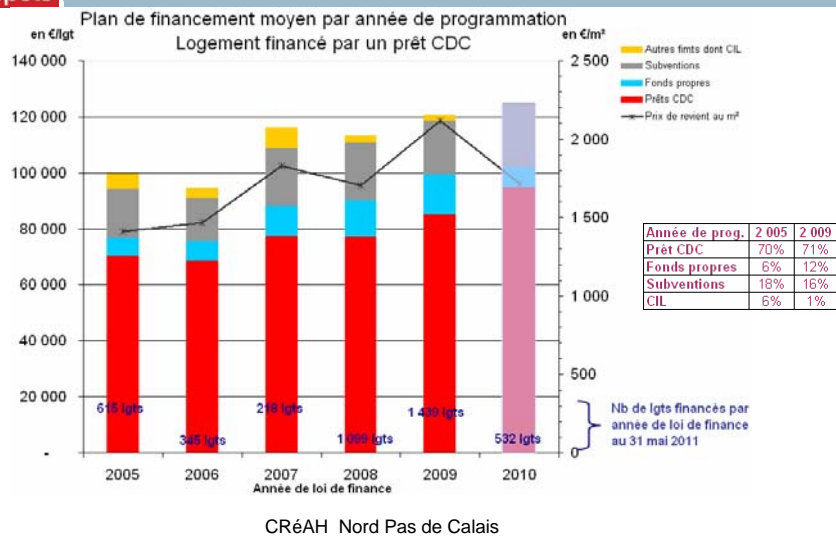
6

## CONSTRUCTION HORS ANRU EN NORD – PAS DE CALAIS



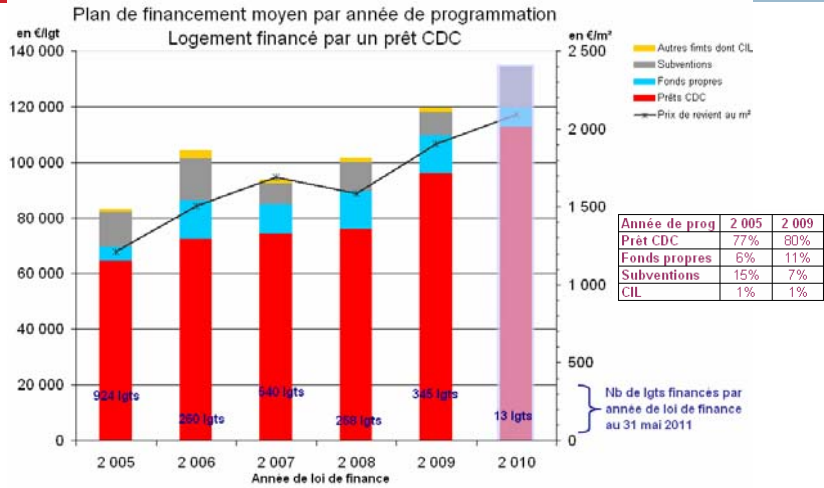
7

## CONSTRUCTION EN ZONE ANRU EN NORD – PAS DE CALAIS



8

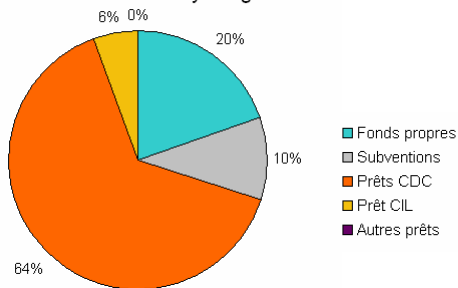
# ACQUISITION AMELIORATION EN NORD – PAS DE CALAIS



CRéAH Nord Pas de Calais

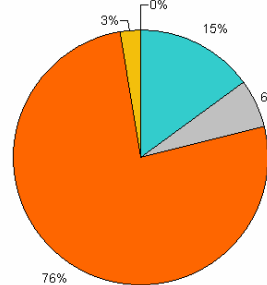
# REHABILITATION HORS ANRU EN NORD – PAS DE CALAIS

Plan de financement moyen / lgt en 2005



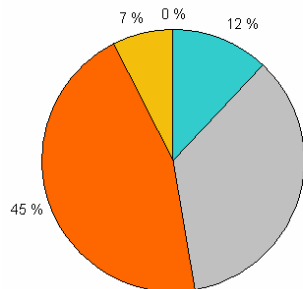
Coût moy./lgt en 2005 = 16 600 €  
Coût moy./lgt en 2010 = 23 500 €

Plan de financement moyen / lgt en 2010



CRéAH Nord Pas de Calais

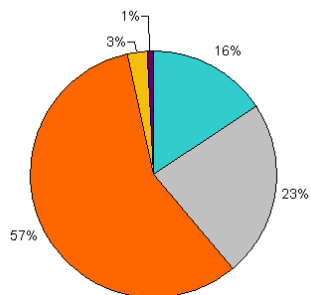
Plan de financement moyen / lgt en 2005



Coût moy./lgt en 2005 = 20 600 €

Coût moy./lgt en 2010 = 25 500 €

Plan de financement moyen / lgt en 2010



CRéAH Nord Pas de Calais

11

#### Evolution des capacités d'autofinancement : La rentabilité de l'exploitation

Comparaison entre OLS: **paradoxe** de constater que ceux qui dégagent le plus d'autofinancement sont ceux qui ont le moins participé aux opérations de rénovation urbaine et qui possèdent un patrimoine inférieur à 10000logements

Les opérations ANRU et de réhabilitation donnent une moindre marge sur l'exploitation

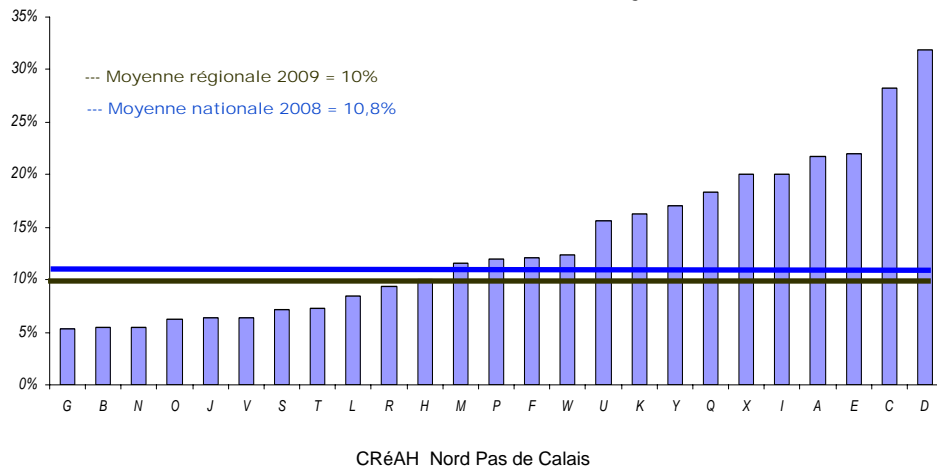
**Mais la valeur intrinsèque des exploitations peut être masquée dans les comptes annuels:** les programmes de type ANRU dévalorisent les comptes financiers dans un premier temps, (destruction des « vaches à lait » programmes amortis) mais redonnent ensuite en gestion un patrimoine de qualité économe pour les gestionnaire comme pour le locataire

CRéAH Nord Pas de Calais

12

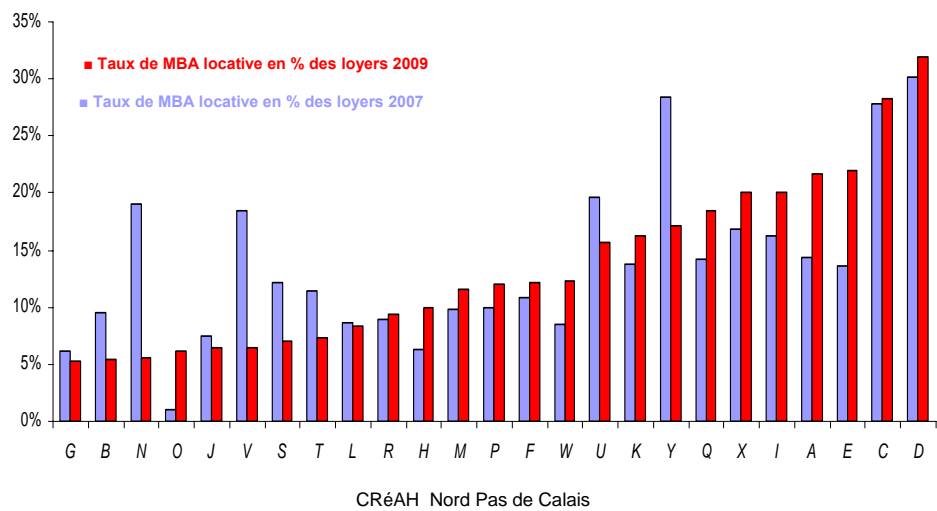
## RENTABILITE DE L'EXPLOITATION

Taux de MBA locative en % des loyers en 2009



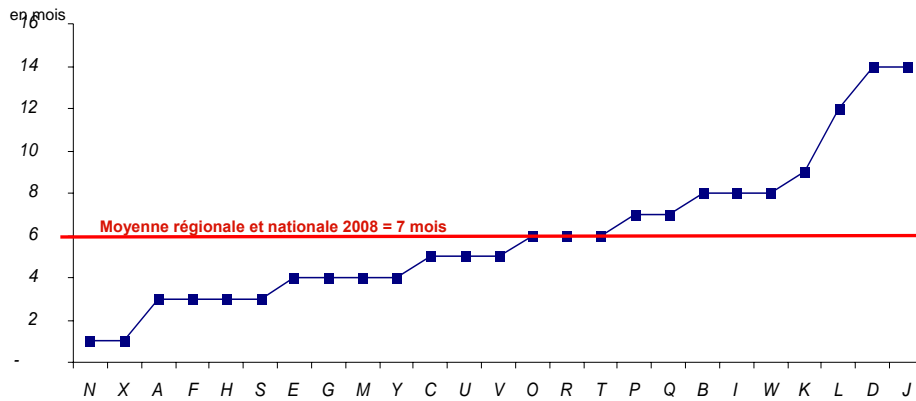
13

## RENTABILITE DE L'EXPLOITATION



14

## TRESORERIE EN MOIS DE LOYERS ET CHARGES



CRéAH Nord Pas de Calais

15

## La situation financière consolidée des organismes HLM

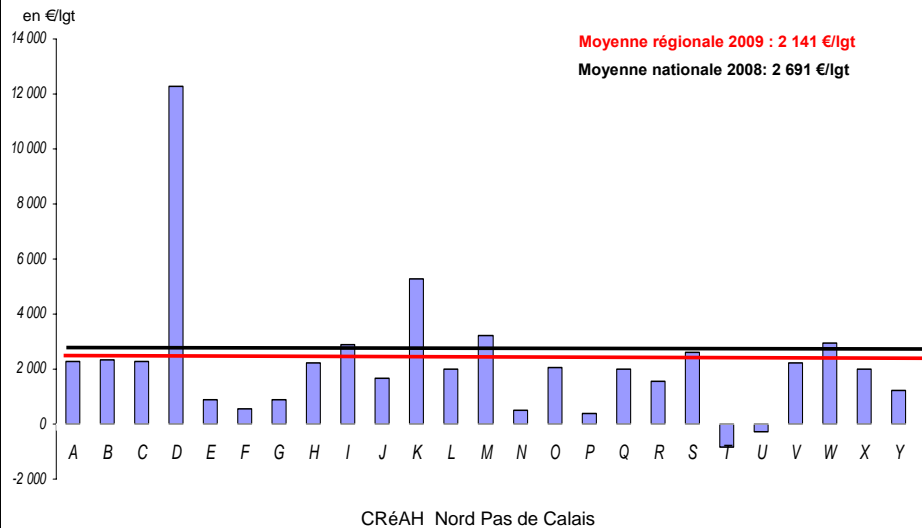
### 3 Evolution des capacités d'emprunt

- Dans le secteur du logement social, la capacité à emprunter dépend actuellement moins de la qualité de l'emprunteur que de la qualité de sa programmation dont chacun des bilans doit être équilibré sur le plan financier; et de la sécurité que donne la garantie gratuite de la ou les collectivité(s) territoriale(s)
- L'évolution récente des positions de la CDC, comme de celle des autres acteurs du financement, va changer la donne, mais on ne peut pas le constater dans les bilans

CRéAH Nord Pas de Calais

16

## FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON DES OPERATIONS



17

## La situation financière consolidée des organismes HLM

### ■ Tendances ?

- 2 composants essentiels dans le financement des opérations, en particulier pour les réhabilitations: les prêts et les fonds propres  
Attrition prévisible des subventions , garanties des collectivités territoriales et aides de l'Etat
- Absolue nécessité de maintenir les fonds propres (cf slide précédent); car avec 2150€ de fonds de roulement a terminaison d'opération, il faut correspondre des ressources stables et longues aux besoins. Le meilleur moyen d'utiliser cette trésorerie, c'est de continuer à injecter des fonds propres dans les opérations de réhabilitations
- Vertu supplémentaire: avoir une dette sur du très long terme ménage encore plus les capacités d'autofinancement

CRéAH Nord Pas de Calais

18