



Club régional des Acteurs de l'habitat
 Du Nord-Pas de Calais
 Lundi 4 juillet 2011

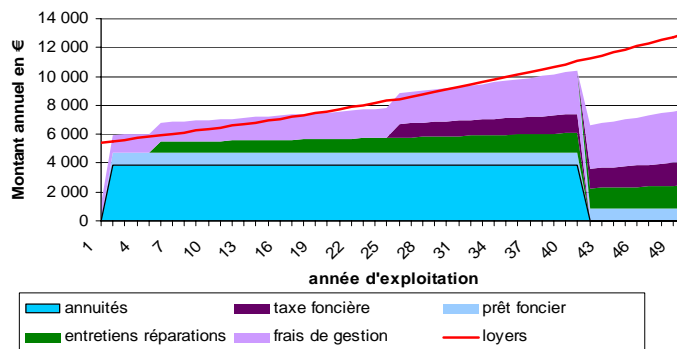
Incertitudes sur le financement du logement social

Dominique Hoorens
 Directeur des Etudes Economiques et Financières

Union sociale pour l'habitat

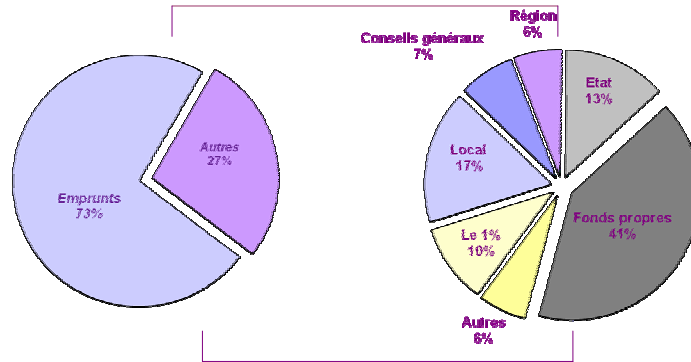
L'équilibre de la gestion locative

Recettes et dépenses pour un logement social (cas type)



Plan de financement moyen d'une opération HLM

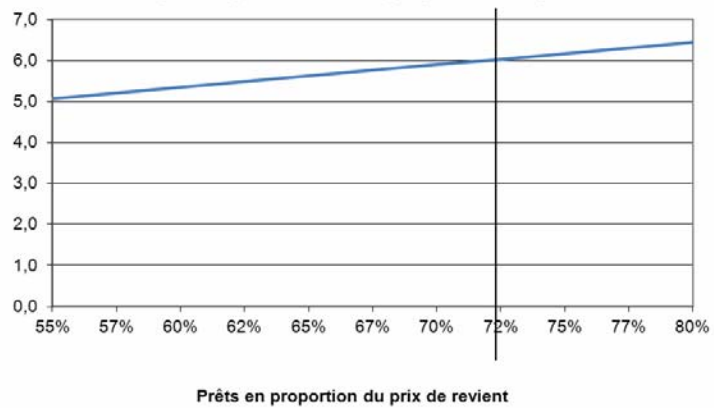
* 140 000 euros/logement



Pour un objectif de loyer bas

€/m²/mois

Loyer d'équilibre selon la proportion des prêts



Plan de financement du PLUS neuf



Première interrogation

Capacité à tenir « les prix »

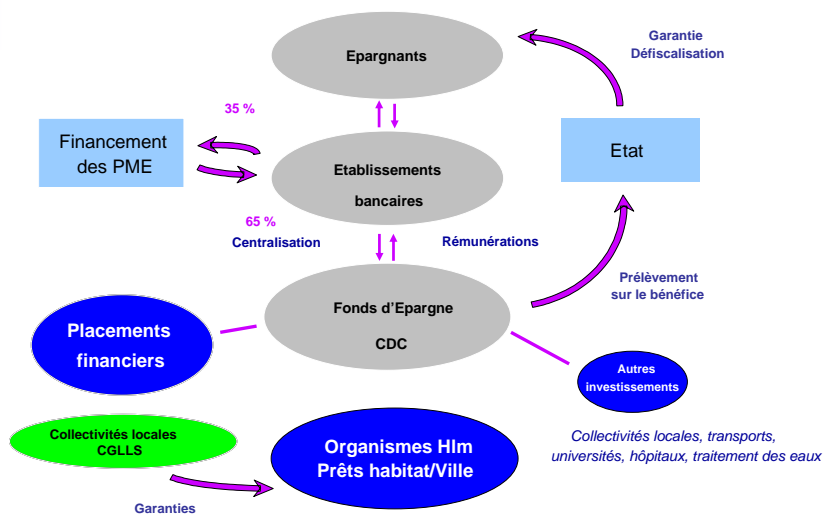
Sachant que le foncier pèse pour environ 25 % dans les coûts

Deuxième interrogation

La capacité à trouver des financements

- Deux ratios fondamentaux
 - ✓ Le taux de centralisation
 - ✓ Le plancher de liquidité (dépôts centralisés/encours politique de la ville) > 1,25

Le circuit du Livret A



Troisième interrogation

**Des fonds « gratuits » ...
pas si « gratuits » !**

Les aides publiques

**... des formes de redistribution
géographique d'argent public
dans une plus ou moins
grande proximité...**

**... des hiérarchies de dépenses à
établir**

La résorption du déficit de l'Etat

Recettes de l'Etat	271,3 Md
Prélèvement sur recettes	70,5 Md
Dépenses	292,8 Md
Déficit	92,0 Md

--> une disparition du déficit impose un ajustement des recettes de 34 %, ou des dépenses de 25 %

Le contexte des ressources pour les collectivités locales

Des dotations gelées (au global, ce qui veut dire des baisses pour certaines)

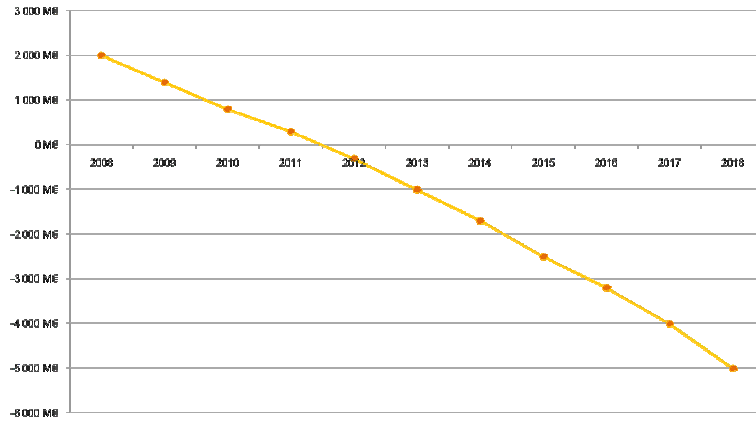
Des droits de mutation volatils

Une flexibilité fiscale fortement réduite par la réforme de la taxe professionnelle

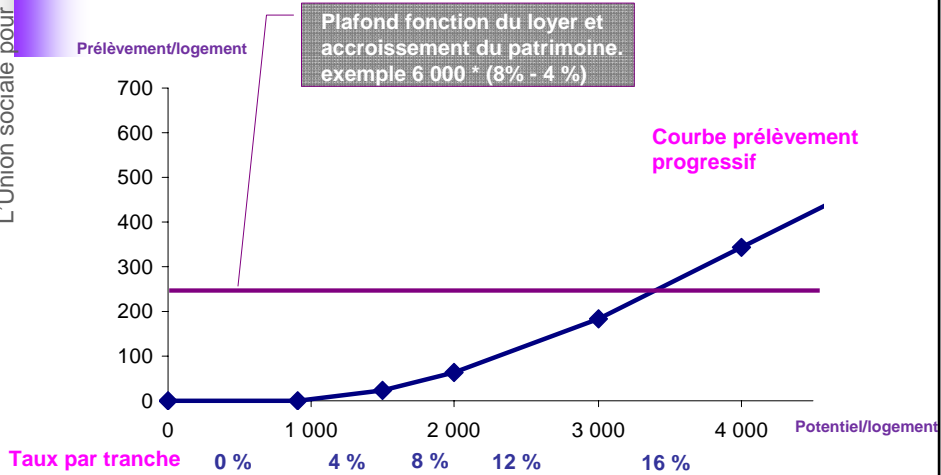
Des mécanismes de péréquation ... qui ne font pas l'unanimité

L'équilibre financier d'Action logement

Trésorerie prévisionnelle d'Action Logement au 31/12 de chaque année



Le prélèvement de 175 millions : sur les « dodus dormants »



**Période d'incertitudes
économiques (taux du livret A...)
et institutionnelles**

**... autant d'opportunités pour
faire acte d'innovation !**