



Date : mardi 27 août 2013

Destinataire(s) : coopératives d'Hlm

Le dispositif de mutualisation financière des organismes d'Hlm

Cette note, rédigée en concertation avec l'Union sociale pour l'habitat et ses fédérations, présente les contours du dispositif de mutualisation financière prévu par le Pacte d'objectifs et de moyens conclu avec l'Etat le 8 juillet 2013.

Les aides du fonds

- **Aides à la production**

Sont pris en compte les logements figurant dans les prêts PLAI, PLUS, PLUS-CD retournés signés par l'organisme à la Caisse des Dépôts en 2013.

Le droit à aides au titre de la production¹ est de 3.300 euros par logement en zone 1 et 1bis et de 1.300 euros par logement en zone 2 et 3.

- **Aides à la rénovation et à la réhabilitation**

Sont pris en compte les prêts PAM, Ecoprêt, PRUAS retournés signés par l'organisme à la Caisse des Dépôts en 2013.

Le droit à aides au titre de la rénovation et réhabilitation² est égal à 5% du montant total des prêts signés.

- **Aides à la démolition**

Sont pris en compte les logements familiaux situés en dehors de la zone ANRU pour lesquels un permis de démolir a été délivré au cours de l'année 2013.

Le droit à aides au titre des démolitions est égal à 600 euros par logement démoli, l'enveloppe étant plafonnée à 3 millions d'euros³.

¹ $ap = n1 * 3.300€ + n2 * 1.300€$; où $n1$ désigne le nombre de logements construits en zone 1 et 1bis et $n2$ le nombre de logements construits en zones 2 et zone 3.

² $ar = p * 5%$; où p désigne le montant total en euros des prêts concernés.

³ L'aide individuelle dépendra donc du nombre total de logements démolis par l'ensemble des organismes (au-delà de 5.000 logements démolis il faut pratiquer une forme de régulation), priorité étant donnée aux logements démolis en zone 3.

Par exemple si le nombre total de logement démolis en zone 3 est de 3.500 et le nombre de logements démolis en zone 2 de 4.000 le droit à aides au titre de la démolition sera

$ad = d1 * 600€ + (d2 * (5.000 - 3.500) / 4000) * 600€$

Les contributions au fonds

La charge financière liée au financement des aides est répartie entre les organismes d'Hlm :

- pour 50% de son montant suivant une clef de répartition fonction des loyers (*le montant des loyers tel que figurant dans le calcul de la première cotisation CGLLS 2013*)
- pour 25% de son montant suivant une clef de répartition fonction des patrimoines (*le nombre de logements, tel que figurant dans le calcul de la cotisation additionnelle CGLLS 2013*)
- et pour les 25% du montant restants suivant une clef de répartition fonction des « premières cotisations » CGLLS 2013⁴.

Les flux financiers à verser ou recevoir

Pour un organisme il y a un seul flux financier en jeu qui correspond à la différence entre le montant des droits à aides et celui de la contribution.

Lorsque le montant des droits à aides est supérieur au montant de la contribution l'organisme percevra un versement en provenance du fonds.

Lorsque le montant de la contribution est supérieur à celui du droit à aides, l'organisme participera à l'alimentation du fonds.

Quelques questions/réponses

1 quels sont les organismes Hlm concernés ?

Tous les organismes Hlm métropolitains sont concernés par le dispositif sauf les organismes faisant l'objet d'un plan de rétablissement d'équilibre ou d'un plan de consolidation de la CGLLS.

Pour 2013 toutefois, ces derniers pourront bénéficier des aides sans participer au mécanisme de contribution. Cette dérogation sera réexaminée en 2014.

2 Y a-t-il des fonds mutualisés inutilisés ?

Les contributions sont calculées au vu du montant exact des droits à aides⁵. Il n'y a donc pas de fonds mutualisés inutilisés sauf dans une période très transitoire puisque seront d'abord appelées les contributions nettes avant que soient versées les aides nettes.

3 Quel est le montant en jeu ?

Le montant des droits à aides et des contributions ne seront connus qu'en début 2014 au vu de l'activité des organismes enregistrée en 2013 (prêts pour la production ou la rénovation signés, permis de démolir).

Le montant de 280 millions d'euros annoncé correspond aux droits à aides dans la situation où l'activité des organismes correspondait à la réalisation des objectifs de construction et de réhabilitation figurant dans le pacte Etat/USH. Dans cette hypothèse en grandes masses, 60% du montant est affecté à la production et 40% à la réhabilitation.

où **d1** désigne le nombre de logements démolis par l'organisme en zone 3, **d2** le nombre de logements démolis par l'organisme en zone 2.

⁴ La contribution de l'organisme s'exprime donc comme

$$c = (A+FG)*25%*nb/NB + (A+FG)*50%*lo/LO + (A+FG)*25%*co/CO$$

où **nb** désigne le nombre de logements de l'organisme et NB le total des logements de l'ensemble des organismes concernés par la contribution ; **lo** le montant des loyers de l'organisme et LO le total des loyers des organismes concernés par la contribution ; **co** le montant de la « première cotisation » à la CGLLS 2013 de l'organisme et CO le montant total des « premières cotisations » à la CGLLS 2013 des organismes concernés par la contribution, A le montant total des droits à aides et FG le montant total des frais de gestion liés au dispositif.

⁵ Auxquelles sont ajoutés des frais de gestion liés au dispositif

4 Quelles procédures devront suivre les organismes ?

A part les démolitions qui devront faire l'objet d'une déclaration spécifique par les organismes concernés, tous les ingrédients utilisés seront rassemblés automatiquement : via la Caisse des Dépôts pour les prêts et la CGLLS pour les clés de répartition.

5 Les nouveaux plans d'équilibre d'opération doivent ils inscrire une aide au titre du fonds ?

Le dispositif de mutualisation vise à renforcer globalement les fonds propres des organismes ayant une activité de construction et de réhabilitation. Si le droit à aide est calculé en fonction d'indicateur d'activité, les fonds perçus, nets des contributions, ne sont pas affectés à une opération identifiée. Il n'y a donc pas d'aide spécifique pouvant être inscrite au titre de la mutualisation dans les plans de financement.

Pour les organismes bénéficiaires le fonds apporte en quelque sorte des fonds propres qui lui donneront une marge de manœuvre supplémentaire pour investir.

6 Est-il possible d'estimer les aides dont pourra bénéficier un organisme et sa contribution au fonds ?

Les droits à aides sont assez faciles à anticiper : l'organisme pourra s'appuyer sur ses anticipations de prêts à la production et à la réhabilitation, ainsi que sur ses projets de démolition. Mais pour les contributions brutes la situation de chaque organisme dépendra de l'activité des autres organismes (qui détermine le montant total des aides à financer) et des clés de répartition de la contribution, clés qui varieront chaque année avec la place de l'organisme au sein de tous les autres.

Un ordre de grandeur de la contribution (s'il n'est pas exonéré) peut être approché (avec un écart potentiel de l'ordre de 20%) par le calcul en milieu de fourchette :

100% de sa « première cotisation » CGLLS + **0.7%** de ses loyers + **14** euros par logement.

Cette estimation peut être encadrée par une approche maximale et minimale en modifiant de 10% à la hausse ou à la baisse les coefficients proposés.

Les paramètres utilisés ici étant calibrés sur la situation des aides en 2012, ils sont susceptibles de changer lorsque seront connus les éléments réels de 2013.

Enfin en calculant la différence entre droit à aides et contribution, l'organisme disposera d'une estimation du montant qu'il recevra ou acquittera en début 2014.

Pour les organismes pour lesquels droits à aides et contributions sont de même ordre de grandeur, la marge d'incertitude fait que la position « nette » est difficile à anticiper, et si la valeur absolue du flux financier en jeu est faible, le signe pourra être positif ou négatif selon les estimations retenues.

7 Quel est le calendrier ?

Pour 2013 les éléments de calcul seront rassemblés par les fédérations début 2014, les versements du fonds et son alimentation interviendront donc début 2014.

Le pacte étant prévu pour les années 2013 2014 et 2015 il y aura donc 3 mouvements financiers liés au dispositif : un au début 2014, un au début 2015 et un au début 2016

8 Quel est le rôle de la Commission de mutualisation ?

Elle est chargée de rassembler les données nécessaires aux calculs, de les valider. Elle calcule les droits à aides et les contributions, appelle les contributions nettes et verse les aides nettes.

Elle est chargée de résoudre les éventuels litiges, de réaliser annuellement un bilan du dispositif pour le compte du Comité exécutif de l'Union et d'en proposer les évolutions nécessaires.

9 Quel processus comptable ?

L'écriture comptable envisagée passe entièrement par le compte de résultat. Les organismes pourront inscrire selon le cas un produit ou une charge correspondant au « solde net » entre le droit à aides et la contribution.

Cette écriture comptable doit être validée par les instances concernées, néanmoins les premiers contacts laissent entendre que cette solution peut être retenue.

Par ailleurs il n'y a pas lieu de provisionner sur les comptes 2013, les flux financiers intervenant en 2014, année où le droit à aides et la contribution sont définis avec précision.

10 ne recrée-t-on pas un mécanisme de prélèvement ?

Non, les finalités et les processus sont fondamentalement différents.

Le prélèvement s'est traduit par des cotisations très lourdes supportées par un nombre réduit d'organismes et reposant sur des bases de calcul contestables ; l'utilisation de l'argent échappait au monde Hlm.

Le dispositif de mutualisation Hlm :

- se place dans un projet d'ensemble où tous les organismes bénéficient d'une baisse du taux de TVA, de la mise en place d'un nouvel Eco prêt financièrement performant et où le prélèvement est supprimé
- est neutre pour le mouvement Hlm : il s'agit d'une circulation d'argent entre organismes, au bénéfice des organismes,
- est piloté par les instances représentatives des organismes
- repose sur un ciblage des aides au bénéfice de la production de logements et de la restructuration/rénovation du parc existant et est financé par une contribution large et généraliste, basée sur des indicateurs équitables.

11 Quel lien avec la cotisation CGLLS ?

La mise en place du dispositif n'interfère pas avec les cotisations versées à la CGLLS mais il existe un lien technique.

Les contributions au fonds reposent sur une répartition entre organismes s'appuyant sur des indicateurs financiers considérés comme équitables : le patrimoine, les loyers et les premières cotisations CGLLS qui reflètent certaines particularités des organismes (localisation en zus , % de bénéficiaires de l'APL). La cotisation CGLLS est ici un ingrédient de la formule de calcul.

En outre, pour éviter une enquête spécifique et disposer de données harmonisées le choix a été fait opérationnellement de retenir les données centralisées par la CGLLS pour répartir les contributions.

12 Quelles conséquences pour les organismes ?

Les contributions nettes des organismes sont réparties sur un plus grand nombre d'organismes que dans le cas du prélèvement, et les organismes concernés participeront ainsi selon leur objet social au financement de logements sociaux.

Les droits à aides sont liés à l'activité des organismes ; un organisme qui augmenterait son activité pourra passer de la position de « contributeur » à « bénéficiaire ».

Les aides accompagnent la production, la réhabilitation et les démolitions, tous les territoires sont donc accompagnés dans leurs actions d'investissement et d'adaptation de leur parc.

La prime unitaire plus importante en zone 1 et 1bis permet d'aider plus particulièrement des zones où le besoin de construction est très marqué.