

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU MARDI 30 OCTOBRE 2018

Le trente octobre deux mille dix-huit à dix-huit heures, le conseil d'administration d'Advivo, s'est réuni à son siège, 1 square de la Résistance à Vienne (Isère).

ETAIENT PRESENTS :

Mmes Chaillan, Castinet, Conesa, Corompt, Dermidjian, Girardon-Tournier, Séglat, Poinas
MM. Kovacs, Belmonte, Brunet, Charles, Chastelière, Durand, Roberto, Guillot, Sarzier, Toinard

ETAIENT ABSENTS :

M. Angonin
M. Chanut (Pouvoir à A. Durand)
M. Duc (Pouvoir à J. Brunet)
Mme Gelas (Pouvoir à H. Dermidjian)
Mme Lemaissi (Pouvoir à M. Belmonte)
M. Pécheux (Pouvoir à G. Chastelière)
Mme Putoux (Pouvoir à A. Sarzier)
M. Satelmechian (Pouvoir à T. Kovacs)
M. Tentelier

9- ORIENTATIONS GENERALES DU BUDGET 2019

Le décret du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat précise que le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget deux mois avant le vote du budget.

1-LE CONTEXTE

Les bailleurs sociaux ont été affectés par plusieurs mesures importantes depuis la loi de finances 2018, en particulier par la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) amputant les recettes locatives et par l'augmentation de la TVA. Ces mesures continueront à impacter le budget 2019.

La loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui a été entérinée le 16 octobre, réforme le secteur Hlm en imposant notamment un seuil de 12 000 logements en deçà duquel les organismes Hlm seront contraints de se regrouper sous 3 ans, en incitant notamment les organismes à vendre des logements aux locataires afin de financer la construction de nouveaux logements.

Les orientations générales du budget 2019 se déroulent de nouveau dans un contexte très défavorable pour le secteur du logement social puisque le gouvernement renouvelle sa volonté de diminuer le budget affecté au logement social par une réduction de près de 2 milliards d'euros : 900 millions sur la baisse de l'APL, 800 millions sur la TVA (en maintenant le taux à 10% au lieu de 5.5% sur la construction neuve) et d'augmenter les taux de cotisations de la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social).

Ces dernières années, le logement social avait déjà été impacté par la baisse de l'intervention publique globale avec notamment la raréfaction des subventions de l'Etat, l'apparition de nouvelles cotisations (prélèvement sur le potentiel financier en 2011, mutualisation financière en 2013, financement de l'Ancols en 2015 : Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) et la hausse des prélèvements nationaux.

Depuis le 1^{er} juillet 2016, le Conseil départemental de l'Isère ne finance plus les opérations neuves, la Région Auvergne Rhône-Alpes finance le logement social uniquement dans le cadre d'opérations réalisées avec le référentiel QEB (Qualité Environnementale des Bâtiments), l'Etat, quant à lui, a fortement réduit ses subventions, et envisage de supprimer les aides à la pierre.

Aujourd'hui, de plus en plus d'organismes de logements sociaux ont des difficultés pour obtenir la garantie financière des collectivités, garantie nécessaire pour contracter les emprunts servant à financer les opérations de constructions, de réhabilitations. Ce refus entraîne un surcoût pour l'organisme qui se voit contraint de payer une caution bancaire. Depuis le 1^{er} juillet 2016, le Conseil départemental de l'Isère n'accorde plus sa garantie qui était de 30% du montant du prêt. Ces différentes mesures ont pour effet de déséquilibrer les montages financiers et obligent les organismes à augmenter leur mise de fonds propres.

La refonte des critères des quartiers prioritaires et la diminution du nombre de zones urbaines sensibles ont un impact sur les abattements de taxe foncière.

Advivo bénéficie d'un périmètre plus élargi dans le cadre des quartiers prioritaires de la ville par le maintien de la majorité des quartiers situés en zone urbaine sensible (Estressin (sauf Bellevue), quai Pasteur, square Diderot et Place d'Arpôt, Malissol pour les logements collectifs et intermédiaires, Plan des Aures et les Genêts à Pont-Evêque) auquel il a été intégré les quartiers de St Martin et de Charlemagne. Le taux d'abattement actuel reste à 30% jusqu'en 2020 et est conditionné à la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité de services aux locataires.

L'application de ces contreparties est remise en cause avec les mesures gouvernementales de 2018-2019 ce qui peut entraîner une perte de cet abattement de 30%.

L'IRL (indice de référence des loyers mis en place le 14 février 2008) qui sert de référence à l'augmentation des loyers évolue à 1.25% au 2^{ème} trimestre 2018.

Advivo n'a pas augmenté ses loyers (hors travaux de réhabilitation) depuis 2016 et prévoit une hausse plus faible que l'IRL, à 1% des loyers pour 2019

Le livret A s'établit à 0.75% depuis le 1^{er} août 2015.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES 2019

La mise en service de 38 logements :

12 logements à Saint Maurice l'Exil (acquisition en VEFA), 8 à Saint Just Chaleyssin, 12 à Vienne (Malissol), 5 à Vienne (Pierre et Marie Curie), 1 aux Côtes d'Arej

Un rythme d'investissements qui va décroître :

Depuis 2 ans face aux différentes ponctions faites par le gouvernement sur le logement social, le budget d'investissement diminue et baisse de 36% par rapport à 2017 :

les constructions neuves et les opérations acquises en VEFA devraient s'élever à 6 millions contre 8 millions en 2017, les réhabilitations devraient baisser de moitié à 4 millions tout comme les renouvellements de composants.

L'effort de maintenance et la qualité du service rendu aux habitants qui demeuraient une priorité, sont revus à la baisse :

Redimensionnement de certaines actions de gestion de proximité (dont les chantiers d'été, les travaux de résidentialisation...), et des dépenses de maintenance et d'entretien. L'effort sera davantage orienté sur le pôle relocation afin d'enrayer la vacance qui augmente structurellement sur certains quartiers.

Le dispositif lié à la « prime de fidélité » attribuée aux locataires habitant depuis 25 ans dans le même logement avec la réfection d'une pièce dans leur logement reste maintenu.

Effort sur les charges de personnel :

De nombreuses avancées sociales et salariales ont été apportées pour les salariés de l'Office (mise en place des Tickets restaurants, mutuelle, prévoyance, prime uniforme, intéressement, PEE/PERCO, abondement, organisation du temps de travail...) au cours des dernières années.

Face aux mesures gouvernementales annoncées, les hausses salariales seront contenues et certains départs (retraite, démission, licenciement) ne seront pas remplacés dans l'attente de la fusion.

Augmentation des cotisations :

Les prélèvements de l'Etat sont en constante augmentation, le montant estimé des cotisations est de 900 K€ (3.5% des loyers) contre 119 K€ en 2010 (0.9% des loyers) ce qui rend difficile la maîtrise des charges de gestion. Le taux de la cotisation principale de la CGLLS est passé de 1.58% en 2017 à 2.2% en 2018 et son taux est prévu à la hausse pour 2019.

Hausse constante de la taxe foncière :

La fin d'exonération de la taxe foncière sur de nombreuses résidences (+94% de logements soumis) entraîne une hausse de la taxe foncière brute compensée pour partie par des dégrèvements liés aux travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité.

Avec la nouvelle carte des quartiers prioritaires de la ville, Advivo a un nombre élargi de logements bénéficiant de l'abattement de 30% sur la taxe foncière.

Une annuité qui progresse :

Le désendettement de l'organisme mis en oeuvre depuis plusieurs années a permis de diminuer l'annuité mais les nombreux investissements engagés récemment entraînent inéluctablement une progression de celle-ci, l'annuité est estimée à 35.8% des loyers (RLS déduite et allongement compris (hors allongement l'annuité serait de 38.2%)). Cette annuité reste pour autant à un niveau très acceptable.

Les recettes locatives :

Les loyers logements diminuent du fait de la mise en place de la RLS. La réduction de loyer de solidarité est évaluée à 1 040 K€ pour 2018 (application sur 11 mois), 1 200 K€ en 2019 (application sur 12 mois et changement des revenus de référence pour l'APL : ce sera l'année N au lieu de N-2 à partir du mois d'avril 2019).

La RLS entraîne une baisse de 4% des revenus locatifs en 2018, de 5% en 2019 puis de 7% à partir de 2020 selon les projections de montée en puissance de la RLS.

Les risques locatifs :

La vacance :

La moyenne des logements vacants de janvier à septembre 2018 est de 272 contre 219 en 2017. Le nombre de logements relouables à fin septembre est de 200 contre 169 un an auparavant (+31 logements) essentiellement sur le quartier de St Martin, Vallée de Gère en attente du projet NPNRU.

La perte financière liée à la vacance des logements hors démolition est en hausse de 18% soit 946 K€ à fin septembre contre 802 K€ un an auparavant.

L'impayé :

La maîtrise de l'impayé est compliquée face à la précarité et à la dégradation de la situation financière des locataires.

Les créances impayées au 30 septembre 2018 s'élèvent à 3.2 M€ dont 1 M€ pour les locataires présents et 2.2 M€ pour les locataires partis contre 2.9 M€ en décembre 2017 ; relative stabilisation de l'impayé sur les présents (-10 K€) mais une dégradation sur l'impayé des partis (+307 K€). Les créances effacées par décision du juge progressent de 58% pour s'élever à 204 K€ à fin septembre contre 129 K€ un an plutôt.

Advivo a bénéficié d'années favorables, notamment en ce qui concerne son autofinancement et son résultat ce qui lui a permis de se reconstituer des marges de manœuvres financières. Toutefois, il convient d'avoir une vigilance particulière tant sur l'évolution du chiffre d'affaires, des risques locatifs (vacance, impayés) que sur l'autofinancement et le potentiel financier à terminaison des opérations.

Hier, Advivo poursuivait une politique d'investissements ambitieuse, en constructions neuves, réhabilitations, travaux, renouvellement de composants.

Les mesures gouvernementales mises en place depuis 2018 impactent très fortement le secteur du logement social et en particulier notre organisme, obligent l'Office à revoir son PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) et le contraignent à baisser fortement ses dépenses de maintenance et d'exploitation.

Ses capacités financières sont fortement obérées (baisse drastique de son chiffre d'affaires par la mise en place de la RLS) ce qui entraîne une diminution de son résultat et de son autofinancement, ressources indispensables pour ses investissements.

Face à l'ampleur de l'effort financier demandé pour les OPH, l'élaboration du budget 2019 est par conséquent de nouveau très compliqué.

C'est pourquoi le projet de budget 2019 restera un projet ambitieux ayant vocation à garantir une qualité de service pour les locataires et le développement de l'offre locative.

Ce projet sera bien évidemment contraint par les charges financières qui portent sur l'ensemble des bailleurs sociaux et notamment la baisse de notre chiffre d'affaires par la mise en œuvre de la RLS.

2019 sera aussi l'année qui conduira l'Office à mettre en œuvre le processus de fusion afin de garantir sa pérennité à moyen et long termes.

C'est dans ces conditions qu'il vous est proposé d'adopter les orientations générales du budget.

Adoptées à par 20 Voix Pour et 5 Oppositions

Extrait certifié conforme



Julien de LEIRIS
Directeur Général