

9- ORIENTATIONS GENERALES DU BUDGET 2021

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

L'année 2020 est marquée par la crise sanitaire qui a impacté l'ensemble des économies au niveau mondial. C'est un choc polymorphe (offre, demande, confiance) auquel les autorités doivent faire face. Ils ont apporté et apportent encore, à ce jour, des réponses massives au niveau mondial.

En zone euro, le confinement a conduit à un repli d'ampleur de l'activité. En France, l'année 2020 sera marquée par une récession historique, initiée par une chute sans précédent de la demande intérieure (en premier lieu la consommation privée et l'investissement des entreprises) dans un contexte de demande extérieure également très dégradée. La reprise prévue en 2021, sera, certainement, graduelle : en plus des mesures de distanciation sociale dont on peut espérer qu'elles finiront par se desserrer si la circulation du virus diminue, les stigmates de la crise (faillites, chômage, poids de la dette), quant à elles, pèseront longtemps pendant la reprise, de sorte que l'activité mettra plusieurs années à retrouver son niveau pré-crise de 2019. Du côté des prix à la consommation en France, l'inflation devrait rester faible à 0.5% sur l'année.

En ce qui concerne le logement, le besoin en logements abordables s'est accru depuis la crise financière de 2008, en raison notamment de l'appauvrissement d'une partie de la population. La crise sanitaire actuelle devrait encore renforcer ce besoin.

Cette crise sanitaire est également économique. De nombreux locataires de logements sociaux ont perdu une part conséquente de leurs revenus. Les bailleurs sociaux ont joué un rôle clé pour aider les personnes les plus précaires, notamment en restant à l'écoute de celles et ceux qui rencontraient des difficultés, pour examiner chaque situation et proposer des solutions personnalisées. Des mesures nationales ont également été prises en interdisant les expulsions locatives.

Depuis la loi de finances 2018, les bailleurs sociaux ont été affectés par plusieurs mesures importantes, en particulier par la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) amputant les recettes locatives, et par l'augmentation de la TVA sur les travaux, constructions neuves.

Ces mesures, toujours en vigueur, continueront à impacter le budget 2021.

Initialement prévu à 1.5Md€ par an à partir de 2020, la RLS a été revue à la baisse à 1.3Md€ (« clause de revoyure ») pour la période 2020 à 2022, après 800M€ en 2018, 890M€ en 2019.

La loi de finances 2020 a assoupli, légèrement, les règles sur la TVA à taux réduit concernant les logements locatifs sociaux : baisse de la TVA de 10% à 5.5% pour les opérations financées en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), les acquisitions-améliorations de logements financés

en PLUS (prêt locatif à usage social) et certaines opérations relevant d'une convention de renouvellement urbain.

Le retour à la TVA à taux réduit sur l'ensemble de la construction dans le logement social n'a pas été retenue mais est de nouveau demandé, dans le cadre du projet de la loi de finances 2021.

Les orientations générales du budget 2021 se déroulent de nouveau dans un contexte très défavorable pour le secteur puisque le gouvernement renouvelle sa volonté de diminuer le budget affecté au logement social. Le logement n'est concerné par le plan de relance qu'à hauteur de 500M€ sur un plan de 100 Md€. L'état envisage de prélever 1.3Md€ à Action Logement pour financer le FNAL (Fonds National d'Aides au Logement).

Pour rappel, la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui a été entérinée le 16 octobre 2018, réforme le secteur Hlm :

- en imposant notamment un seuil de 12 000 logements en deçà duquel les organismes Hlm seront contraints de se regrouper avant le 1^{er} janvier 2021,
- en incitant notamment les organismes à vendre des logements aux locataires afin de financer la construction de nouveaux logements ce qui remet en cause le modèle économique du logement social.

Ces dernières années, le logement social a été fortement 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'Ancolis en 2015 : Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), la hausse des prélèvements nationaux, la mise en place de la RLS en 2018, la hausse de la TVA sur la construction de logements sociaux.

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. 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, de Charlemagne à Vienne, le Cadran Solaire et les Mayseliers à l'Isle d'Abeau. Le taux d'abattement actuel est de 30% jusqu'en 2022 et est conditionné à la mise en œuvre d'actions contribuant à améliorer la qualité de services aux locataires.

Le maintien de cet abattement sur la TFPB n'est pas assuré à moyen terme. Or cela représente un montant annuel de 500K€ pour l'Office.

Enfin, 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 la baisse passant de 1.53% au 2^{ème} trimestre 2019 à 0.66% au 2^{ème} trimestre 2020.

Advivo a depuis de nombreuses années eu une évolution très modérée de ses loyers et prévoit une hausse plus faible que l'IRL, à 0,50% pour 2021 après 0.75% en 2020.

Le livret A, quant à lui, s'établit à 0.50% depuis le 1^{er} février 2020 contre 0.75% auparavant. La RLS a obéré les résultats d'Advivo de 1 037K€ en 2018, 1 166K€ en 2019, 1 753K€ (prévision 2020) soit 7.3% des loyers logements.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES 2021

Un rythme d'investissements soutenu :

Malgré différentes ponctions faites par le Gouvernement concernant les organismes de logements sociaux qui impactent l'équilibre des opérations (dont la hausse de la TVA sur les constructions, la RLS), le budget d'investissement 2021 reste très élevé à 20.1M€ avec le report d'une partie des travaux prévus en 2020 qui n'ont pas pu être réalisés du fait du confinement.

Les constructions neuves et les opérations acquises en VEFA devraient s'élever à 8.8 millions (contre 5.9 millions en 2019), avec un projet important la résidence autonomie à Eyzin-Pinet, les réhabilitations et renouvellements de composants devraient s'élever à 10.8 millions (contre 2.5 millions d'euros en 2019), démarrage des travaux de la réhabilitation du quai Pasteur (114 logements), Nymphéas I (28 logements), Vimaine I et II (55 logements), 33-35 quai Riondet (32 logements), opération cœur de ville (72 logements), avec un axe important concernant le volet thermique afin de faire baisser les charges locatives.

Le programme de renouvellements des chaudières individuelles et des chauffe-bains est maintenu, ainsi que le lancement d'un programme pluri-annuel de travaux concernant la rénovation des ascenseurs du parc d'Advivo.

La démolition du FJT Cancanne (coût prévisionnel 1.2M€) et de la résidence Albert Thomas à Saint-Martin 18 logements (coût prévisionnel 1.5M€) sont des opérations programmées sur 2021.

L'effort de maintenance et la qualité du service rendu aux habitants qui demeurent une priorité, restent à des niveaux élevés, supérieur à 4M€ :

Certaines actions de gestion de proximité (dont les chantiers d'été, les travaux de résidentialisation...) sont redimensionnées, l'axe relocation demeure une priorité avec un budget conséquent affecté à ce pôle (1M€/ +10%) afin de réaliser les travaux de remise en état des logements vacants et faire baisser durablement la vacance. L'amélioration des parties communes, des halls d'entrée est renforcée.

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.

Les travaux pour l'adaptation des salles de bains pour personnes à mobilité réduite sont programmés à hauteur de 260K€ soit environ 50 réalisations.

Maîtrise des 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, des recrutements sont en cours suite à certains départs (retraite, démission, licenciement, rupture conventionnelle) et des créations de postes sont prévues pour renforcer le pôle recouvrement, quittancement et charges (recrutement d'un(e) conseiller (ère) en économie sociale et familiale), service de proximité, la création du pôle copropriétés, commerces et vente, le recrutement d'un responsable du système d'information,

L'année 2021 sera axée sur le démarrage de la QVT (Qualité Vie au Travail) avec la mise en place d'un accord sur le télétravail dans un cadre bien défini, la création d'une salle déjeuner et l'investissement dans des outils nomades dans l'objectif d'améliorer la qualité de services.

Forte augmentation des cotisations :

Les taux de prélèvements de l'Etat progressent annuellement. Le montant estimé des cotisations pour 2021 est de 620 K€ (2.4% 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 puis 2.88% en 2019 et 3.19% en 2020.

Hausse constante de la taxe foncière :

La fin de l'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.

La taxe foncière est évaluée à 3.8M€ soit 15.1% des loyers.

Une annuité qui baisse :

Le réaménagement de la dette associé à son allongement dans un contexte de taux bas a permis de diminuer l'annuité. L'annuité est estimée à 30.7% des loyers (RLS déduite et allongement compris) contre 34.7% en 2019. Mais les nombreux investissements engagés récemment entraîneront inéluctablement une progression de celle-ci dans les prochaines années.

Des recettes locatives qui évoluent légèrement du fait de l'impact de la RLS :

Les loyers logements progressent peu du fait de la mise en place de la RLS. Estimés à 22 541K€ pour l'année 2020 (RLS déduite), ils sont évalués à 22 680K€ pour 2021 (+139K€/ +0.6%, intégration en année pleine de 34 logements à Estrablin et de 5 logements à Villette de Vienne).

La réduction de loyer de solidarité a été de 1 037 K€ en 2018 (application sur 11 mois), 1 166K€ en 2019 (application sur 12 mois), évaluée à 1 753K€ en 2020 et 1 800 K€ pour 2021. Le changement des revenus de référence pour l'APL l'année N au lieu de N-2 prévu initialement le 1er janvier 2020 puis reporté au 1er janvier 2021 lié à la crise sanitaire, devrait entraîner une hausse de la RLS.

La RLS entraîne une baisse de 4.5% en 2018 des revenus locatifs logements, de 4.9% en 2019, 7.2% de 2020, 7.3% en 2021.

Cette perte de chiffres d'affaires qui se cumule depuis 2018 entraîne une perte de résultat et d'affectation de fonds propres. Ce sont autant de travaux qui n'ont pas pu être réalisés.

Des risques locatifs à surveiller :

La vacance :

La moyenne des logements vacants de janvier à septembre 2020 est de 249 contre 284 en 2019 (-35 logements). Le nombre de logements relouables à fin septembre est de 113 contre 184 un an auparavant (-71 logements). La vacance reste élevée (61 logements) mais en diminution (-39) sur le quartier de Saint Martin, Vallée de Gère et la signature de la convention du NPNRU et le démarrage des travaux sur ce quartier devront permettre d'enrayer cette progression.

La perte financière liée à la vacance des logements hors démolition s'améliore, gain de 122K€, passant de 737K€ un an auparavant à 615 K€ à fin septembre 2020.

L'impayé :

La maîtrise de l'impayé est compliquée face à la précarité, à la paupérisation des locataires, constat qui s'est amplifié du fait de la crise sanitaire qui se prolonge.

Les créances impayées au 30 septembre 2020 s'élèvent à 3 036K€ dont 1 012K€ pour les locataires présents et 2 024K€ pour les locataires partis, contre 2 789K€ en décembre 2019 ; dégradation de l'impayé des présents de +239K€ et des partis +8K€.
Les créances effacées par décision du juge sont à la hausse, elles s'élèvent à 138K€ à fin septembre contre 112K€ sur la totalité de l'année 2019.

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, les risques locatifs (vacance, impayés), l'équilibre des opérations que sur l'autofinancement et le potentiel financier à terminaison.

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