



Habitat & Collectivités Locales

Numéro spécial « financement et crise »

Nouvelle formule – Hors série – 31 décembre 2009

Editorial

C'était Noël de l'an dernier et l'incroyable souffle de la crise, venu d'abord d'outre atlantique, avait fait vaciller si ce n'est éteint les lampions des certitudes libérales ! Une année est passée et on ne sait pas avec certitude si on est sorti de cette crise financière mondiale, majeure ! Elle aura poussé au bord du gouffre deux des trois principaux banquiers des collectivités et du logement social, Dexia et les Caisses d'épargne qui aujourd'hui relèvent à peine la tête, mis à mal la plupart des consultants, bureaux d'études et maîtres d'œuvre du pays, asséché une partie des ressources des départements avec la chute des recettes des droits de mutation, mis à jour les errements du recours aux emprunts « toxiques » par certaines grosses collectivités mais aussi par des organismes HLM...

Pendant ce temps, le monopole du Livret A est tombé, après une controverse avec les autorités européennes, lequel livret voit son encours régulièrement baisser (la fameuse décollecte) en raison d'un niveau de taux historiquement bas. Et le monde du 1% logement, acteur et financeur majeur du logement social, de scandale en révélation, de changement d'hommes en réorganisation, finit par n'être plus que le banquier de l'Etat pour l'Anru et l'Anah alors qu'il annonce sa refondation ! L'Etat lui-même qui, au-delà de ce qui lui tenait lieu de credo (« une France de propriétaires ») veut relancer la construction locative sociale « là où on n'a pas assez construit » découvre que les organismes ne sont guère en fonds...

Ce hors série de votre lettre HCL vous propose modestement les grands traits du paysage actuel du financement du logement (social) et, tout aussi modestement, d'envisager perspectives et avenir(s).

Bien sûr, on aurait pu distinguer les territoires, présenter la situation en France d'Outre-mer, scandaleuse, exposer les tensions si particulières à Paris et dans une bonne partie de sa région... Il aurait certainement fallu faire aussi la part des choses entre les besoins des jeunes, des anciens, des familles et des célibataires et revisiter le distinguo entre logement et hébergement, mais aussi la frontière entre privé et public... et être moins franco-français... Oui. On a essayé de rester fidèle au titre.

C'est que « ... le logement, c'est quand même d'énormes capitaux ... » comme me le rappelle André Dahle.

Bonne(s) lecture(s).

Guy Lemée



L'avis du banquier

On a bien essayé de solliciter plusieurs professionnels du financement, parfois via d'excellentes introductions, le plus souvent de manière directe, sans grand succès sans que l'on sache si la période des fêtes en est la seule cause... Bref, comme pour les autres points de vue, s'il nous en parvient d'autres, on en fera état dans une prochaine lettre HCL.

Raison de plus pour remercier **Elio Tuccella qui est Directeur des marchés habitat et aménagement chez Dexia.**

<http://www.dexia-creditlocal.fr/habitat/Pages/accueil.aspx>
qui a bien voulu discuter avec moi en vue de ce hors-série.

Dexia, avec le Crédit local de France est « la banque » des collectivités locales, fille prodigue de la CDC et actionnaire dans environ 35 structures (ESH, SEM locales, Coop) et quelques 700 clients environs du secteur (en services bancaires) : c'est certainement le 2^{ème} acteur bancaire du monde du logement social, derrière les Caisses d'épargne (aujourd'hui BPCE), si l'on classe « hors concours » la CDC... qui est certes banquier mais surtout en position institutionnelle.

On ne reviendra pas sur l'histoire tumultueuse, voire douloureuse (et pas que récemment) de cette banque « franco-belge ».

<http://www.cawa.fr/dexia-le-financier-des-collectivites-locales-francaises-dans-la-tourmente-article002253.html>

mais on peut rappeler que c'est Dexia qui joua en quelque sorte le chevalier blanc pour aider à la constitution d'un actionnaire de référence (loi Borloo)

http://www.inventaires.fr/cgi-bin/client/modele.pl?session=inventaires.58919.1262097795.SzoVg38AAAEAAEdPDvgAAAAI&modele=docu_plus&cat=10&action=download&prod=78&num_bin=1

chez Logirep (Groupe Polylogis aujourd'hui) <http://www.logirep.fr/>

à la suite de la tentative sans succès du monde du 1% logement en fin 2002

http://www.juri-logement.org/les_textes/DIVERS/ordo_refere_21-05-03.htm

de faire cesser l'anomalie que constituait Logirep à leurs yeux avec cette indépendance issue de son ancienne filiation avec la Sonacotra et de la pugnacité de ses dirigeants...

Dexia donc s'intéresse de très près au logement social

<http://www.dexia-creditlocal.fr/actualites/habitat/Pages/congres-ush-2009.aspx>

et notamment grâce à son enveloppe PLS (sur adjudication du Trésor, la première entorse au monopole de la CDC sur ce marché des prêts au LLS !)

<http://www.cawa.fr/banques-privées-et-credit-au-logement-social...-article002442.html>

http://www.dgtpe.minefi.gouv.fr/directions_services/dgtpe/secteur_financier/pls.php

Dexia est en mesure de prêter en financement principal pour le « haut de gamme » du logement locatif social mais aussi en prêt complémentaire et en offrant d'autres services...

<http://www.dexia-creditlocal.fr/habitat/offres/accueil/accueil-construction-et-acquisition/Pages/accueil.aspx>

Pour **Elio Tuccella**, la crise ne remet pas en cause la relation de confiance ancienne entre Dexia et ses « partenaires » (clients) du monde du logement social. La sérénité affichée ne semble pas feinte... Notre interlocuteur cite d'ailleurs les relations privilégiées avec le Groupe Logirep (justement) et le Groupe Hainaut Immobilier (<http://www.groupeghi.com/fr/7102/23/Presentation-des-entites-du-groupe-GHI.html>)

Bien sûr, il ne s'étend pas sur la « crise » chez Dexia mais reconnaît que son établissement veut changer de positionnement et être considéré comme une banque globale, même et surtout sur le secteur du logement social... (la gestion des flux est un marché tentant, en effet...)

Pour lui, la crise risque d'accroître les phénomènes de précarisation de certains locataires ou accédants et, même si les mécanismes « HLM » et sociaux sont un bon amortisseur, il faut rester vigilant. Il précise que pour l'heure aucun élément significatif (taux d'impayé par exemple) ne lui apparaît chez les OLS et qu'il pense que le secteur privé sera plus impacté.

Plus importante et visible lui apparaît être la conséquence de la crise sur les conditions de financement du logement social par les collectivités locales dont il souligne le rôle essentiel, notamment pour financer le foncier et l'aménagement comme pour aider à boucler les plans de financement. Il anticipe une baisse des aides locales, notamment des départements dont les recettes fiscales liées aux droits de mutations immobilières sont en forte baisse.

Enfin, et plus généralement, s'il ne conteste pas frontalement le mécanisme de financement principal à partir de l'encours du Livret A, il pointe une inquiétude (c'est de bonne guerre) liée à la probable remontée des taux qui sont à un niveau historiquement bas lié au contexte de crise. Pour **Elio Tuccella** -qui plaide pour sa chapelle, et qui l'en blâmerait ? - un banquier « global » comme Dexia saurait certainement financer dans de bonnes conditions une part plus significative de la production de logement social (ne prête-t-il pas déjà sur des durées longues de 40 ans ?) ...