



Matinée d'information financière



Rencontre USHMP/CDC
10 juin 2010

Direction Régionale Midi-Pyrénées

09h30 – 09h45	Accueil	
09h45 – 10h00	Mots d'accueil	Stéphane CARASSOU (<i>USH MP</i>) Serge BERGAMELLI (<i>CDC</i>)
10h00 – 10h45	L'analyse financière des opérateurs	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>)
10h45 – 11h15	Les différents profils d'amortissement des prêts	Najoua BENFELLA (<i>CDC</i>)
11h15 – 11h30	Pause	
11h30 – 12h30	La gamme des nouveaux produits Développement Durable	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>) Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD (<i>CDC</i>)
12h30 – 13h	Questions - Débat	
<i>Chaque séquence inclue un temps d'échange en fin de présentation</i>		



ORDRE DU JOUR



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

09h30 – 09h45	Accueil	
09h45 – 10h00	Mots d'accueil	Stéphane CARASSOU (<i>USH MP</i>) Serge BERGAMELLI (<i>CDC</i>)
10h00 – 10h45	L'analyse financière des opérateurs	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>)
10h45 – 11h15	Les différents profils d'amortissement des prêts	Najoua BENFELLA (<i>CDC</i>)
11h15 – 11h30	Pause	
11h30 – 12h30	La gamme des nouveaux produits Développement Durable	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>) Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD (<i>CDC</i>)
12h30 – 13h	Questions - Débat	
<i>Chaque séquence inclue un temps d'échange en fin de présentation</i>		



INTRODUCTION



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

- Stéphane Carassou
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées
- Serge Bergamelli
Directeur Régional de la Caisse des Dépôts



ORDRE DU JOUR



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

09h30 – 09h45	Accueil	
09h45 – 10h00	Mots d'accueil	Stéphane CARASSOU (<i>USH MP</i>) Serge BERGAMELLI (<i>CDC</i>)
10h00 – 10h45	L'analyse financière des opérateurs	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>)
10h45 – 11h15	Les différents profils d'amortissement des prêts	Najoua BENFELLA (<i>CDC</i>)
11h15 – 11h30	Pause	
11h30 – 12h30	La gamme des nouveaux produits Développement Durable	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>) Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD (<i>CDC</i>)
12h30 – 13h	Questions - Débat	
<i>Chaque séquence inclue un temps d'échange en fin de présentation</i>		



Rencontre financière
CDC - USH Midi-Pyrénées
10 juin 2010

Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées

- L'étude porte sur les bilans et comptes de résultat 2005 à 2008 de 28 organismes de logement social de la région Midi-Pyrénées :
 - 13 Offices Publics de l'Habitat,
 - 10 Entreprises Sociales pour l'Habitat,
 - 2 Sociétés Anonyme d'Economie Mixte
 - 3 structures autres (UES, COOP).



Présentation des données consolidées des organismes régionaux

Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : données consolidées

■ Patrimoine : maintien d'une croissance soutenue

PATRIMOINE	2005	2006	2007	2008	2008/07	2007/08 %
<i>Nombre de logts et foyers dt gérés en direct</i>	109 848	112 660	115 713	116 905	1 192	1,0%
	101 533	103 737	105 834	107 434	1 600	1,5%
neufs achevés	1 910	2 133	2 363	2 493	130	
acquis (dt acquisit-am)	604	726	454	1 450	996	
vendus	-181	-223	-511	-467	44	
démolis	-804	-633	-420	-612	-192	
mises en chantier (OS)	2 561	2 715	3 077	3 147	70	2,3%
logements vacants	3 250	3 265	3 625	3 823	198	
dt vacance technique	594	1 715	1 846	1 738	-108	
dt vacance commerciale	1 509	814	833	1 210	377	
<i>taux mises en chantier/parc</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,7%</i>	<i>2,7%</i>		
<i>taux de vacance commerciale/parc</i>	<i>1,4%</i>	<i>0,7%</i>	<i>0,7%</i>	<i>1,0%</i>		

Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : données consolidées

■ Structure financière fin 2008 : progression du FDR et léger recul de la trésorerie

STRUCTURE FINANCIERE (données en K€)	2005	2006	2007	2008	2008/07	2007/08 %
Capitaux propres corrigés	449 503	467 783	553 151	673 925	120 774	21,8%
dt Situation nette comptable	345 236	389 072	457 392	537 634	80 242	
Potentiel financier	176 369	178 773	175 557	201 719	26 162	14,9%
Ressources semi permanentes	89 417	90 997	92 293	92 902	609	
Dépenses nettes sur opérations préliminaires locatives	-41 277	-16 163	-8 142	-15 076	-6 934	
Fonds de roulement net total au 31/12	224 509	253 607	259 708	279 545	19 837	
<i>Fonds de roulement net total au 31/12 en €/logement</i>	<i>2 044</i>	<i>2 251</i>	<i>2 244</i>	<i>2 391</i>	<i>147</i>	<i>6,5%</i>
Exc (+) / Bes(-) en fonds de roulement au 31/12 locatif	88 141	105 387	102 514	87 998	-14 516	
Exc (+) Bes (-) de financement autres activités que locatif	-18 070	-23 846	-13 746	-28 189	-14 443	
Trésorerie nette	294 580	335 148	348 476	339 354	-9 122	-2,6%
<i>Trésorerie nette au 31/12 en €/logement</i>	<i>2 682</i>	<i>2 975</i>	<i>3 012</i>	<i>2 903</i>	<i>-109</i>	
<i>Taux de retard de paiement (en % du quittance)(moy)</i>	<i>8,4%</i>	<i>7,1%</i>	<i>6,6%</i>	<i>6,2%</i>		
Fonds de roulement net total à terminaison	305 312	235 295	262 800	317 720	54 920	

Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : données consolidées

■ Exploitation: tendance baissière confirmée du taux de MBAL

EXPLOITATION LOCATIVE (données en K€)	2005	2006	2007	2008	2008/07	2007/08 %
Loyers théoriques (loyers nets + pertes/ vacance)	397 458	414 645	435 090	455 132	20 041	4,6%
Pertes de loyers liées à la vacance	-4 705	-2 611	-2 831	-4 279	-1 447	
Loyers nets	392 753	412 034	432 259	450 853	18 594	4,3%
<i>Loyers nets moyen mensuel en €/lgt géré non vacant</i>	<i>333</i>	<i>342</i>	<i>352</i>	<i>363</i>		
Annuités locatives hors RA	-182 864	-190 136	-198 227	-211 274	-13 047	6,6%
<i>Annuités locatives hors RA en % des loyers nets</i>	<i>-46,6%</i>	<i>-46,1%</i>	<i>-45,9%</i>	<i>-46,9%</i>		
Marge brute locative	212 460	224 451	240 563	247 021	6 458	2,7%
Total charges de fonctionnement non récupérables brutes	-84 861	-92 404	-92 454	-97 350	-4 896	5,3%
<i>Total charges de fonctionnement nr en €/lgt géré</i>	<i>-836</i>	<i>-891</i>	<i>-874</i>	<i>-906</i>	<i>-33</i>	<i>3,7%</i>
Entretien courant	-16 376	-18 828	-20 715	-23 162	-2 447	11,8%
Dépenses nettes de GE	-29 363	-27 305	-31 892	-35 490	-3 598	11,3%
s/tot Effort de maintenance	-45 739	-46 133	-52 607	-58 652	-6 045	11,5%
<i>s/tot Effort de maintenance en €/lgt géré</i>	<i>-450</i>	<i>-445</i>	<i>-497</i>	<i>-546</i>	<i>-49</i>	<i>9,8%</i>
Taxe foncière	-37 985	-39 689	-41 348	-42 913	-1 565	3,8%
CAF locative avant produits financiers	43 875	46 225	54 154	48 106	-6 048	-11,2%
<i>CAF locative avant produits financiers en % des loyers nets</i>	<i>11,2%</i>	<i>11,2%</i>	<i>12,5%</i>	<i>10,7%</i>		
CAF locative après produits financiers	53 110	54 148	57 476	55 862	-1 614	-2,8%
<i>CAF locative après produits financiers en % des loyers nets</i>	<i>13,5%</i>	<i>13,1%</i>	<i>13,3%</i>	<i>12,4%</i>		
Solde dotat/reprises sur provisions locatives	941	2 253	-1 351	13	1 364	
MBA locative	54 051	56 401	56 125	55 875	-250	-0,4%
<i>MBA locative en % des loyers nets</i>	<i>13,8%</i>	<i>13,7%</i>	<i>13,0%</i>	<i>12,4%</i>		

Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : données consolidées

- **Croissance de la MBA globale 2008: variation majoritairement liée aux plus-values de cession , confirmation du redressement des marges sur autres activités**

EXPLOITATION GLOBALE (données en K€)	2005	2006	2007	2008	2008/07	2007/08 %
MBA locative	54 051	56 401	56 125	55 875	-250	-0,4%
MBA promotion accession, gestion de prêts et autres activités	-909	1 196	2 028	2 511	483	
Marge exceptionnelle	2 610	-7 042	14 375	30 533	16 158	112,4%
dt plus-value de cessions	4 427	6 934	7 288	26 552	19 264	
<i>dt plus-value de cessions en % MBA globale</i>	<i>7,9%</i>	<i>13,7%</i>	<i>10,1%</i>	<i>29,9%</i>		
Impôts sur les sociétés	0	-39	-98	-254	-156	
MBA globale	55 752	50 516	72 430	88 665	16 235	22,4%
Résultat net comptable	50 540	43 139	72 501	81 429	8 928	12,3%



Comparaison / données nationales
(734 OLS en 2007 et 725 OLS en 2008)

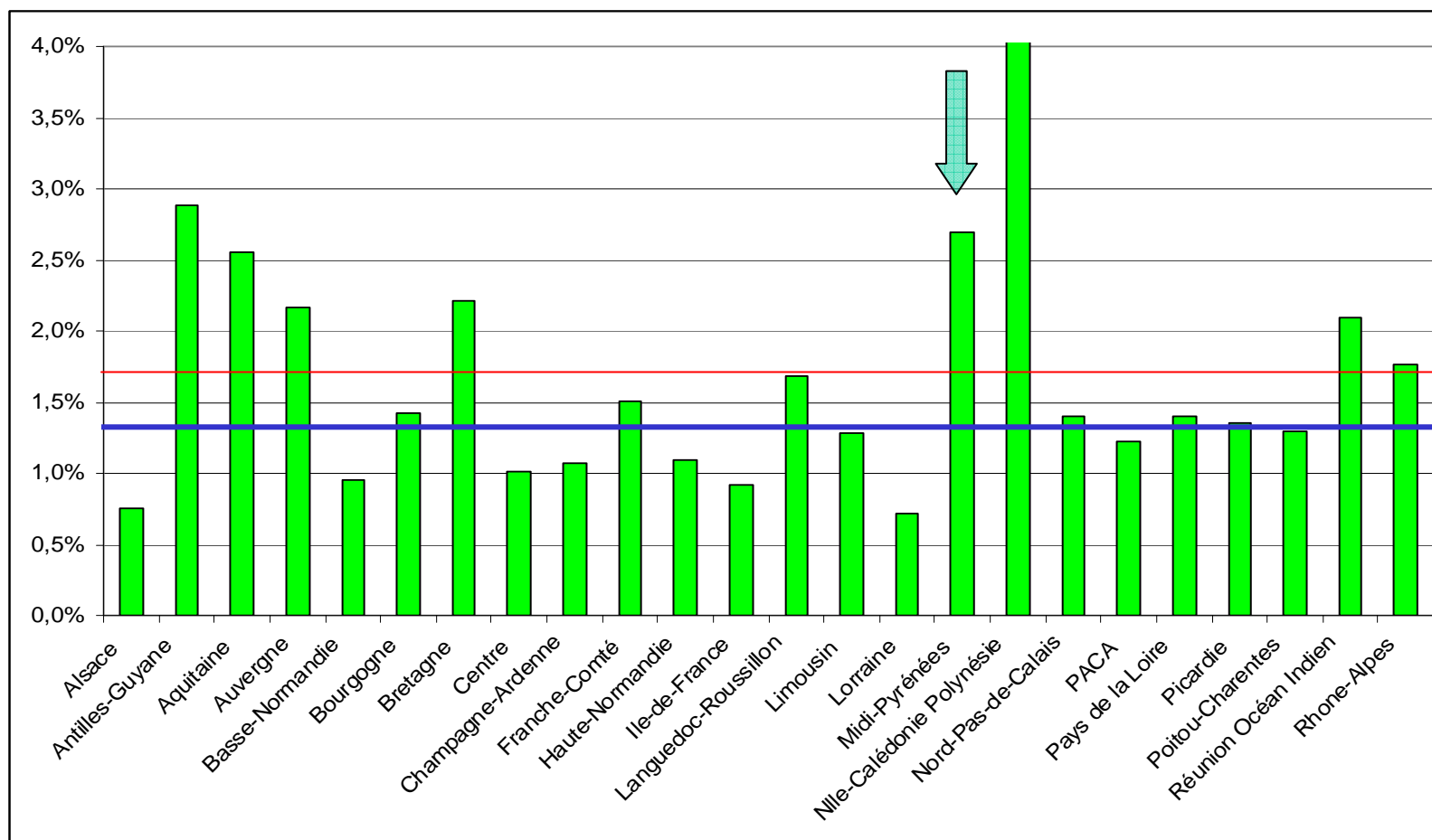
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

- **Dynamisme régional récurrent pour les mises en chantier**
- **Croissance du haut de bilan**
- **Maintien d'une gestion des recouvrements maîtrisée**

COMPARAISON /DONNEES NATIONALES		2005	2006	2007	2008	2007/08 %
<i>Patrimoine : taux mises en chantier/parc</i>	<i>DR</i>	2,3%	2,4%	2,7%	2,7%	
	<i>NAT</i>	0,8%	1,0%	1,2%	1,3%	
<i>Patrimoine :taux de vacance commerciale/parc</i>	<i>DR</i>	1,4%	0,7%	0,7%	1,0%	
	<i>NAT</i>	1,3%	0,9%	0,9%	0,9%	
<i>Structure financière :FR au 31/12 en €/logement</i>	<i>DR</i>	2044	2251	2244	2391	6,5%
	<i>NAT</i>	2007	2080	2367	2124	-10,2%
<i>Structure financière : trésorerie en € /logement</i>	<i>DR</i>	2682	2975	3012	2903	-3,6%
	<i>NAT</i>	2662	2685	2810	2469	-12,1%
<i>Structure financière : taux retard paiement</i>	<i>DR</i>	8,4%	7,1%	6,6%	6,2%	
	<i>NAT</i>	11,3%	11,7%	12,6%	15,3%	

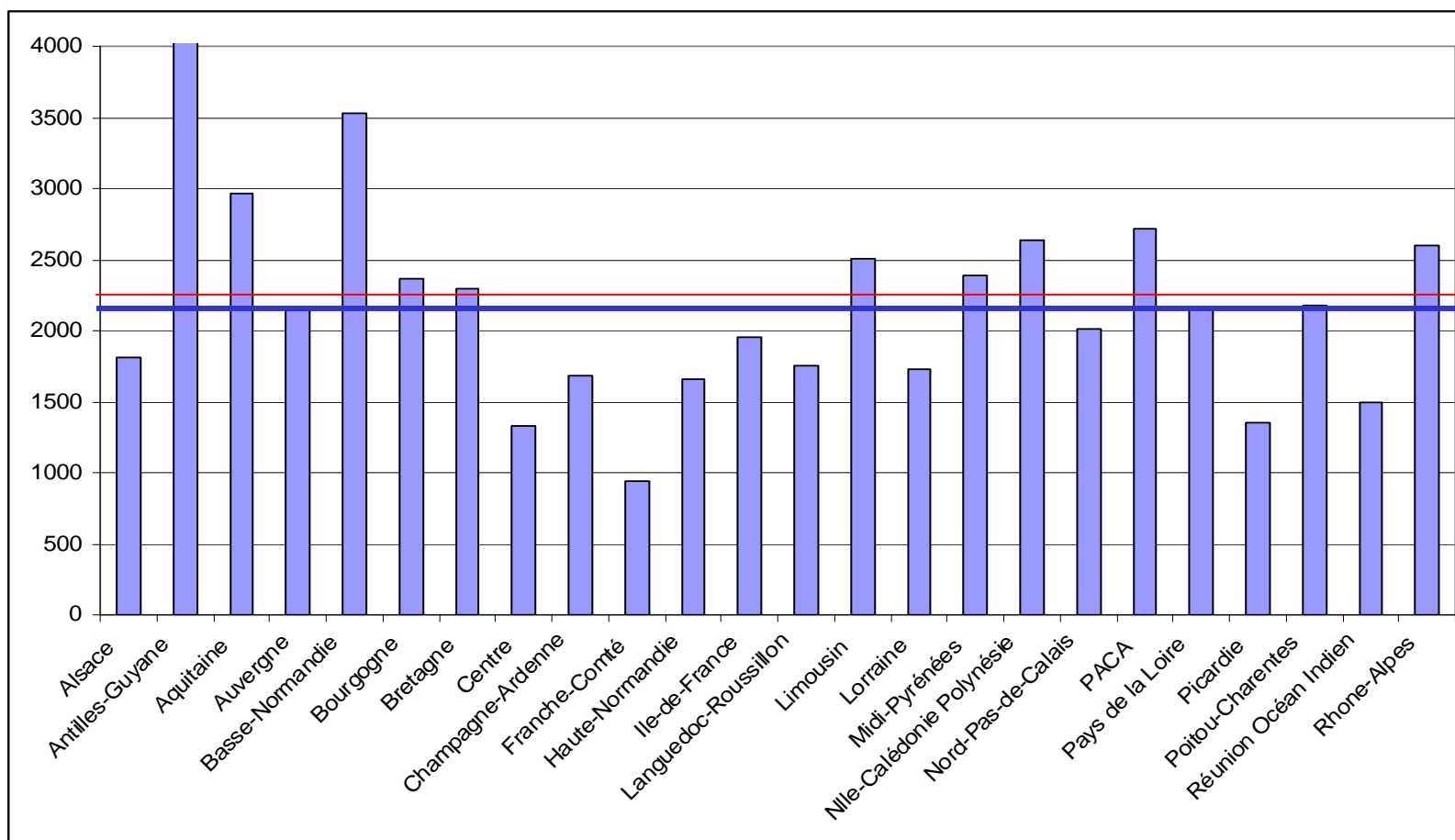
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

- Mises en chantier 2008/parc fin 2008 : 3^{ème} rang national
- moyenne nationale arithmétique = 1,8%, pondérée = 1,3%



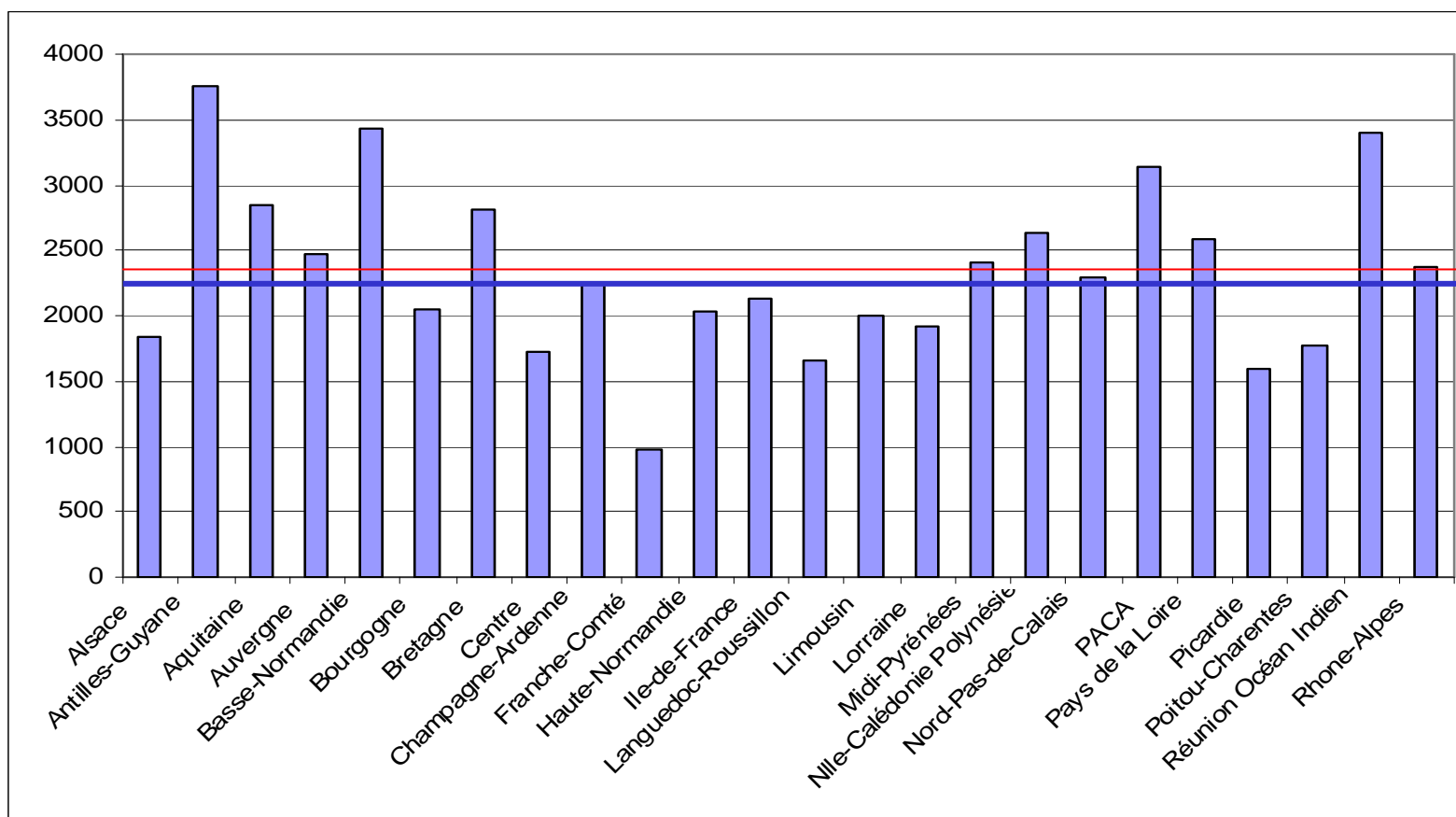
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

- **Fond de roulement fin 2008 en €/logement : 8^{me} rang national**
- *moyenne nationale arithmétique = 2201 , pondérée = 2124*



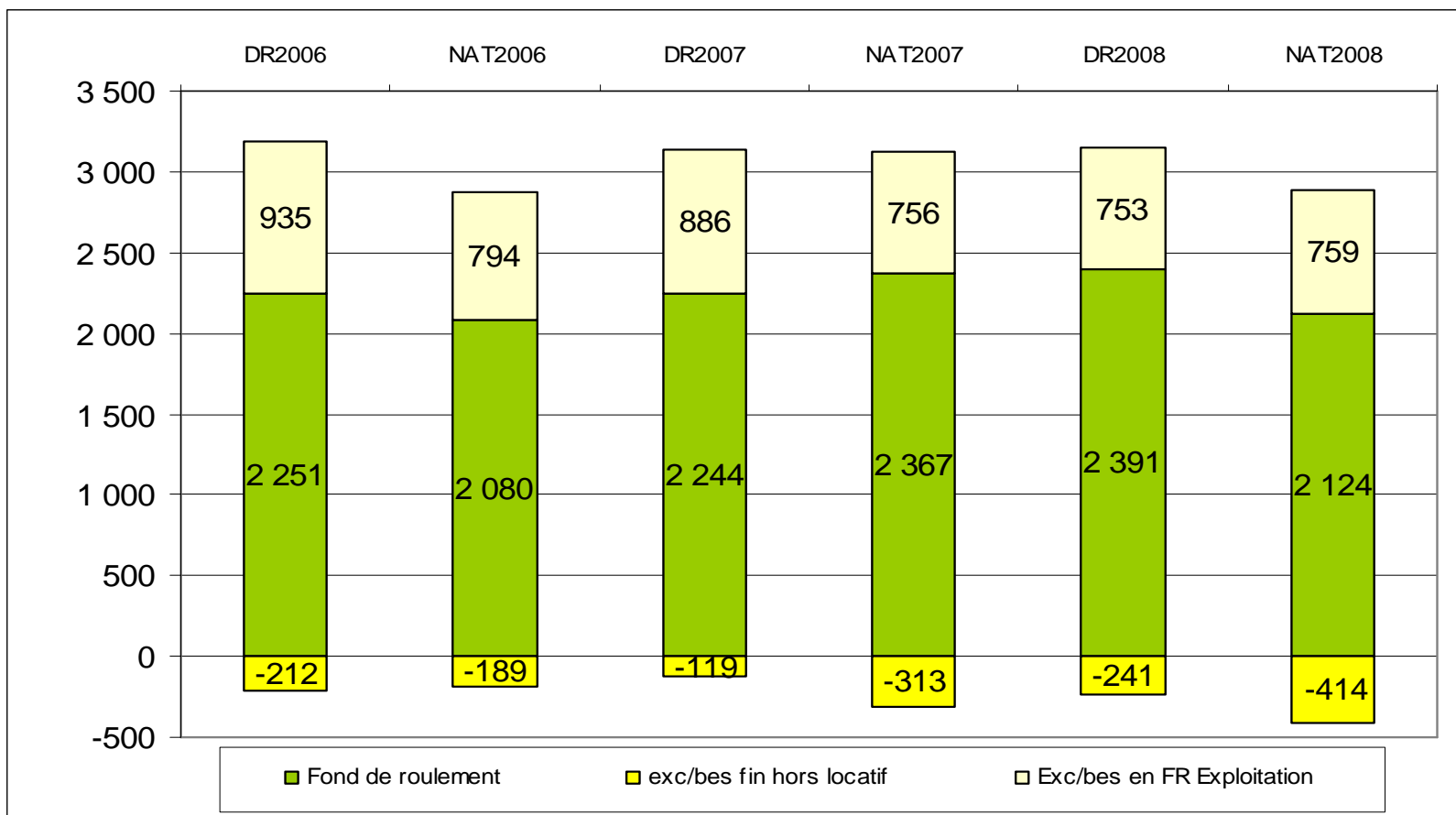
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

- **FR à terminaison 2008 en €/logement : 10^{ème} rang national**
- **moyenne nationale arithmétique= 2337 , pondérée = 2283**



Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

■ Décomposition de la trésorerie en euros par logement



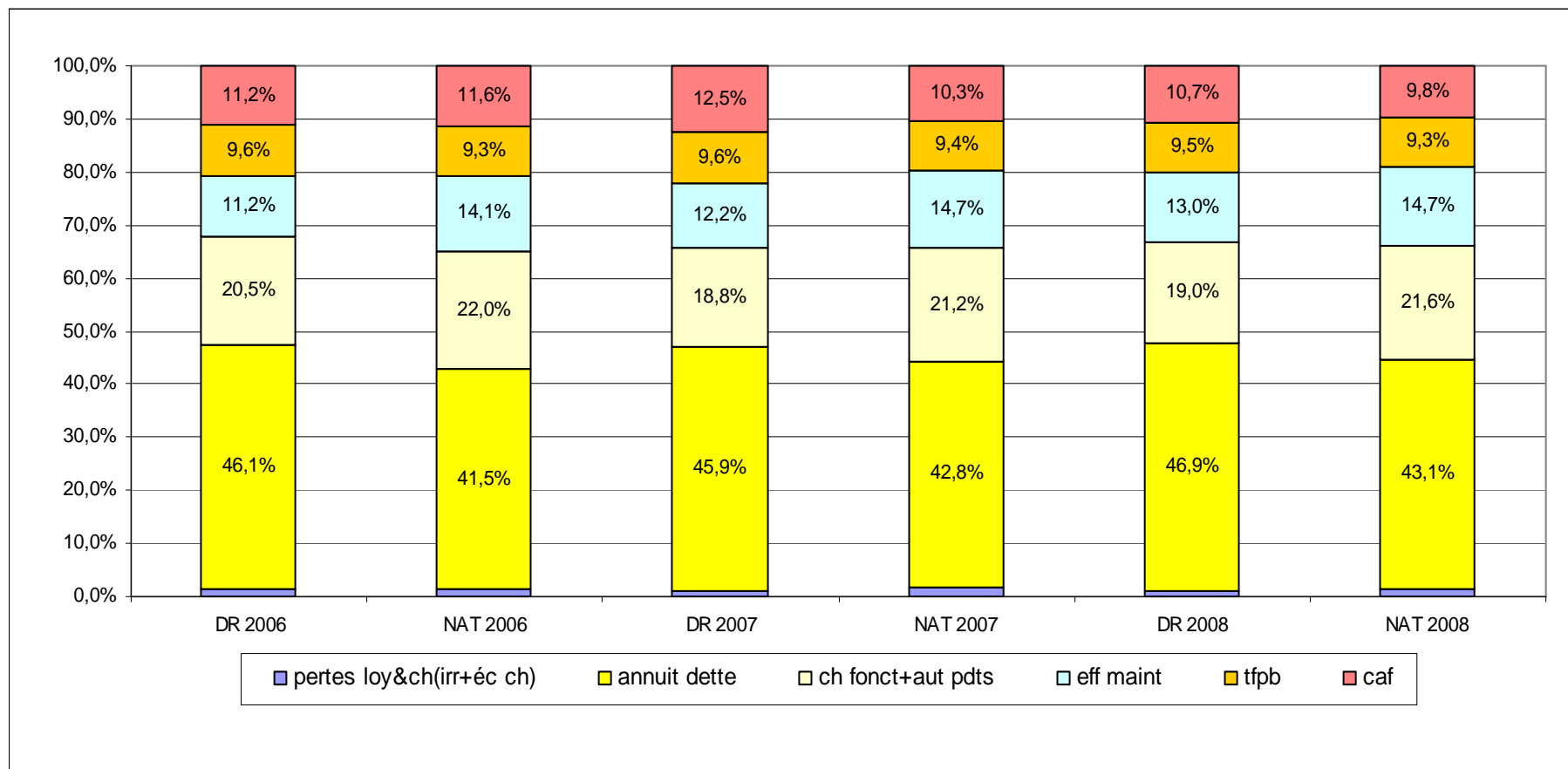
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

- Dynamisme de construction => accroissement de l'annuité de dette
- Maitrise relative de l'évolution des charges
- Croissance soutenue de l'effort de maintenance
- Hausse des plus-values de cessions en 2008 : concerne un emprunteur

COMPARAISON /DONNEES NATIONALES		2005	2006	2007	2008	2007/08 %
<i>Loyers nets moyen mensuel en €/lgt géré non vacant</i>	<i>DR</i>	333	342	352	363	2,9%
	<i>NAT</i>	329	338	349	358	2,6%
<i>Annuités locatives hors RA en % des loyers nets</i>	<i>DR</i>	-46,6%	-46,1%	-45,9%	-46,9%	
	<i>NAT</i>	-42,1%	-41,5%	-42,8%	-43,1%	
<i>Total charges de fonctionnement nr en €/lgt géré</i>	<i>DR</i>	-836	-891	-874	-906	3,7%
	<i>NAT</i>	-961	-970	-971	-1028	5,9%
<i>s/tot Effort de maintenance en €/lgt géré</i>	<i>DR</i>	-450	-445	-497	-546	9,8%
	<i>NAT</i>	-530	-553	-599	-610	1,8%
<i>MBA locative en % des loyers nets</i>	<i>DR</i>	13,8%	13,7%	13,0%	12,4%	
	<i>NAT</i>	12,7%	12,8%	12,1%	11,5%	
<i>Plus-value de cessions en % MBA globale</i>	<i>DR</i>	7,9%	13,8%	10,1%	29,9%	
	<i>NAT</i>	13,1%	16,0%	16,9%	17,8%	

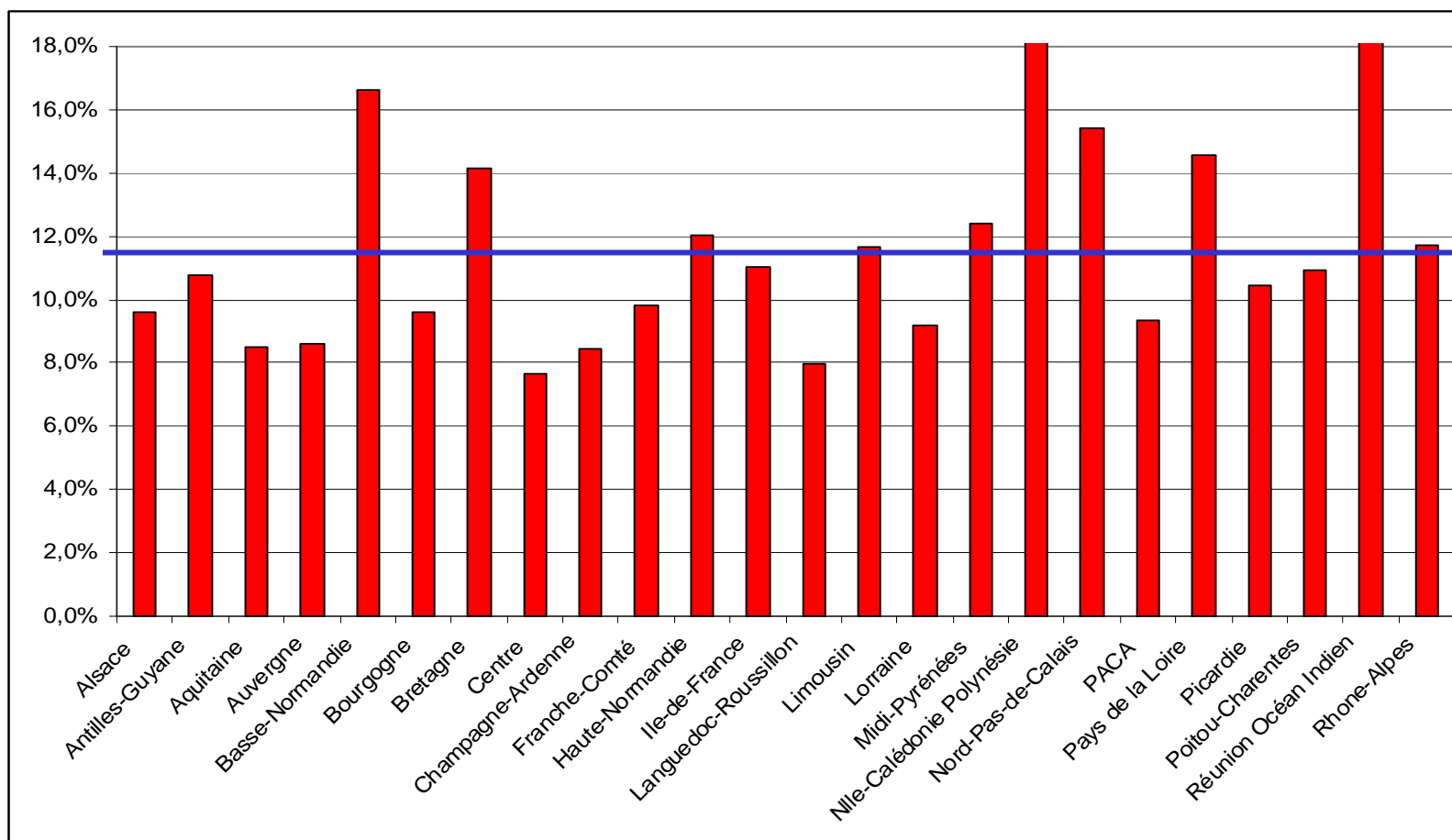
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

■ Décomposition des charges et caf locative en % des loyers nets



Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : comparaison consolidation données régionales /consolidation données nationales

- **Taux de MBA locative fin 2008 en % loyers: 7^{ème} rang national**
- **moyenne nationale arithmétique= moyenne pondérée = 11,5%** (hors Nouv.Cal)

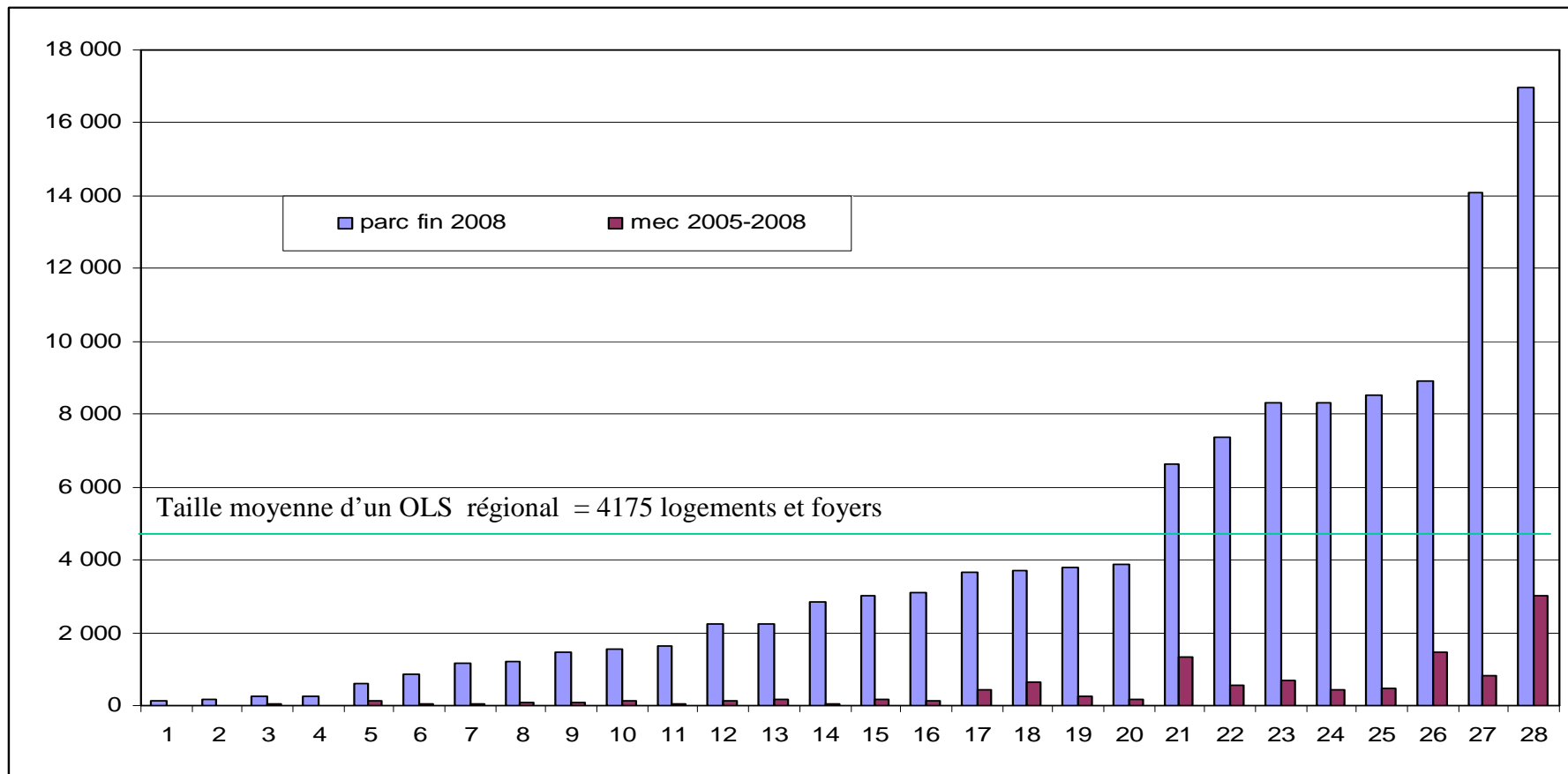




Positionnement individuel des organismes de la région

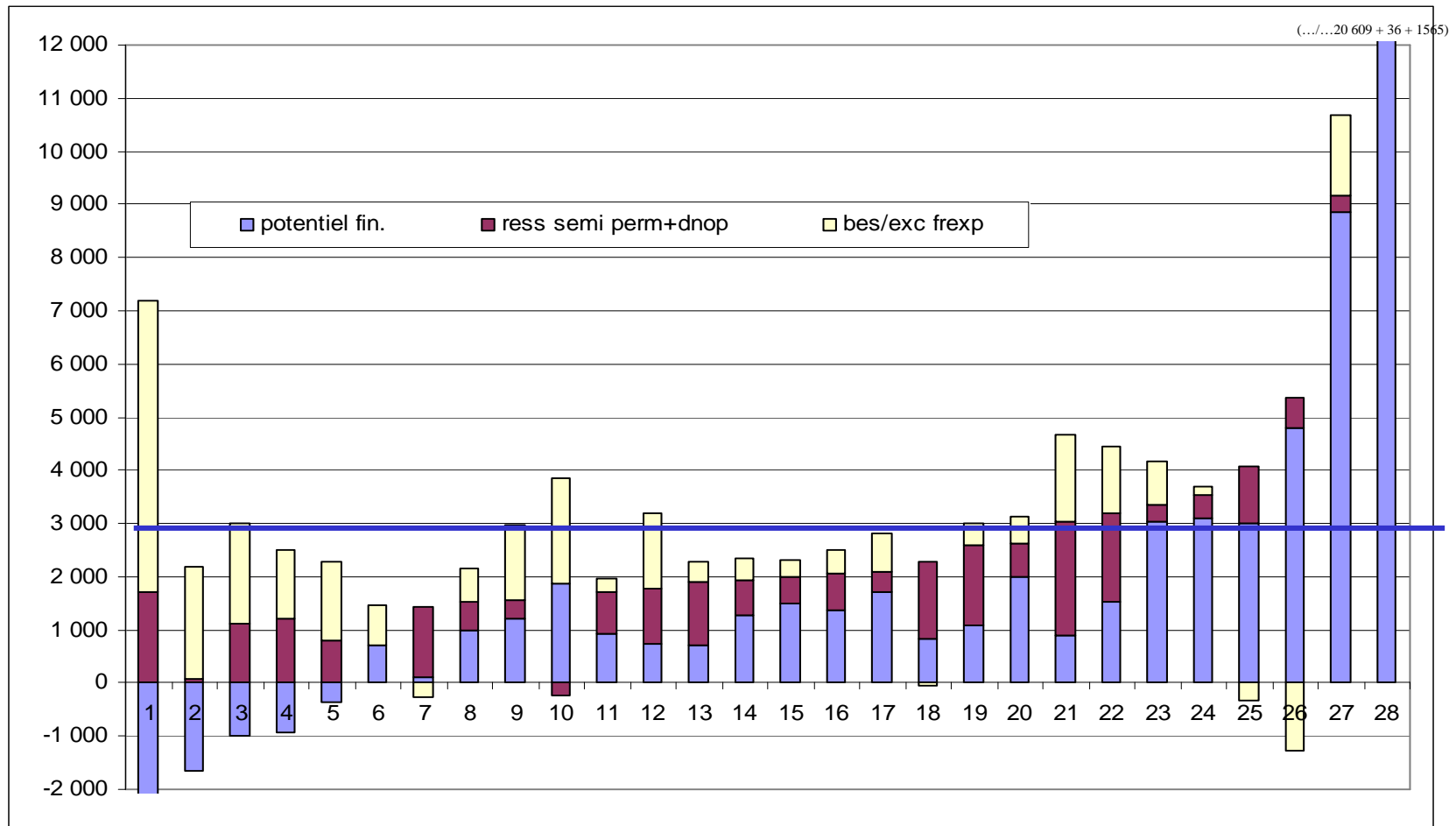
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : positionnement individuel

- **8 OLS disposent d'un parc > parc moyen et représentent 68% du total des logements**
- **Moyenne cumulée mises en chantier 2005-2008 = 411 soit environ 10% du parc fin 2008**



Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : positionnement individuel

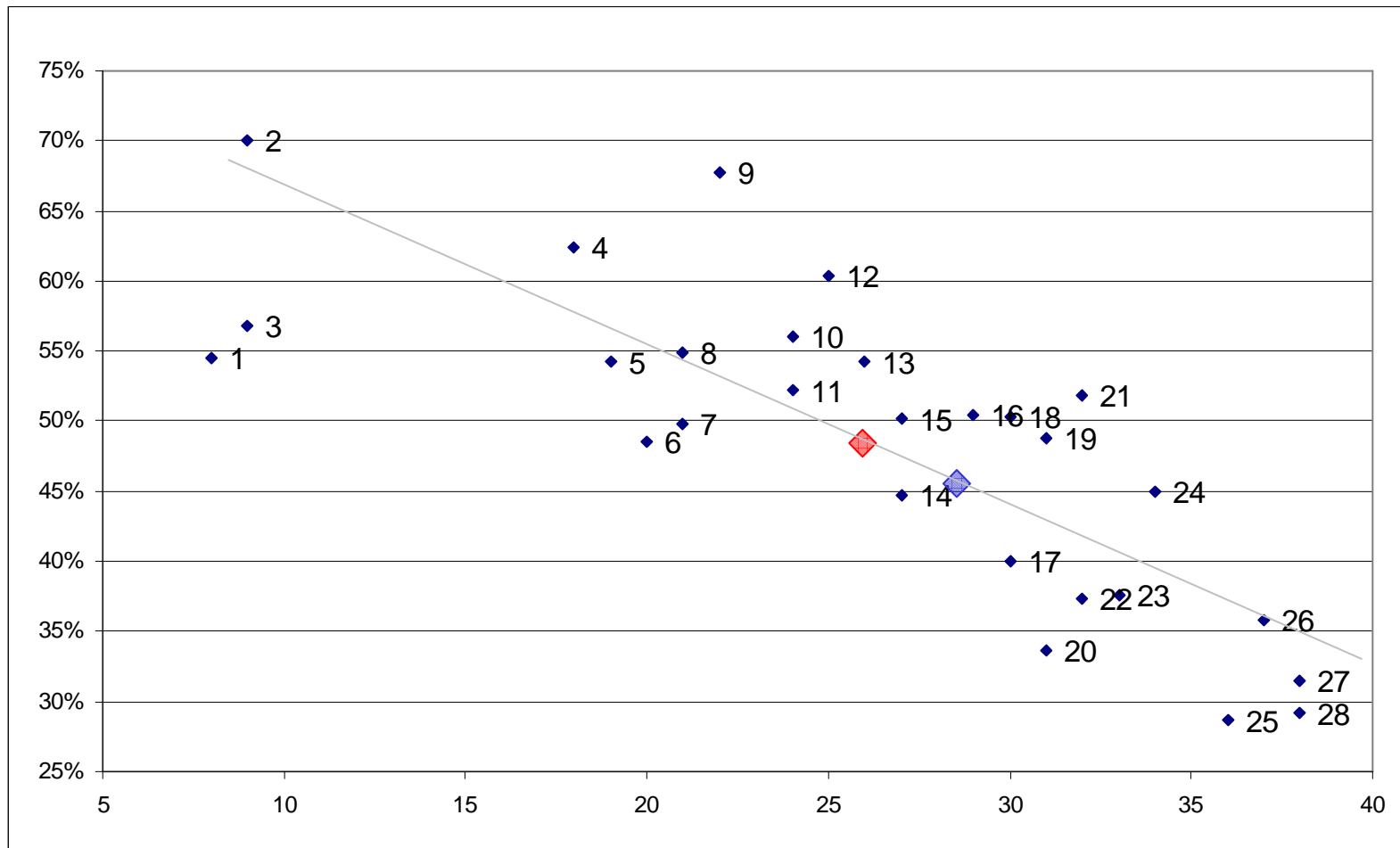
■ **Décomposition de la trésorerie fin 2008 en €/logement (fond de roulement en € par logement croissant de gauche à droite)**
moyenne régionale arithmétique= 3634€, pondérée =2903 €



Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : positionnement individuel

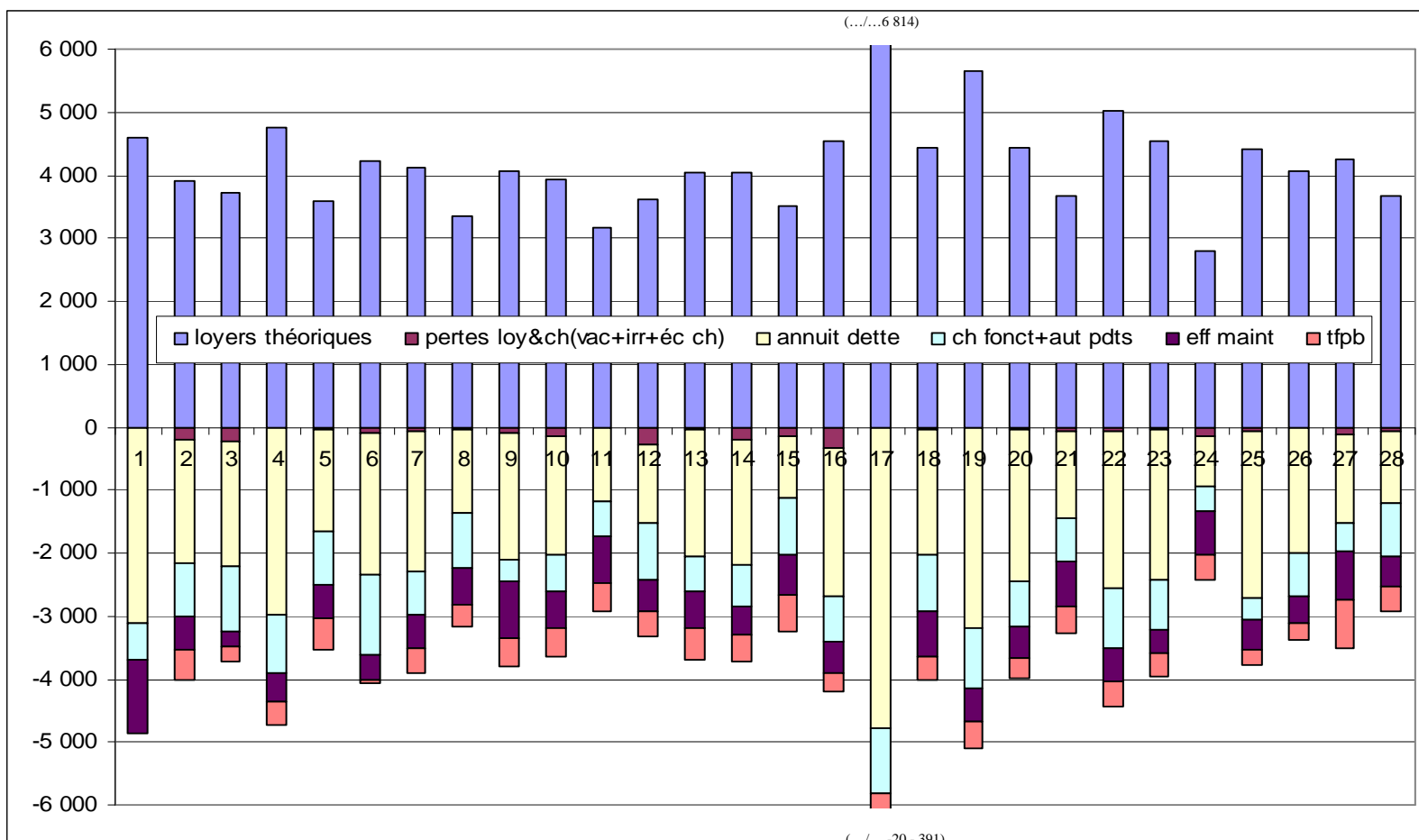
■ Taux d'annuités de dettes rapporté à l'âge du patrimoine

■ moyenne régionale arithmétique = 48,5% ; 26 ans, pondérée = 46,9% ; 28 ans



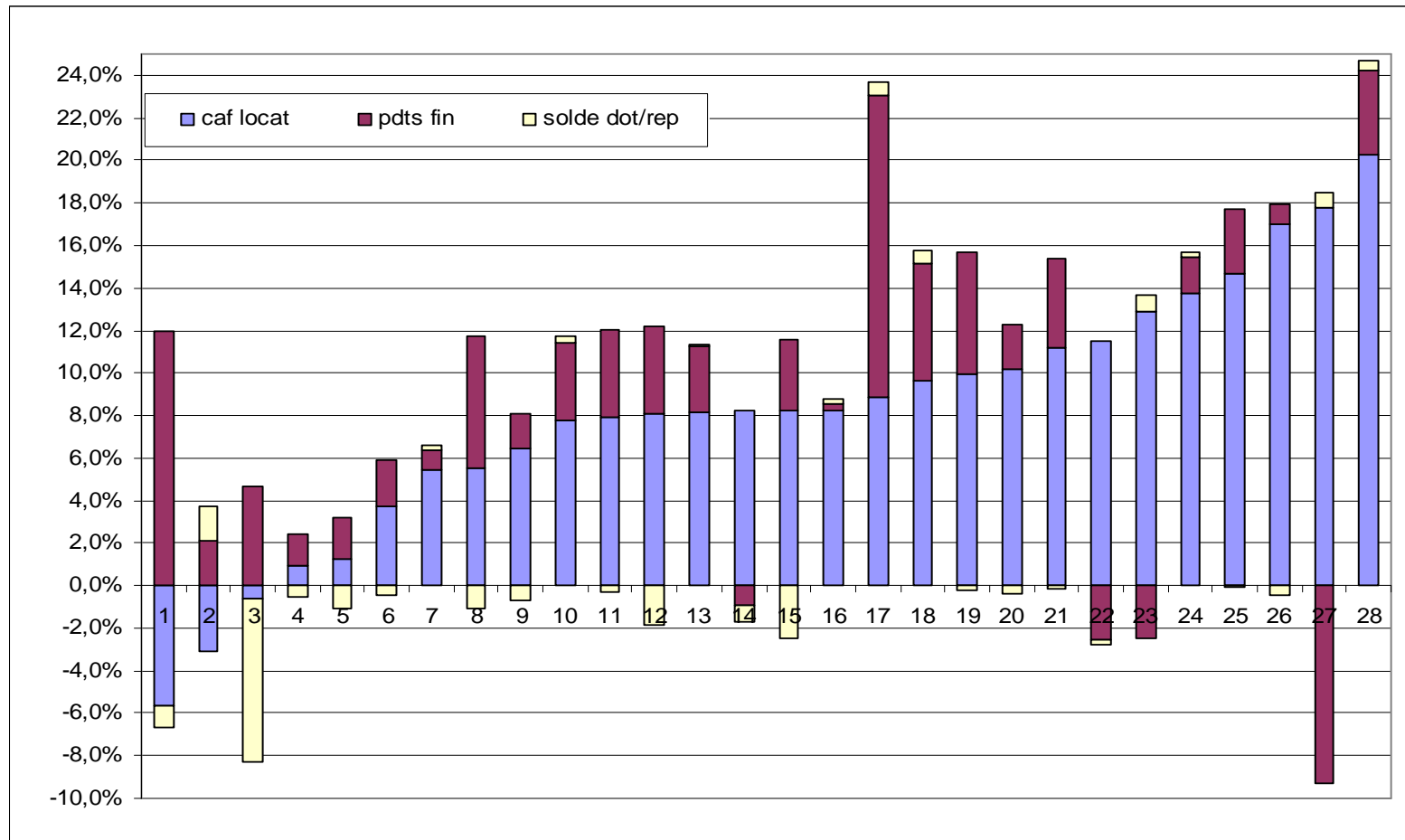
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : positionnement individuel

■ **Détail de la caf locative 2008 en euros/logement géré** (taux caf croissant de gauche à droite)
moyenne régionale arithmétique= 336€, pondérée = 448 €



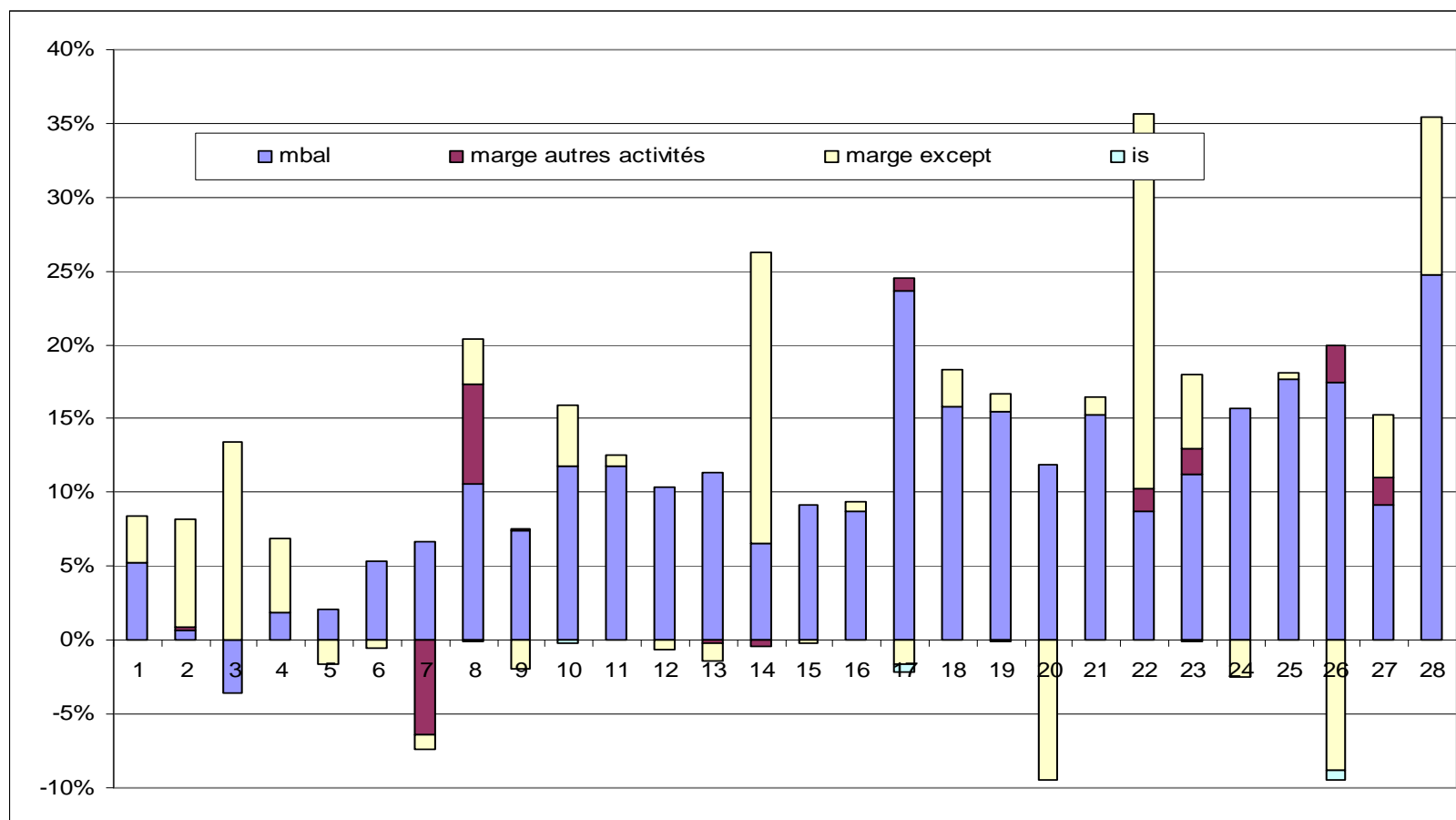
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : positionnement individuel

- **Décomposition du taux de MBAL 2008 en % loyers (taux CAF croissant de gauche à droite)**
- **moyenne régionale arithmétique = 10,5%, pondérée = 12,4 %**



Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : positionnement individuel

■ **Décomposition du taux de MBA globale 2008 en % loyers locatifs**
(taux de CAF croissant de gauche à droite)

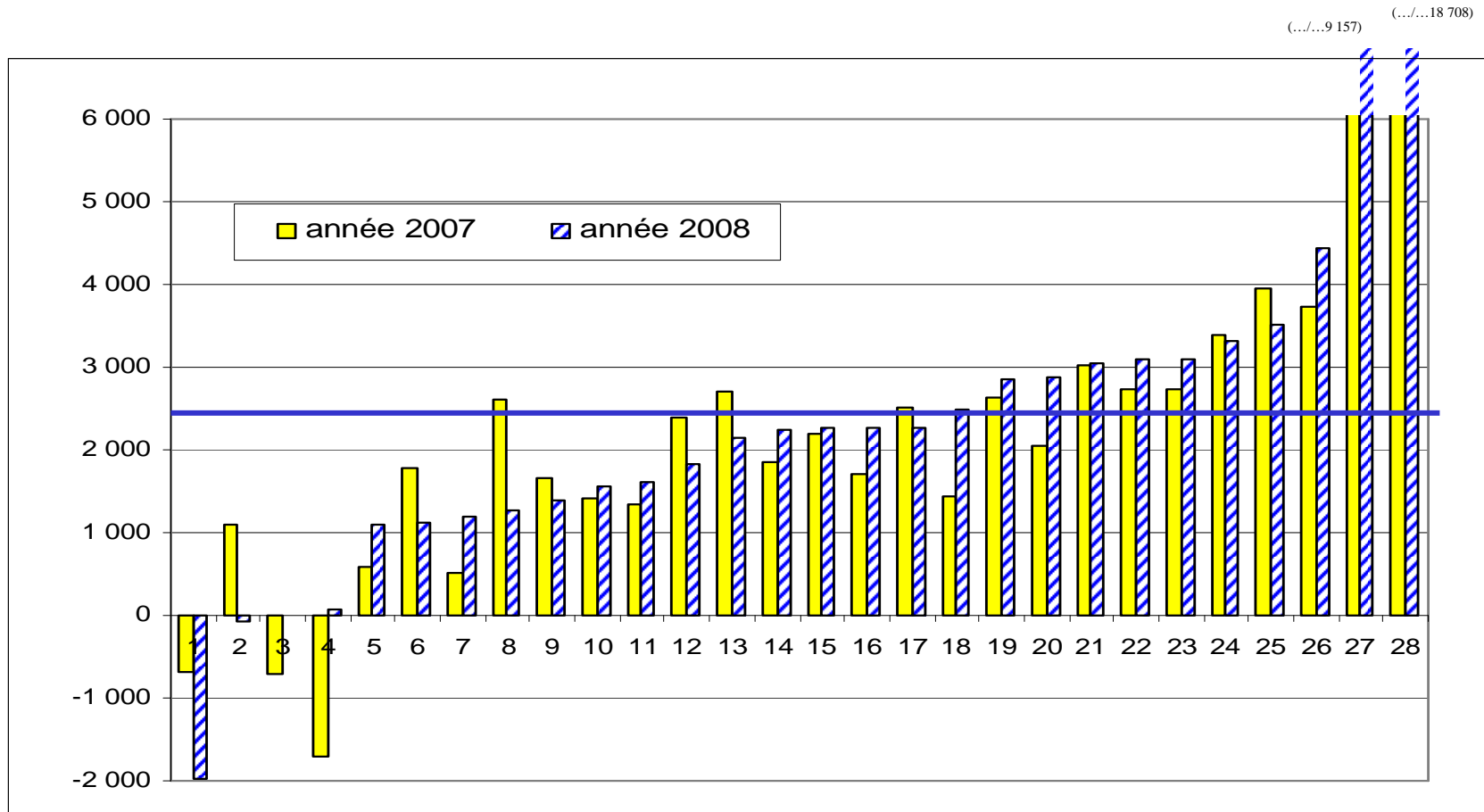




Evolution des organismes de la région

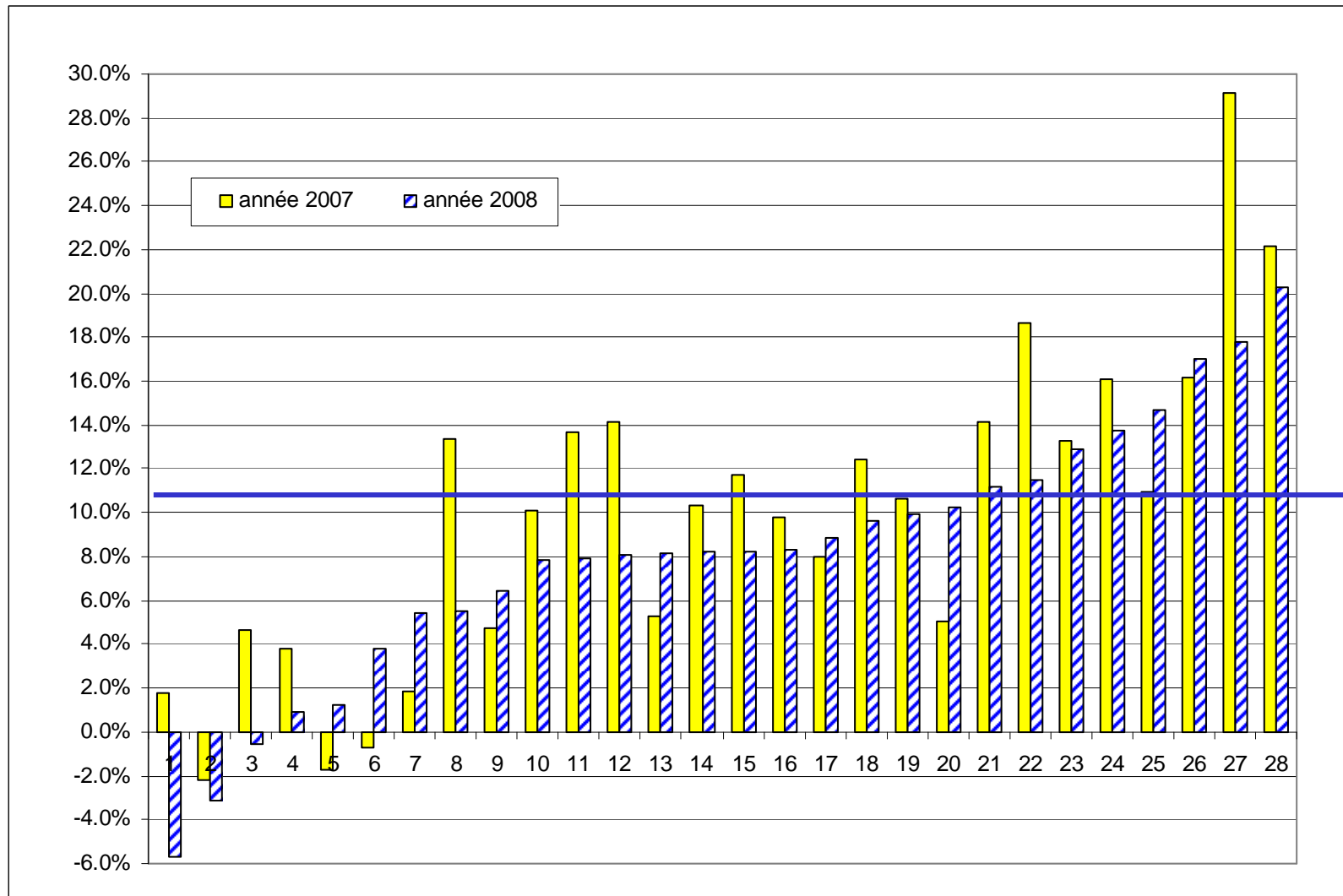
Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : évolution 2008/2007

■ **Comparaison du fond de roulement à terminaison en €/logement**
 (tri croissant /données 2008 de gauche à droite) moyenne pondérée 2007 = 2271 , 2008 = 2410



Etude sur les organismes HLM de la région Midi-Pyrénées : évolution 2008/2007

■ **Comparaison du taux de MBA locative en % des loyers** Moyenne : 10,68% (tx de caf loc 08 croissant de gche à dte)





ORDRE DU JOUR



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

09h30 – 09h45	Accueil	
09h45 – 10h00	Mots d'accueil	Stéphane CARASSOU (<i>USH MP</i>) Serge BERGAMELLI (<i>CDC</i>)
10h00 – 10h45	L'analyse financière des opérateurs	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>)
10h45 – 11h15	Les différents profils d'amortissement des prêts	Najoua BENFELLA (<i>CDC</i>)
11h15 – 11h30	Pause	
11h30 – 12h30	La gamme des nouveaux produits Développement Durable	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>) Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD (<i>CDC</i>)
12h30 – 13h	Questions - Débat	
<i>Chaque séquence inclue un temps d'échange en fin de présentation</i>		

Comprendre les mécanismes d'amortissement des prêts



Task Force

Juin 2010



Caisse
des Dépôts

Trois éléments essentiels pour le calcul d'un tableau d'amortissement

Intérêt

Calculé en fonction du taux d'intérêt



Amortissement

Remboursement du montant emprunté



Echéance

Composé de l'intérêt ET de l'amortissement



- I. Le cas simple de l'amortissement connu d'avance (taux fixe ou révisable)
- II. La révisabilité Caisse des Dépôts : un « effet retard » et un contrôle des évolutions de l'échéance
 - ❑ Une budgétisation facilitée par « l'effet retard »
 - ❑ La « Simple Révisabilité » (SR)
 - ❑ La « Double Révisabilité » (DR)
- III. Quelles conséquences de la révisabilité sur les profils d'amortissement Caisse des Dépôts ?
 - ❑ L'Intérêt Différé (ID) : privilégier le sous-amortissement en cas de hausse des taux
 - ❑ L'Intérêt Compensateur (ICO) : maintenir l'amortissement malgré les évolutions de taux
- IV. Conclusion ICO / ID : quelles différences, quels impacts ?
- V. Annexes

Astuce : pour revenir au sommaire à tout instant, cliquez sur le logo Caisse des Dépôts

Le cas simple de
l'amortissement connu d'avance
(taux fixe ou révisable)





Caisse
des Dépôts

Différents types d'amortissement : le cas simple du Taux fixe à échéances constantes ou progressives

1^{ère} étape :
Calcul de l'échéance
mathématique*

Ce peut être une annuité, semestrialité, etc.

2^{ème} étape :
Calcul de l'intérêt

Capital restant dû x taux d'intérêt applicable

3^{ème} étape :
Déduction de l'amortissement

Échéance – intérêt
Constat au fil du temps : le montant
d'intérêts décroît, l'amortissement croît

* Cf. annexe I pour le détail de la formule mathématique



Différents types d'amortissement : le cas simple du Taux révisable (ou fixe) à amortissement prioritaire

1^{ère} étape :
Détermination du rythme
d'amortissement*

+ 4 % par an, constant (0 %), à la carte, etc.



2^{ème} étape :
Calcul de l'intérêt

Capital restant dû x taux d'intérêt applicable



3^{ème} étape :
Dédution de l'échéance

L'amortissement étant cristallisé, l'échéance
est directement impactée par le taux
d'intérêt

* Le 1^{er} amortissement est déduit grâce à la formule utilisée pour le prêt à taux fixe. Cf. annexe I.



Deux types d'amortissement couramment utilisés

- 2 types d'amortissement très courants sur les marchés de la dette (particulier & pro)
- Si le taux est fixe et que l'échéance est constante, on peut utiliser indifféremment l'un ou l'autre des profils de Tableau d'Amortissement
 - Le taux de progressivité de l'amortissement est égal au taux d'intérêt
- En cas d'amortissement constant (donc prioritaire), le montant d'amortissement annuel est égal au CRD divisé par le nombre d'années d'amortissement

La révisabilité Caisse des Dépôts :
Un « effet retard » et un contrôle des
évolutions de l'échéance





Caisse
des Dépôts

Une budgétisation facilitée par « l'effet retard »

- Une spécificité Caisse des Dépôts, « l'effet retard » : le taux applicable à l'échéance est connu dès le paiement de l'échéance précédente.
- Pour un prêt payable le 15 mars 2010, la référence est le livret A connu le 1^{er} février 2009 soit 2.5%.



Caisse
des Dépôts

Le prêt « Simplement Révisable » (SR) Caisse des Dépôts

- Par rapport au « profil classique » des banques :
 - Un profil d'amortissement particulier, permettant d'appliquer un taux de progressivité à l'échéance
 - Une volatilité et un « effet de palier » moindres, l'échéance n'étant pas déduite mais calculée
 - Un possible sous ou sur amortissement en fonction de l'évolution des taux
- Un mode de révisabilité applicable à de nombreux prêts Caisse des Dépôts



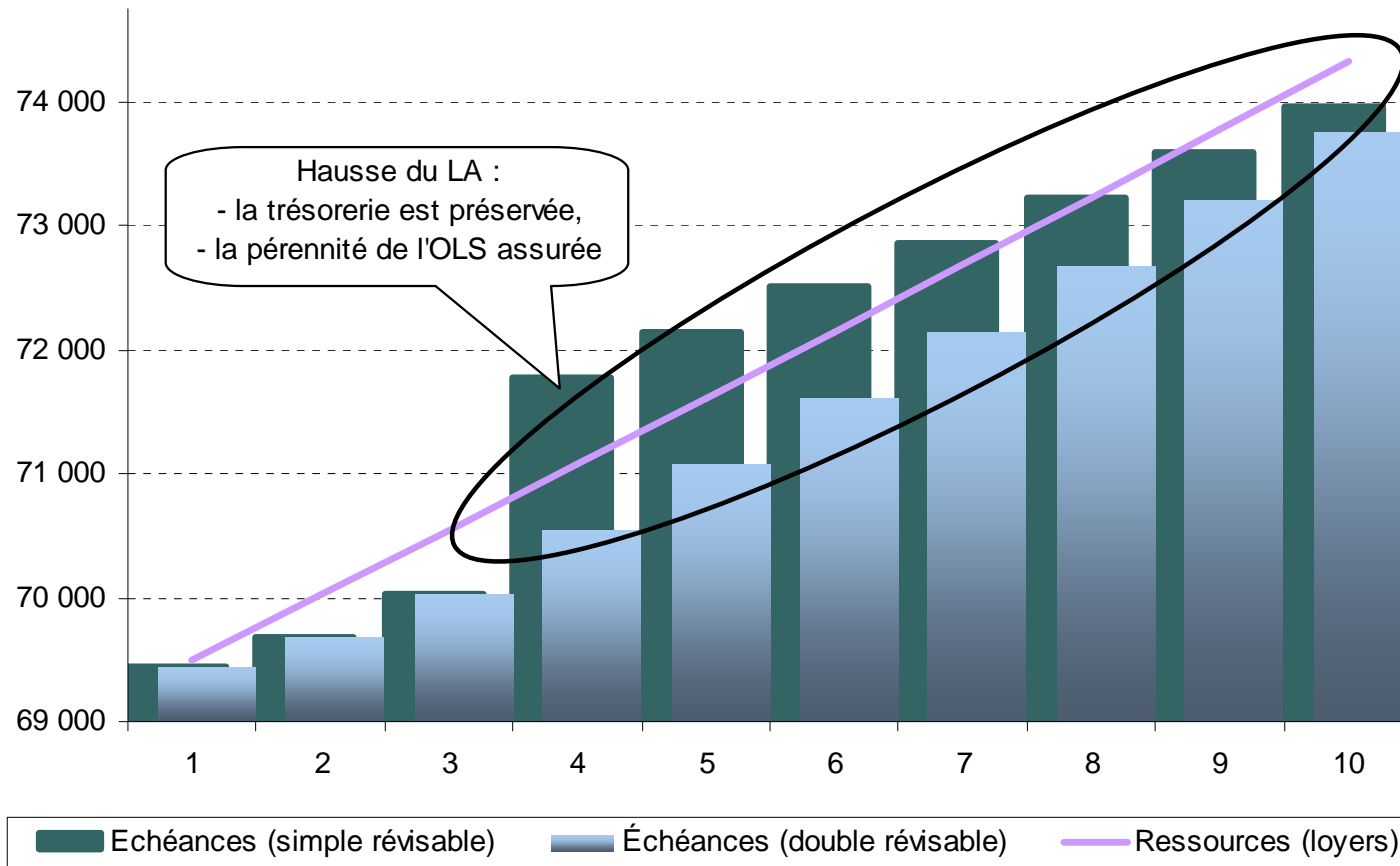
Le prêt « doublement révisable » Caisse des Dépôts en cas de hausse de taux

- La Double Révisabilité (DR) lisse les éventuelles hausses d'échéance liées au taux d'intérêt
- Objectifs du lissage obtenu grâce à la DR :
 - Un profil de prêt préservant la trésorerie
 - Un profil de prêt évoluant en lien avec la ressource
- Conséquences du lissage :
 - Ralentissement (sous-amortissement) ou arrêt de l'amortissement
 - Différé éventuel d'intérêts (si amortissement nul)





Double Révision : un mécanisme particulier d'amortissement



Hypothèses : hausses annuelles des loyers de 0,75 % ; profil de prêt à progressivité initiale de 0,5 %

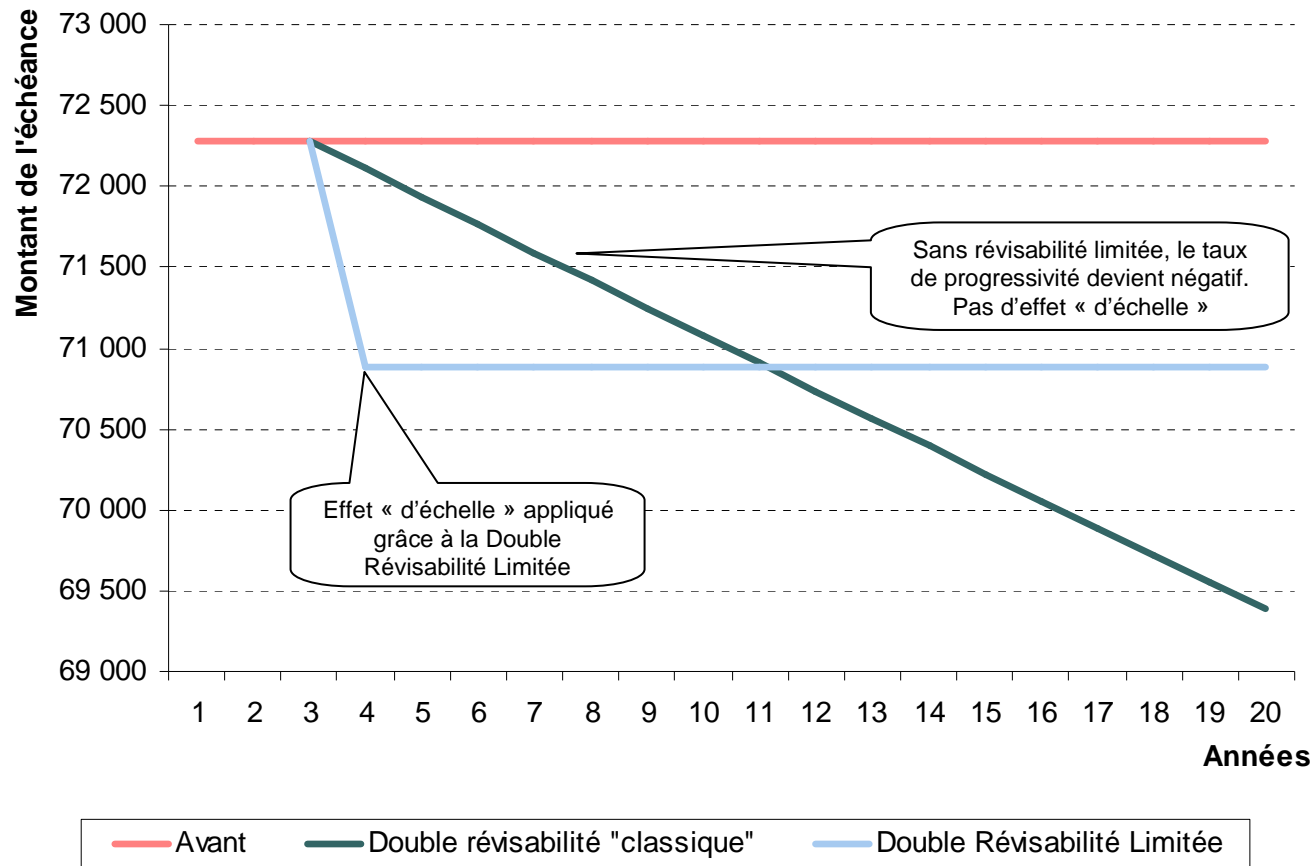


Garder l'opportunité d'une baisse de taux

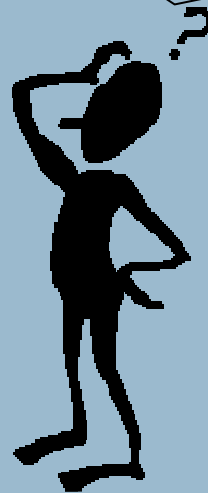
- La Double Révisabilité limitée applique un taux de progressivité plancher définie par vos soins
- En cas de baisse de taux, le taux de progressivité est recalculé. Si ce dernier est inférieur au taux plancher (0 % en général), le taux plancher est retenu.
- **L'effet d'échelle est appliqué à la baisse**
- **Vous bénéficiez immédiatement de la baisse de taux**



Exemple d'incidence sur le profil d'échéance d'une baisse de 0,25 bp du Livret A



La révisabilité Caisse des Dépôts
lisse les échéances et peut en
conséquence générer un stock
d'intérêt. Soit.
Mais comment ?



Privilégier le sous-amortissement en
cas de hausse des taux :
le mécanisme des Intérêts Différés
(ID)





Intérêt différé (ID) : Quel profil de TA en cas d'évolution des taux ?

1^{ère} étape :
Révision du taux de
progressivité de l'échéance*

Le taux de progressivité obtenu permettra
de calculer la nouvelle échéance
(cf. annexe I)

2^{ème} étape :
Calcul de l'intérêt

Capital restant dû x taux d'intérêt applicable

Si intérêt calculé > échéance :

- **différé d'intérêt**
- **intérêt = échéance**
- **amortissement nul**

3^{ème} étape :
Déduction de l'amortissement

Si hausse de taux : sous-amortissement

Si baisse de taux : sur-amortissement

* Cf. annexe II pour le détail de la formule mathématique



Caisse
des Dépôts

Fait générateur d'intérêt différé



En cas de hausse des taux, la Double Révisabilité (DR) avec ID ralentit d'abord l'amortissement (sous-amortissement) **PUIS** l'intérêt si l'amortissement est nul



Fait générateur d'intérêt différé

- Si le montant de la nouvelle échéance calculée est inférieur au montant d'intérêt calculé :
 - L'échéance sera entièrement composée d'intérêt
 - Le montant restant dû d'intérêt est différé et intégré en « stock d'intérêts différés »
- L'amortissement restera nul tant qu'il existera un stock d'intérêts (déstockage des ID)
- Une baisse des taux permet un déstockage rapide

Maintenir le profil d'amortissement
malgré les évolutions de taux :
le mécanisme des
Intérêts Compensateurs (ICO)





Intérêt Compensateur (ICO): Quel profil de TA en cas d'évolution des taux ?

1^{ère} étape :
Calcul de l'échéance

L'échéance est calculée en fonction du taux de progressivité d'échéance (selon annexe I et II)

2^{ème} étape :
Calcul de l'amortissement selon son taux de progressivité*

L'amortissement est prioritaire en fonction du taux de progressivité d'amortissement

3^{ème} étape :
Déduction de l'intérêt :
(Échéance – amortissement)

Si intérêt calculé > échéance - amortissement,
Génération d'intérêts compensateurs

* Cf. annexe III pour le détail de la formule mathématique



Caisse
des Dépôts

Fait générateur d'intérêt compensateur



En cas de hausse des taux, la
Double Révisabilité avec ICO diffère
UNIQUEMENT de l'intérêt



Fait générateur d'intérêt compensateur

- La Caisse des Dépôts ne propose plus de prêts à intérêt compensateur,
- Concernant le stock :
 - L'amortissement étant cristallisé,
 - La Double Révisabilité ne permettant pas une brusque évolution de l'échéance,
- ➔ La génération d'ICO est normale, car seul l'intérêt peut être « différé » dans le temps !
- L'amortissement étant prioritaire, le déstockage des ICO en cas de baisse des taux est plus lent que les prêts à ID.

Conclusion ICO / ID :
Quelles différences
Quels impacts ?



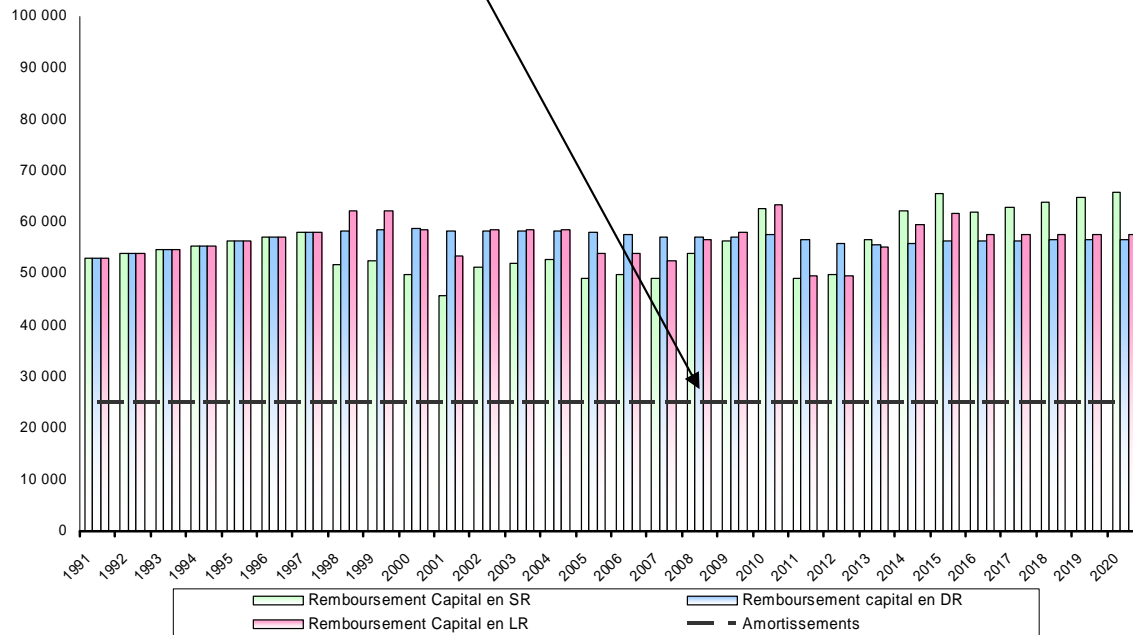


Conclusion : ICO

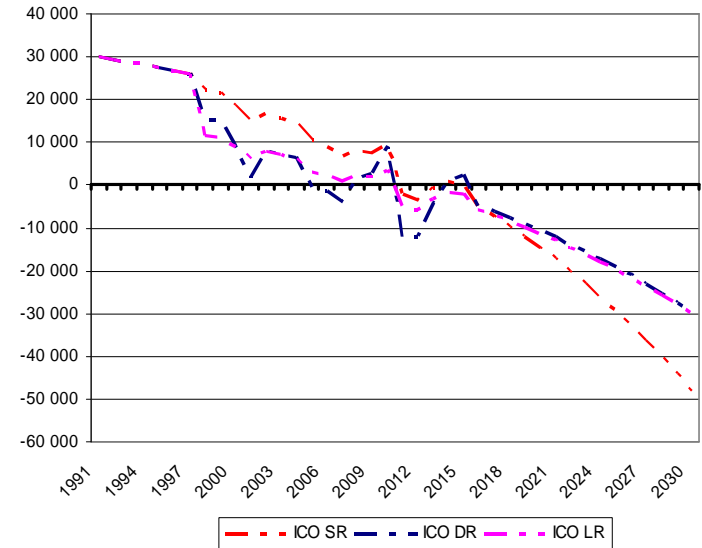
L'amortissement reste prioritaire quelque soit le mode de révisabilité

Le profil des ICO croit pendant la 1^{ère} partie du prêt puis décroît ensuite

Hypothèse	Livret A
1990	4.50%
1996	3.50%
1998	2.25%
1999	4.30%
2000	3.00%
2003	2.25%
2005	2.00%
2006	2.25% - 2.75%
2007	3.00%
2008	3.5% - 4 %
2009	2.5% - 1.75 % - 1.25%
2010	1.25%
2011	2.50%
2012	3.50%
2013	4.00%
2014	3.00%

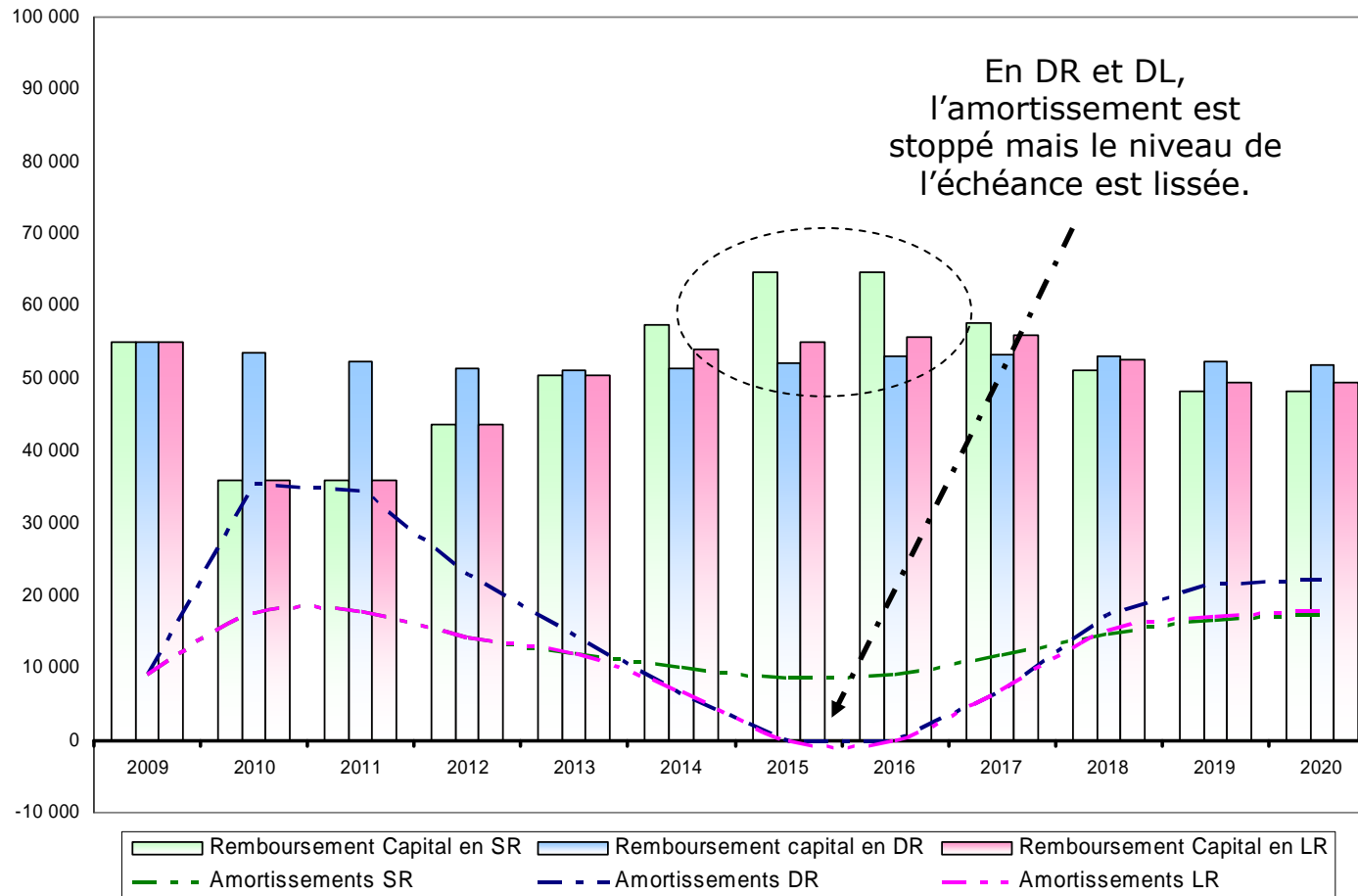


Profil des ICO pendant la vie du prêt

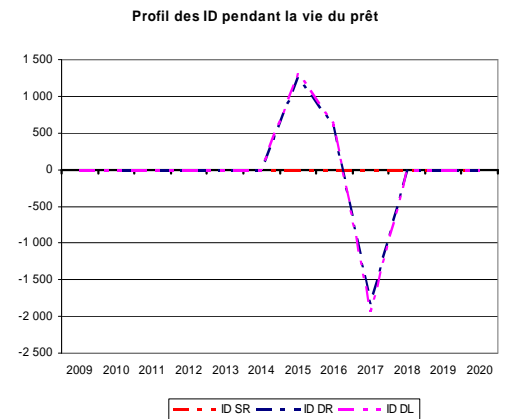




Conclusion : ID



Hypothèse	Livret A
août-08	4.00%
août-09	1.25%
août-10	1.25%
août-11	3.50%
août-12	4.50%
août-13	5.50%
août-14	4.50%
août-15	3.50%
à partir de Août 2016	3.00%





Conclusion : différence ICO / ID

- La double révisabilité, pour lisser l'échéance et ainsi assurer la pérennité de l'OLS, peut différer :
 - de l'amortissement **puis** de l'intérêt (**SI** l'échéance est inférieure à l'intérêt) : cas de l'ID
 - Uniquement de l'intérêt : cas des ICO
- Dans tous les cas, **il n'y a aucun impact financier** : intérêts ou amortissements différés portent à intérêt (= coût du lissage)
- La seule différence est comptable : discrimination de traitement entre le CRD et le stock d'intérêt



Caisse
des Dépôts

Contacts et approfondissement

- Pour plus d'informations, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre Direction Régionale
- Vous trouverez ici les formules importantes
- Et ici les différents exemples
- Suite présentation, cliquez ici

<http://www.caissedesdepots.fr>



Annexes



Comprendre les mécanismes d'amortissement des prêts



Annexe I : calcul d'une échéance

Où K_0 = Capital restant dû

p = taux de progressivité de l'échéance (exprimé en %)

t = taux d'intérêt (exprimé en %)

n = nombre d'échéances

d_a = nombre de périodes de différé d'amortissement

d_t = nombre de périodes de différé total

$$Echéance = K_0 \times \frac{(t - p)}{1 - \left(\frac{1 + p}{1 + t}\right)^{n - d_a - d_t}}$$

Exemple : prêt de 1 M€ sur 30 ans, échéance annuelle, taux 3.60 % (Livret A + 60bp), taux de progressivité 0.5%, différé amortissement 2 ans :

Echéance 1 et 2 : 36 000 € (capital x intérêt car différé d'amortissement)

Echéance 3 = 1 000 000 € x



Annexe II : Révision du taux de progressivité de l'échéance

Où p_f = taux de progressivité final de l'échéance (après révision du taux)

p_i = taux de progressivité initial de l'échéance (avant révision du taux)

t_f = taux d'intérêt après révision

t_i = taux d'intérêt avant révision

$$p_f = \left[\frac{1+t_f}{1+t_i} \times (1+p_i) \right] - 1$$

(exprimés en %)

Exemple : soit notre prêt de 1 M€ de l'annexe I, à la date du 1^{er} août 2008. Si le Livret A diminue de 50bp au 1^{er} août 2009 (taux final : 4,60 % - 0,50 % = 4,10 %), le taux de progressivité de l'échéance suivante (p_f) sera égale à :

$$p_f = \left[\frac{1+4.10\%}{1+4.60\%} \times (1+0.25\%) \right] - 1 = -0.229\%$$



Annexe III : calcul de l'amortissement prioritaire

Où K_0 = Capital restant dû

p_a = taux de progressivité de l'amortissement

n = nombre d'échéances

d_a = nombre de périodes de différé d'amortissement

d_t = nombre de périodes de différé total

(exprimés en %)

$$1^{er} \text{ amortissement} = \frac{K_0 \times p_a}{(1 + p_a)^{(n - d_a - d_t)} - 1}$$

$$2^{ème} \text{ amortissement} = 1^{er} \text{ amortissement} \times (1 + p_a)$$

Exemple : soit notre prêt de 1 M€ de l'annexe I, avec un taux de progressivité de l'amortissement (p_a) = 4 %. Les 2 premiers amortissements seront nuls (différé d'amortissement de deux ans), les 3^{ème} et 4^{ème} seront quant à eux égal à :

$$3^{ème} \text{ amortissement} = \frac{1000000 \times 4 \%}{(1 + 4 \%)^{(30-2)} - 1} = 20\,012.98 \text{ €}$$

$$4^{ème} \text{ amortissement} = 20\,012.98 \text{ €} \times (1 + 4 \%) = 20\,813.49 \text{ €}$$



Annexe III bis : exception au calcul de l'amortissement prioritaire

Les prêts à intérêts compensateurs (ICO) Caisse des Dépôts donnent priorité à l'échéance.

Si :

- le stock d'intérêt est nul ou insuffisant au regard du déstockage théorique d'ICO
 - et que l'échéance calculée moins l'intérêt financier (distingué de l'intérêt versé) est supérieur à l'amortissement théorique
- ➔ Alors l'amortissement sera égal à l'échéance moins l'intérêt

Exemples



Comprendre les mécanismes d'amortissement des prêts



Exemple récurrent de ce diaporama

L'ensemble des exemples traités dans ce diaporama traitera de l'évolution du prêt suivant :

- Prêt de 1M€ sur 40 ans
- Indexé Livret A + 60bp
- Départ du prêt : 1^{er} février 2008 (LA = 3.5%)
- Périodicité annuelle
- Taux initial de progressivité d'échéances : 0.25%
- Sans différé total ou d'amortissement
- Sans préfinancement



Sommaire des exemples

- Taux fixe à échéances constantes ou progressives
(page 6)
- Taux révisable à amortissement prioritaire
(page 7)
- Taux révisable à intérêt différé
(page 18)
- Taux inflation à intérêts prioritaires
(page 22)
- Taux révisable à intérêt compensateur
(page 27)

Exemple du prêt taux fixe à échéances constantes





Exemple du taux fixe à échéances constantes

1^{ère} échéance

$$Echéance = 1 \text{ M €} \times \frac{4.60\%}{1 - \left(\frac{1}{1 + 4.60\%} \right)^{40}} = 55\,121.18 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{Capital Restant Dû (CRD)} &\times \text{taux \%} \\ \text{Intérêt} &= 1 \text{ M€} \times 4.60 \% = 46\,000 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Amortissement} &= \\ \text{Échéance} - \text{intérêt} &= 9\,121.18 \text{ €} \end{aligned}$$

2^{ème} échéance

Identique à l'échéance précédente
(principe de l'échéance constante) :
55 121.18 €

$$\begin{aligned} \text{Intérêt} &= \text{CRD} \times \text{taux \%} = \\ (1\text{M€} - 9\,121.18) &\times 4.60 \% = 45\,580.43 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Amortissement} &= \\ \text{Échéance} - \text{intérêt} &= 9\,540.76 \text{ €} \end{aligned}$$



Tableau d'amortissement Taux fixe à échéances constantes

	1	2	3	4	5	6
Année	CRD Début de période (5 de N-1)	Échéance (déterminée par formule et taux de progressivité)	Amortissement (2-4)	Intérêt (1x6)	CRD fin de période (1-3)	Taux d'intérêt
0					1 000 000 €	
N	1 000 000 €	55 121.18 €	9 121.18 €	46 000 €	990 878.82€	4.60 %
N + 1	990 878.82 €	55 121.18 €	9 540.76 €	45 580.43 €	981 338.06€	4.60 %



Exemple du taux fixe à échéances progressives

Les échéances peuvent également être progressives :

1^{ère} échéance

$$Echéance = 1 \text{ M} \text{ €} \times \frac{(4.60\% - 0.25\%)^40}{1 - \left(\frac{1 + 0.25\%}{1 + 4.60\%}\right)^40} = 53 \text{ 234.15 €}$$



Capital Restant Dû (CRD) x taux %
Intérêt = 1 M€ x 4.60 % = 46 000 €

Amortissement =
Échéance – intérêt = 7 234.15 €

2^{ème} échéance

Échéance précédente majoré du taux
de progressivité de 0.25 % :
53 234.15 x (1 + 0.25%) = 53 367.24 €



Intérêt = CRD x taux % =
(1M€ - 7 234.15) x 4.60 % = 45 667.23 €

Amortissement =
Échéance – intérêt = 7 700.01 €

Exemple du prêt taux révisable à amortissement prioritaire





Exemple du taux révisable (ou fixe) à amortissement prioritaire et progressif de 4%

1^{ère} échéance (taux 4.10 %)

$$1^{er} \text{ amortissement} = \frac{1\,000\,000 \times 4\%}{(1 + 4\%)^{40} - 1} = 10\,523.49 \text{ €}$$



Capital Restant Dû (CRD) x taux %
Intérêt = 1 M€ x 4.10 % = 41 000 €



Échéance = Amortissement + Intérêt
= 10 523.49 + 41 000 = 51 523.49 €

2^{ème} échéance (taux 4.60 %)

Amortissement précédent majoré du
taux de progressivité de 4 % :
10 523.49 x (1 + 4 %) = 10 944.43 €



Intérêt = CRD x taux % =
(1M€-10 523,49) x 4.60 % = 45 515.92 €



Échéance =
10 944.43 + 45 515.92 = 56 460.35 €



Caisse
des Dépôts

Tableau d'amortissement Taux révisable à amortissement progressif 4 %

	1	2	3	4	5	6
Année	CRD Début de période (5 de N-1)	Échéance (3+4)	Amortissement (déterminé par formule)	Intérêt (1x6)	CRD fin de période (1-3)	Taux d'intérêt
0					1 000 000 €	
N	1 000 000 €	51 523.49 €	10 523.49 €	41 000.00 €	989 476.51 €	4.10 %
N + 1	989 476.51 €	56 460.35 €	10 944.43 €	45 515.92 €	978 532.08 €	4.60 %

Exemple du prêt taux révisable à intérêt différé





Exemple du prêt à Intérêts Différés (ID)

1^{ère} échéance

$$Echéance = 1 M \text{ €} \times \frac{(4.10\% - 0.25\%)}{1 - \left(\frac{1 + 0.25\%}{1 + 4.10\%}\right)^{40}} = 49\,453.18 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{Capital Restant Dû (CRD)} \times \text{taux \%} \\ \text{Intérêt} = 1 \text{ M€} \times 4.10 \% = 41\,000 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Amortissement} = \\ \text{Échéance} - \text{intérêt} = 8\,453.18 \text{ €} \end{aligned}$$

2^{ème} échéance

$$\begin{aligned} \text{Taux de prog} : \frac{1 + 4.60\%}{1 + 4.10\%} \times (1 + 0.25\%) - 1 = 0.7315\% \\ 49\,453.18 \times (1 + 0.73\%) = 49\,814.94 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Intérêt} = \text{CRD} \times \text{taux \%} = \\ (1 \text{ M€} - 8\,453.18) \times 4.60 \% = 45\,611.15 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Amortissement} = \\ \text{Échéance} - \text{intérêt} = 4\,203.78 \text{ €} \end{aligned}$$



Exemple du prêt à Intérêts Différés (ID)

- Malgré l'évolution du taux (+12 %), l'échéance reste contenue (+0.73 %), grâce à la révision du taux de progressivité,
- L'intérêt payé augmentant similairement au taux d'intérêt (+ 11 % / +4.6 K€ ; soit 45.6 K€),
- l'amortissement est différé (-4.2 K€ dans notre exemple).



Exemple du prêt à Intérêts Différés (ID)

2^{ème} échéance (taux 4.60 %)

$$\text{Taux de prog : } \frac{1+4.60\%}{1+4.10\%} \times (1+0.25\%) - 1 = 0.7315\%$$

$$49\,453.18 \times (1 + 0.73\%) = 49\,814.94 \text{ €}$$

$$\text{Intérêt} = \text{CRD} \times \text{taux \%} =$$

$$(1\text{M€} - 8\,453.18) \times 4.60 \% = 45\,611.15 \text{ €}$$

$$\text{Amortissement} =$$

$$\text{Échéance} - \text{intérêt} = 4\,203.78 \text{ €}$$

3^{ème} échéance (taux 5.35 %)

$$\text{Taux de prog : } \frac{1+5.35\%}{1+4.60\%} \times (1+0.7315\%) - 1 = 1.4538\%$$

$$49\,814.94 \times (1 + 1.45\%) = 50\,539.13 \text{ €}$$

$$\text{Intérêt} = (1\text{ M€} - 8\,453.18 - 4\,203.78) \times$$

$$5.35 \% = ~~52\,822.85 \text{ €}~~$$

Intérêt > échéance → intérêt plafonné à
50 539.13 €, différé d'intérêt de :
52 822.85 – 50 539.13 = 2 283.72 €

$$\text{Amortissement} =$$

$$\text{Échéance} - \text{intérêt} = 0 \text{ €}$$



Exemple du prêt à Intérêts Différés (ID)

- L'échéance calculée étant inférieure à l'intérêt calculé, les intérêts versés sont plafonnés au montant de l'échéance,
- Le solde est différé en « Intérêts Différés »,
- Ce stock d'intérêts sera déstocké en fonction des évolutions de taux et portera intérêt au taux du prêt,
- L'amortissement est nul tant qu'il existe un stock d'intérêt.



Caisse
des Dépôts

Tableau d'amortissement : Prêt révisable à intérêt différé

	1	2	3	4	5	5b	6
Année	CRD + Stock Intérêts Début année (5&5b de N-1)	Échéance (déterminée par formulé)	Amortissement (2-4)	Intérêt (1x6)	CRD fin de période (1-3)	Stock d'Intérêts fin de période	Taux d'intérêt
0					1 000 000 €	0.00 €	
N	1 000 000 €	49 453.18 €	8 453.18 €	41 000.00 €	991 546.82 €	0.00 €	4.10 %
N + 1	991 546.82 €	49 814.94 €	4 203.78 €	45 611.15 €	987 343.04 €	0.00 €	4.60 %
N + 2	987 343.04 €	50 539.13 €	0.00 €	50 539.13 €	987 343.04 €	2 283.72 €	5.35 %
N + 3	989 626.76 €						

Exemple du prêt taux révisable à intérêt compensateur





Exemple du taux révisable à échéance et amortissement prioritaires (profil avec ICO, progression amortissement 4%)

1^{ère} échéance (taux 4.10 %)

$$Echéance = 1 M \text{ €} \times \frac{(4.10\% - 0.25\%)}{1 - \left(\frac{1 + 0.25\%}{1 + 4.10\%}\right)^{40}} = 49\,453.18 \text{ €}$$

L'échéance est **identique** au prêt avec Intérêt Différé (cf. annexe I et II)

$$1^{\text{er}} \text{ amortissement} = \frac{1\,000\,000 \times 4\%}{(1 + 4\%)^{40} - 1} = 10\,523.49 \text{ €}$$

L'amortissement est **identique** à un prêt à amortissement prioritaire classique (cf. annexe III)

Intérêt théorique = 1 M€ x 4.10 % = 41 000 €

Or échéance – amortissement =

49 453.18 – 10 523.49 = **38 929.69 €**

Intérêt théorique > amortissement + échéance :

Génération d'intérêts compensateurs :

41 000 – 38 929.69 = **2 070,31 €**



Caisse
des Dépôts

Tableau d'amortissement : Prêt révisable à intérêt compensateur

	1	2	3	4	5	5b	6
Année	CRD + Stock Intérêts Début année (5&5b de N-1)	Échéance (déterminée par formulé)	Amortis- sement (2-4)	Intérêt (1x6)	CRD fin de période (1-3)	Stock d'Intérêts fin de période	Taux d'intérêt
0					1 000 000 €	0.00 €	
N	1 000 000 €	49 453.18 €	10 523.49 €	38 929.69 €	989 476.51 €	2 070,31 €	4.10 %
N + 1	991 546.82 €	49 814.94 €	10 944.43 €	38 870.51 €	978 532.08 €	8 810.95 €	4.60 %



ORDRE DU JOUR



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

09h30 – 09h45	Accueil	
09h45 – 10h00	Mots d'accueil	Stéphane CARASSOU (<i>USH MP</i>) Serge BERGAMELLI (<i>CDC</i>)
10h00 – 10h45	L'analyse financière des opérateurs	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>)
10h45 – 11h15	Les différents profils d'amortissement des prêts	Najoua BENFELLA (<i>CDC</i>)
11h15 – 11h30	Pause	
11h30 – 12h30	La gamme des nouveaux produits Développement Durable	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>) Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD (<i>CDC</i>)
12h30 – 13h	Questions - Débat	
<i>Chaque séquence inclue un temps d'échange en fin de présentation</i>		



LES PRETS ENERGIE PERFORMANCE

PEP C THPE

PEP BBC



L'offre « Energie Performance »

- Depuis 2006, la Caisse des dépôts propose des prêts à taux bonifiés pour la construction de logements sociaux performants au niveau énergétique.
- Le principe retenu est de favoriser l'anticipation de la réglementation :
 - 2006 : mise en œuvre de la RT 2005, lancement du Prêt Energie Performance Construction THPE (cible RT 2010)
 - 2009 : Loi Grenelle I, lancement du Prêt Energie Performance BBC (cible RT 2012)

Prêt Energie Performance Construction THPE

- Principe : Prêt complémentaire destiné à financer à taux bonifié le surinvestissement nécessaire pour atteindre le niveau THPE (RT – 20%) dans des opérations PLAI, PLUS ou PRUCD.
- Montant fixé forfaitairement à 7% du coût de revient total de l'opération (y compris la charge foncière).
- Taux : TLA – 30 pb.
- En Midi-Pyrénées, 8,7 M€ de prêts signés à fin mars 2010 pour 900 logements financés.

Prêts Energie Performance BBC

- Principe : bonification directe de 20 pb du prêt PLAI, PLUS ou PRUCD afin de simplifier le montage financier de l'opération
- Taux :
 - **PLAI BBC : LA – 40 pb (0.85%)**
 - **PLUS BBC et PRUCD BBC : LA + 40 pb (1.65%)**
- Assiette de financement : l'intégralité des coûts de construction d'une opération, hors charge foncière.

Prêts Energie Performance BBC

- Les conditions d'obtention (agrément, garanties) et les avantages liés (exonération de TFPB, TVA réduite) sont rigoureusement identiques à ceux du PLAI, du PLUS ou du PRUCD.
- Pour bénéficier de la bonification de taux, une opération doit obtenir le **label « BBC Effinergie »**, délivré par les organismes CERQUAL et PROMOTELEC.
- Le prêt BBC est accordé sur la démarche de certification, la bonification est maintenue sur justificatif du label définitif (après contrôle in situ) à fournir sous 2 ans.

Rappel des exigences BBC Effinergie

- Un niveau de consommation énergétique maximum de 45 kWh/m².an en Midi-Pyrénées, mesuré sur 5 usages.
- Un niveau de perméabilité à l'air inférieur à 0,6 m³/h.m² en maison individuelle et à 1 m³/h.m² en logements collectifs.
- Une production locale d'électricité (photovoltaïque, microéolien..) déduite des consommations à concurrence de 12 kWh/m².an
- La surface SHON prise en référence pour répondre aux exigences du référentiel ne peut excéder 1,2 fois la surface habitable.

Observatoire BBC au 31/03/2010 sur l'ensemble du territoire

- 124 opérations observées dans 18 régions
- 28 logements en moyenne par opération
- Surface moyenne des logements : 75 m² SHAB
- Montant moyen des subventions (hors Etat) par logement : 25 300 €
- Montant moyen des subventions (hors Etat) par m² SHAB : 396 €
- Coût de construction moyen / logement : 129 512 € (121 229 € hors IdF)
- Coût de construction moyen / m² SHAB : 1 862 € (1 671 € hors IdF)
- Coût de revient moyen / logement : 159 132 € (143 500 € hors IdF)
- Coût de revient moyen / m² SHAB = 2 297 € (1 985 € hors IdF)

NB : les montants sont communiqués TTC

Observatoire BBC au 31/03/2010 en Aquitaine

- 15 opérations observées
- 28 logements en moyenne par opération
- Surface moyenne des logements : 67 m² SHAB
- Montant moyen des subventions (hors Etat) par logement : 27 000 €
- Montant moyen des subventions (hors Etat) par m² SHAB : 432 €
- Coût de construction moyen / logement : 107 117 €
- Coût de construction moyen / m² SHAB : 1 641 € (de 1226 € à 1 833 €)
- Coût de revient moyen / logement : 141 300 €
- Coût de revient moyen / m² SHAB = 2 174 €

NB : les montants sont communiqués TTC

Observatoire BBC au 31/03/2010 en Aquitaine

- Surinvestissement moyen observé : 12% du coût de construction, soit 9,5% du prix de revient de l'opération (+ 14,5% du coût de construction au niveau national)..
- Part des subventions pour les opérations BBC:
 - par logement : + 46% par rapport à une opération classique
 - par m² SHAB : + 52% par rapport à une opération classique

Prêts Energie Performance BBC

Anticiper la réglementation ?

- Impact environnemental et engagement citoyen
- Le surinvestissement nécessaire à la réalisation d'une opération BBC diminue dans le temps en fonction d'une « courbe d'apprentissage » En Midi-Pyrénées, en 2008 le surinvestissement moyen pour une opération THPE était tombé à 4%, à moins de 1% en 2009.
- Les mécanismes d'éco-subsidations sur critère BBC ont un rôle incitatif limité dans le temps

Prêts Energie Performance BBC

- L'équilibre des opérations est aujourd'hui doublement préservé :
 - Impact des subventions complémentaires
 - Impact de la bonification de taux
- Opter dès aujourd'hui pour le BBC, c'est **produire plus facilement et moins cher lorsque la réglementation s'imposera.**

Les certificats d'économie d'énergie : Synthèse de la première période

- ❑ Rappel : 2 moyens de valoriser les CEE pour un maître d'ouvrage éligible :
 - Voie 1 : Dépôt d'un dossier auprès de la DRIRE, inscription des CEE validés sur le registre national Emmy, revente de gré à gré auprès d'un acheteur (obligé ou courtier)
 - Voie 2 : Partenariat en amont des travaux avec un obligé, qui récupère les CEE pour son compte moyennant finances. L'obligé doit tenir « un rôle moteur » dans l'opération génératrice de CEE

- ❑ Une obligation d'économie d'énergie de 54 TWh cumac, peu contraignante pour les obligés (fournisseurs d'énergie)
 - Peu d'opérations d'achat, pour un prix moyen de 3,5 € du MWh cumac
 - Peu de partenariats amont

- ❑ Forte complexité du montage de dossier (lourdeur du dossier, délais de traitement de la DRIRE, nécessité d'une gestion interne rigoureuse)

- ❑ Complexité accrue pour les OLS par l'absence de cohérence entre les dispositifs financiers : les CEE reposent sur la valorisation de composants, alors que l'écoprêt valorise une performance globale

Les certificats d'économie d'énergie : Synthèse de la première période

- ❑ Constat : de nombreux bénéficiaires potentiels (OLS) ne se sont pas engagés dans le mécanisme des CEE ou n'ont pas pu optimiser la ressource CEE
- ❑ Importantes disparités de valorisation selon les territoires (organisation régionale d'EDF)
- ❑ Effet volume déterminant dans la négociation d'un tarif d'achat : avantage aux vendeurs détenant un gisement important
 - D'où intérêt de se regrouper
- ❑ Nécessité d'une structuration interne : du chantier de travaux jusqu'à la transmission des dossiers
 - Outillage informatique indispensable : quelques OLS ont développé un système maison (Paris Habitat, I3F, SNI, OPAC 38...)
 - La structuration organisationnelle et informatique a un coût (temps, argent, formation...)

Ce qui change en seconde période (septembre 2010)

- ❑ Introduction d'une nouvelle catégorie d'obligés : les vendeurs de carburant pour 90 TWh cumac (ex : Total, grande distribution...)
 - Concurrence accrue entre acheteurs de CEE

 - ❑ Relèvement de l'obligation globale : 345 TWh cumac sur 3 ans (x6)
 - Pour les vendeurs d'énergie, c'est un facteur 4,7 , modéré par les CEE déposés durant la période transitoire. Leur facteur réel est de 3,3.

 - ❑ Restriction de la catégorie des éligibles : uniquement OLS, collectivités locales, ANAH

 - ❑ Relèvement du seuil de dépôt des dossiers de 1 Gwh cumac à 10 ou 20

 - ❑ Renforcement annoncé du contrôle des dossiers, notamment du point de vue du mode de preuve (rôle moteur) : Etat et ADEME veulent limiter l'émission de la « monnaie » CEE

 - ❑ Professionnalisation du secteur : future place de marché (Pownext), évolutions prévues du Registre Emmy (transparence des transactions...)
- >>> Un nouveau contexte favorable à la valorisation financière des CEE



Rôle de la Caisse des Dépôts

- ❑ Pas partie prenante initiale du dispositif CEE, mais intervient en tant que partenaire des bailleurs sociaux

- ❑ **La fiche CEE valorisant la performance globale en rénovation**
 - Une initiative hétérodoxe (<> approche élémentaire)
 - Intérêts : cohérence, simplification, efficacité
 - Éligibilité décalquée de celle de l'écoprêt (gain énergétique, Cep finale), sans condition de Cep initiale
 - La formule de calcul : $\text{kWh cumac} = C_{ef} \times S_{shon} \times 19,41 \times \text{Coeff. global}$

- ❑ **Un outil de gestion interne des CEE bientôt à la disposition des OLS**
 - Un extranet efficace et tenu à jour en permanence
 - Une assistance compétente
 - Un outil simple d'utilisation et pédagogique
 - Une plateforme commune, favorisant les regroupements pour optimiser la ressource CEE

Focus : valorisation potentielle des rénovations « Grenelle » en Midi-Pyrénées au titre des CEE

- ❑ Hypothèse issue de l'étude Energies Demain 2007 : 8352 logements EFG à rénover en Midi Pyrénées d'ici 2020, soit 4698 d'ici 2015 (ambitieux !)
- ❑ Gain énergétique moyen sur les logements faisant l'objet d'une demande d'écoprêt en Midi Pyrénées : 159 kWh **ep** / m² / an, soit 132kWh **ef** / m² / an.
- ❑ Calculs basés sur le calcul du projet de fiche en performance globale. Il s'agit d'ordres de grandeur...

	nb logements	gain TWh cumac			
cible nationale Grenelle 2015	380 000	137	<i>soit en Euros, base 3,5€ le Mwhcumac</i>	<i>soit en€ / lgt</i>	<i>% de l'invest hors taxes</i>
écoprêt Midi Py avril 2010	778	0,27	930 469	1196	5%
écoprêt Midi Py cible Grenelle 2015	4 698	2	5 618 690		
			<i>à 5€ / MWh cumac</i>	<i>1 709</i>	<i>7,4%</i>

Focus : Performance énergétique en Midi-Pyrénées

- ❑ Une convention de partenariat Région / USH MP/ CDC pour la construction et la rénovation énergétiquement performantes des logements locatifs sociaux
 - Construction : 1 000 à 1 500 € par logt BBC en plus du prêt PLUS, PLUS-CD ou PLAI BBC
 - Réhabilitation : 800 à 1 600 € par logt réhabilité financé par l'Eco-Prêt logement social réhabilitation

- ❑ Une étude portée par l'ARPE, estimant la qualité environnementale du parc locatif social. Parc E,F,G estimé à 23 800 logts (20%) contre 1 794 000 au niveau national (40%)

- ❑ Mobilisation du FEDER (Axe 3, mesure 1, sous mesure 1) : de 1 000 à 2 000 € par logt réhabilité (classe D éligible)

- ❑ Des subventions infra-régionales éco-conditionnées

- ❑ Un appel à projets 2010-2013 Région/UE/ ADEME dans le cadre de PRELUDE 2

09h30 – 09h45	Accueil	
09h45 – 10h00	Mots d'accueil	Stéphane CARASSOU (<i>USH MP</i>) Serge BERGAMELLI (<i>CDC</i>)
10h00 – 10h45	L'analyse financière des opérateurs	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>)
10h45 – 11h15	Les différents profils d'amortissement des prêts	Najoua BENFELLA (<i>CDC</i>)
11h15 – 11h30	Pause	
11h30 – 12h30	La gamme des nouveaux produits Développement Durable	Olivier LIVROZET (<i>CDC MP</i>) Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD (<i>CDC</i>)
12h30 – 13h	Questions - Débat	
<i>Chaque séquence inclue un temps d'échange en fin de présentation</i>		