

Argumentaire sur le projet de loi de finances 2018 Fédération des Offices Publics de l'Habitat

3 octobre 2017

Il est nécessaire d'expliciter **les conséquences directes et réelles qui découlent de cette mesure**.

Une baisse de 60 € d'APL par mois pour les locataires des offices bénéficiaires des APL va entraîner **une diminution importante des loyers perçus**. La **perte de recette pour les offices sera ainsi de 822 millions d'euros par an, répercutée directement sur l'autofinancement** de ces derniers : à titre d'exemple, cette somme représente plus de 80 % de l'autofinancement cumulé des offices en 2015 (980 millions d'euros).

La colonne vertébrale de votre argumentation doit démontrer que cette mesure entraîne **un risque de déstabilisation sans précédent du logement social et de ses locataires**. Il est important que celle-ci soit **dépassionnée et dépolitisée**, afin de **montrer l'impact désastreux de cette mesure**, hors de toute considération politique. Pour cela, votre argumentaire sera fondé sur trois axes principaux :

- **Un ralentissement brutal des projets de constructions neuves et de réhabilitation**

Cette mesure **condamne purement et simplement la production de logements neufs des offices**. En effet, **la perte de 822 millions d'euros de recette** est à comparer aux **672 millions d'euros de fond propre investis en 2015 dans la production de 32 000 logements**. Ces deux chiffres illustrent la situation dans laquelle les offices seront plongés si la mesure du Gouvernement est appliquée. **Cette mesure implique alors un ralentissement des efforts de rénovation inclus au sein des politiques de la ville**.

Plus précisément, il est nécessaire d'illustrer précisément l'impact de la mesure sur l'autofinancement des offices :

- 122 offices (42 % du patrimoine) auront un autofinancement négatif
- 158 offices (60 % du patrimoine) auront un autofinancement inférieur à 2 %
- 196 offices (74 % du patrimoine) auront un autofinancement inférieur à 5 %, seuil de fragilité reconnu, par la CDC et la CGLLS, des organismes HLM

Et donc ne pourront pas maintenir leurs efforts d'investissement voire d'entretien du patrimoine

Pour résumer :

*« Cette mesure entraînera **un ralentissement brutal des projets de constructions neuves, mais aussi de la réhabilitation, notamment énergétique et une compression sans précédent des crédits d'entretien et de réparation du parc existant** » (Alain Cacheux, président de la FOPH)*

- **Une inégalité de traitement entre le parc public et le parc privé**

Il est important de démontrer que cette mesure entraîne **une iniquité flagrante entre le parc privé et le parc public, et touche les locataires les plus fragiles socialement**.

Pour cela, vous pouvez comparer l'évolution du montant des APL allouées entre les deux parcs :

Entre 2000 et 2015, il y a eu une augmentation de 75% des APL allouées aux logements sociaux (contre 58% pour les locataires du parc privé) c'est parce que les revenus des locataires du parc social ont baissé alors qu'ils sont restés stables pour les autres.

- 7 locataires sur 10, dans les offices, ont des revenus proches à inférieurs au seuil de pauvreté.

De plus, « **cette mesure est injuste** » à au moins cinq titres :

- **Le Gouvernement demande au monde HLM plus de 1,7 milliard d'euros** d'efforts pour l'année 2018, **sans demander un euro au parc privé**, pourtant principal responsable des hausses de loyer.
- De plus, il est important de montrer **l'importance de la part des locataires bénéficiant des APL au sein des offices et la diversité de situation de ces derniers concernant cette part : la moyenne de l'ensemble de offices se situe à 54 %, mais la situation est en réalité très diverse**, allant de 30 % à 70 % selon les offices.
- Il faut souligner que ce sont les organismes qui ont eu **une politique d'attribution de logements généreuse** qui vont se retrouver **les plus pénalisés par cette mesure**.
- Dans les territoires détendus, cette mesure fragilisera encore plus les offices, qui y logent une population très précarisée et qui doivent se battre contre la vacance pour garantir leurs recettes.
- Le Nouveau programme de renouvellement urbain, indispensable pour nos quartiers, sera donc, à l'instar des autres types d'investissements, fortement remis en question.

Ce sont donc les locataires les plus fragiles qui seront touchés par cette mesure.

- **Des contreparties qui n'en sont pas**

Les contreparties financières envisagées impliquent **un décalage qui n'est pas supportable par les offices**, car la **baisse des loyers est immédiate**, alors que **ces pseudos compensations n'auront d'effets un peu significatifs qu'à moyen ou long terme**, sans être à la hauteur des pertes de ressources de 2018.

Plus précisément, le gel du taux du livret A à 0,75% pendant deux ans ne compensera qu'à la marge et dans deux ans une hausse de recettes massives et immédiates. Certains l'ont chiffrée : elle couvrirait 1% de la perte de loyers.

Le réaménagement de la dette pour son allongement : la aussi les gains ne seront pas immédiats et ne bénéficieraient pas à tous les organismes : tout dépend de la maturité de leur dette actuelle)

Et ce n'est pas le surloyer déclenché dès le 1^{er} euro de dépassement qui permettra de rétablir un certain équilibre, au-delà de la faiblesse des recettes envisagées, tous les locataires concernés ne sont pas répartis également, dans les territoires.

Sur la vente, est-il raisonnable de vendre 2 fois, 3 fois plus voire 4 fois plus ne zone tendue, là où la demande est la plus forte ?

Est-il crédible de vouloir augmenter sensiblement la vente en territoires détendus, là où les locataires sont souvent les plus pauvres ?

Ce décalage entre **les baisses des loyers immédiates provoquées par cette mesure** et **les contreparties insuffisantes à moyen ou long terme** est l'un des éléments forts à souligner lors de vos rencontres avec les parlementaires.

Pour conclure, en même temps que le Gouvernement annonce **une baisse d'au moins 3 milliards d'euros de l'ISF**, il **s'attaque au service public du logement**, et, à travers lui, **aux 11 millions de locataires HLM**.

Nous vous suggérons à partir de ces éléments et si ce n'est déjà fait, de chiffrer et d'illustrer concrètement les impacts de cette mesure sur votre PSP et, mieux, sur sa projection à 10 ans.

Maintenant que le projet de loi de finances est paru (l'article 52 concerne le logement social), nous vous encourageons à organiser des assemblées générales de personnels, des conférences de presse, etc. pour mobiliser le plus grand nombre.