

APL

DES MESURES BUDGÉTAIRES NÉGATIVES POUR LE LOGEMENT SOCIAL, LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES, L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

SOMMAIRE

- Une réforme en trompe l'œil **p.2**
- L'impact de la réforme pour l'année 2018 **p.3**
- Une mobilisation unanime
aux côtés du Mouvement Hlm **p.5**

ANNEXES

- Dépenses, recettes et bilan des organismes
Hlm : zoom sur une année d'exercice **p.6**
- Quelques vérités bonnes à rappeler **p.8**
- Focus sur l'APL accession **p.12**

DOSSIER DE PRESSE

7 NOVEMBRE 2017

CONTACTS PRESSE

Joachim Soëtaud – Directeur de la Communication
01 40 75 79 42 – joachim.soetard@union-habitat.org
Alice Grapinet – Attachée de presse
01 40 75 52 56 – alice.grapinet@union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Une réforme en trompe l'œil

L'article 52 du projet de loi de finances (PLF) pour 2018 prévoit une baisse de l'APL des locataires Hlm de plus de 60 euros en moyenne par mois et exige que les organismes Hlm diminuent d'autant leurs loyers pour ne pas impacter les ménages. Mais, en entraînant une perte brutale de ressources pour les organismes Hlm, cette mesure les contraint à suspendre la plupart de leurs projets de construction et de réhabilitation, ainsi qu'à diminuer l'entretien des immeubles et l'accompagnement des personnes les plus fragiles. La réforme prévoit aussi de supprimer l'APL « accession », empêchant ainsi les familles modestes d'accéder à la propriété.

Au final, ce sont donc bien les locataires et les demandeurs de logements sociaux qui sont pénalisés par la réforme des APL.

UNE ATTAQUE CONTRE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La réforme privera dès 2018 les organismes Hlm de 75 % de leurs capacités d'investissement. Pour nombre d'entre eux, c'est le début de sérieuses difficultés financières, tandis que plus de 200 organismes risquent tout simplement la faillite.

MOINS DE CONSTRUCTIONS, MOINS DE RÉHABILITATIONS

Alors que plus de 1,9 million de Français sont en attente d'un logement social, la réforme va fortement ralentir les constructions. Les opérations de réhabilitation, indispensables pour réduire les charges des locataires, connaîtront aussi un sérieux coup d'arrêt. C'est toute la filière du bâtiment qui sera touchée, avec près de 146 000 emplois directs et indirects menacés.

UN QUOTIDIEN DÉGRADÉ POUR LES HABITANTS

Pour les 11 millions d'habitants du parc social, la réforme met en péril le budget consacré à l'entretien des habitations et aux services du quotidien assurés par les organismes. Les efforts d'accompagnement auprès des publics les plus fragiles sont particulièrement menacés, ce qui risque d'aggraver les situations d'exclusion.

DES TERRITOIRES FRAGILISÉS

La réforme s'apprête à bouleverser les politiques locales de l'habitat, jusqu'ici basées sur un partenariat solide entre organismes Hlm et collectivités locales. Elle vient stopper net les opérations de rénovation urbaine engagées au sein des quartiers. Les inégalités territoriales risquent de se creuser pendant que les collectivités, garantes des emprunts aux organismes, verront leur dette augmenter.

À travers l'article 52 du PLF 2018, c'est toute la chaîne du logement et de la solidarité nationale qui est impactée.

54 %
*des locataires Hlm
bénéficient de l'APL*

**Près de
7 Français
sur 10**
*soutiennent
la défense des APL¹*

**1 Français
sur 2**
*vit ou a vécu
en logement social*

1. Source : sondage BVA,
« Les Français et les APL » – 14.10.17

L'impact des mesures budgétaires pour l'année 2018



Un coût global de
1,802
milliard d'euros
 pour les organismes Hlm,
 soit **75 %** de leur capacité
 d'investissement



54 100
 logements en moins
103 100
 logements non réhabilités

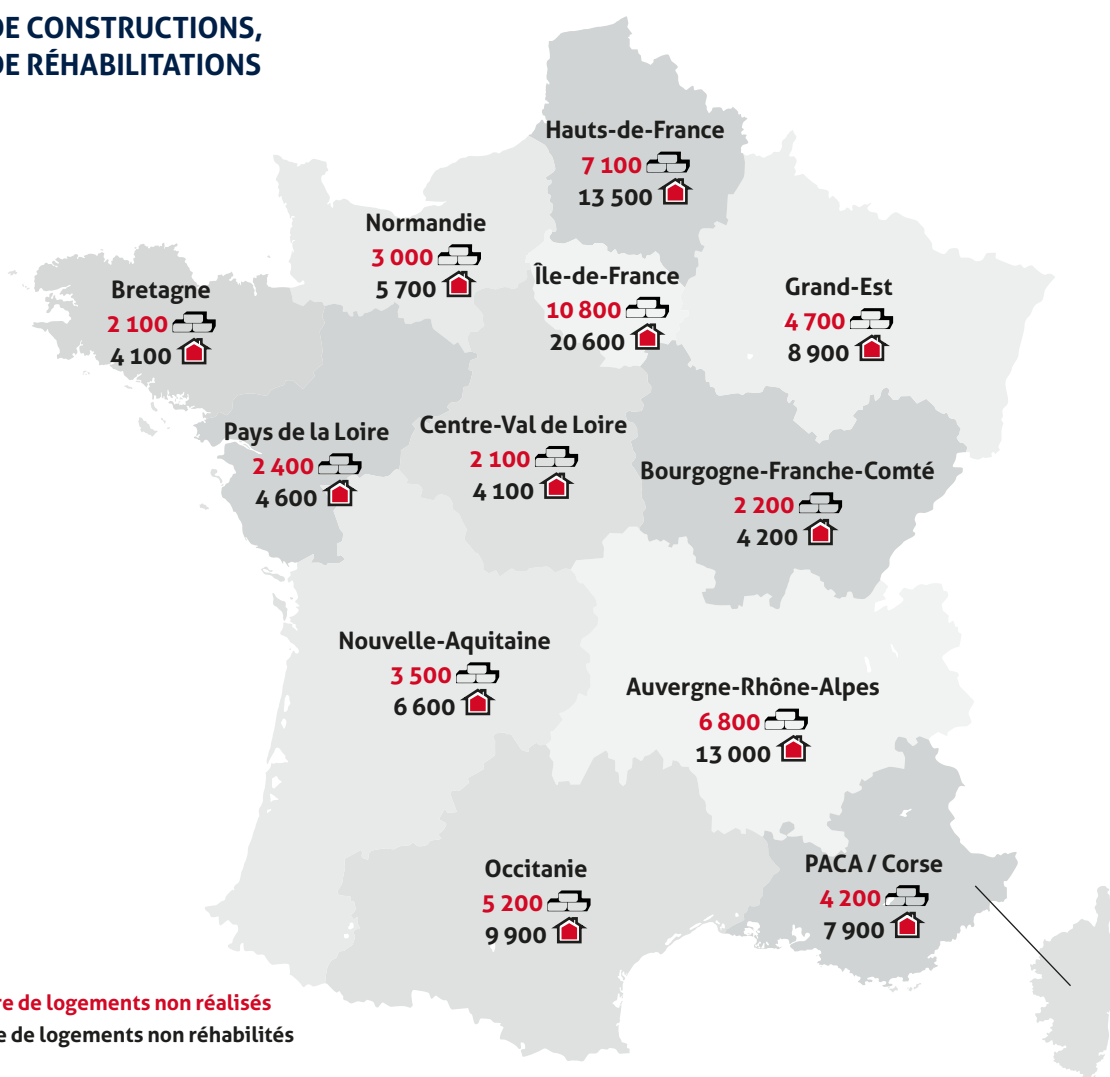


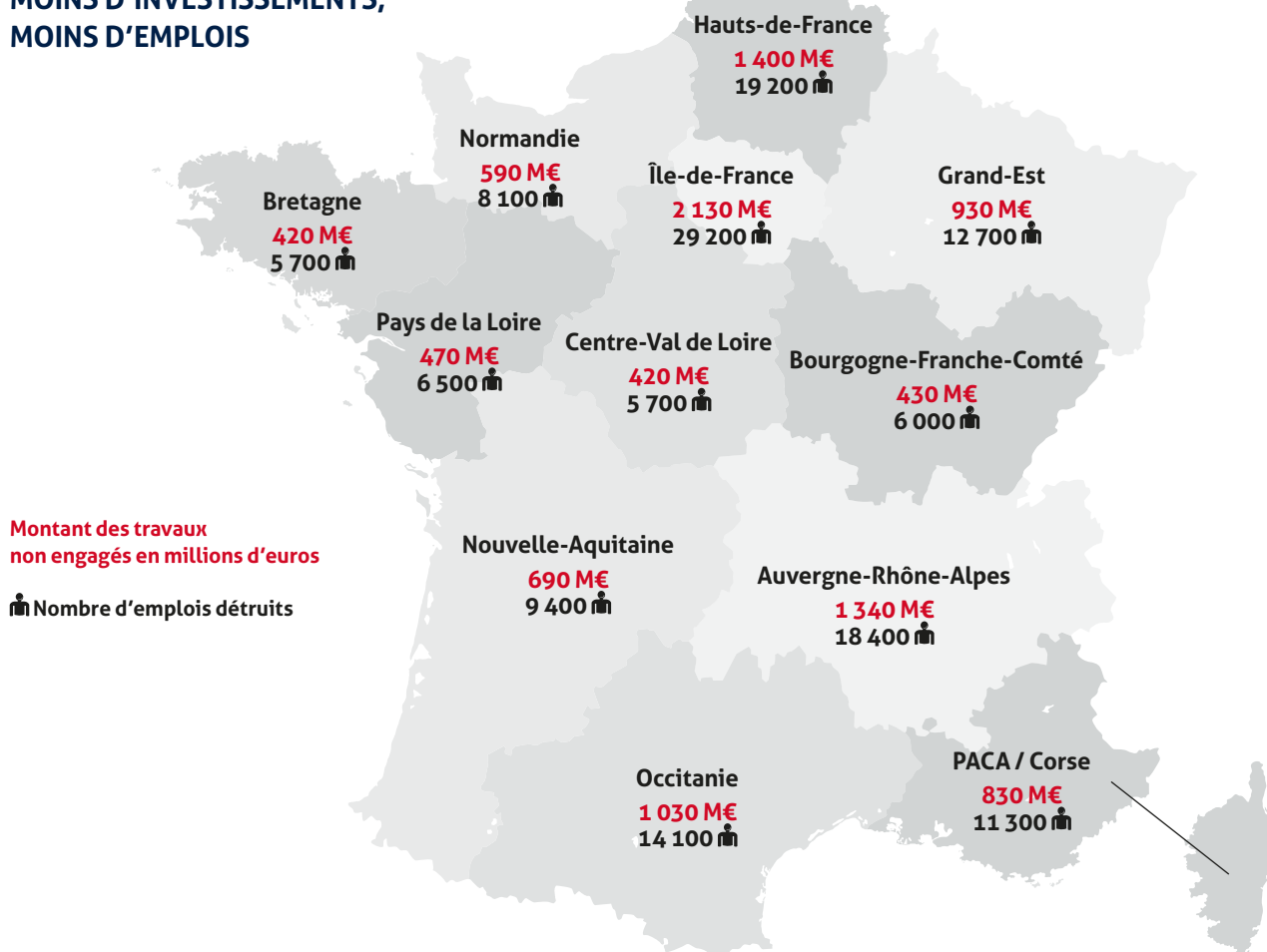
Plus de
146 000
 emplois menacés



557
millions d'euros
 de TVA en moins
 dans les caisses de l'État

MOINS DE CONSTRUCTIONS, MOINS DE RÉHABILITATIONS



**MOINS D'INVESTISSEMENTS,
MOINS D'EMPLOIS**

L'ENSEMBLE DES CHIFFRES

Région	Coût de la mesure pour les organismes en millions d'euros	Nombre de logements non réalisés	Nombre de logements non réhabilités	Montant des travaux non engagés en millions d'euros	Part de la TVA à 5,5% en millions d'euros	Nombre d'emplois détruits
Auvergne-Rhône-Alpes	227	6 800	13 000	1 340	70	18 400
Bourgogne-Franche-Comté	74	2 200	4 200	430	22	6 000
Bretagne	71	2 100	4 100	420	22	5 700
Centre-Val de Loire	71	2 100	4 100	420	22	5 700
Grand-Est	155	4 700	8 900	930	48	12 700
Hauts-de-France	237	7 100	13 500	1 400	73	19 200
Île-de-France	360	10 800	20 600	2 130	111	29 200
Normandie	100	3 000	5 700	590	31	8 100
Nouvelle-Aquitaine	115	3 500	6 600	690	36	9 400
Occitanie	173	5 200	9 900	1 030	54	14 100
Pays de la Loire	80	2 400	4 600	470	25	6 500
Provence-Alpes-Côte d'Azur (AR + Corse)	139	4 200	7 900	830	43	11 300
Total France métropolitaine	1 802	54 100	103 100	10 680	557	146 300

Méthodologie :

Le coût de la mesure pour chaque région est estimé par les associations régionales Hlm. Le montant de fonds propres des organismes Hlm engagés pour une construction est en moyenne

de 20 000 €, et 7 000 € pour une rénovation. La construction d'un logement représente 140 000 € de travaux et 30 000 € en rénovation en moyenne. On estime le nombre d'emplois

directs et indirects dans le bâtiment à 13 équivalents temps plein par million d'euros investi en construction et 20 en rénovation. Tous les chiffres sont calculés pour une année.

Une mobilisation unanime aux côtés du Mouvement Hlm

Élus, associations, professionnels du bâtiment : les acteurs de terrain dénoncent unanimement la réforme des APL aux côtés de l'Union sociale pour l'habitat.

ASSOCIATIONS D'ÉLUS

Assemblée des communautés de France

« Alors que les communautés et métropoles renforcent leur rôle d'autorités organisatrices du logement, les politiques locales et les objectifs fixés dans les programmes locaux de l'habitat ou les délégations des aides à la pierre seront perturbés en profondeur. »

Assemblée des départements de France

« Alors que le gouvernement souhaite relancer la croissance en s'appuyant sur un grand plan d'investissement, les Départements de France soulignent combien les décisions prises par l'État pour le financement du logement social contredisent cette volonté. »

Association des maires de France

« L'application des mesures envisagées déstabilisera l'équilibre des organismes et fera peser de ce fait un risque majeur sur les garanties d'emprunt accordées par les collectivités locales. Ces dernières risquent d'être ainsi appelées à couvrir les emprunts. »

Association des petites villes de France

« Il y a un risque certain de désinvestissement dans le secteur du logement social, avec des retards dans les projets de rénovation, qui ne sera pas sans impact dans le secteur du bâtiment. »

France urbaine

« L'extinction prévue en 2018 des APL "accession" vient en contradiction avec la volonté affichée du gouvernement d'encourager l'accession des plus modestes à la propriété : le gouvernement doit revenir sur ce recul. »

Villes de France

« L'accroissement des difficultés financières des organismes Hlm freinera la construction de nouveaux logements sociaux alors que les besoins en logements sont très forts notamment dans les zones tendues. »

Ville & Banlieue

« Ville & Banlieue est très préoccupé par l'impossibilité dans laquelle risquent de se trouver nombre d'organismes bailleurs sociaux pour poursuivre leur engagement contractualisé dans les contrats de ville et programmes de rénovation urbaine, risquant de mettre à mal des programmes entiers sur certains territoires fragiles. »

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES HLM ET D'HABITANTS

Association Force ouvrière consommateurs (AFOC)

« Les arbitrages budgétaires arrêtés par les bailleurs [...] seront au détriment de budgets entretien des Hlm avec des conséquences négatives au quotidien pour les locataires. »

Confédération générale du logement (CGL)

« Ce sont les personnes les plus vulnérables qui seront le plus durement touchées par une mesure d'austérité autoritaire du gouvernement. »

Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)

« Nous, locataires, sommes conscients des conséquences immédiates de telles mesures : moins d'entretien, moins de travaux, moins de constructions. »

Confédération nationale du logement (CNL)

« Le gouvernement décide de s'en prendre au logement social, un modèle qui a fait ses preuves en tant qu' "amortisseur" de la crise du logement et qui nous est souvent envié. »

Confédération syndicale des familles (CSF)

« C'est sur le parc social et donc sur les locataires Hlm que l'essentiel des efforts va reposer. Où est la justice ? »

COLLECTIF VIVE L'APL

« Cette ponction sur le budget des HLM va réduire l'entretien et l'isolation thermique des HLM, la réalisation de nouveaux logements sociaux à bas loyers... C'est le modèle économique du logement social qui est menacé, avec des conséquences graves pour tous les locataires et les mal-logés. »

Le collectif Vive l'APL regroupe des acteurs de la solidarité et de la défense des droits, des associations de locataires et de mal-logés, des syndicats et les acteurs du logement social, tous unis pour la défense des APL.

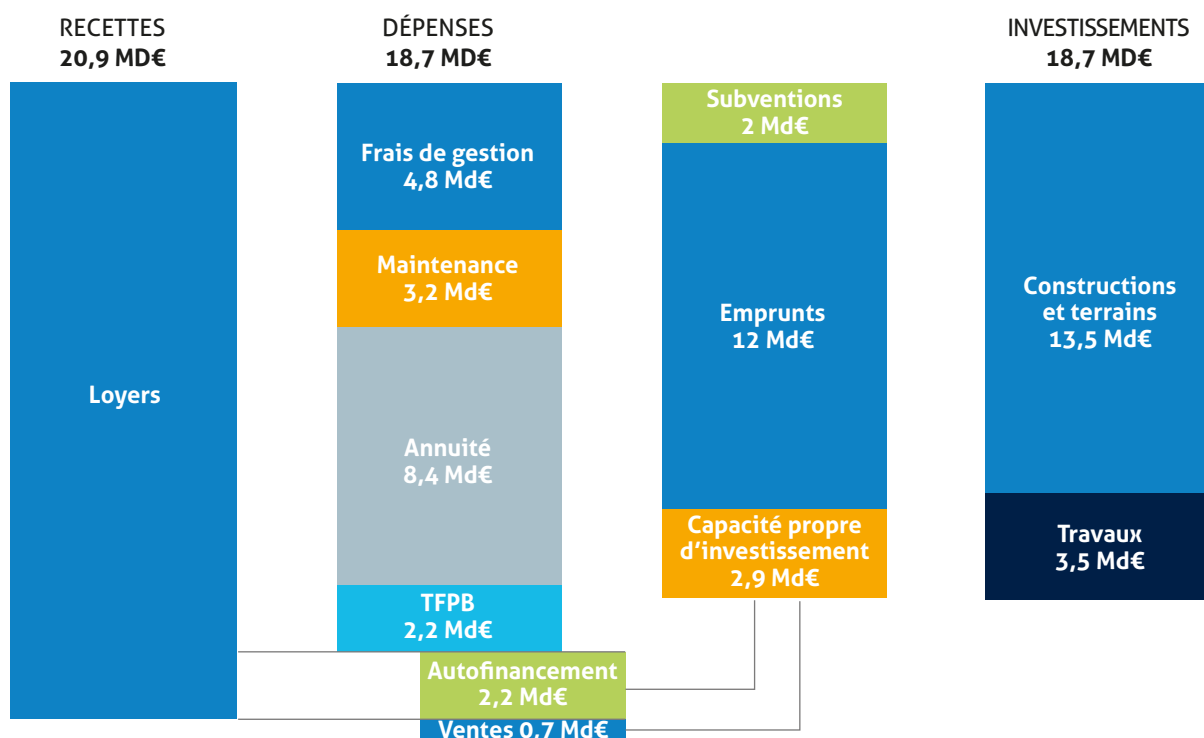
ANNEXE 1

Dépenses, recettes et bilan des organismes Hlm

Zoom sur une année d'exercice

Si l'on regarde en détail les comptes des organismes Hlm sur une année d'exercice, plusieurs vérités apparaissent : leur résultat d'exploitation est intégralement réinvesti dans la production et la rénovation du patrimoine, et leur trésorerie correspond à celle d'une entreprise saine.

DÉPENSES ET RECETTES DES ORGANISMES HLM EN 2015



Si l'on veut présenter à gros traits l'activité économique et financière annuelle des organismes Hlm, on relève que :

1. la ressource d'« exploitation » liée aux logements existants, quasi unique, est constituée des loyers pour 20,9 Md€ ;
2. les dépenses d'exploitation liées aux logements existants comprennent une très large part de dépenses sur lesquelles les organismes ont peu de prise : les annuités au titre de la dette (8,4 Md€), et la taxe foncière (2,2 Md€) ;
3. les autres dépenses d'exploitation sont constituées des frais de maintenance et d'entretien des logements (3,2 Md€), qui conditionnent la qualité de vie quotidienne des habitants et les frais de gestion administrative et d'accompagnement social pour 4,8 Md€.

La différence entre les recettes et les dépenses d'exploitation ainsi listées s'établit à 2,2 Md€.

Ces résultats ne font pas l'objet d'une taxation au titre de l'impôt sur les sociétés (IS) tout simplement parce qu'ils sont entièrement réinvestis pour financer les investissements sur le patrimoine existant ou dans la production neuve. Il faut donc se féliciter de leur niveau élevé.

Si les organismes Hlm étaient taxés à l'IS, il faudrait trouver une ressource équivalente pour qu'ils puissent continuer à investir au même niveau.

Les dépenses d'investissement annuelles représentent environ 17 Md€. **Pour 80 % d'entre elles, il s'agit d'investissements qui permettent d'augmenter l'offre de logements sociaux et pour 20 % des travaux dans le patrimoine existant.**

Ils sont financés essentiellement par l'emprunt, et remboursés ensuite par les loyers.

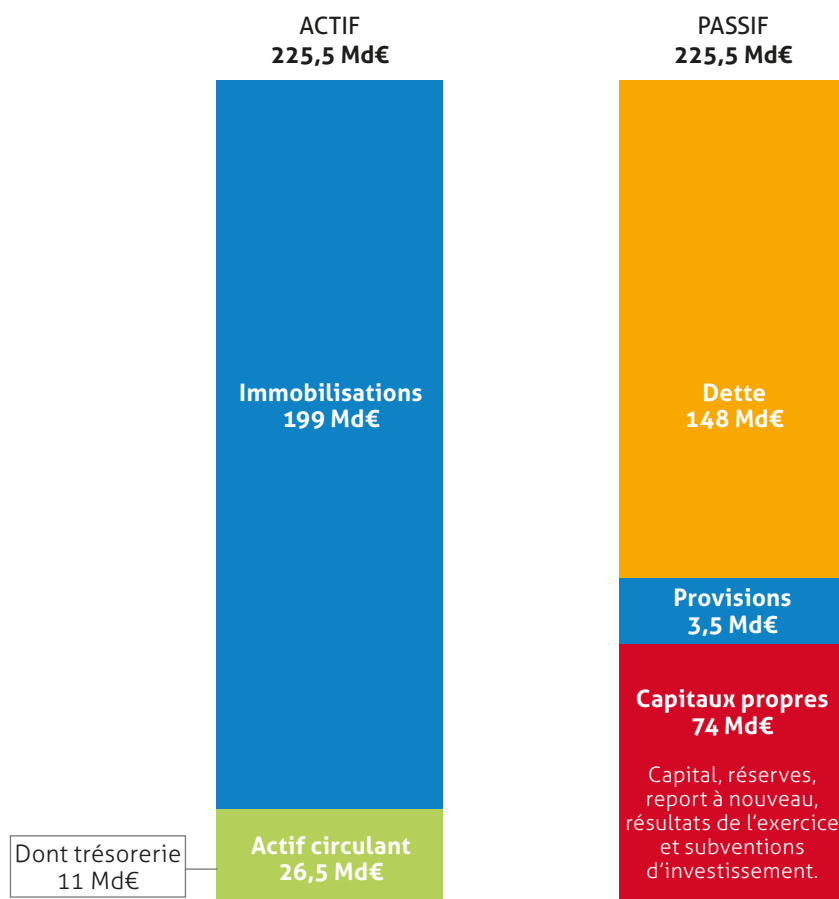
Une politique d'endettement plus soutenue exigerait des loyers plus élevés, ce qui est contraire à l'objectif recherché.

Les emprunts doivent donc être complétés par des subventions, de l'État mais surtout maintenant des collectivités locales ou *via* des dispositifs de mutualisation internes au secteur Hlm (FNAP, mutualisation Hlm).

La troisième source de financement des investissements est constituée des fonds apportés par les organismes : ils sont issus des résultats d'exploitation, qui constituent une ressource pérenne, ou des ventes de patrimoine, plus aléatoires, et qui réduisent le parc ainsi que les recettes d'exploitation futures.

Une baisse des loyers rejaillit donc immédiatement sur le niveau de l'autofinancement et par rebond sur le niveau des investissements.

BILAN CUMULÉ DES ORGANISMES HLM À LA FIN 2015



Comme pour tous les acteurs économiques, on peut visualiser pour l'ensemble des organismes Hlm la « valeur de leurs biens, de leur patrimoine » (l'actif) et le mode de financement de ces biens (le passif). Du côté des actifs, on trouve surtout la valeur des logements et des terrains détenus par les organismes. Mais il ne s'agit pas d'une « valeur de marché », puisque justement les logements Hlm sont, par leur loyer, « hors marché ». La valeur du patrimoine est donc estimée comptablement à partir des coûts de construction augmentés des travaux et diminués des amortissements techniques. Elle s'établit à 200 milliards d'euros, soit environ 50 000 € par logement.

Parmi les autres actifs figure la trésorerie des organismes Hlm pour 11 milliards d'euros. Cette situation de trésorerie est fluctuante dans le temps au gré du rythme de perception des loyers et du paiement des annuités. Elle intègre la valeur des dépôts des locataires à l'entrée dans le parc et des provisions, notamment au titre des travaux en cours.

Ce niveau de trésorerie doit être comparé au montant de l'ensemble des dépenses assumées en une année (exploitation 18,7 milliards d'euros, investissements 17 milliards d'euros, charges locatives 5 milliards

d'euros, soit plus de 40 milliards d'euros). **La trésorerie globale mesurée au 31 décembre correspond ainsi à trois mois de dépenses, ou deux mois si on ne retient que les sommes réellement disponibles. C'est un ratio normal pour une entreprise saine.**

Les « capitaux propres » des organismes Hlm sont la traduction des différents apports des partenaires du logement social qui concourent à la création et à la réhabilitation de son patrimoine ainsi que de l'effet d'accumulation des résultats d'exploitation. Ces capitaux propres ne représentent ainsi qu'un tiers du passif.

Les organismes Hlm portent une dette importante, 148 milliards d'euros, et à long terme.

La part du passif sous forme d'endettement reflète la spécificité du financement du secteur Hlm, qui repose sur les fonds déposés sur le livret A. Ce circuit de financement spécifique (livret A, garantie des collectivités locales...) permet de couvrir les besoins en emprunts à très long terme à des conditions de taux en moyenne meilleures que celles du marché. En contrepartie, la maîtrise du risque est un impératif pour tous les acteurs concernés.

ANNEXE 2

Quelques vérités bonnes à rappeler

La politique du logement social n'est pas efficace

FAUX

Le logement social s'est développé pour « accompagner » le développement de la crise sociale.

Il n'est pas question pour le Mouvement Hlm de contester les chiffres du mal-logement mais où en serait-on si, depuis 1973 (premier choc pétrolier), les organismes Hlm n'avaient pas construits plus de 2,5 millions de logements ?

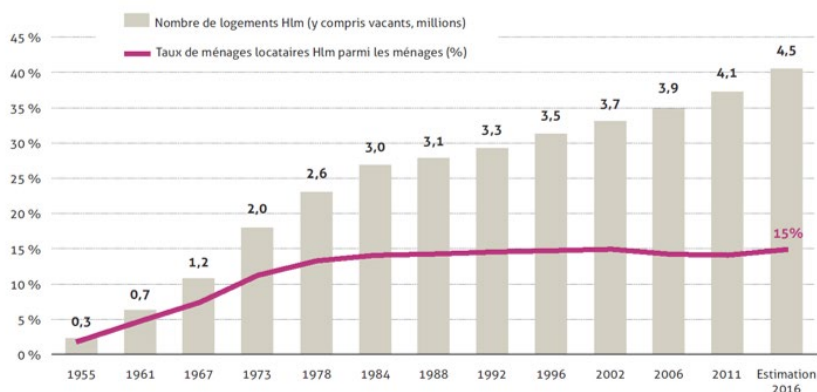
ARGUMENT

En 1973, le taux de chômage en France était de moins de 5%.

Aujourd'hui il a doublé et **le parc Hlm accueille un ménage sur deux en dessous de seuil de pauvreté (846€ par unité de consommation et par mois).**

Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm

USH d'après statistiques fédérales, Enquêtes logement et Compte du logement 2015, France métropolitaine, logements ordinaires



DONNÉES

Le logement social préserve le pouvoir d'achat des ménages modestes – le

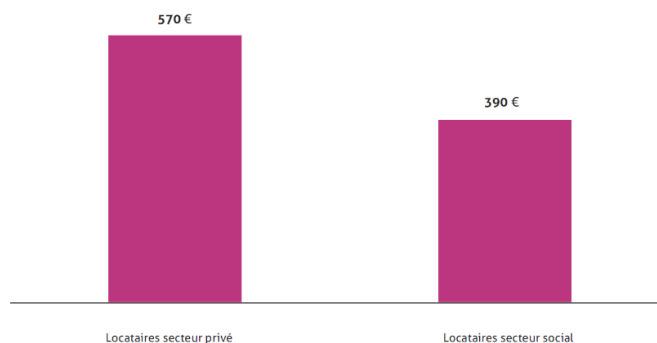
montant net mensuel moyen du loyer est de 390€.

Par comparaison, pour le parc privé, le montant moyen d'un loyer est de 570€.

Les loyers HLM sont plafonnés par la loi. L'APL n'a aucun effet inflationniste sur eux.

Loyer mensuel moyen en 2015

Compte du logement 2015, France entière, logements ordinaires



La politique du logement coûte trop cher à l'État

FAUX

Contrairement à ce que dit le Gouvernement, le budget de l'État ne porte pas une dépense de 42 milliards d'euros pour le logement.

Sur les 42 milliards d'euros d'aides mis en avant, seuls 30 milliards d'euros peuvent être directement rattachés au budget de l'État sous forme d'aides à la personne, d'avantages fiscaux et de subventions d'investissement.

Attention !!!

Sur plus de 18,2 milliards d'aides personnelles au logement, seuls 8 milliards vont aux locataires du parc social. Les aides à la production de logement vont d'abord aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs (10,6 milliards), puis au parc social (8,9 milliards).

Le parc privé est donc au moins autant consommateur de fonds publics que le parc social, sans garantie de contreparties sociales.

POUR ALLER PLUS LOIN

- ♦ **6 contrevérités sur les APL** : <https://www.alternatives-economiques.fr/six-contreverites-aides-logement/00080354>

Les Hlm sont « riches »

FAUX

Le projet de loi de finances prétend que les organismes Hlm ont 11 milliards d'euros de trésorerie.

DONNÉES

8 milliards d'euros en moyenne lissée (on ne peut pas évaluer une trésorerie annuelle sur son point haut), c'est 2 mois et demi d'activité. C'est un ratio normal pour une entreprise saine.

Cette trésorerie comporte plus de 1 milliard d'euros de dépôt de garanties des locataires, des provisions pour des travaux planifiés...

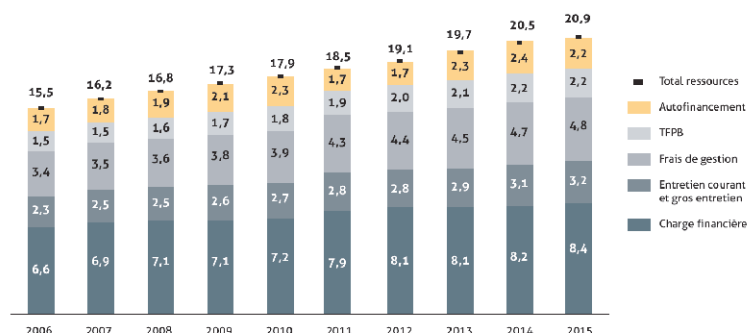
Des « marges » dégagées tous les ans ? C'est vrai : **des marges entièrement réinvesties dans des activités non délocalisables et utiles pour les habitants et les territoires.**

Le résultat d'exploitation des organismes Hlm est de 2,2 milliards d'euros. Il est intégralement réinvesti dans la production et la rénovation du parc. Le secteur investit tout son autofinancement dans la production et la rénovation.

En construction et réhabilitation, il permet 16,8 milliards d'euros de travaux, rapportant 800 millions d'euros de TVA et mobilisant l'équivalent de 170 000 emplois directs dans le secteur du bâtiment et 120 000 emplois indirects dans la filière.

Grands postes d'exploitation des organismes Hlm

Données financières consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



Le Mouvement Hlm est sain parce qu'il est bien géré. C'est pour cela qu'il est un grand investisseur. Le projet de loi détériore profondément cette situation.

Le Gouvernement propose-t-il de vraies compensations ?

NON

Il ne peut pas y avoir de nouveau projet sans autofinancement et les contreparties proposées sont un « avantage de taux ». Elles ne pourraient donc pas s'activer sans investissement. Or le PLF prive le secteur de toutes ses capacités d'investissement !

Les « compensations » portent essentiellement sur un gel du taux sur 2 ans... les organismes s'endettent sur 40 ans ou plus pour construire. Elles seraient en plus supportées par l'épargnant et non par l'État. **La contrepartie n'est pas garantie dans le temps, mais la baisse des APL est durable.**

Par ailleurs, l'étalement de la mesure, proposé par le Gouvernement dans un amendement, n'enlève rien au fond : il s'agit bien d'une ponction de 1,5 milliard d'euros sur les capacités d'investissement des organismes Hlm, et ce dès 2018.

ANNEXE 3

Focus sur l'APL accession

Pourquoi il faut maintenir l'APL accession ?

LES FAITS

L'APL accession est une aide versée sous conditions de ressources par la Caisse d'allocations familiales à des ménages s'engageant dans un parcours d'accession à la propriété pour la durée de leur prêt bancaire et avec un réexamen annuel de leur éligibilité.

L'APL accession représente une part très réduite des APL (5% des 18 milliards d'euros soit 800 millions d'euros par an) et bénéficie à 450 000 ménages pour un montant moyen de 155 euros par mois (contre 260 euros en locatif). Chaque année, ce sont 35 000 familles qui en bénéficient pour la première fois, un peu plus quittant le dispositif, démontrant le caractère non inflationniste de cette aide au logement.

Dans un rapport rendu public en octobre 2016, la Cour des comptes reconnaissait la pertinence de ce dispositif, qui permet de diminuer de 1,7 à 2 points le taux d'effort des ménages accédants.

L'adaptation annuelle des aides personnelles à la situation des ménages assure la sécurisation de leur accession en constituant un filet de sécurité en cas de baisse de revenus ou d'augmentation des charges de famille.

LA MESURE ENVISAGÉE

Le Gouvernement propose de supprimer purement et simplement l'APL accession pour tous les nouveaux bénéficiaires à compter du 1er janvier 2018, ce qui représente une économie annuelle d'environ 65 ME.



LES CONSÉQUENCES

En supprimant purement et simplement l'APL accession, le Gouvernement :

- ◆ remet en cause le projet d'accession à la propriété de 35 000 ménages par an
- ◆ maintient dans le parc locatif, social comme privé, des ménages qui auraient pu avoir un parcours vers l'accession à la propriété
- ◆ n'a qu'un impact très marginal sur la réduction de la dépense publique alors qu'il contribuera à la baisse d'activité dans le secteur de la construction et du bâtiment
- ◆ aura un effet sur les territoires : 65% des bénéficiaires des APL accession vivent en zone 3, qui correspond à la zone C privée par ailleurs par la même loi de finances du prêt à taux zéro dans le neuf. Pour les habitants et les élus de ces territoires, ce sera donc la double peine : plus de prêt à taux zéro et plus d'APL accession.

Pour le seul secteur Hlm (Coop, Procvivis, ESH, OPH), cette mesure est de nature à remettre en cause de nombreuses opérations de location-accession (PSLA). Le financement de ces opérations repose en effet sur un prêt conventionné qui ouvre droit pour les ménages à l'APL accession en phase dite « locative » comme en phase d'accession.

Le fait de ne plus pouvoir bénéficier de ce dispositif crée une rupture économique pour les ménages concernés, dont un grand nombre viennent du parc locatif social et ne pourraient supporter la mensualité de leur logement PSLA sans cette aide.