

Communiqué de presse
Jeudi 12 octobre 2017

ACM HABITAT vote une motion contre les mesures concernant le logement social inscrites dans le Projet de Loi de Finances 2018

Les membres du Bureau d'ACM HABITAT réunis ce matin, jeudi 12 octobre 2017, ont voté à l'unanimité **une motion contre les mesures concernant le logement social inscrites dans le Projet de Loi de Finances (PLF) 2018.**

Cette motion a été **proposée à l'ensemble des bailleurs sociaux de la région** par **URO HABITAT**, l'Union Régionale des Organismes d'HLM d'Occitanie Méditerranée, qui la présentera lors du bureau du **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), le 17 octobre 2017 à Carcassonne.**

M. Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Maire de la Ville de Montpellier et Président d'ACM HABITAT, a souhaité organiser un point presse le jour-même pour **relayer cette motion et alerter les pouvoirs publics sur les conséquences des mesures contenues dans l'article 52 du PLF 2018, tant pour les organismes HLM que pour les locataires, les demandeurs de logement, l'activité du BTP ou encore les collectivités.**



Aux côtés de Philippe Saurel, plusieurs acteurs ont pu faire part de leurs inquiétudes et de leur mobilisation contre ces mesures : **M. Robert COTTE** Président d'URO HABITAT, **Mme Claudine FRÊCHE**, Directrice Générale d'ACM HABITAT, **M. Dominique GUERIN**, Directeur Général de FDI Habitat, **M. Jean-Paul GIRAL**, Directeur Général d'Un Toit pour Tous, **M. Denis REY**, Directeur d'URO HABITAT, ainsi que les représentants d'associations et organisations telles que la **CLCV**, **l'AFOC**, **Action Logement**, la **Fondation Abbé Pierre** et **l'UDAF**.

L'ensemble des participants a été unanime pour dénoncer ces mesures qui auraient pour conséquence **une perte de recettes locatives pour les bailleurs sociaux, ce qui les conduirait à réduire leurs dépenses d'entretien et leurs investissements dans la construction.** Cela engendrerait **une baisse de production estimée à 200 logements sur Montpellier et 450 sur la Métropole sur une année** : un fort impact sur l'économie du territoire puisque, en moyenne, un logement construit équivaut à un logement créé.



Bureau du CRHH du 17 octobre 2017

Motion

Projet de loi de finances 2018

Pour compenser une prochaine diminution des aides au logement, le gouvernement voudrait imposer aux bailleurs sociaux une baisse arbitraire des loyers des logements conventionnés APL, pouvant atteindre **60 € par mois et par foyer**.

Cette décision serait lourde de conséquences sur l'activité de la construction, sur l'accueil des familles modestes au cœur des territoires, sur la qualité du cadre de vie et la mixité sociale, enjeux des politiques publiques depuis plus de 20 ans

Les pertes de recettes locatives pour les bailleurs sociaux estimées à **52 Millions d'euros par an** les conduiraient à réduire puis à stopper leurs investissements.

Cela équivaut chaque année à 312 millions d'euros d'investissements en moins dans la production neuve ou la réhabilitation de logements sociaux en Occitanie méditerranée (ex Languedoc-Roussillon)

C'est 4000 emplois directs et indirects menacés

La déstabilisation profonde du modèle économique du logement social (basé sur le remboursement des emprunts par les loyers perçus) affecterait aussi les collectivités locales qui se sont portées garantes des emprunts contractés par les bailleurs sociaux. En outre, ces derniers ne seraient plus en capacité d'atteindre les objectifs qualitatifs des PLH et des PDH. Pour les territoires, cela signifie une interrogation légitime des collectivités sur les garanties d'emprunt et la révision à la baisse des objectifs de leurs politiques locales de l'habitat, alors que les besoins sont immenses.

Baisser les loyers conduit à repenser les programmes tels que les projets de rénovation urbaine du NPNRU, ceux visant l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, notamment dans le cadre des programmes européens de cohésion sociale (programme FEDER), ainsi que la mixité sociale du logement dans des Opérations d'Intérêt National majeures associant les territoires, des opérateurs privés et les bailleurs. Cela signifie une remise en cause des objectifs partagés par tous.

Le logement social représente pourtant 12% de l'activité de la construction en France. La baisse conséquente de l'activité des bailleurs sociaux aurait un effet direct sur l'emploi des entreprises locales. Les effets induits des mesures annoncées sont clairement sous-évalués par l'État.

En termes socio-économiques, cela signifie pour 2018 :

- **2 600 logements neufs en moins / an, soit la moitié de la production actuelle.**
- **8 000 logements non réhabilités (travaux énergétiques)**
- **6 mois d'attente supplémentaire pour obtenir un logement (le délai passe de 3 ans à 3,5 ans, voire plus).**

À terme très rapproché, les grands perdants seront les locataires et les entreprises. Ils subiront les conséquences de la diminution des services et la baisse des investissements des Organismes d'Hlm, indispensables à la modernisation des logements, à leur maintenance, à la maîtrise des charges liées à l'énergie et à la gestion de proximité dans les quartiers, mais aussi au niveau de la commande publique.

Il faut ajouter la suppression de l'APL liée à l'accession sociale, il s'agit là d'un signal particulièrement contreproductif pour les ménages modestes primo-accédants et notamment ceux qui étaient arrivés à construire une trajectoire résidentielle.

- **Pour les habitants, cela signifie une diminution de la qualité du service rendu et une remise en cause des efforts de ces dernières années pour conforter la mixité sociale dans le parc Hlm.**
- **Pour les entreprises, une baisse de la commande publique Hlm avec plus de 134 entreprises impactées.**
- **Pour l'Etat, 17 M€ de perte de recette de TVA**

Après la baisse de 5€ de l'APL dès le 1^{er} octobre 2017, au détriment des locataires, et la réduction des crédits du FNAP, le projet de loi de finances déposé le mercredi 27 septembre 2017 marque un réel coup d'arrêt à la dynamique territoriale engagée par et avec le logement social depuis de nombreuses années en Occitanie méditerranéenne (ex Languedoc-Roussillon).

Pour cette seule année 2017 la réduction des crédits du FNAP pèse pour une diminution de la programmation en PLAI de 750 logements sur 1958 logements programmés en Occitanie méditerranéenne

Les contreparties annoncées dans le projet de loi de finance pour 2018 (comme le gel du livret A pendant 2 ans ou le surloyer au premier euro) ne résistent pas à l'analyse et témoignent d'une approche purement budgétaire à court terme, niant les acquis et les enjeux réels d'une politique du logement et le temps long de l'immobilier, et surtout un sens des réalités territoriales.

Devant l'ampleur des besoins, les risques économiques, les attentes en matière d'aménagement du territoire et la complexité des équilibres qui s'élaborent sur le terrain, au plus près des réalités, le logement social, pilier de la solidarité républicaine, ne peut pas être envisagé comme une simple variable d'ajustement budgétaire, à moins de considérer que l'outil lui-même n'a plus de raison d'être

Pour l'ensemble de ces raisons, URO Habitat, a décidé :

- ✓ De demander pour la programmation 2017 que la répartition territoriale de l'enveloppe régionale des aides à la pierre et les montants moyens de subvention validés en début d'année par le CRHH ne soient pas modifiés par la décision unilatérale de l'Etat de réduire les moyens affectés à la production de logements sociaux en Occitanie méditerranéenne (ex Languedoc-Roussillon),
- ✓ De rencontrer l'ensemble des acteurs locaux, locataires, collectivités, entreprises, fédérations du bâtiment, pour appeler le Gouvernement à revenir sur ses annonces et à engager une réelle concertation pour une politique du logement au service des habitants et des territoires dans une démarche responsable et durable et en attendant, de retirer l'Article 52 du Projet de Loi des Finances pour 2018
- ✓ Et le cas échéant, demander l'ouverture de discussions sur les compensations susceptibles de rétablir l'équilibre, entre les efforts à fournir et les réalités socio-économiques.
- ✓ D'appuyer la mobilisation grandissante des collectivités qui, en prise avec la réalité des besoins, appellent le Président de la République à revoir ses positions,
- ✓ De demander en urgence la suspension de l'élaboration des Convention d'Utilité Sociale et le report de leur date légale de dépôt, la redéfinition d'un cadre pérenne de financement du logement social étant un préalable à la contractualisation d'objectifs sur la production, l'accession sociale, la réhabilitation et les attributions.
- ✓ De demander au bureau du CRHH de joindre cette motion au PV de réunion et de faire un porté à connaissance de celle-ci, en réunion plénière du CRHH ainsi qu'au plus haut niveau de l'Etat.

URO Habitat, l'Union Régionale des Organismes d'HLM d'Occitanie méditerranéenne

Représente les 30 organismes d'HLM adhérents, toutes familles confondues. Elle joue à la fois un rôle d'animation et de représentation au niveau régional, et un rôle d'interface avec l'Union Sociale pour l'Habitat

Sa mission est d'aider les Organismes de logement social dans la réalisation de leurs opérations et de leurs objectifs professionnels et de défendre leurs intérêts auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat et décideurs, à partir d'orientations partagées.

Ce rôle de représentation, d'assistance, de veille législative et réglementaire et de « rassembleur - facilitateur » nous légitime depuis 2002, à centrer nos travaux et nos actions sur le développement durable, pour la promotion d'un habitat social de qualité accessible à tous.

Quelques chiffres clés en Occitanie méditerranéenne (ex Languedoc-Roussillon)

Les Organismes d'Hlm, acteurs économiques incontournables, génèrent un chiffre d'affaire d'1,2Mds d'€/an avec :

- 130 000 logements locatifs sociaux gérés et entretenus par 2 200 salariés
- 300 000 personnes logées
- Un rythme de production neuve de 5 à 7000 logements / an, 2 000 logements réhabilités et 13 000 logements remis en état, ce qui génère plus de 13 000 emplois directs et indirects, avec 2 500 entreprises du BTP et 300 maîtres d'œuvres

Dans le même temps en Occitanie méditerranéenne (ex Languedoc-Roussillon) :

- 14% de taux de chômage moyen
- 10% de logements sociaux
- 75% des habitants ont droit à un logement social et pour 40% d'entre eux, un logement très social
- 65 000 demandes de logement en attente
- 3 ans d'attente en moyenne pour avoir un logement social