

Enquête France urbaine/AdCF sur les implications de la mise en place d'un loyer de solidarité minorant la quittance des bailleurs sociaux (article 52 du projet de loi de finances 2018) pour les grandes villes, communautés et métropoles

☞ Rappel du questionnaire adressé aux adhérents FU/AdCF:

Le projet de loi de finances pour 2018 (article 52) prévoit une baisse très des APL ainsi qu'une baisse imposée des loyers pratiqués par les bailleurs sociaux :

*Quelles seront les implications de ces mesures dans vos territoires ?
Avez-vous évalué les implications du projet de loi de finances sur votre territoire : pour votre collectivité ? Et pour les opérateurs, bailleurs sociaux (ESH ou Offices) concernés ?
Qu'en est-il ? Quelles sont les actions entreprises ou envisagées à ce stade (actions de mobilisation, contre-propositions.....) ?*

☞ Premiers éléments de synthèse:

A ce stade, quatorze des grandes villes, communautés et métropoles qui ont répondu au questionnaire anticipent des pertes financières importantes pour 2018, ce qui va **réduire fortement la capacité d'autofinancement des organismes HLM**. Dans la mesure où le dispositif concerne les recettes tirées des loyers, est redouté un effet « *boule de neige* » sur les années suivantes. Les organismes les plus petits, avec peu de fonds propres seront fortement fragilisés surtout quand la proportion de locataires bénéficiant de l'APL est élevée dans leur parc.

Les élus sont également sensibles aux **impacts prévisibles sur les locataires du parc**. Les ménages les plus pauvres pourraient se voir limiter l'accès au parc social en ce que les bailleurs seront moins enclins (et en capacité) à reloger les ménages bénéficiant de l'APL. Les Offices publics sont particulièrement concernés. A terme, les organismes en difficulté financière pourraient être contraints de céder leur parc à des bailleurs plus éloignés des réalités locales des collectivités. Les locataires subiront les conséquences de la diminution des services et la baisse des investissements des bailleurs sociaux, 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.

Au-delà des objectifs de construction qui seront revus à la baisse, **les budgets actuellement consacrés à l'entretien du parc pourraient être les premiers touchés**. Des implications sur les projets NPNRU en cours de définition sont à craindre de même que des retards dans les programmations 2018.

Globalement les grandes villes, communautés et métropoles pointent **l'impact récessif à terme des mesures envisagées sur l'économie locale, en matière d'activité dans le bâtiment, de croissance et d'emploi**.

👉 Retour sur les premières réponses transmises

• TOURS METROPOLE VAL-DE-LOIRE

Implications financières :

Les élus de Tours Métropole ont auditionné les bailleurs sociaux le 26 octobre prochain pour mesurer les conséquences sur leur santé financière et leur capacité et volonté à mettre en oeuvre la politique métropolitaine en faveur du logement social qui se traduit actuellement dans le cadre du PLH 2018-2023 et le futur PRU 2018-2024, par la réalisation de 2800 logements sociaux (dont 500 au titre de la démolition/reconstruction avec l'ANRU) et la réhabilitation de 4000 logements sociaux existants.

• NANTES METROPOLE

Implications financières :

- Perte de 25 M€ dès 2018 pour les 14 opérateurs dont 9M€ rien que pour l'OPH Métropolitain.

Cela pose la question de la capacité de tenir les objectifs de production de logements sociaux et de tenir les engagements du PLH. Risque de retard sur les programmes de réhabilitation en plus de la question de la soutenabilité financière des opérateurs dans le cadre du NPNRU.

Les 2 milliard d'encours pour les garanties d'emprunts pour NM fait peser un risque sur la collectivité

Actions engagées :

- Signature par la Présidente et les VP de l'appel aux élus locaux pour soutenir le logement social
- Courrier de la Présidente au Premier Ministre
- Communiqué de presse de soutien aux bailleurs sociaux
- Voeu voté en conseil métropolitain
- Moratoire d'un mois des bailleurs du 44 suspendant tous les OS chantier et la signature des contrats de VEFA
- Travail en cours avec les bailleurs sur des propositions auprès du gouvernement

• RENNES METROPOLE

Implications financières :

19 millions d'euros de loyers

En valeur annuelle

Impact baisse APL	Perte de loyer annuelle pour les bailleurs	Equivalent logements PLUS-PLAI non réalisés	Equivalent Investissements non réalisés	Equivalent perte de TVA pour l'Etat	Equivalent logements non réhabilités
Hypothèses	19 000 000 €	Moyenne fonds propres par logement construit = 19 250 €/logt	Moyenne prix de revient par logement = 128 123 €/logt	Moyenne TVA par logement = 6 568 €/logt	Moyenne fonds propres par logement réhabilité = 6 099 €/logt
		987	126 459 065 €	6 482 701 €	3 115

Impact suppression APL/AL en accession sociale	Perte d'APL annuelle	Augmentation mensualité du ménage si suppression PTZ	Augmentation mensualité du ménage si réduction PTZ
Hypothèses	800 000 €	+ 300 €/mois	+ 200 €/mois

● **BORDEAUX METROPOLE**

Implications financières :

- Estimées à 24M € la perte de loyers globale sachant que en moyenne 50% du parc social est APLisé. Cela représente une baisse potentielle de la moitié des fonds propres pour la production annuelle de PLUS/PLAI (soit une perte de production de 1400 logements environ). Les bailleurs annoncent également une baisse de moitié de leur capacité de réhabilitation.
- A noter 2,4 milliards d'en cours de garanties d'emprunt.

Actions engagées :

- Courrier du président au premier ministre fin septembre, une rencontre devrait avoir lieu sur le sujet
- Communiqué de presse
- Débat en conseil métropolitain loi logement + motion sur les contrats aidés
- Débat avec le préfet en CRHH, le préfet s'engageant à faire remonter au gouvernement les expressions concordantes de tous les collèges.
- Débat public du quotidien Sud-ouest entre plusieurs bailleurs et les élus ville et métropole en présence de la députée LREM chargée du dossier du projet de loi.

● **METROPOLE NICE COTE D'AZUR**

En premier retour rapide, Côte d'Azur Habitat OPH rattaché à la Métropole estime une perte de recettes annuelles de 8M€, ce qui, rapproché d'un autofinancement annuel de 6M€ laisse présager un choc de l'offre inversé et des conséquences à mesurer en matière de réhabilitation, d'intervention en quartiers ANRU, etc...

● **EUROMETROPOLE DE STRASBOURG (EmS)**

Implications financières :

Perte de 23 M€ dès 2018 dont près de 10 M€ pour CUS Habitat (OPHLM de l'Eurométropole). La compensation de cette perte financière impactera les fonds propres et plus particulièrement :

- la production de logements neufs : 18% de fonds propres en moyenne sur notre territoire, soit 25 200€ /logement neuf construit. Equivalent de 1 000 logements, soit 100% de l'objectif annuel de LLS défini dans le volet Habitat du PLU/PLH
- la rénovation de logements sociaux, soit environ 2 000 logements réhabilités par an actuellement.

Les prêts garantis : près de 1,6 milliard d'encours de prêts garantis. Il n'est pas impossible que les conditions de garantie des prêts soient questionnées, ce qui affectera les petites structures.

Concernant la suppression de l'APL en accession sociale, cela concerne 2 300 ménages sur l'EmS.

Gel des avancées sur le dossier du NPNRU puisque le bailleur le plus impacté par ces mesures (CUS Habitat) est celui le plus concerné par les programmes de démolition / reconstruction envisagés...

Actions engagées :

Signature par le Maire, le Président, le Vice-Président en charge du dossier, et les élus des communes de l'EPCI de « l'appel aux élus locaux pour soutenir le logement social »

Soutien à la manifestation des bailleurs sociaux Place Kléber à Strasbourg

Soutien de l'EmS en réflexion au projet de moratoire de l'Association régionale des bailleurs menaçant de suspendre la mise à disposition de logements dans le cadre de l'arrivée des réfugiés et du Plan Hivernal

Différents communiqués de presse.

Pas de motion en Conseil communautaire mais une discussion à venir suite à une interpellation prévue au Conseil municipal..

• PAU AGGLOMERATION

Implications financières :

Les organismes du département intervenant sur le territoire ont estimé le manque à gagner à 8 M€/an. La perte correspond à 80 % de leur capacité d'autofinancement. Des lors, on peut craindre qu'ils diminuent de plus de moitié leur intervention sur le développement de l'offre et diffèrent l'entretien de leur parc.

Sur l'agglomération de Pau une convention ANRU a été signée en juin 2017, deux des organismes engagés dans ce projet de renouvellement urbain (PRU) pourraient ne pas pouvoir faire face à leurs engagements d'ores et déjà contractualisés dans le cadre d'une convention avec l'ANRU.

L'office public pâtira plus lourdement de cette mesure (2 300 logements concernés par les APL sur 3900). Les élus sont également sensibles aux **impacts sur les locataires du parc** : les ménages les plus pauvres pourraient se voir limiter l'accès au parc social dans la mesure où les bailleurs seront moins enclin (et en capacité) à reloger les ménages bénéficiant de l'APL.

Par ailleurs, l'agglomération risque de perdre un de ses outils de mise en oeuvre de son projet de territoire : en effet, les bailleurs sociaux se positionnent dans de nombreuses situations en aménageur sur des opérations complexes (en substitution des opérateurs privés sur des projets où les risques de commercialisation sont plus importants).

En zone détendue on peut donc présager d'un double effet négatif : difficulté d'entretien et de renouvellement du parc social et disparition des missions d'aménagement confiées par les collectivités aux opérateurs sociaux.

La baisse de l'activité des bailleurs sociaux aurait un effet direct sur l'emploi des entreprises locales. A l'échelle départementale, il s'agirait de 91,3 millions d'investissement en moins dont 55,7 millions pour les entreprises du bâtiment.

• TOULOUSE METROPOLE

Implications financières :

La baisse de 60€ d'APL entrainerait sur la métropole une perte de 30M€ de fonds propres pour les organismes HLM, soit une possible baisse de la production à hauteur de 2 000 logements sociaux (pour un objectif PLH de 2 250 logements).

L'office métropolitain Toulouse Métropole Habitat (TMH) s'est particulièrement exprimé sur le sujet au niveau local en pointant les risques de briser une dynamique locale de production, et de fragiliser tout le secteur économique du bâtiment.

Actions engagées :

Mobilisation de l'USH Midi Pyrénées autour de « l'APPEL DES 50 »

Des débats ont lieu dans les instances de suivi de la production du logement social au sein de Toulouse Métropole, avec les opérateurs sociaux, la CDC, Action Logement et les élus en charge des thématiques Habitat.

• LE MANS METROPOLE

Une 1ère analyse avait estimé la perte des bailleurs sociaux, pour le territoire de Le Mans Métropole, à environ 11 millions d'euros par an, soit 8% de leurs recettes, et l'équivalent de l'entretien de 4520 logements, de la réhabilitation de 377 logements et de la construction de 565 logements.

Quelques évaluations plus fines nous ont été données par différents bailleurs : 6,7 millions d'euros pour Le Mans Métropole Habitat (office communautaire), 6,4 millions d'euros pour Sarthe Habitat (office départemental), environ 2 millions d'euros pour F2M (ESH).

Implications financières :

L'enjeu est majeur,

- tout d'abord par rapport aux garanties d'emprunts octroyées : encours garanti par LMM au 31/12/2016 = 259 millions d'euros (et 33 millions d'euros par la Ville du Mans)
- inquiétudes très fortes sur la capacité d'investissement des organismes Hlm : construction neuve, réhabilitation dans le cadre du PLH et incapacité à réaliser les opérations pressenties dans le cadre du NPNRU
- grave menace sur tous les segments de la construction de logements du fait de l'article 52 et de la suppression annoncée du Pinel, du PTZ neuf (*en fait ces dispositifs seront dirigés vers les territoires réputés les plus tendus*), de l'APL accession.

Actions engagées :

Une conférence de presse contre la stratégie logement du gouvernement a été organisée par le Maire-Président en présence des organismes Hlm le 22 septembre. Interpellation du Préfet de la Sarthe en précisant souhaiter un retrait de l'article 52, du Pdt de la République et du 1er ministre sur ces sujets (baisse de loyer mais aussi Pinel, PTZ).

• COMMUNAUTE URBAINE CAEN-LA-MER

Implications financières :

Inquiétude sur la capacité des organismes à remplir les objectifs du PLH (prochain PLH en cours qui comporte des objectifs très axés sur le logement abordable = niveau PLAI à minima)

Les opérateurs privés sont également très inquiets de la suppression de la défiscalisation en zone B2, des modifications sur le PTZ neuf et l'APL accession.

En matière de garanties d'emprunt, l'intervention de l'EPCI est relativement récente, par conséquent, l'encours est assez faible pour Caen la mer, l'impact peut-être par contre important pour certaines communes.

• GRENOBLE ALPES METROPOLE

Implications financières :

Les bailleurs sociaux de l'Isère estiment la perte à 32 millions d'euros pour le département soit l'équivalent de 1 800 logements non réhabilités ou 1 500 logements non construits et une perte de 180 millions d'€ de chiffre d'affaire pour le BTP.

Sur le territoire même de la métropole, la perte globale devrait avoisiner les 20 millions. Pour mémoire, les bailleurs ont investi 22 millions de fonds propres l'an passé sur le neuf. ACTIS (l'OPH de la métropole) va perdre environ 4.5M€ pour 6.5M€ de fonds propres investis par an. Les pertes pour l'OPAC de l'Isère sont estimées à 10M dont à peu près la moitié sur la métropole.

Les objectifs du nouveau PLH vont donc être fortement impactés avec des choix obligatoires entre réhabilitation et construction neuve et un coup d'arrêt aux programmes de renouvellement urbain. Le PLH est basé sur 1300 nouveaux LLS et 1000 logements publics réhabilités/an. Le programme de rénovation urbaine des Villeneuves (sur Grenoble et Echirolles) est de 300M d'€ supportés à 57% par les bailleurs. Pour la collectivité, l'encours de prêt actuellement garanti est de 1 milliard 200 M sur la politique de l'habitat.

Actions engagées :

Plusieurs collectivités de la Métropole ont voté des motions lors des conseils municipaux. Du côté de la Métropole, saisie par courrier de l'ensemble des députés de l'Isère et des présidents de commissions et rapporteurs des crédits logement, à l'Assemblée et au Sénat.

• GRAND-POITIERS COMMUNAUTE URBAINE

Implications financières :

Pour l'OPH rattaché à Grand Poitiers, propriétaire de 70% du parc social du territoire, la perte annuelle due à la baisse des loyers serait de 4,6M€. Cela impliquerait une baisse d'investissement de l'ordre de 25M€ par an, soit une remise en cause du programme NPNRU de Grand Poitiers, l'arrêt pur et simple de la production de logements neufs, et des réhabilitations insuffisantes sur l'ensemble du patrimoine.

De plus cela ferait baisser le budget de fonctionnement de l'ordre de 1,1M€ par an, avec des conséquences évidentes pour l'ensemble des locataires, et notamment ceux des QPV (60% du patrimoine).

Actions engagées :

Les bailleurs sociaux du territoire multiplient les initiatives (articles de presse, motion en CRHH, « demi-journée morte » le 17 octobre, rencontre des parlementaires locaux, menace de ne pas signer les CUS...).

Le Président de Grand Poitiers a écrit au Préfet de Région pour demander un maintien de la défiscalisation en zone B2 et attirer son attention sur les conséquences dramatiques pour les bailleurs des projets du gouvernement.

• SAINT-ETIENNE METROPOLE

Perte annuelle estimée à près de 16 M€ pour les bailleurs sociaux à l'échelle de Saint-Etienne Métropole.

Les mesures annoncées par le Gouvernement dans le domaine du logement suscitent les plus vives inquiétudes en ce qu'elles pénaliseront lourdement le territoire de Saint-Etienne Métropole et ses habitants. Cette diminution drastique des moyens des organismes HLM réduira très fortement leurs investissements, qu'il s'agisse de la production de logements, de leur rénovation et de leur entretien. La réduction extrêmement forte des crédits d'entretien et de réparation du parc existant se traduirait très vite par une dégradation des conditions de vie des locataires. Elle impactera également l'activité des entreprises du bâtiment, ainsi que les collectivités locales qui garantissent la dette des organismes HLM. C'est donc l'ensemble du secteur professionnel de la construction qui sera touché.

Il en va de même au regard du zonage du dispositif dit « loi Pinel », permettant une défiscalisation sur le prix d'acquisition de logements neufs du parc privé en contrepartie d'un plafonnement des loyers et des ressources des locataires. Le zonage B2 n'y serait plus éligible, ce qui exclurait plus de la moitié des communes de Saint-Etienne Métropole du dispositif. Cette mesure impacterait ainsi le renouvellement du parc urbain. La perte de cet avantage fiscal se traduira par une suppression des programmes de construction

privés. Là encore, l'effet induit serait une perte d'activité pour les entreprises du bâtiment.

• MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Implications financières :

Les bailleurs sociaux estiment la perte à 12,8 M€ sur le territoire de la Métropole (dont environ 8 M€ pour l'OPH métropolitain), soit l'équivalent de 640 logements non construits ou de 2135 logements non réhabilités et une perte de 76,9 millions d'euros de chiffre d'affaire pour le BTP. Les pertes de TVA pour l'Etat sont estimées à 4,2 millions d'euros. Les pertes en emploi pour les logements non produits sont estimées à 1000. Pour l'EPCI, l'encours de prêt garanti pour les organismes HLM fin 2016 est de 866,6 M€.

La crainte de voir l'effort de rattrapage de production de logements sociaux significativement ralenti est réel alors même que la Montpellier Métropole est le seul grand EPCI d'Occitanie concerné par l'objectif difficilement atteignable des lois SRU/"Duflot" de disposer en stock de 25 % de logements sociaux en 2025, malgré un PLH volontariste.

Actions engagées :

- Conférence de presse organisée le 13/10 à l'initiative du Président de la Métropole et dans ses locaux et diverses actions de communication
- Motion débattue et adoptée en CRHH du 17/10
- Evocation probable en Conseil de Métropole le 27/11 (sous forme de voeu)