



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

PLF 2018 bailleurs sociaux

Question écrite n° 2072

Texte de la question

M. Jean-Jacques Gaultier appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conséquences qu'aurait la compensation des baisses de loyers par les bailleurs sociaux dans le cadre de la réforme et de la baisse des APL. Dans les Vosges, les 3 bailleurs sociaux estiment qu'une baisse de 60 euros en moyenne par mois des loyers bénéficiant de l'APL génèrerait une perte de plus de 9 millions d'euros de ressources ce qui menace forcément le modèle économique et social de leurs différentes structures et pose le problème du logement social dans le département. Pour le bailleur le plus important qui gère 17 000 logements dont 53 % bénéficient de l'APL, ce serait une perte de 11 % de ses recettes actuelles soit 6,2 millions d'euros et 31 millions sur l'ensemble du quinquennat. Sur les 56 millions d'euros de loyers qu'il perçoit par an, 30 millions sont réinvestis en travaux de construction, de réhabilitation, de mises aux normes dans le cadre de la transition énergétique, d'accès à la mobilité, d'amélioration du cadre de vie. Neuf cents équivalents temps plein y participent. Une telle mesure pénaliserait ceux qui logent les habitants les plus pauvres sachant qu'en 2016, 7 locataires sur 10 des offices publics de l'habitat ont des revenus proches ou inférieurs au seuil de pauvreté. Elle pénaliserait également les locataires puisque leurs conditions de vie seront dégradées faute de la mise en œuvre des travaux d'entretien. Les bailleurs sociaux sont des donneurs d'ordre importants pour le BTP. Dans les Vosges, sur les années 2014-2017, les 3 bailleurs sociaux représentent 40 % des appels d'offres des marchés publics. Au niveau national, ce sont 20 milliards d'euros par an de travaux confiés aux grands groupes, aux TPE, aux artisans. Cette réforme va diminuer la capacité d'investissement des bailleurs sociaux et donc fragiliser tout un secteur économique avec une baisse de la croissance, une baisse des rentrées fiscales, baisse de la TVA, une baisse des offres d'emplois, une baisse de la rénovation énergétique. Il lui demande en conséquence de bien vouloir considérer les effets négatifs et quelles sont ses intentions sur ce dossier.

Texte de la réponse

La loi no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, et plus particulièrement son article 126, s'inscrit dans le cadre d'une réforme extrêmement ambitieuse du secteur du logement social portée par le Gouvernement. Cette réforme s'appuie sur deux principes : - une baisse, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) ; - adossée à cette RLS, une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL). Faisant suite aux discussions entre le Gouvernement et les représentants du secteur, la baisse des APL sera mise en œuvre progressivement. Elle sera ainsi limitée à 800 M€ en 2018 et 2019 pour atteindre 1,5 Md€ en 2020. Cette progressivité est rendue possible par une hausse du taux de 5,5 % à 10 % de la TVA applicable aux opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, mesure également prévue par la loi de finances pour 2018. La RLS sera lissée sur l'ensemble du parc de logements sociaux (hors logements en outre-mer, logements foyers et logements appartenant à des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, non concernés par la RLS) permettant ainsi à l'ensemble des organismes de contribuer de manière équilibrée. En particulier, l'accueil de ménages bénéficiant des APL ne sera, en aucun cas, pénalisant pour les bailleurs. Par ailleurs, une péréquation renforcée via la Caisse de garantie du logement locatif social est aussi instaurée pour

aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur. Afin d'accompagner financièrement le secteur, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement sont également prévues dès 2018, notamment par l'intervention de la Caisse des dépôts et consignation. Le Gouvernement sera vigilant en particulier à ce qu'une réponse personnalisée et adaptée soit apportée à la situation de chaque organisme. Ces mesures prévoient notamment : - une stabilisation du taux du livret A sur deux ans à 0,75 % puis un changement de formule, - une proposition d'allongement de la maturité des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignation aux bailleurs, - la mise en place par la Caisse des dépôts et consignation d'une enveloppe de remise actuarielle de 330 M€, - la mise en place de 2 Md€ supplémentaires de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement, - la mise en place d'une enveloppe de 4 Md€ de prêts à taux fixe in fine notamment pour accompagner la restructuration, - la facilitation de la vente des logements HLM. Cette réforme doit également s'accompagner d'une réorganisation du tissu des organismes de logement social. Cette orientation, discutée dans le cadre de la conférence du consensus sur le logement organisée par le Sénat, va trouver sa concrétisation dans le projet de loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) qui sera déposé au Parlement au cours du premier semestre 2018. Elle vise, en facilitant notamment la fusion ou le regroupement d'organismes, à instituer une solidarité financière accrue et à renforcer leurs capacités d'investissement en mutualisant certaines fonctions stratégiques. L'emploi des moyens et ressources en faveur de cette politique du logement social, à laquelle le Gouvernement reste très attaché, en sera optimisé. L'ensemble des familles du secteur du logement social est actuellement associé à ces réflexions. Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État sera aux côtés des organismes de logement social, aussi bien via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur, qu'à travers les discussions que le ministre de la cohésion des territoires a demandé aux préfets de région et de département de mener pour qu'aucun territoire ne soit délaissé.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Gaultier](#)

Circonscription : Vosges (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2072

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 octobre 2017](#), page 4915

Réponse publiée au JO le : [13 février 2018](#), page 1178