

15ème législature

Question N° : 1350	De M. Olivier Falorni (Non inscrit - Charente-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires (M. le SE auprès du ministre)		Ministère attributaire > Cohésion des territoires (M. le SE auprès du ministre)
Rubrique > logement : aides et prêts	Tête d'analyse > Aide personnalisée au logement (APL)	Analyse > Aide personnalisée au logement (APL).
Question publiée au JO le : 26/09/2017 Réponse publiée au JO le : 13/02/2018 page : 1178 Date de changement d'attribution : 06/02/2018		

Texte de la question

M. Olivier Falorni attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, à propos de la stratégie pour le logement qu'il a présentée le mercredi 20 septembre 2017. Ce plan prévoit, entre autres, la baisse des APL des locataires du parc social, soit 2,5 millions de ménages, compensée par une baisse des loyers, d'une cinquantaine d'euros. Cette annonce qui fait réagir le monde HLM, met en péril le modèle du logement social. La réduction de loyer de 50 euros, par mois et par bénéficiaire de l'APL, entraînerait une très forte baisse de ressources des bailleurs sociaux. La baisse, de l'ordre de 1,5 milliard d'euros, équivaut à la moitié des sommes consacrées à l'entretien courant et aux frais d'entretien, ou encore aux trois quarts de leurs capacités d'investissement dans la production de logements neufs, affectant l'activité des entreprises du bâtiment. Il s'agirait d'une catastrophe pour l'ensemble des territoires. Pour l'office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle, cette proposition représente une perte de recette de 2,5 millions d'euros. En déséquilibrant financièrement les organismes HLM, le risque est de provoquer une augmentation des loyers des autres locataires HLM. Cette mesure qui ne s'applique, dans cette ampleur, qu'au secteur HLM, impacte plus fortement les organismes aux loyers les plus modérés et pénalise les bailleurs qui ont une politique généreuse en direction des ménages les plus modestes. Sans contreparties véritables, cette disposition ferait peser sur les seuls locataires du parc social la solidarité nationale. Il s'agirait de faire payer aux locataires HLM les arbitrages budgétaires, sans produire la moindre amélioration de leur pouvoir d'achat. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement afin de pérenniser le modèle du logement social et de répondre aux préoccupations du monde HLM.

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.