

Habitat & Collectivités Locales

N° 399-bis

Informations du 19 septembre 2017

Nouvelle formule – n° 399 bis – 19 septembre 2017

Editorial

Hasard du calendrier : 3 conférences de presse à Paris sur le sujet Logement aujourd'hui-même. Les bailleurs sociaux d'Ile-de-France, la fédération des OPH et l'association [France Urbaine](#).

Cette dernière – qui traitait aussi d'autres sujets à la veille de la [Conférence des Villes](#) - constate que « sans elles (les APL), de nombreuses personnes et familles ne pourraient se loger » et que « réorienter, comme le souhaite le Gouvernement, la politique nationale du logement prendra du temps et exigera du doigté ».

Interrogé par HCL, son président, le Toulousain Jean-Luc Moudenc, affirme que si l'Etat joue le jeu de la concertation, les « territoires » pourront apporter leur contribution aux réformes Logement, même dans le calendrier tendu annoncé (un projet de loi en décembre dit-on). En aparté, avec Nathalie Appéré, vice-présidente et maire de Rennes, ils reconnaissent que le Gouvernement (avec l'affaire des APL et des loyers sociaux) utilise là un « rabet » brutal qu'ils pensent éviter par ailleurs avec la question des dépenses de fonctionnement (les fameux 13 MDS d'économies annuelles pour les collectivités) en cours de négociation avec l'Etat.

Une fois n'est pas coutume, nous publions entre deux lettres HCL hebdomadaires un article qui illustre bien la position des acteurs HLM et de leurs partenaires associatifs, à l'exacte veille (ce sera demain, mercredi 20 septembre) de la conférence de presse ministérielle devant annoncer la stratégie gouvernementale en matière de logement.

HCL l'a signalé et commenté, le Mouvement HLM (l'USH) s'est exprimé et les [ESH](#) aussi, et avec force bien sûr. Mais de manière maîtrisée qui ne rend pas toujours compte du désarroi et des inquiétudes des professionnels. La journaliste Martine Vankeerberghen rapporte de deux réunions du jour, au-delà des chiffres, des moments de vérité et des propos souvent moins policés que ceux des communiqués officiels.

Bonne(s) lecture(s) !

Guy Lemée

Baisse des APL et des loyers sociaux : « Nous allons nous battre », prévient la Fédération des OPH

« Nous allons nous battre », a annoncé Alain Cacheux, président de la Fédération des Offices publics de l'habitat (OPH), lors d'un point presse sur les baisses des APL et des loyers du parc social, organisé le mardi 19 septembre, à Paris, en présence de Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat (USH), de représentants d'OPH et d'associations de locataires. Un avertissement au gouvernement qui, selon lui, devait transmettre, le même jour, son projet de loi de finances au Conseil constitutionnel, avec, à priori, une diminution des APL de « 1,5 à 2 Md€ », le ministère de la Cohésion des territoires ayant, par ailleurs, prévu de présenter aux médias, ce 20 septembre, à 12h, « la stratégie logement du Gouvernement ».

Baisse de recettes de 685 M€ par an pour les OPH, soit 70% de l'autofinancement

En moyenne, 58 % des locataires de logements conventionnés des OPH, 51 % de ceux des ESH et 50 % de ceux des EPL sont bénéficiaires d'APL, avec, toutefois, de fortes variations selon les bailleurs.

Si la baisse d'en moyenne 50 € par mois - évoquée, mais non confirmée -, des loyers des logements sociaux occupés par ces bénéficiaires était appliquée pour compenser les diminutions des APL, cela correspondrait à une perte de recettes de 685 M€ par an pour les 255 OPH, soit 70 % des 980 M€ de l'autofinancement cumulé des offices en 2015. Dans ce contexte, dès 2018, 98 OPH, représentant 31 % du patrimoine des offices, auraient un autofinancement négatif. Et les offices ayant accueilli le plus de ménages fragiles - certains ont 70 % d'allocataires -, seraient les plus pénalisés...

En Ile-de-France - OPH, ESH et Coop'HLM confondus -, la diminution de 50 € par mois qui concernerait 500 000 ménages, représenterait une perte de 315 M€ par an, a indiqué, de son côté, Jean-Luc Vidon, président de [l'AORIF - USH d'Ile-de-France](#), lors d'un point presse organisé juste avant celui de la fédération des OPH. Or, pour assurer la production de 36 000 logements - les agréments obtenus pour 2016 -, il faut 500 M€ de fonds propres, estime l'AORIF.



« L'autofinancement annuel de [Paris Habitat](#) est de 68 M€. Si cette baisse était appliquée, nous aurions 30 M€ de moins », a précisé Stéphane Dauphin, son directeur général, présent aux côtés de Jean-Luc Vidon, lors du point presse de l'AORIF.

« C'est le casse du siècle. Deux milliards d'euros que l'on va perdre », selon la CNL

Tant l'AORIF, que la fédération des OPH ont prévenu que, si de telles mesures étaient prises, les bailleurs seraient obligés de restreindre leurs investissements en production, en réhabilitation et en entretien. Et ce n'est pas un « choc de l'offre » qui pourrait se produire, mais bien l'inverse.

L'opération est, a priori, blanche pour les locataires, la baisse des APL devant être compensée par celle des loyers. Mais, « on n'est pas tombé dans le piège. C'est le casse du siècle. Deux milliards d'euros que l'on va perdre. (...) Ce sera, notamment, de l'entretien en moins. On n'est pas dupe », dénonce Eddie Jacquemart, président national de la [CNL](#).

Quant aux pistes évoquées par le gouvernement pour compenser la baisse des loyers, personne n'y croit. Elles sont « inexistantes », « mensongères », ne portent qu'à « moyen et long terme » ou existent déjà, estime Alain Cacheux, alors que la diminution des loyers serait effective « dès 2018 ».

Ainsi, l'effet d'un gel du taux ou d'une baisse du taux du Livret A serait « minime », de même que celui d'une éventuelle hausse des SLS (suppléments de loyer), ces derniers étant de plus, désormais, transférés à 85 % au FNAP. Dont le budget 2017 a diminué d'ailleurs « de 17 % du fait des récentes annulations... ». Quant à la vente des logements sociaux, les organismes la pratiquent déjà. Idem pour les annonces sur le foncier.

« On se lance dans la privatisation du logement social », selon Yves Mano, président de la CLCV (ancien Président de Paris Habitat)

« Le gouvernement sait très bien ce qu'il fait. (...) Il veut assécher la trésorerie des organismes d'HLM. (...) Puis, il va faire de la vente HLM à tout va. C'est ce qui s'est passé en Angleterre et au Canada », prévient Eddie Jacquemart, président national de la CNL.

« On est en train de remettre en cause le modèle du logement social », a indiqué, pour sa part, Jean-Yves Mano, président de la [CLCV](#) depuis novembre 2016 et ancien maire adjoint en charge du logement de Paris de 2001 à 2014, estimant qu'« on se lance dans la privatisation du logement social ». Comme l'évoquent certaines notes qui circulent, « on va demander à une foncière d'acheter en bloc des logements sociaux qui seront gérés par les organismes », foncière qui fera, ensuite, « de la vente à la découpe », prévient-il.

Les annonces gouvernementales sont rarement approuvées. Reste qu'en cette rentrée, les fédérations, les bailleurs et les associations sont particulièrement choqués par l'absence de concertation de la nouvelle équipe gouvernementale et se plaignent d'être, finalement, principalement informés par les déclarations dans les médias.

Très remontées par leur entretien, juste avant cette réunion, avec le secrétaire d'Etat Julien Denormandie, au cours duquel elles déclarent ne rien avoir appris, les associations comptent bien occuper le pavé.

« On ne nous écoute pas, on en a assez, on va se révolter », prévient Chantale Boucher, administrateur CNL chez Valophis Habitat (94). Et les associations vont unir leurs efforts pour faire entendre leur voix, promet Romain Biessy, secrétaire confédéral du secteur habitat de la [Confédération](#) syndicale des familles.

Vers un recours des bailleurs sociaux pour rupture du principe constitutionnel d'égalité face aux charges publiques ?

« Il n'y a pas eu de négociation. Nous avons été menés en bateau. Nous subissons l'arrogance de Bercy », déplore, pour sa part, Alain Cacheux.

Restent aussi les armes juridiques si le gouvernement passait à l'acte. « Nous examinons, avec les avocats, tous les recours juridiques possibles, en particulier celui pour non-respect du [principe constitutionnel d'égalité sur les charges publiques](#) », seul le secteur HLM étant sollicité pour des baisses de loyers alors que c'est lui qui offre les loyers les plus abordables, la part du budget des APL de ses locataires étant bien plus faible que celle des locataires du privé. « J'imagine également que certains parlementaires auront recours au conseil constitutionnel », prévoit-il.

« Beaucoup d'organismes d'HLM sont aujourd'hui dans la consternation, la colère ou le désarroi », estime enfin Alain Cacheux.

Martine Vankeerberghen
Journaliste indépendante

Evènements / Manifestations

26 au 28 septembre – Strasbourg (Rappel)

78^{ème} Congrès de l'USH

Le thème cette année : Hlm & Territoires - Quelles perspectives pour le nouveau quinquennat ?

La grand'messe annuelle HLM bien sûr mais aussi LE rendez-vous de toute la planète Logement.

<http://www.union-habitat.org/le-congr%C3%A8s/les-actualit%C3%A9s>

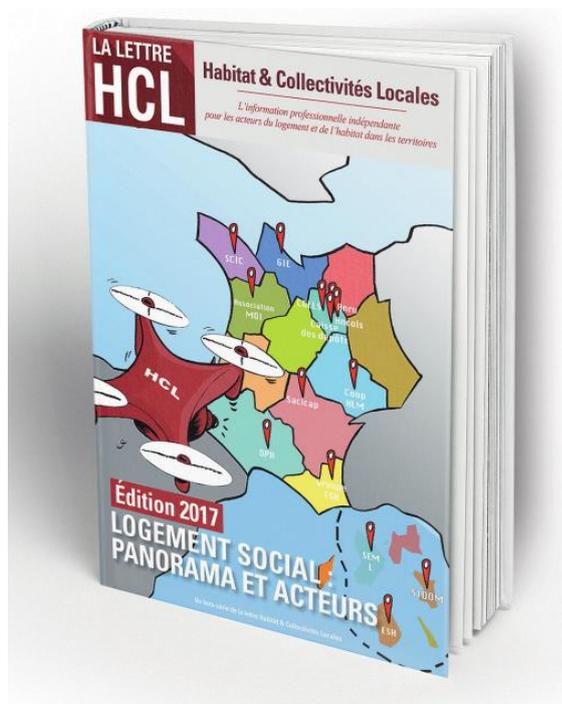
Voici le programme détaillé mis à jour au 14 septembre :

<https://fr.calameo.com/read/0044532939273c429efa1>

NdR : Quelques-uns annoncent, d'autres rêvent d'un Congrès « chaud » avec des manifestations contre ce

que beaucoup considèrent être un coup de force du Gouvernement à l'égard du Logement social ... Lequel Gouvernement aura réussi, à cette heure, un véritable tour de force : faire l'unanimité du secteur contre lui, des propriétaires privés aux associations de lutte contre le mal-logement, en passant par les agents immobiliers, le Bâtiment et les HLM... Mais attendons les annonces (officielles cette fois) prévues mercredi en conférence de presse. HCL y sera...

Rappel : Au moment même de ce grand rendez-vous, parution de notre hors-série thématique « [Logement social : Panorama et acteurs](#) » Nos abonnés bénéficient d'un exemplaire papier gratuit (presque 300 pages d'infos !) qui pourra leur être adressé début octobre. Informations sur les modalités pratiques suivront.



Suivez la lettre HCL (son *redac'chef*) sur les réseaux sociaux :

via [LinkedIn](#), le premier réseau professionnel et/ou (ça démarre à peine) via [Twitter](#) qu'on ne présente plus.

Une manière *différente* pour les lecteurs HCL de suivre *autrement* (*) l'actualité professionnelle, même entre 2 parutions de la lettre hebdomadaire.

(*) exercice libre qui ne se substitue pas à nos flash-infos : champs élargis, anecdotes et autres points de vue, humeur et humour, etc.

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : contact@lettre-hcl.fr Site Internet dédié : <http://www.habitat-collectivites-locales.info>

Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1221 W 90099

Adhérent : www.spiil.org

© 2017 © Habitat & Collectivités locales - **Tous droits réservés**

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des CGU.
