



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Le Président

Monsieur Edouard Philippe
Premier Ministre
Hôtel Matignon
57 rue de Varenne
75700 Paris

N/Réf. : JLD/ML-sc

Paris, le 13 octobre 2017

Monsieur le Premier Ministre,

Vous connaissez la préoccupation forte partout en France des organismes Hlm et de l'ensemble de leurs partenaires, collectivités locales, associations, entreprises du secteur du bâtiment et de la promotion immobilière. De nombreuses voix se sont exprimées et continuent de faire part de leur désarroi, de leur colère. Il s'agit en effet d'un sujet grave qui pèse très lourdement sur l'avenir d'un secteur essentiel pour la solidarité nationale, l'emploi et l'aménagement du territoire.

A l'examen détaillé, l'article 52 du projet de loi de finances pour 2018, se révèle mortifère pour le logement locatif social, l'accession sociale et injuste pour nos concitoyens les plus modestes.

En prélevant globalement, plus de 1,7 milliards tous les ans sur un secteur qui dégage et réinvestit 2,2 milliards d'autofinancement, entièrement réinvestis dans la production neuve et la réhabilitation, le projet de loi de finances ampute le secteur de 75% de ses capacités à développer et à améliorer le parc.

Les 2,2 milliards d'autofinancement du secteur génèrent actuellement, par effet de levier, un investissement annuel de plus de 17 milliards d'euros, rapportant près de 5 milliards de recettes fiscales à l'Etat et aux collectivités locales (TVA, TFPB), mobilisant l'équivalent de 170 000 emplois directs dans le secteur du bâtiment et 120 000 emplois indirects dans la filière. Les investissements des organismes HLM ont été multipliés par 2,5 depuis 2005.

Les mesures contenues dans les articles 52 et 19 conduiraient inévitablement à contraindre les organismes Hlm à réviser drastiquement leurs projets d'investissement au détriment de la rénovation, donc des locataires en place, de la production neuve donc des locataires de demain, du choc de l'offre et globalement de la filière du bâtiment.

Les « contreparties » présentées dans le courrier que vous venez d'adresser au Mouvement Hlm sont des contreparties de taux et de prêts qui pour la plupart n'ont de sens que si nous pouvons maintenir un niveau d'investissement important. Or en l'état, au regard des fonds propres en diminution du fait de l'article 52, le niveau d'investissement va chuter drastiquement. Ces contreparties ne sont donc pas opérantes dans l'hypothèse d'assèchement des fonds propres qu'établit l'article 52 du projet de loi de finances. Le Mouvement Hlm en a fait part au rapporteur pour le logement de la commission des Finances à l'Assemblée nationale et à l'ensemble des parlementaires qui l'ont auditionné.

Dans les territoires, les organismes rencontrent actuellement les parlementaires, les élus locaux et les entreprises locales dont ils sont les partenaires pour les informer de la situation dans laquelle ils se trouveraient, de la nécessité de suspendre la mise en œuvre de leurs plans d'investissement.

A ce contresens économique, au regard de votre volonté de libérer et porter un choc de l'offre, s'ajoute une injustice profonde. En effet, l'article 52 du projet de loi de finances revient à faire « payer » par les organismes Hlm le désengagement de l'Etat au regard du nombre de familles *APL*isées accueillies.

UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83 • www.union-habitat.org

Association Loi 1901 • Siret 775 697 907 00068 • NAF 9499 Z



In fine ce sont donc les organismes accueillant le plus de familles *APL*isées qui seront les plus contributeurs, et les locataires de ces organismes qui verront le plus vite la qualité du parc et du service se dégrader.

La réforme, telle qu'elle est aujourd'hui arrêtée, ne fera que des perdants : les locataires de nos résidences d'abord, et en particulier ceux habitant les quartiers en rénovation urbaine qui sont les plus fragiles, les collectivités locales ensuite qui garantissent nos emprunts et enfin l'ensemble de la filière bâtiment qui va voir dans les semaines et les mois qui viennent une chute des commandes que leur adressent les organismes.

En 20 ans, nous avons accompagné avec succès la mise en œuvre de réformes profondes pour notre secteur et le pays : loi SRU, création du droit au logement, émergence des compétences territoriales, crise des banlieues et lancement de plus de 700 projets de renouvellement urbain partout en France, mobilisation pour faire face à la grande crise immobilière en 2008, mobilisation pour la transition énergétique, loi ALUR, loi égalité citoyenneté... Nous redisons avec la plus grande solennité que le Mouvement Hlm qui montre en permanence sa capacité à s'adapter continuera de le faire.

Le Mouvement Hlm a toujours eu en tradition le sens du dialogue avec les pouvoirs publics et c'est bien volontiers que nous engagerons, enfin, une discussion avec les ministres concernés et avec votre cabinet comme votre courrier nous y invite. Mais il est clair que ces échanges ne pourront pas porter principalement, et encore moins exclusivement sur les « compensations » dont toutes les études à notre disposition démontrent qu'elles ne sont pas à la hauteur du choc que le projet de loi de finances persiste à infliger au monde Hlm.

Nous savons la tension qui pèse sur les finances publiques. Dans un contexte économique serein et inscrit dans une vision partagée entre l'Etat et les organismes Hlm portant sur la loi de finances, les modalités de financement de l'activité et la future loi logement, nous sommes prêts à poursuivre notre action et nos investissements à un niveau très important pour favoriser l'inclusion par le logement social, amplifier la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine dans les quartiers, amplifier la transition écologique, accompagner les villes moyennes et les territoires en décroissance.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de notre très haute considération.

Jean Louis Dumont
Président de l'Union sociale pour l'habitat

Alain Cacheux
Président de la Fédération
des OPH

Valérie Fournier
Présidente de la Fédération
des ESH

Marie-Noëlle Lienemann
Présidente de la Fédération des
Sociétés coopératives Hlm

Yannick Borde
Président de Procvivis UES-AP

Denis Rambaud
Président de la FNAR