



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.: 020-17 JLD/ML-ad

Paris, le 22 novembre 2017

Monsieur le Premier Ministre,

L'examen du projet de loi de finances se poursuit, et le Mouvement Hlm, rejoint par l'ensemble des associations de locataires et de solidarité, par les associations d'élus, par le secteur de la production et les syndicats de salariés, a fait part à plusieurs reprises de sa très grande inquiétude sur les conséquences de l'article 52 et du projet de baisse des APL couplés à la création d'une « RLS » qui viendraient amputer les capacités d'autofinancement des organismes.

Ce dispositif est injuste socialement, coûteux et complexe à mettre en œuvre. Dès l'année prochaine, de nombreux organismes seraient en situation d'autofinancement négatif et la progressivité de la mesure telle que vous l'avez évoquée dans le but d'atteindre 1,5 milliard de baisse des APL et des loyers en 2020, ne ferait qu'accroître la crise et organiser l'arrêt progressif des investissements.

De nombreux organismes entreraient en procédure auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, ce qui aurait pour conséquence de faire à nouveau appel aux cotisations des organismes Hlm et à des contributions financières considérables des collectivités locales référentes (pour les OPH) ou actionnaires (pour les ESH et les coopératives HLM), eux-mêmes sollicités à hauteur de 33% dans les procédures d'aides.

Les associations régionales Hlm, en lien avec leurs partenaires économiques locaux et les organismes Hlm, ont évalué que 54 000 logements sociaux programmés ne pourraient pas être construits, que 103 000 réhabilitations ne seraient pas menées, mettant en péril 146 000 emplois dans le secteur du bâtiment.

Nous ne pouvons nous résigner à une telle chute de l'activité, alors que la dynamique en cours est saluée par tous les professionnels, alors que le parc social accueille de plus en plus de ménages dont les ressources sont inférieures au seuil de pauvreté.

Comme nous nous y étions engagés lors de nos échanges, nous avons examiné des solutions alternatives en tenant compte de la tension qui pèse sur les finances publiques et nous avons analysé les « contreparties » que vous proposez en termes de financement des investissements de la production neuve et de la rénovation.

C'est dans ce cadre, qu'en responsabilité, nous portons une proposition qui représente une mobilisation très significative du secteur Hlm, en faveur de la réduction des déficits publics et nécessite un effort considérable et une grande solidarité du Mouvement Hlm.

Cette proposition s'appuie sur :

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



Un relèvement du taux de TVA de 5.5% à 10%, portant sur la production de logements locatifs sociaux et les travaux d'investissement dans le parc, relèvement accompagné d'une réduction de la durée de l'autoliquidation à 6 mois après la livraison des travaux¹.

Une contribution complémentaire des organismes à la CGLLS reversée au FNAL. Cette contribution pourrait avoir pour sources :

- La première cotisation de la CGLLS basée sur les loyers avec des réfections au titre du nombre de mises en service, du nombre de logements en QPV et du nombre de ménages « APLisées ».
- Une cotisation spéciale fonction du nombre de logements éligibles détenus par les organismes de logement social, « éligibles » étant entendu comme classés sous les étiquettes énergétiques E, F, G².

La mise en œuvre de ce dispositif nouveau serait simple. La cotisation par logement pourrait être différenciée selon l'étiquette³.

Le dispositif serait très incitatif pour accélérer la réhabilitation thermique des logements sociaux, investissements facilités par l'amélioration des conditions de financement des organismes de logement social (Eco-prêt, Prêt de haut de bilan bonifiés, baisse du taux du livret A).

Une telle mobilisation du secteur Hlm à la réduction des déficits publics, doit nous permettre, avec l'appui du Gouvernement, par l'investissement, par la mobilisation sur nos missions sociales, de continuer d'accompagner nos concitoyens les plus modestes dans l'accès au logement.

Assuré que comme le Mouvement Hlm, vous portez une attention forte à ces enjeux, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de ma très haute considération.

Avec mes salutations respectueuses

Jean-Louis Dumont

cc : Jacques Mézard, Ministre de la Cohésion des territoires
Julien Denormandie, Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Cohésion des territoires

¹ Le rendement de la mesure est estimé à 680 M€ en 2018, 1.020M€ en 2019 et 680M€ en 2020. Le rendement exceptionnel de 2019 est lié à la nécessaire réduction des délais de liquidation de la TVA de 30 à 6 mois pour générer une recette dès 2018.

² Les logements non classés seront considérés comme classés en G pour 2018.

³ Montants fixés par arrêté.