

Baisse des APL et Loyers HLM

Dernière mise à jour : 01-10-2017

Plan Logement - La présentation est reportée sur fond de nouvelle polémique sur les "APL HLM"

C'est finalement le 22 septembre que le gouvernement présentera son Plan Logement. Des petits bouts continuent à sortir dans différents médias, émanant de différents ministres chargés de confirmer ou de corriger différentes informations sorties ici et là. Le budget Logement 2018 serait ainsi amputé de 2 milliards d'euros, via la baisse des APL dans des proportions qui pourraient atteindre 50 à 60 euros par mois pour les locataires Hlm. Mais leur taux d'effort n'en serait pas diminué pour autant, le gouvernement envisageant tout un tas de mesures visant à faire porter la contrepartie de cette baisse des APL aux organismes Hlm. "Le logement social fait face à une attaque sans précédent", estime l'Union sociale pour l'habitat.

Le gouvernement a décidé, mardi 12 septembre, de repousser la présentation de son Plan pour le logement de presque dix jours. Prévues initialement à l'ordre du jour du conseil des ministres du 13 septembre, elle est reportée au vendredi 22 septembre. De quoi prendre le temps de peaufiner la cohérence des mesures annoncées par-ci par-là, d'en tester l'accueil auprès du secteur et de l'opinion publique, et de boucler les arbitrages budgétaires.

Pointé comme un secteur où, avec 40 milliards d'euros d'aides publiques, la France dépense "plus que ses voisins sans pour autant améliorer les services" selon Bercy, le logement verra son budget baisser en 2018, a confirmé à l'AFP une source proche du dossier.

Selon un article paru dans L'Opinion du 12 septembre, le montant des économies réclamées au logement pourrait atteindre deux milliards d'euros, soit une baisse de 5% du total des aides publiques consacrées au secteur.

Baisser les APL de 60 euros et contraindre les bailleurs sociaux de réduire d'autant leurs loyers

Selon des sources concordantes, le gouvernement pourrait ainsi baisser les aides personnelles au logement (APL) versées directement aux bailleurs sociaux, d'un montant allant jusqu'à 60 euros mensuels, en contraignant les bailleurs sociaux à réduire d'autant leurs loyers (le journal L'Opinion, qui assure avoir eu accès à une version provisoire d'articles du projet de loi de finances pour 2018, évoque quant à lui une baisse pouvant aller "jusqu'à 50 euros").

"L'exécutif entend contraindre juridiquement les bailleurs sociaux du secteur réglementé à baisser leurs loyers en ajoutant un article spécifique au Code de l'habitat", selon un autre article de L'Opinion paru le lendemain, ce mercredi. "Une baisse de 50 euros des APL représente une baisse de 10% des loyers moyens perçus chaque mois (500 euros)" et "une baisse théorique de 50 euros pour toutes les APL leur retirerait près de 3 milliards de ressources" poursuit le quotidien.

D'après un expert du logement social interrogé par le journal, "on pourrait estimer qu'une société Hlm sur trois se retrouverait en situation de faillite. Un chiffre à avoir en tête quand on sait qu'ils financent un logement neuf sur trois".

L'USH rappelle que la dette de 140 milliards des organismes Hlm est garantie par les collectivités

Dans un court communiqué publié ce jour, l'Union sociale pour l'habitat demande à être reçue "sans délai" par le président de la République, considérant sans doute que celui-ci est le dernier espoir pour pouvoir contrer "la volonté unilatérale de Bercy de baisser drastiquement les APL pour les locataires Hlm". Les élus de l'USH expliqueront que le secteur Hlm loge 11 millions de personnes, qu'il produit plus de 100.000 logements sociaux par an, qu'il génère 300.000 emplois et qu'accroître le "se doit de continuer à entretenir et rénover les logements de ses locataires".

De plus, "les organismes Hlm sont porteurs d'une dette de 140 milliards d'euros notamment auprès de la Caisse des Dépôts" et que "cette dette est garantie par les collectivités locales", ainsi que l'USH le rappelle dans son communiqué, ajoutant pour être tout à fait limpide : "C'est dire les conséquences irréversibles qu'auraient des décisions brutales et non concertées pour l'ensemble de la société française".

L'USH ne s'avance pas encore publiquement sur les contreparties envisagées par le gouvernement pour permettre que la baisse annoncée des APL n'ait "aucun effet, aucun impact" sur "les bénéficiaires des APL dans le logement social", comme l'a promis le Premier ministre dans plusieurs médias mercredi (matinale de France 2, France Info).

A noter qu'Edouard Philippe a, à cette occasion, confirmé que pour les locataires du secteur privé bénéficiaires des APL il n'y aura "aucune espèce d'impact puisqu'ils ne sont pas concernés". Etonnant quand on se souvient que le principe d'une baisse des APL avait en partie été justifiée par le fait que les aides au logement participaient à l'augmentation des loyers (or il ne pouvait s'agir que des loyers du secteur privé, ceux des Hlm étant réglementés).

Augmenter les surloyers, baisser les taux d'intérêt...

Quoi qu'il en soit, le gouvernement est soucieux de préserver le pouvoir d'achat des bénéficiaires des APL et se tourne vers les bailleurs sociaux pour résoudre l'équation. Et la presse se fait l'écho des mesures envisagées.

Selon L'Opinion, les organismes Hlm pourraient ainsi être "invités à augmenter les surloyers payés par les ménages dont les revenus excèdent de plus de 20% les plafonds de ressources, soit 4% du parc Hlm". La question est "posée"

mais pas encore "tranchée", a rectifié Jacques Mézard dans la matinale d' Europe 1 ce mercredi.

Les organismes Hlm pourraient aussi bénéficier de conditions de crédit privilégiées, par le biais du livret A, dont la rémunération pourrait être bloquée à son niveau actuel de 0,75% pendant deux ans. Autre piste de contrepartie avancée mercredi par Le Figaro : "L'allongement de la durée des prêts consentis par la Caisse des Dépôts à une vingtaine d'années, contre une quinzaine aujourd'hui". "Ensuite, Bercy autoriserait les organismes Hlm à baisser le taux d'intérêt auquel ils enregistrent dans leurs comptes les emprunts qu'ils contractent : il pourrait être ramené de 2,4% à 2% ou 1,8%."

... renforcer le dispositif "NPL", vendre du parc Hlm...

Selon L'Opinion, "L'exécutif compte aussi renforcer le volet de la précédente loi Egalité et Citoyenneté, qui permet aux bailleurs sociaux de moduler un peu plus leurs loyers en fonction des ressources de leur locataire". Sans doute une référence au dispositif "Nouvelle politique des loyers" (NPL, voir notre article du 28 avril 2017

Loi Egalité et Citoyenneté : le point sur les mesures Logement).

Le gouvernement aurait aussi pensé à la vente de logements Hlm pour garantir les capacités d'investissement des bailleurs sociaux en alimentant leurs fonds propres. Une idée qui "n'est pas nouvelle", rappellent judicieusement Les Echos, "mais à quelques exceptions près, les bailleurs s'y sont toujours opposés et les cessions n'ont jamais dépassé 8.000 logements par an". C'est que "Les immeubles sur lesquels ne pèse plus aucun emprunt sont peu nombreux", assure Marianne Louis, secrétaire générale de l'USH au quotidien économique. Dès lors, "Comment rembourser la Caisse des Dépôts sans toucher de loyer ?", interroge-t-elle.

Pour contourner cet écueil, l'Etat s'appuierait sur Action Logement pour constituer une foncière chargée d'acquérir les appartements auprès des sociétés d'Hlm en leur versant immédiatement les fonds. "Une partie de la recette reviendrait à l'Etat, à concurrence des aides perçues au moment de la construction des immeubles, c'est tout un modèle économique qu'il faudrait changer", précise "un connaisseur" aux Echos. "Nous avons pratiqué ce système et vendu 0,5% de notre patrimoine chaque année depuis 2008", témoigne Yves Laffoucrière, directeur général du groupe I3F jusqu'en août dernier. Selon lui, "une vente permet de récupérer suffisamment de fonds propres pour réemprunter et construire au moins deux logements".

Le congrès Hlm 2017, programmé à Strasbourg les 27, 28, 29 septembre prochains, promet d'être animé.