Objet : baisse de l’APL

Paris, le 22 septembre 2017

Monsieur le Député,

Je souhaitais ici vous faire part de la totale incompréhension du Mouvement HLM quant au projet, contenu dans le projet de loi de finances 2018, de baisse de l’APL compensée par des baisses de loyers équivalentes dans les seuls logements sociaux.

Des échanges il ressort que cette baisse serait au moins de 50 euros par mois et par bénéficiaire de l’APL !

Cette mesure est dangereuse d’abord pour les habitants parce qu’elle privera les organismes d’HLM de ressources importantes qui leur permettent de construire, réhabiliter et entretenir leur patrimoine. Elle est dangereuse car elle déstabilise un secteur qui commande chaque année 20 milliards d’euros de travaux au secteur du bâtiment (aux grands groupes, aux PME et aux artisans).

Pour les offices une baisse de 50€ par mois de l’APL par locataire bénéficiaire et donc de 50 euros de recettes mensuelles par logement concerné, ce sont 685 millions d’euro d’autofinancement en moins dès 2018 et donc plusieurs milliards d’investissements par an qui ne seront pas engagés, dès 2018. C’est une mesure purement budgétaire visant à faire des économies immédiates à l’Etat mais qui le privera des recettes que génèrent ces investissements et des emplois qu’ils induisent.

Elle est injuste puisqu’elle concerne exclusivement le logement social dont les loyers sont encadrés par la loi : si le volume de l’APL versé aux locataires du parc social a augmenté, ce n’est pas à cause du montant des loyers mais bien parce que nos locataires sont de plus en plus pauvres : près de la moitié des 450.000 attributions effectuées par l’ensemble des organismes d’HLM en 2016 concernent des ménages sous le seuil de pauvreté et 7 locataires sur 10 des Offices Publics de l’Habitat ont des revenus proches ou inférieurs à ce même seuil (le profil des locataires des OPH est décrit dans le fascicule « ALLER+LOIN » joint à cet envoi).

La situation financière des organismes HLM est très diversifiée notamment parce qu’ils logent une population plus ou moins fragile dans des territoires plus ou moins dynamiques d’un point de vue économique. Cette mesure pénalisera d’abord ceux qui logent les habitants les plus pauvres et qui ainsi contribuent au logement d’abord. C’est pour nous extrêmement choquant. Elle pénalisera aussi les 184 offices concernés par des programmes de rénovation urbaine destinés aux habitants les pauvres du parc HLM.

Comment affirmer que les locataires ne seront pas touchés alors que les organismes d’HLM seront contraints de réduire considérablement les travaux d’entretien et donc de dégrader leurs conditions de vie voire d’augmenter les loyers de ceux qui n’ont pas d’APL.

Si une réforme, comme les pouvoirs publics le disent à propos de celle concernant le code du travail, est légitime dès lors qu’elle a été annoncée et validée par le suffrage universel et que sa mise en oeuvre fait l’objet d’une concertation approfondie, force est de constater qu’ici aucune de ces deux conditions ne sont réunies alors même qu’il s’agit de bouleverser le modèle social du logement.

Nous aurions apprécié qu’une réelle concertation ait lieu avant l’annonce, dès l’été, d’une baisse de 5€/mois et ce ne sont pas les quelques échanges intervenus cet été entre les pouvoirs publics et le mouvement HLM qui peuvent être présentés comme une concertation, encore moins comme une négociation.

Il est, et croyez bien que je pèse mes mots, insensé de vouloir « transformer » tout un secteur si brutalement.

Les conséquences d’une baisse brutale des ressources sur les organismes ne pourront pas être effacées ni même amoindries par des mesures de compensations telles qu’envisagées. Comment croire, par exemple, que la vente des logements aux personnes physiques qui plafonnent à 8.000 logements par an depuis plusieurs années, pourrait doubler, tripler voire quadrupler parce que serait créé une foncière chargée de la commercialisation des logements ? Si la vente plafonne c’est faute d’acheteurs. D’ailleurs, comment cette société gèrera le stock de logements qu’elle ne parviendra pas à vendre ?

Je le répète, les habitants du parc social seront les premières victimes d’un véritable « coup de massue », de la mort annoncée du modèle français du logement social et donc de la disparition de nombreux outils dédiés aux politiques locales de l’habitat.

Les collectivités locales, qui garantissent les emprunts (la dette cumulée des organismes d’HLM est de 150 milliards d’euros !), vont devoir faire jouer les garanties si des opérateurs -OPH, ESH- font faillites. Dès 2018, 98 offices (sur 254) seront dans le rouge et auront un autofinancement négatif.

Les offices ont un ancrage territorial qui lie leur stratégie à celles des collectivités locales. A l’heure où enfin de nombreux responsables politiques, dont ceux de la majorité présidentielle, prennent conscience des conséquences démocratiques des fractures territoriales, il serait très grave de fragiliser voire de rayer de la carte des organismes qui oeuvrent à mieux loger nos concitoyens.

J’en appelle à votre sens du dialogue, ouvrons ensemble une vraie concertation avant de prendre le risque de déstabiliser un secteur qui contribue globalement à la vie sociale et à l’équilibre territorial.

Je suis à votre disposition pour échanger,

Je vous prie d’agréer, Monsieur le Député, l’expression de mes sentiments les meilleurs.

Contact : Laurent Goyard, Directeur général de la Fédération

l.goyard@foph.fr

**Alain Cacheux**

Président