

GRAND DEBAT NATIONAL

Les Hlm, une chance pour la Région Centre Val de Loire

Février 2019

USH Centre-Val de Loire,
35 Organismes au service du territoire



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire

EDITO

En ce début d'année 2019 s'ouvre un grand débat national sur les grandes questions sociétales actuelles.

Fiscalité, efficacité des politiques publiques, démocratie et citoyenneté, transition écologique, sont les principaux sujets mis au débat.

La question du logement, premier poste de dépense des ménages, se doit également d'être mise à l'ordre du jour de ce grand débat.

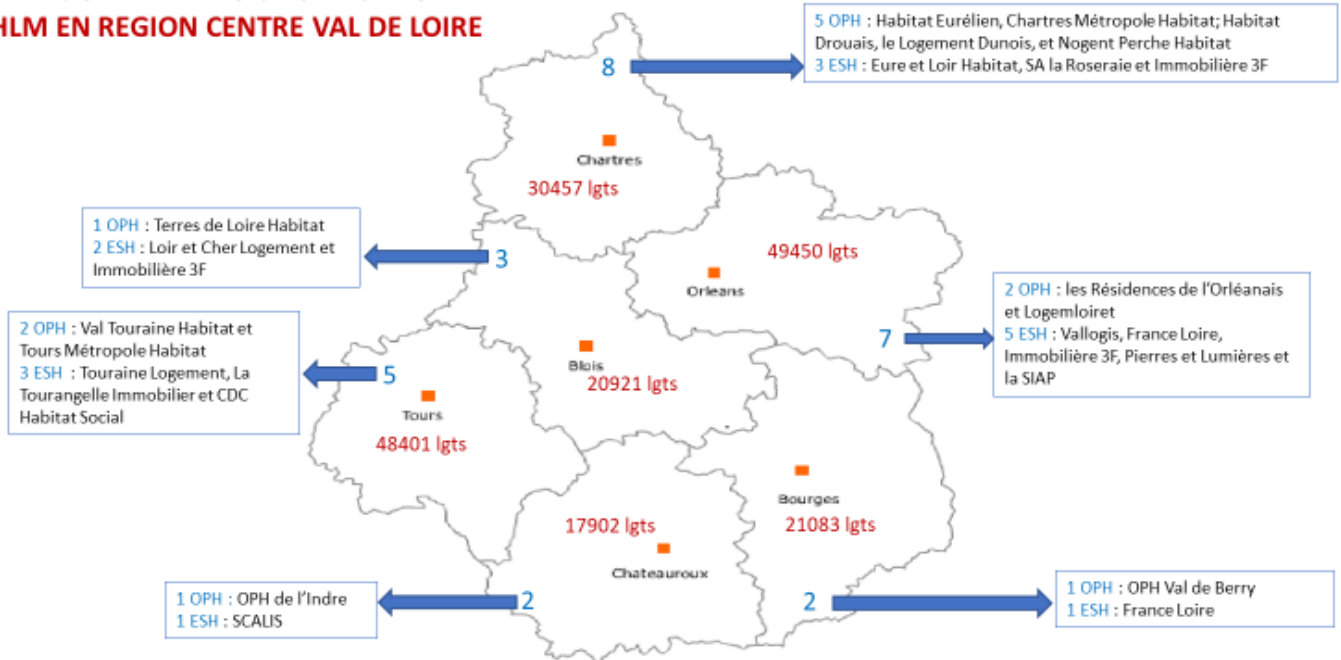
Le logement social, fortement malmené avec les dernières lois de finances, doit s'inviter dans le débat. Il est essentiel aujourd'hui de rappeler à quoi sert le logement social, comment il s'ancre sur les territoires et de quelle manière il répond aux besoins fondamentaux des ménages qui n'ont pas les capacités financières pour être propriétaires, ni même pour se loger dans le parc privé.

Les arbitrages budgétaires de l'Etat, que ce soit sur la baisse des aides au logement, et notamment de l'APL, ou sur l'augmentation des taxes liées aux investissements doivent être mesurés et évalués, avant de poursuivre des mesures qui pourraient s'avérer mortifères pour les ménages qui ont le plus besoin d'être soutenus par les politiques publiques.

En Région Centre Val de Loire, les organismes Hlm jouent un rôle fondamental dans l'économie locale. Ils sont par ailleurs des acteurs sociaux indispensables de la Région, parce qu'ils contribuent à réduire les inégalités dans les chances d'accès au logement, pour tous et sur tous les territoires.

LE LOGEMENT SOCIAL, UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC, D'INTERET SOCIAL ET ECONOMIQUE

CARTOGRAPHIE DES ORGANISMES HLM EN REGION CENTRE VAL DE LOIRE



Quelques chiffres clés sur le logement social en Région Centre Val de Loire

Le patrimoine...

La Région compte près de **190 000 logements sociaux** sur son territoire, soit 16,5% des résidences principales.

Chaque année, ce sont environ **2 500 logements nouveaux** qui sont mis en service sur le territoire, dont 70% sur les Métropoles de Tours, Chartres et Orléans.

Parmi ces mises en chantier, 82% sont des logements neufs qui sont construits à hauteur de 68% en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes.

Le loyer moyen dans le parc social est de **5€/m²** (contre 10€ dans le parc privé).

Les habitants...

Aujourd'hui, **1 habitant sur 6** de la Région Centre Val de Loire occupe un logement social.

Chaque année, ce sont plus de **16 000 nouveaux locataires** qui entrent dans le logement social. Plus de 50% des locataires logés sont bénéficiaires d'une aide au logement et 61% des ménages ont des ressources inférieures au plus bas plafond d'accès au logement social, le plafond PLAI*.

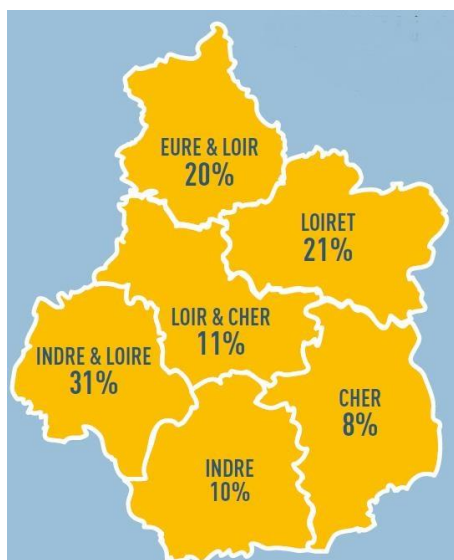
Le parc social loge 42 % de personnes isolées et 22% de familles monoparentales. 1 locataire sur 5 a plus de 65 ans.

Les **impayés** de loyer de plus de 3 mois concernent **8,75% des locataires**.

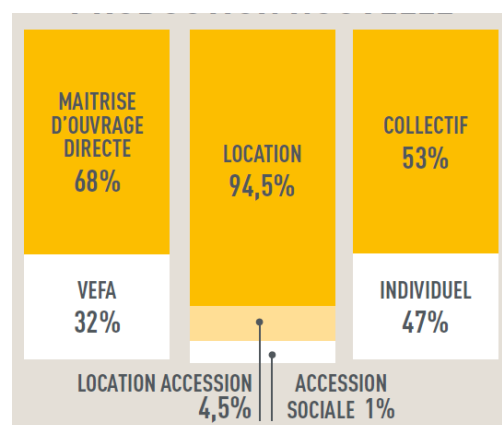
*A titre d'exemple, ce plafond équivaut à un revenu mensuel inférieur à 945€ pour une personne seule et inférieur à 1 377€ pour un couple.

LES ORGANISMES HLM, DES ACTEURS ECONOMIQUES INCONTOURNABLES SUR LE TERRITOIRE REGIONAL

➔ Près de 523 millions d'euros ont été investis sur le territoire régional par les organismes en 2017. Cela représente plus de la moitié de la commande publique dans le secteur du bâtiment.

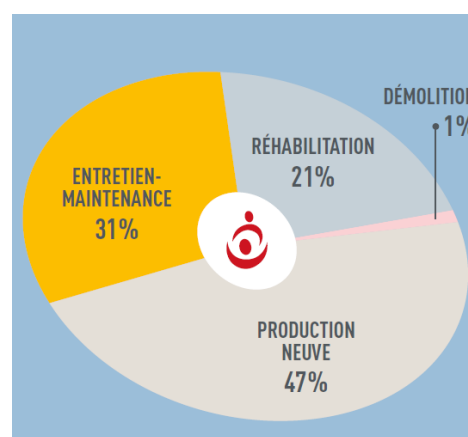


La construction neuve représente près de la moitié des investissements des organismes sur les territoires.



Plus de la moitié des investissements sont consacrés au maintien de la qualité de vie apportée aux locataires, dont un tiers dans l'entretien courant des espaces communs et des équipements collectifs.

Plus des deux tiers des réhabilitations comprennent un volet énergétique permettant un gain d'énergie de 40 à 60% par rapport à la situation antérieure.



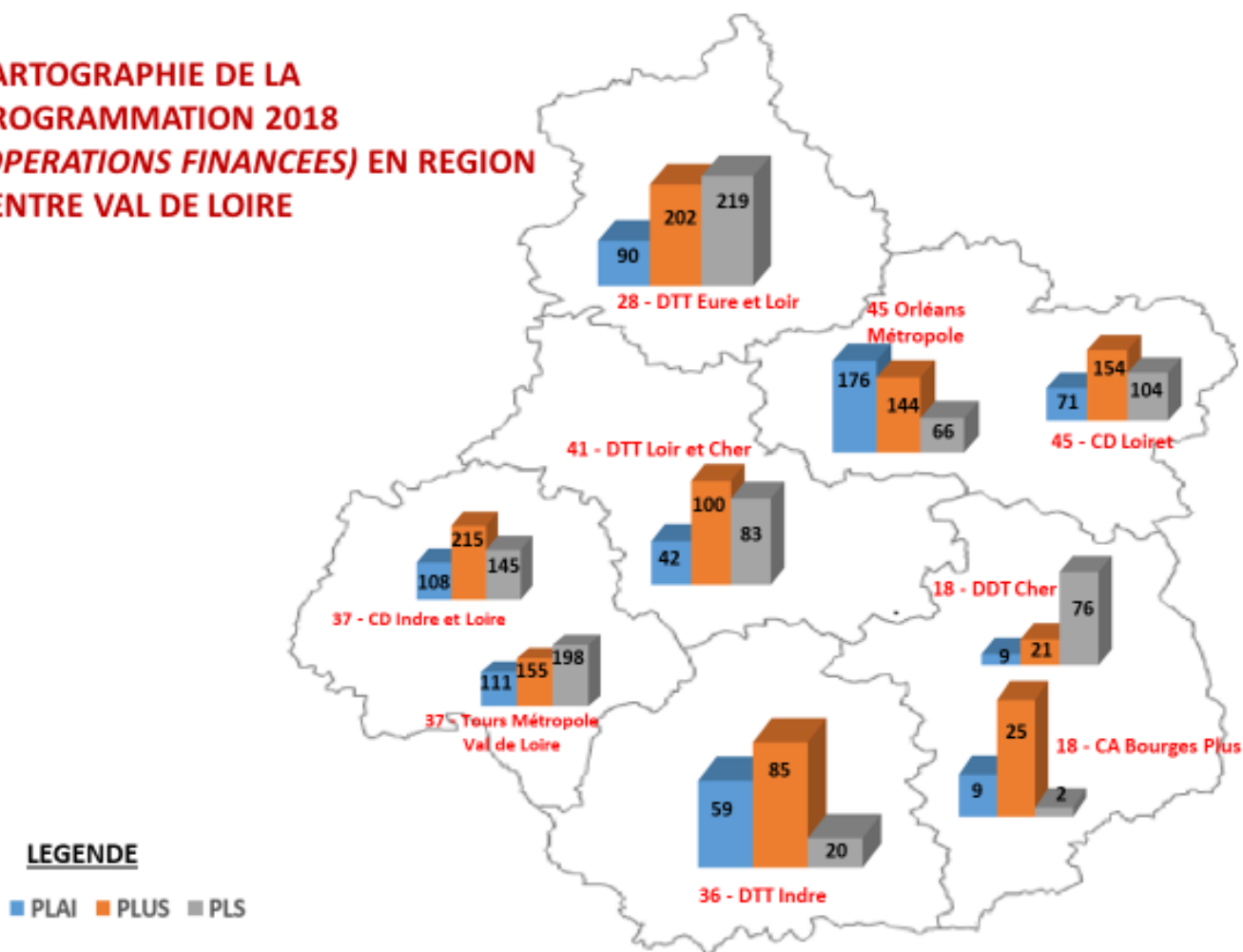
Le saviez-vous ?

Les loyers versés par les locataires sont réinvestis intégralement dans la gestion de l'organisme et dans sa politique d'investissement.

Réduire cette ressource par la mise en place de la réduction de loyer compensant la baisse des APL revient à amputer directement les capacités d'investissement des organismes.

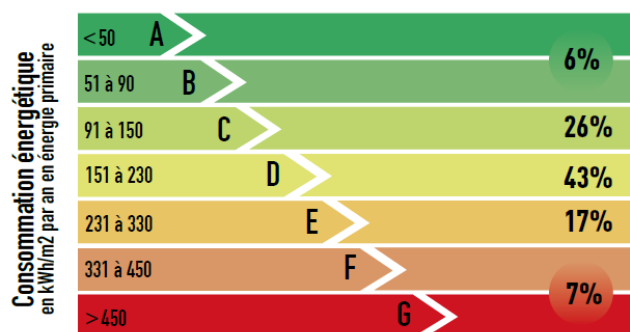
➔ Plus de 2 700 nouveaux logements autorisés en 2018

CARTOGRAPHIE DE LA PROGRAMMATION 2018 (OPERATIONS FINANCEES) EN REGION CENTRE VAL DE LOIRE



LA TRANSITION ENERGETIQUE, UN ENJEU MAJEUR POUR LE LOGEMENT SOCIAL

➔ 57% des logements sociaux ont été construits avant 1980.



Source : RPLS 2017

En 2017, 87% du parc locatif social avait fait l'objet de la réalisation d'un DPE par un professionnel.

Chaque année, ce sont plus de 2000 logements qui bénéficient d'une réhabilitation avec un volet énergétique, permettant un gain moyen de 40 à 60% sur les consommations énergétiques.

Plus de 1500 logements bénéficient chaque année de l'éco-prêt de la Caisse des Dépôts.

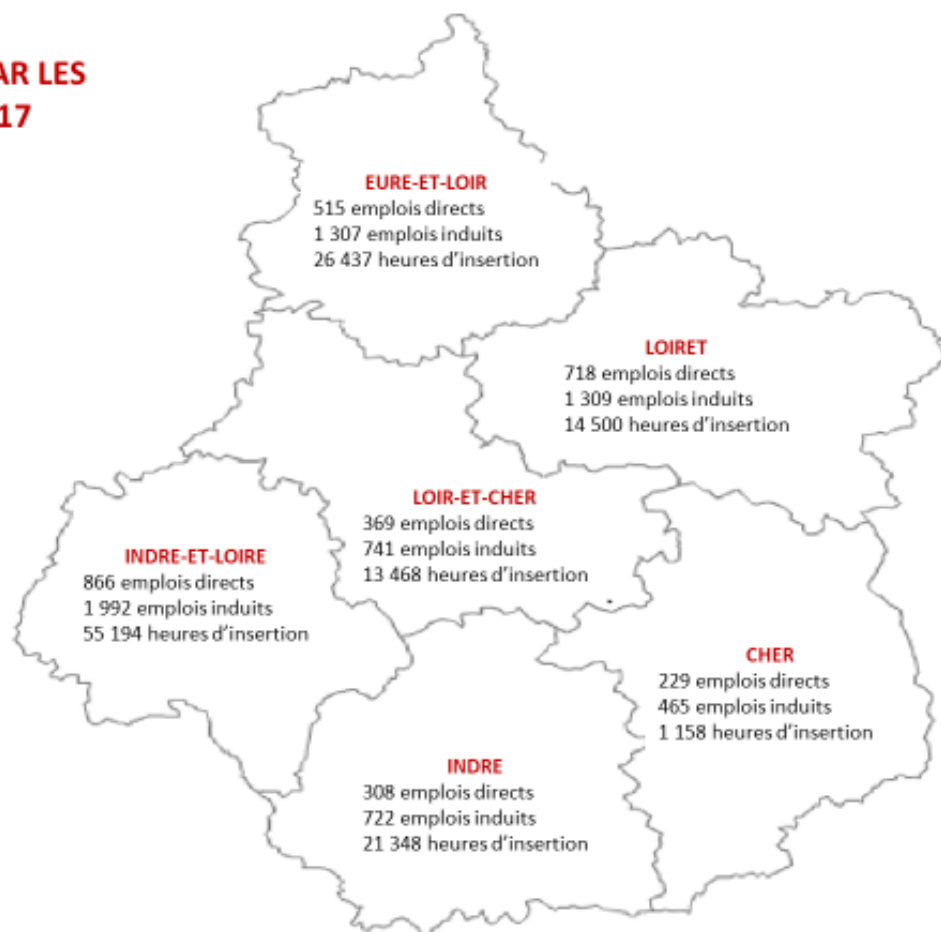
Il est essentiel que les organismes conservent les capacités financières leur permettant de poursuivre leurs efforts en matière d'amélioration de la performance énergétique de leur patrimoine existant. Le coût moyen d'investissement d'une réhabilitation thermique d'un logement est de l'ordre de 15 000 à 20 000 € HT par logement. Ce coût moyen peut dépasser les 30 000 € en cas de changement de mode de chauffage.

Le saviez-vous ?

LES ORGANISMES HLM SONT CREATEURS D'EMPLOI

- Les organismes de la Région Centre Val de Loire emploient **plus de 3 000 salariés**
- Les investissements réalisés en 2017 sur la Région ont permis de générer :
 - Plus de **6 500 emplois dans le secteur du bâtiment**
 - Plus de **130 000 heures d'insertion**

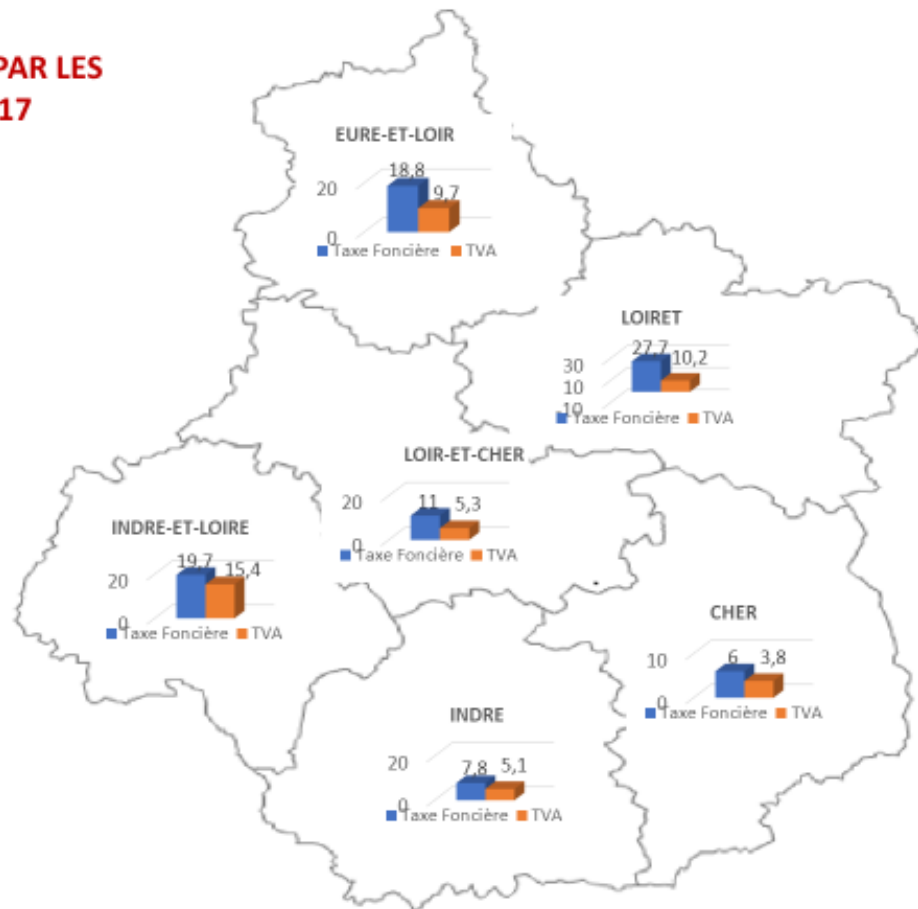
L'EMPLOI GENERE PAR LES ORGANISMES EN 2017



LE LOGEMENT SOCIAL NE COÛTE PAS A L'ETAT, IL LUI RAPPORTE

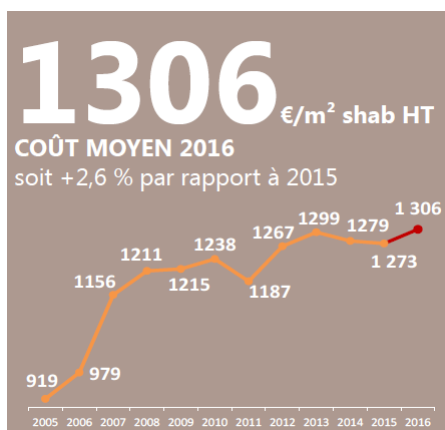
- ➔ Plus de 91 millions d'euros de taxe foncière payée par les organismes en 2017
- ➔ Près de 50 millions d'euros de TVA versée, sur les investissements réalisés en 2017

LES TAXES VERSEES PAR LES ORGANISMES EN 2017 (exprimées en M €)



Source : enquête sur le poids économique du logement social en Région Centre Val de Loire – année 2017 – USH Centre Val de Loire

- ➔ Les coûts de construction ont augmenté de près de 30% depuis 2005

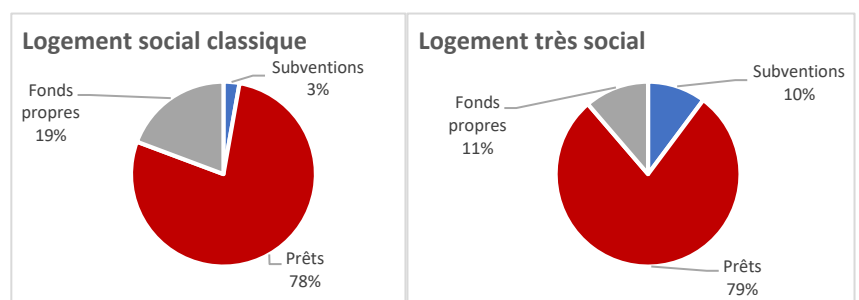


Source : enquête sur les coûts de construction – mars 2017 – USH Centre Val de Loire

Face à des coûts de construction en augmentation constante, il est constaté une baisse sensible des aides de l'Etat sur le financement de la construction de logements sociaux.

Exemple d'un logement neuf de 60m² avec un coût moyen de 115 000 € (coûts foncier et aménagement compris) :

FINANCEMENT D'UN LOGEMENT NEUF :



Source : Infocentre SISAL, exploitation USH – janvier 2019

- ➔ Les fonds propres injectés par les organismes dans les opérations de construction de logements ont augmenté de plus de 10 000 € par logement en 10 ans.



Le saviez-vous ?

Le **Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)** a été créé par la loi de finances 2016 afin de financer la production neuve et la rénovation des logements locatifs sociaux. Pilote de l'outil, l'Etat s'était engagé lors de sa création, sur un financement de ce fonds à parité avec les organismes. Alors que jusqu'en 2017, l'Etat apportait près de 500 M€ chaque année, sa contribution a baissé à 50 M€ en 2018. Aujourd'hui en 2019, **ce fonds est intégralement financé par les cotisations versées par les organismes et par Action Logement.**

→ **Les prêts** consentis aux organismes pour la construction de logements sociaux sont la plupart du temps **garantis par les collectivités locales.**

LE LOGEMENT SOCIAL, UN OUTIL DE POUVOIR D'ACHAT ET DE MIXITE SOCIALE

→ Des loyers moyens de **5,13€ le m²** dans le parc social (contre 10€ dans le parc privé)

Avec ces niveaux de loyers moyens, le parc social est le plus adapté pour répondre aux besoins en logement des ménages modestes. **En France, 1 ménage sur 2 vit ou a vécu dans un logement social.**

La précarisation des ménages en Région Centre Val de Loire :

Les locataires...

Plus de 400 000 occupants

61% des locataires ont des ressources inférieures au plafond PLAI, le plus bas plafond d'accès au logement social.

51% des locataires perçoivent une aide personnalisée au logement (APL).

42% des locataires sont des personnes isolées.

22% des locataires sont des familles monoparentales.

Les demandeurs de logement...

Près de **52 000 demandes** en attente d'un logement.

73% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI, le plus bas plafond d'accès au logement social.

44% des demandeurs sont des personnes isolées.

27% des demandeurs sont des familles monoparentales.

→ **Des taux d'effort compris entre 12 et 30% dans le parc social, contre 20 à 52% dans le parc privé**

Source : Enquête logement 2013, Insee – taux d'effort nets (aides au logement déduites)

LES EVOLUTIONS DES AIDES AU LOGEMENT

Les mesures successives du Gouvernement sur les aides au logement :

En 2017 : baisse de 5€ par mois des APL pour tous les locataires (privé et social).

En 2018 et 2019 : baisse des loyers de 800 M€ (Réduction de Loyer de Solidarité – RLS) du parc social pour compenser une baisse de l'APL du même montant.

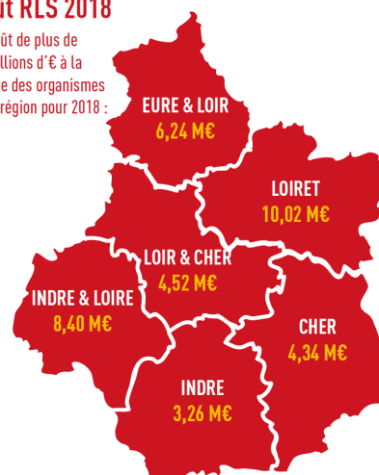
Parallèlement, augmentation de la TVA sur les investissements de 5,5 à 10 %.

En 2020 ? baisse annoncée des loyers de 1,5 Md € et maintien de la TVA à 10%

La baisse des loyers imposée en Région Centre Val de Loire :

Coût RLS 2018

Un coût de plus de 37 Millions d'€ à la charge des organismes de la région pour 2018 :



Source : enquête sur le poids économique du logement social en Région Centre Val de Loire – année 2017 – USH Centre Val de Loire

- ➔ **Les mesures annoncées pour 2020 génèreraient plus 75 millions d'euros de baisse de ressources pour les organismes de la Région Centre Val de Loire, soit plus de 8% de leurs recettes.**

QUELS SONT LES RISQUES ?

- ➔ **En 2018, les mesures de la loi de finances ont coûté plus de 2 Milliards d'euros aux organismes. Ce coût pourrait dépasser les 4 Milliards d'euros en 2020.**
- ➔ **Les mesures de compensation décidées par l'Etat ont uniquement concerné des allongements de dettes et des différés de remboursement des emprunts.**
- ➔ **Cela ne compense pas les pertes de ressources sur le chiffre d'affaires des organismes.**
- ➔ **A court et moyen terme, ces mesures engendreront :**
 - ➔ **Une baisse conséquente du nombre de logements neufs mis en service sur les territoires**
 - ➔ **Des réductions drastiques sur les rénovations et l'entretien des logements**
 - ➔ **Une qualité de vie réduite pour les locataires et les habitants de tous les territoires**
- ➔ **Et, à plus long terme, quel héritage laisserons-nous aux locataires et demandeurs de logement au regard du poids de la dette grandissant dans les organismes ?**

Le Mouvement Hlm propose de :

1. Reconnaître le logement locatif social comme un bien de première nécessité et appliquer un taux de TVA réduit (5,5%) à sa construction. Appliquer ce taux de 5,5% pour toutes les opérations (démolitions, réhabilitations, constructions et résidentialisations) réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine signé avec l'ANRU.
2. Inverser progressivement la trajectoire budgétaire pour revenir progressivement sur la baisse des APL et la RLS et maintenir dans la période de transition un niveau suffisant de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement, voire de subventions et de prêts à taux fixe.
 - 2020 : 800 millions
 - 2021 : 400 millions
 - 2022 : retour à des APL complètes
3. Augmenter les aides budgétaires à la pierre du FNAP par un retour de l'Etat dans leur financement. Pour financer cette augmentation des aides à la pierre l'USH propose de prendre appui sur les 500 millions du résultat annuel des fonds d'épargne actuellement prélevés par l'Etat et non réutilisés pour développer l'investissement notamment dans le logement social. Cette augmentation permettrait une amélioration des équilibres d'opération et le développement de la production. Des marges de manoeuvre peuvent également être trouvées par un meilleur contrôle des dispositifs de défiscalisation.
4. Revoir le taux de commissionnement bancaire sur le livret A. Affecter 200 millions d'euros annuels, ainsi rendus disponibles, à la production de 20 000 logements « super- PLAI » par an, aux loyers fixés au niveau du loyer plafond APL destinés aux ménages très modestes.
5. Alléger les normes générant des surcoûts sur les organismes en termes de construction neuve et qui pèsent sur les charges des locataires (par exemple une obligation d'ascenseur sans nombre minimum de logements peut conduire à installer 1 ascenseur pour 8 logements et générer jusqu'à 300€ de charges supplémentaires annuelles par locataire).
6. Rendre l'accès au foncier plus économique, notamment dans les zones tendues, et en limitant les effets de la concurrence inflationniste entre acteurs publics et privés : fixer des prix plafonds par type de logements dans des chartes locales, taxer plus fortement les plus-values des ventes de foncier et de nouveau développer la cession du foncier public à des prix permettant des opérations de logements mixtes (logement social et privé).
7. Mobiliser, en partenariat avec la Banque des territoires, au niveau européen, des prêts à taux fixes et garantis pour accroître la rénovation thermique et participer encore plus activement à la lutte contre le changement climatique.
8. Soutenir l'accession sociale à la propriété par le maintien du prêt à taux zéro avec une même quotité de 40% pour rétablir l'égalité entre les primo-accédants quels que soient les territoires, rétablir l'APL accession et appuyer le développement du bail réel solidaire et des organismes de foncier solidaire.
9. Soutenir et simplifier le prêt social location-accession (PSLA) qui permet, depuis sa création en 2004, l'accès à la propriété de 5 000 à 7 000 ménages par an.
10. Faciliter l'implication des organismes Hlm dans les politiques de revitalisation des bourgs-centres par la mise en place des outils juridiques et fiscaux nécessaires et pour prolonger les effets attendus du «Denormandie dans l'ancien».
11. Mettre un terme à la sur-transposition de textes européens et à l'instrumentalisation des règles européennes par l'ANCOLS pour instituer un nouveau prélèvement sur les organismes Hlm.
12. Supprimer la taxe sur les salaires pour les gardiens et tous les salariés en charge de l'accompagnement des locataires pour en augmenter le nombre et faire baisser les coûts de fonctionnement.

Ces propositions simples, concrètes et largement financées, constituent un ensemble cohérent. Ensemble, elles permettront de garantir une **progression de la production des logements** destinés aux ménages aux revenus très modestes et modestes, ainsi qu'une **amélioration du parc existant**.

Accroître l'offre de logements sociaux c'est aussi rendre possible plus d'opérations de construction «mixtes» et donc favoriser également le développement des logements privés.

Réunies, ces propositions inscriront la production de logements sociaux, en locatif comme en accession, dans un **objectif de 150 000 nouveaux logements par an**, essentiels pour répondre aux 2 millions de ménages demandeurs, pour garantir un haut niveau d'emploi dans le secteur du bâtiment, pour accompagner les territoires dans leurs projets de développement et de reconquête républicaine et pour accélérer la transition énergétique des 4,5 millions de logements Hlm.

LES ADHERENTS DE L'USH CENTRE VAL DE LOIRE

Les Offices publics de l'Habitat :

OPH Val de Berry
Chartres Métropole Habitat
Habitat Drouais
Habitat Eurélien
OPH du Grand Châteaudun
Nogent Perche Habitat
OPAC de l'Indre
Val Touraine Habitat
Tours Habitat
Terres de Loire Habitat
LogemLoiret
Les Résidences de l'Orléanais

Les Entreprises sociales de l'Habitat :

Eure-et-Loir Habitat
La Roseraie
SCALIS
Touraine Logement
La Tourangelle Immobilier
CDC Habitat Social
ICF Habitat Atlantique
Loir-et-Cher Logement
3F Centre Val de Loire
Vallogis
France Loire
SIAP
Pierres et Lumières

Les Coopératives, SACICAP et SCI :

Procivis Berry
Coopérative Vie et Lumière
Le Foyer d'Eure-et-Loir
Procivis Eure-et-Loir
Coopérative Indre-et-Loire
Procivis Rives de Loire Tours
COGECO
La Ruche Habitat
Logis Cœur de France
Ficosil



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire

22, rue du Pot de Fer
45000 Orléans
Tél : 02 188 45 000 - Fax : 02 38 68 11 78
arhlmc@union-habitat.org

WWW.USH-CENTRE.ORG

L'USH Centre-Val de Loire a trois missions principales :

- La représentation du mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.