



Mobilisation des acteurs de l'habitat des Pays de la Loire contre les dispositions logement du projet de loi de finances

**Jeudi 19 octobre à 17h
à l'Hôtel du Département
3 quai Ceineray à Nantes
Salle Floresca Guépin, 1^{er} étage**

DOSSIER DE PRESSE

Le contexte de la mobilisation	p.2
La motion défendue par les acteurs de l'habitat	p.3
Les partenaires soutenant la motion	p.5
Les conséquences pour la région : chiffres-clés	p.6

Le contexte de la mobilisation

Le projet de loi de finances pour 2018 confirme et amplifie les menaces contre le logement locatif et l'accèsion à la propriété, contredisant la volonté affichée par le Président de la République de mettre en place un « choc de l'offre ».

Le projet de loi prévoit notamment :

- dans son article 52, une baisse, de 50 € à plus de 100 € par mois, des loyers des locataires du parc social bénéficiant de l'APL, pour compenser la baisse de l'APL,
- dans le même article, la suppression de l'APL Accession,
- dans son article 19, la hausse de la participation des organismes Hlm au Fonds national des aides à la pierre,
- dans son article 40, la disparition programmée du prêt à taux zéro dans le neuf pour les accédants modestes dans les zones B2 et C, soit 96% des communes des Pays de la Loire.

Le Gouvernement compromet ainsi la relance de l'activité du secteur de la construction après huit année d'une crise sans précédent, pose la question de la prise en compte de la fracture territoriale et stigmatise le secteur de l'immobilier.

La seule réduction de loyer qui serait imposée aux bailleurs sociaux pour compenser la baisse de l'APL de ses locataires représenterait une perte de recettes de plus de 80 millions d'euros par an, soit l'équivalent de l'apport investi par les bailleurs sociaux dans la construction de 4 000 logements.

Ce sont ainsi près des deux-tiers de la production annuelle de logements sociaux qui seraient remis en cause, avec des impacts en cascade sur l'économie et l'emploi local.

Au moment où s'ouvre les discussions à l'Assemblée Nationale sur le projet de loi de finances, les acteurs de l'habitat des Pays de la Loire interpellent l'Etat sur les conséquences des mesures envisagées. Ils ont demandé à la Madame la Préfète des Pays de la Loire le vote d'une motion lors de la réunion du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 19 octobre.

La motion défendue par les acteurs de l'habitat

Les acteurs du logement en Pays de la Loire demandent un retrait des dispositions du PLF 2018 sur le logement et une politique publique du logement renouvelée et concertée

Le projet de loi de finances pour 2018 confirme et amplifie les menaces contre le logement locatif et l'accèsion à la propriété, contredisant la volonté affichée par le Président de la République de mettre en place un « choc de l'offre ».

Il compromet la relance de l'activité du bâtiment après plusieurs années de crise, pose la question de la prise en compte de la fracture territoriale et stigmatise les professionnels du logement.

En baissant considérablement les APL des locataires du parc social (faisant suite à une première diminution de 5€ au 1er octobre qui concerne également les locataires du parc privé), en remettant en cause l'APL accessions, en supprimant le PTZ dans le neuf pour 96% des communes des Pays de la Loire, en remettant en question le dispositif Pinel sur ces mêmes communes et en aménageant brutalement le CITE, le Gouvernement sacrifie un des piliers fondamentaux du pacte républicain, sous couvert de lutte contre les déficits publics.

L'ensemble des acteurs du logement des Pays de la Loire, organismes Hlm, collectivités locales, associations de locataires, associations d'insertion, entreprises et artisans du bâtiment, maîtres d'ouvrage associatifs et privés demandent qu'une concertation soit ouverte sur les dispositions relatives au logement prévues dans le projet de loi de finances pour 2018 et **demandent le retrait immédiat des articles 52, 40 et 19 sur le logement social et le PTZ.**

Ils dénoncent les conséquences irrémédiables de ces mesures sur les territoires.

En particulier, l'injustice sociale de la mesure d'économie sur les aides au logement, celle-ci touchant de façon indifférenciée l'ensemble des ménages locataires ou accédants à la propriété et s'appliquant à l'ensemble des aides alors que 81% des allocataires perçoivent des revenus inférieurs au SMIC.

La réduction de loyer qui serait imposée aux bailleurs sociaux pour compenser la baisse de l'APL de ses locataires représenterait une perte de recettes de plus de 80 millions d'euros par an, soit l'équivalent de l'apport investi par les bailleurs sociaux dans la construction de 4 000 logements. Ce sont ainsi près des deux-tiers de la production annuelle de logements sociaux qui seraient remis en cause, avec des impacts en cascade sur :

- L'économie locale et le secteur du bâtiment : une baisse de 480 millions d'euros d'investissement par an, représentant 8 000 emplois locaux menacés dans le secteur du bâtiment et de l'artisanat.
- La promotion privée, dont le quart environ des logements est acquis par les bailleurs sociaux : le recul du logement social menacerait de fait la construction de 5 400 logements privés neufs situés dans des programmes mixtes social / privé.

Ces mesures priveraient les collectivités locales des outils essentiels de la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat. Elles perdraient ainsi une grande part de leur autonomie d'intervention et de décision et verraient compromis leurs objectifs en matière de développement du logement social et de rénovation urbaine.

Les contreparties proposées par le Gouvernement sont insuffisantes et ne permettent en rien de combler les effets de la baisse de loyers, à court terme et dans la durée.

Cette difficulté pour le logement social se double de la suppression du dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif sur les zones B2 et C et les restrictions apportées au Crédit d'Impôt Transition Energétique qui seront synonymes d'une baisse d'activité à court et moyen terme, d'une dynamique d'emploi compromise et de déséquilibres territoriaux accentués.

Les acteurs du logement des Pays de la Loire interpellent l'Etat sur le caractère incompréhensible de la stratégie budgétaire adoptée. Loin d'être une dépense pour la collectivité, le logement génère des recettes fiscales conséquentes, supérieures aux économies envisagées par l'Etat. A titre d'exemple, plus de 9 000 logements sociaux et privés construits en moins, ce sont chaque année 188 millions d'euros de TVA qui ne seront pas perçus par l'Etat, loin de l'économie générée par la baisse des APL.

Ils soulignent que **les grands perdants de ces mesures seront les ménages eux-mêmes, en particulier les plus fragiles :**

- Les locataires du parc social, car la remise en cause de l'équilibre financier du logement social aura nécessairement un impact négatif sur l'entretien et la modernisation de leurs logements, comme sur les actions essentielles mises en œuvre pour assurer la gestion de proximité et le vivre ensemble.
- Les primo-accédants, car la suppression du PTZ dans le neuf en dehors de la métropole nantaise et de quelques communes du littoral, remettra en cause les projets d'accession de 75% d'entre-eux.

Conscients de la nécessité d'une contribution partagée aux efforts budgétaires d'une refonte profonde du système de financement du logement social, **ils appellent l'Etat à engager une réelle concertation pour renouveler la politique publique du logement**, sans précipitation, et dans le respect des acteurs locaux, des politiques locales et de l'emploi.



Les partenaires soutenant la motion

Le Département de la Loire-Atlantique

Le Département du Maine-et-Loire

Le Département de la Mayenne

Le Département de la Sarthe

Le Département de la Vendée

Nantes Métropole

La CARENE

Laval Agglomération

Le Mans Métropole

La Roche-sur-Yon Agglomération

Saumur Val de Loire

Agglomération du Choletais

Mauges Communauté

Les Sables d'Olonne Agglomération

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) des Pays de la Loire

La Fédération Française du Bâtiment (FFB) des Pays de la Loire

La CAPEB des Pays de la Loire

L'Union Régionale SOLIHA Pays de la Loire

L'Union Régionale Habitat Jeunes (URHAJ) Pays de la Loire

La Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS) Pays de la Loire

La Confédération Générale du Logement (CGL)

La Confédération Nationale du Logement (CNL)

L'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)

La Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Les conséquences pour la région : chiffres clés

Les répercussions liées à une baisse des loyers (sur la base des éléments connus à ce jour)



Estimation basse
(ne tenant compte que des ménages bénéficiant de l'APL)

- 107 000 logements sociaux avec des ménages bénéficiant de l'APL en Pays de la Loire
- 63 € de baisse moyenne de loyer par mois

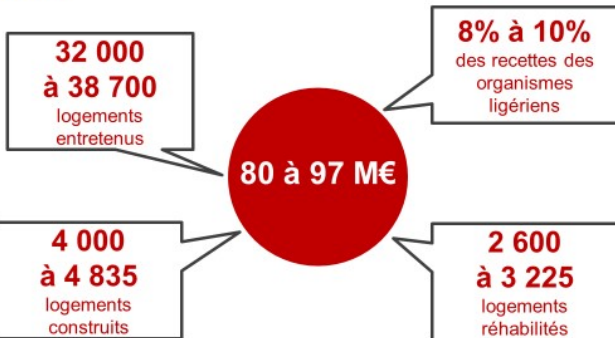
Estimation haute
(tenant compte du projet de rédaction de l'article 52 du PLF 2018 qui indique que la réduction de loyer ne se limiterait pas aux seuls locataires bénéficiant de l'APL)

- Plus de 128 000 logements sociaux concernés par la baisse de loyer (soit une moyenne estimée de 20% de logements complémentaires concernés)
- 63 € de baisse moyenne de loyer par mois

= 80 millions € / an = 97 millions € / an

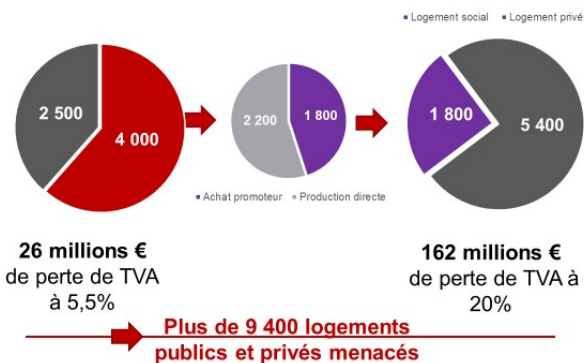
➔ La baisse des loyers envisagée représente une perte de recettes de 80 à 97 millions d'euros pour les bailleurs sociaux de la région

Quels impacts sur l'activité des organismes Hlm ?

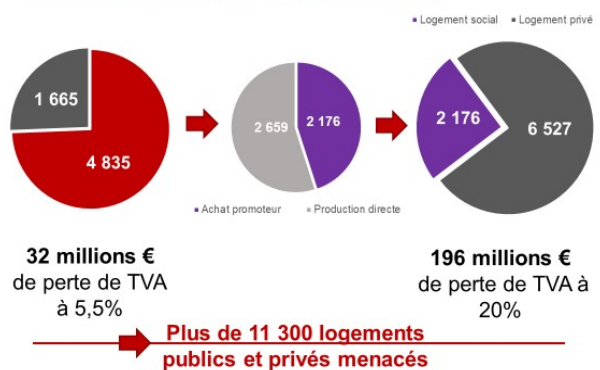


➔ 80 à 97 millions d'euros c'est l'apport investi chaque année par les bailleurs sociaux dans la construction de plus de 4 000 logements, la réhabilitation de plus de 2 600 logement et l'entretien de plus de 32 000 logements

Des impacts sur tout le secteur de la construction (estimation basse)

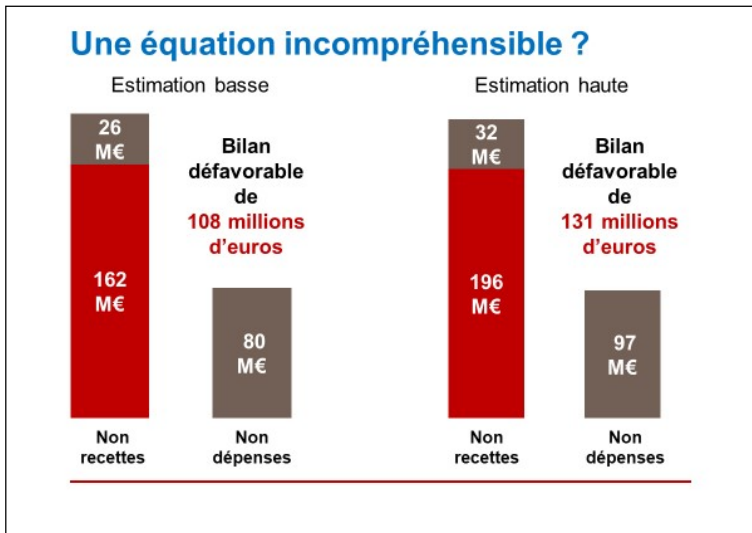


Des impacts sur tout le secteur de la construction (estimation haute)



➔ Les 4 000 à 4 800 logements neufs correspondent à plus des deux-tiers de l'activité de construction des bailleurs sociaux. Cela représente une perte de TVA de 26 à 32 millions d'euros pour l'Etat, dès 2018. Ces opérations de logements sociaux se font, pour 45% d'entre elles, dans le cadre de partenariats avec la promotion privée. Ce sont donc environ 1800 à 2 220 logements qui ne seraient pas achetés par les bailleurs

sociaux auprès des promoteurs, remettant potentiellement en cause la réalisation de plus 5 400 à 6 500 logements privés, pour un impact sur la TVA pouvant aller jusqu'à 200 millions d'€.



→ Le bilan de l'équation est défavorable de 108 à 131 millions d'euros, sans compter la perte sur les taxes locales, l'impôt sur les sociétés des promoteurs, le coût du chômage technique pour les entreprises et d'autres recettes potentielles pour l'Etat.

Pourquoi les contreparties envisagées ne suffiront pas ?

- Gel du taux du livret A + allongement de la durée des prêts**
 - Moins de logements construits = moins de prêts = moins d'effets
 - Equivalent à moins du quart de la perte de recettes
- Augmentation du supplément de loyer de solidarité**
 - Concerne seulement 2% des locataires du parc social
- Accélération de la vente hlm**
 - Tout le parc hlm ne peut être vendu
 - Des contraintes réglementaires, techniques, sociales, de marché...

Et l'accession sociale ?

- Disparition programmée du PTZ dans le neuf en zone B2 et C
 - 96% des communes** en Pays de la Loire sont concernées
 - Remise en cause du soutien à l'accession pour 4 800 ménages en Pays de la Loire, soit **les trois-quarts des émissions de PTZ**
 - Le PSLA serait particulièrement menacé sur ces zones car il cible les ménages les plus modestes qui ne pourraient réaliser leur projet sans PTZ. Cela représente près de **400 locataires-accédants en Pays de la Loire**.
 - Les dernières annonces du Président de la République ne font que reculer la mesure après 2019. Ce n'est pas satisfaisant au regard du temps de montage et commercialisation des projets.
- Suppression de l'APL accession : une aide moyenne de 150 € par mois qui permet aux ménages modestes de franchir le pas de l'accession, et qui ne représente que 5% du budget total de l'APL.