



octobre 2017

Note aux adhérents

Informations Politique du logement et budget 2018

1. La stratégie logement d'abord

Lors d'une première [rencontre](#) le mardi 6 juin avec Richard Ferrand, celui-ci avait annoncé la volonté du nouveau gouvernement de mettre en place une stratégie « Logement d'abord ». Le nouveau ministre Jacques Mézard a confirmé cette orientation. Durant l'été, diverses concertations ont été menées. L'Unaf a rencontré la DIHAL, la DGCS et la DHUP pour leur faire part de ses propositions.

Nous avons, par ailleurs, fait [quatre propositions](#) dans le cadre d'une consultation Internet :

- Développer la production de pensions de famille et résidences accueil
- Relancer une production territorialisée de résidences sociales en zone tendue
- Assurer la mobilisation de moyens d'accompagnement adaptés en résidence sociale
- Assurer la gestion locative sociale en résidence sociale

Le 8 septembre, lors d'une rencontre à laquelle l'Unaf était présente avec d'autres fédérations opérateurs et associations, Jacques Mézard a fait part des nouvelles orientations du gouvernement. Il a présenté **16 axes d'action autour de cinq priorités** :

- Relancer la production de logements abordables pour les ménages défavorisés
- Promouvoir l'accès à un logement
- Mieux accompagner les personnes accueillies
- Prévenir les ruptures
- Mobiliser les acteurs et les territoires

Cinq groupes de travail vont se tenir afin d'approfondir certains thèmes :

- l'accompagnement social
- la gouvernance du dispositif
- le suivi et l'évaluation du dispositif
- l'acculturation et l'accompagnement au changement
- les territoires de mise en œuvre accélérée de la stratégie.

L'Unaf, à l'instar des autres participants, a apprécié favorablement la concertation menée et retrouve, dans les priorités énoncées, des objectifs que nous poursuivons. Par contre, chacun a indiqué au ministre ses interrogations sur l'ambition affichée, ses inquiétudes face à des mesures récentes qui ne vont pas dans le bon sens (baisse des aides à la pierre, menaces sur l'APL), son attente de voir la loi de finances confirmer les moyens nécessaires.

A Toulouse quelques jours plus tard, Le Président de la République a présenté les trois piliers de sa stratégie globale en faveur du logement : accélérer la construction de logements en zone tendue et faire baisser les prix ; garantir la solidarité nationale et la cohésion sociale ; accompagner les transitions énergétiques, numériques et territoriales.

Il a annoncé par ailleurs :

- un changement de logique de l'hébergement d'urgence fondé sur une sortie rapide et adaptée des plus précaires vers le logement
- la production et la mobilisation de 50 000 places de logements supplémentaires (10 000 en pension de famille et 40 000 en intermédiation locative) sur le quinquennat
- l'augmentation de la production de logements très sociaux avec, pour objectif, une production de 40 000 logements PLAI par an dès 2018 et sur l'ensemble du quinquennat
- la construction de 60 000 logements étudiants en PLS et de 20 000 PLAI pour les jeunes actifs en partenariat avec Action logement et les bailleurs sociaux
- une mise en œuvre partenariale avec les collectivités territoriales, les associations d'accompagnement des plus démunis et les acteurs du logement
- l'augmentation de 10% du programme 177 dans le projet de loi de finances 2017.

2. Inquiétudes sur le financement de la production des résidences sociales et pensions de famille

La division par deux de la contribution de l'État dans le Fonds national des aides à la pierre au mois de juillet se traduit par une baisse de 20 % des aides à la pierre 2017 qui handicape sérieusement la production de logements très sociaux.

Le maintien d'un objectif quantitatif de production ambitieux (37 000 logements en PLAI au total) semble traduire la volonté d'une poursuite de la diminution de la subvention par logement. L'Unafo, dans une étude sur la production de l'offre, avait déjà mis en évidence que la subvention de l'État par logement était passée, en résidence sociale, de 15 584 € en 2009 à 10 278 € en 2014, avec comme conséquence des loyers de sortie plus élevés et une difficulté à tenir les objectifs, certaines opérations qui ne trouvent plus leur équilibre de financement étant abandonnées.

Une nouvelle diminution du montant de l'aide au logement ne peut que renforcer ces difficultés. Ce désengagement apparaît comme contradictoire avec l'annonce, par le Président de la République, de la création de 10 000 places en pension de famille sur le quinquennat.

Le vendredi 6 octobre 2017, le président du Fonds national des aides à la pierre, Emmanuel Couet, a officiellement remis sa démission au ministre de la Cohésion des territoires. Une décision prise "faute d'engagements concrets de la part du gouvernement" dans les aides à la pierre.

3. Coup de rabot sur l'APL

Le gouvernement a annoncé son intention de **retirer 5 euros par mois par ménage** sur les allocations logements (APL-AL). Cette mesure est applicable au 1^{er} octobre 2017 et concerne l'APL foyer. Un [décret](#) en date du 28 septembre 2017 fixe les modalités d'application de cette baisse. Celle-ci se traduit par l'introduction d'un nouveau paramètre dans le calcul de l'APL foyer permettant la réduction du montant de l'APL. Le seuil de versement de l'APL est, par ailleurs, abaissé à 10€ et les paramètres du barème des aides personnelles sont revalorisés de 0.75%.

Ce coup de rabot sur l'APL touche tous les allocataires, notamment les plus démunis d'entre eux.

En conséquence, l'Unafa a signé [l'appel](#) du collectif « **Vive l'APL** » qui demande au gouvernement :

- de revenir sur sa décision de ponctionner 5 euros des allocations logement et sur ses projets de coupes budgétaires en 2018 sur les bailleurs sociaux
- d'appliquer l'encadrement des loyers en vue d'alléger la charge des locataires, comme le prévoit la loi dans les zones tendues
- de préserver l'équilibre économique à long terme des bailleurs sociaux, afin qu'ils poursuivent leur mission sociale, entretiennent correctement leur patrimoine, accroissent leur production de logements sociaux et très sociaux, en particulier dans les communes qui en manquent, afin de reloger des ménages précaires dans de bonnes conditions et de continuer à répondre à l'ensemble des besoins sociaux.

Il est à noter qu'il est par ailleurs envisagé que le calcul de l'APL se fasse, dès le 1^{er} janvier 2019, sur la base des revenus du moment de l'allocataire *via* la déclaration sociale nominative, un fichier de transmission unique et automatique de données sociales. Le ministère espère avec cette disposition intégrée au PLF 2018, économiser un milliard d'euros par an.

4. La baisse des loyers dans le logement social

Le projet de loi de finances 2018 prévoit une réduction de loyer de solidarité. Cette réduction est appliquée aux logements ouvrant droit à l'APL gérés par les organismes HLM à l'exception des logements foyers conventionnés. Cette réduction est appliquée par les bailleurs aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond fonction de la composition du foyer et de la zone géographique. Le montant mensuel de la réduction est, pour 2018, au maximum de 50€ pour un bénéficiaire isolé. Le gouvernement attend une baisse de 1,4 milliards d'euros de cette mesure, cette baisse des loyers entraînant mécaniquement une baisse de l'APL

Nous sommes intervenus auprès de nos interlocuteurs pour l'exclusion des logements foyers de cette mesure, en avançant trois arguments principaux :

1. Les gestionnaires ne sont souvent pas propriétaires des établissements qu'ils gèrent et ne pourraient donc pas bénéficier des éventuelles contreparties négociées entre les bailleurs HLM et l'Etat.
2. La réduction de ressources serait très importante dans notre secteur, presque entièrement financé en PLAI, avec une grande partie de ménages sous plafond de ressources pris en compte pour cette réduction.
3. Cette baisse des loyers aurait eu un impact certain pour des acteurs de la stratégie du Logement d'abord, qui sont des maillons indispensables de la relance, souhaitée par ailleurs, des pensions de famille et résidences accueil.

Il est à noter que cette ponction sur les loyers des organismes HLM pèsera sur leur capacité d'autofinancements et aura donc des conséquences sur la mise en fonds propres des organismes notamment lors de la construction de nouvelles opérations de résidences sociales ou pensions de famille.

Lors du dernier congrès de l'USH, où l'Unafa disposait d'un stand, cette mesure a fait l'objet d'une contestation résolue de la part des organismes présents.

5. Le projet de loi de finances 2018.

En plus des mesures concernant l'APL et la baisse des loyers dans le logement social, le projet de loi de finances comporte d'autres mesures d'importance qui impactent directement notre secteur.

Tout d'abord son article 52, alinea 37 dispose qu'« à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018 (...), **les loyers et redevances maximaux et pratiqués¹ ne peuvent faire l'objet d'aucune révision. Ces dispositions s'appliquent aux contrats en cours** ». Vous avez reçu, il y a peu, une note sur l'indexation des redevances au 1^{er} janvier 2017, qui indiquait un taux possible d'augmentation à 0.75%. Si le projet de loi de finances est voté en l'état, vous ne pourrez pas appliquer cette augmentation des redevances pratiquées.

En ce qui concerne le programme 177, voici ce qui est inscrit dans les « bleus budgétaires » parus le 3 octobre dernier :

Action 12 : hébergement et logement adapté :

	Consommé 2016* (AE)	PLF 2017 (bleu)	PLF 2018 (bleu)
Pensions de famille	87,6	90	108,5
Intermédiation locative	62,8	76,5	93,6
AGLS	16,6	26	26
ALT 1	37,3	79	71,5
Autres (réfugiés notamment)	19,6	11,3	14,3
Total logement adapté	223,9	283	313,9
Veille sociale	137,3	121,7	126,5
Urgence	671,4	617,8	826,6
CHRS	644,4	646,9	627,2
Total général	1 677,2	1 669,3	1 894,2

*Rapport Annuel de performance

en millions d'euros

Au total, on constate que le budget 2018 est en augmentation de 13,4% par rapport à celui de 2017. Mais ce budget 2017 était inférieur au réalisé 2016, alors qu'il était prévu des créations de places en pension de famille, en intermédiation locative et la création d'un nombre important de places d'urgence. Donc le budget 2017 était insincère. On peut donc considérer que l'augmentation globale de 13,4% réduit cette insincérité budgétaire mais, vraisemblablement, ne la supprime pas. Les sommes consacrées à l'urgence progressent de plus de 155 millions d'€ par rapport au réalisé 2016, alors que celles consacrées au logement adapté augmentent de 90 millions. Certes le budget du logement adapté progresse de manière absolue et relative (notamment pour les pensions de famille et l'intermédiation locative), mais des montants restent inexplicables. Il en est ainsi de l'ALT1 et de l'AGLS qui sont respectivement de 71,5 millions et de 26 millions d'€ dans le budget 2018, alors que le consommé 2016 n'était que de 37,3 et 16,6 millions d'€ en 2016. Cette « anomalie » était déjà présente dans le budget 2017. Il semble, en fait, que ces montants dissimulent des enveloppes consacrées à d'autres actions, notamment en faveur des réfugiés. Nous n'allons cependant pas regretter ces augmentations d'enveloppe, qui sont les bienvenues, même si la sincérité budgétaire n'est pas encore tout à fait au rendez-vous et que la situation de l'ALT comme celle de l'AGLS demandent à être éclaircies. Ce sont là deux dossiers importants que nous allons de nouveau évoquer avec les pouvoirs publics.

¹ C'est nous qui soulignons.