



NOTE TECHNIQUE

**Intervention de Dominique Hoorens,
directeur des études économiques et financières
de l'Union sociale pour l'habitat**

Les décisions prises dans le cadre de la loi de Finances 2018 peuvent se révéler lourdes de conséquences dans les années à venir.

Des équilibres économiques actuels fragilisés

Sur la période 2018/2020, les impacts au titre des décisions prises dans la loi de finances 2018 sont considérables :

- ➔ Réduction de Loyer de Solidarité : 3,2 milliards d'euros
(0,8 milliard d'euros en 2018 ; 0,9 milliard d'euros en 2019, 1,5 milliard d'euros en 2020)
- ➔ Gel des loyers : 0,5 milliard d'euros
(150 millions d'euros par an environ)
- ➔ Cotisations supplémentaires au titre du financement du NPNRU : 0,3 milliard d'euros
(150 millions d'euros en 2019 et 2020)
- ➔ Cotisations supplémentaires au FNAP en substitution de l'Etat : 0,3 milliard d'euros (100 millions d'euros par an)
- ➔ Hausse du taux de TVA : 1,6 milliard d'euros
(0,7 milliard d'euros en 2018, 0,9 milliard d'euros en 2019)

Soit, dans le cadre actuel, près de 6 milliards d'euros en trois ans à la charge des organismes Hlm et pour l'Etat de moindres dépenses ou des recettes supplémentaires pour près de 5.5 milliards d'euros.



Des compensations insuffisantes

Les mesures d'accompagnement principales, qui ne sont pas portées par le budget de l'Etat, sont constituées :

- ➔ du gel du taux du livret A dont l'impact évite une hausse des frais financiers payés par les organismes d'environ 2,4 milliards d'euros (montant soumis à des incertitudes).
- ➔ du déploiement du prêt de haut de bilan bonifié pour un équivalent en termes de subventions de 0,8 milliard d'euros.

Pour les organismes Hlm, l'allongement de dette apporte un élément facilitateur supplémentaire mais ne résout pas le déficit de recettes ; il le reporte.

Une baisse très significative de la capacité d'investissement des organismes Hlm

Les arbitrages ou adaptations des organismes Hlm à ce nouveau contexte ne sont pas connus à ce jour. Mais toutes choses égales par ailleurs, ces dispositifs se traduiraient, in globo, par une baisse de l'autofinancement des Hlm. C'est à dire du solde financier mesurant les moyens des organismes Hlm pour participer au financement de leurs investissements de 3,6 milliards d'euros sur trois ans. **Cela représente 1,2 milliard d'euros par an en moyenne, soit l'équivalent de la moitié de leur autofinancement actuel.**

Pour éviter un impact mécanique immédiat sur leurs investissements prévus à court terme, des organismes Hlm utiliseront deux marges de manœuvre non reconductibles :

- ➔ un endettement supplémentaire,
- ➔ une mobilisation de leur trésorerie.

L'absorption des impacts sur 2018/2020 va être étalée ou reportée jusqu'à 2040. Il n'est donc pas supportable de prolonger au même rythme les prélèvements et baisses de recettes, sauf à connaître une baisse massive des investissements.

Vers une baisse de moitié de la production de logement social ?

Le travail prospectif réalisé par la Caisse des Dépôts, sur des hypothèses pourtant plutôt « optimistes » (dynamisme de la RLS, maîtrise des frais de gestion, augmentation du nombre des ventes ...) aboutit à :

- ➔ une forte dégradation des indicateurs financiers du secteur Hlm : autofinancement qui s'effondre jusque 0 ; annuités de dette rapportées aux loyers qui augmentent de plus de 7 points (ratio qui passerait de 39% à 47%) ;



- une chute de la production de logements sociaux qui passe progressivement à moins de 65.000 logements par an (contre plus de 100.000 actuellement) ;
- une baisse sensible des réhabilitations de logements (90.000 contre 110.000 actuellement).

Cette situation projetée est une moyenne. Dans les faits, de nombreux organismes connaîtront donc une situation bien pire et baisseront d'autant plus leur production.

En outre, la vente n'est pas accessible partout et il n'est pas envisageable de mettre en place un fonds de péréquation lié aux ventes (plus personne ne vendrait) et le stock de logements vendables/achetables va vite s'amenuiser. La vente aux ménages ne peut s'accélérer fortement rapidement.

La vente en bloc à des structures Hlm est une solution d'attente et d'accélération qui permet d'anticiper le produit de ventes futures, mais elle ne crée pas de richesse supplémentaire. Elle se traduit dans un premier temps macro-économiquement par un endettement supplémentaire du secteur.

Enfin, la restructuration du secteur mobilise les acteurs concernés et va coûter 300 millions d'euros aux organismes Hlm qui vont devoir organiser leur regroupement ou leur coopération.

Les dispositifs d'aides envisagés par la CGLLS seront en tout état de cause financés par les organismes via une cotisation.

C'est donc une baisse importante et continue de la production de nouveaux logements locatifs sociaux et du nombre de logements réhabilités qui est à craindre.

Une baisse confirmée également pour l'accession sociale

Parallèlement, les projets de construction destinés à l'accession sociale à la propriété sont également revus à la baisse, les différentes aides publiques aux futurs accédants ayant été dégradées ou supprimées (APL accession, prêt à taux zéro - PTZ...).

- 6 900 logements neufs vendus en 2018 par les organismes Hlm, soit -18,6% par rapport à 2017 (8 500 ventes).
- 5 100 logements neufs destinés à l'accession sociale ont été mis en chantier en 2018, contre 6 300 en 2017, soit un recul de -19,3%.