



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Conséquences pour les bailleurs sociaux de la baisse du montant des APL

Question écrite n° 2295

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les préoccupations des bailleurs sociaux, faisant suite à l'annonce de la baisse du montant des APL contenue dans le projet de loi de finances pour 2018, qui devraient en supporter le coût. Outre l'insuffisance des logements sociaux disponibles à laquelle les collectivités sont confrontées chaque jour, à raison du nombre croissant de demandeurs, le parc locatif social rencontre un fort taux de rotation des appartements et nécessite un entretien régulier pour assurer un cadre de vie décent aux locataires. À cela vient s'ajouter le projet de loi de finances pour 2018, qui prévoit une baisse du montant des APL versées aux bailleurs des logements sociaux. Avec cette diminution de la contribution de l'État à l'accès au logement social, il est à craindre des renégociations de baux d'habitation entre bailleurs et locataires qui souhaiteront voir leur loyers diminuer d'autant, ce qui représenterait une perte dans le budget des bailleurs. *In fine*, les partenariats entre bailleurs et collectivités pourraient fortement être remis en cause. Personne n'ignore l'importance du rôle de l'État dans le financement des logements sociaux. Or cette disposition remet en cause la confiance de celui-ci en ses partenaires privés, les accusant de thésauriser leurs fonds propres. En effet, ces fonds se voient automatiquement réinvestis pour la construction, l'aménagement, la rénovation et l'entretien des logements. Ils sont à la fois un biais d'autofinancement pour les bailleurs sociaux, mais aussi une garantie d'emprunt à des fins d'intérêt général. Bien qu'une diminution des APL ait déjà été engagée auprès des ménages dès ce 1er octobre 2017, la poursuite d'un élan aussi important supporté par les bailleurs n'est pas une proposition soutenable pour la pérennité de l'accès au logement du plus grand nombre. Aussi, il souhaiterait qu'il puisse préciser si des mesures de compensation sont envisagées, mais également les délais et modalités de mise en œuvre d'une telle politique d'austérité sociale.

Texte de la réponse

La loi no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, et plus particulièrement son article 126, s'inscrit dans le cadre d'une réforme extrêmement ambitieuse du secteur du logement social portée par le Gouvernement. Cette réforme s'appuie sur deux principes : - une baisse, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) ; - adossée à cette RLS, une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL). Faisant suite aux discussions entre le Gouvernement et les représentants du secteur, la baisse des APL sera mise en œuvre progressivement. Elle sera ainsi limitée à 800 M€ en 2018 et 2019 pour atteindre 1,5 Md€ en 2020. Cette progressivité est rendue possible par une hausse du taux de 5,5 % à 10 % de la TVA applicable aux opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, mesure également prévue par la loi de finances pour 2018. La RLS sera lissée sur l'ensemble du parc de logements sociaux (hors logements en outre-mer, logements foyers et logements appartenant à des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, non concernés par la RLS) permettant ainsi à l'ensemble des organismes de contribuer de manière équilibrée. En particulier, l'accueil de ménages bénéficiant des APL ne sera, en aucun cas, pénalisant pour les bailleurs. Par ailleurs, une péréquation renforcée via la Caisse de garantie du logement locatif social est aussi instaurée pour

aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur. Afin d'accompagner financièrement le secteur, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement sont également prévues dès 2018, notamment par l'intervention de la Caisse des dépôts et consignation. Le Gouvernement sera vigilant en particulier à ce qu'une réponse personnalisée et adaptée soit apportée à la situation de chaque organisme. Ces mesures prévoient notamment : - une stabilisation du taux du livret A sur deux ans à 0,75 % puis un changement de formule, - une proposition d'allongement de la maturité des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignation aux bailleurs, - la mise en place par la Caisse des dépôts et consignation d'une enveloppe de remise actuarielle de 330 M€, - la mise en place de 2 Md€ supplémentaires de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement, - la mise en place d'une enveloppe de 4 Md€ de prêts à taux fixe afin notamment pour accompagner la restructuration, - la facilitation de la vente des logements HLM. Cette réforme doit également s'accompagner d'une réorganisation du tissu des organismes de logement social. Cette orientation, discutée dans le cadre de la conférence du consensus sur le logement organisée par le Sénat, va trouver sa concrétisation dans le projet de loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) qui sera déposé au Parlement au cours du premier semestre 2018. Elle vise, en facilitant notamment la fusion ou le regroupement d'organismes, à instituer une solidarité financière accrue et à renforcer leurs capacités d'investissement en mutualisant certaines fonctions stratégiques. L'emploi des moyens et ressources en faveur de cette politique du logement social, à laquelle le Gouvernement reste très attaché, en sera optimisé. L'ensemble des familles du secteur du logement social est actuellement associé à ces réflexions. Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État sera aux côtés des organismes de logement social, aussi bien via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur, qu'à travers les discussions que le ministre de la cohésion des territoires a demandé aux préfets de région et de département de mener pour qu'aucun territoire ne soit délaissé.

Données clés

Auteur : [M. Franck Marlin](#)

Circonscription : Essonne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2295

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 octobre 2017](#), page 5050

Réponse publiée au JO le : [13 février 2018](#), page 1178