

La réforme du modèle du logement social : loi de finances 2018 et projet de loi ELAN

Rencontre des intercommunalités iséroises – 30 mai 2018

Loi de finances 2018 réduction des capacités d'investissements des organismes Hlm

- Une approche uniquement budgétaire qui conduit les organismes Hlm à être le premier contributeur à la réduction du déficit budgétaire (1,5 milliard d'euros par an)
 - Réduction de loyer (RLS) + gel des loyers
 - Hausse de la TVA
 - Taxe sur les ventes
 - Augmentation de la cotisation CGLLS (Caisse de garantie du logement social)
- => une amputation de 42 millions d'euros des capacités d'investissement des organismes Hlm de l'Isère

La loi de finances 2018 impose un nouveau modèle non négocié avec le monde Hlm

- Fin des aides à la pierre
 - Réduction des aides à la personne
 - Des mesures d'accompagnement (plus de prêts) de la Caisse des dépôts qui ne sont pas à la hauteur et qui se sont limitées par les capacités d'emprunts des organismes
- ⇒ Un nouveau modèle économique du logement social est en train d'émerger : pour construire et réhabiliter, les organismes contractent des prêts et doivent trouver le complément en capitaux (actionnaires, ventes Hlm...)

Augmentation des prêts = augmentation des demandes de garanties d'emprunts

- Un contexte défavorable
 - Des collectivités qui au mieux s'interrogent, alors que les risques sont minimales (la Caisse contrôle la capacité d'emprunt des organismes)
 - Une fragilisation de la santé financière des organismes
- Des bailleurs sociaux en recherche de solutions :
 - Convaincre les collectivités de garantir, avec une répartition entre EPCI, CD38, commune
 - Aller chercher des garanties ailleurs (CGLLS ou banques privées) mais avec un renchérissement du coût des opérations d'environ 2000 euros par logt
 - Prôner au niveau national la fin de l'exigence de garantie CDC

Projet de loi ELAN

- Des enjeux et un exposé des motifs partagés par le monde Hlm
 - Titre 1 : construire plus, mieux et moins cher
 - Titre 2 : évolution du secteur du logement social
 - Titre 3 : répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
 - Titre 4 : améliorer le cadre de vie
- En dehors du titre 2 sur la réorganisation des organismes Hlm, une loi assez technique qui n'introduit pas de révolution dans les pratiques quotidiennes du logement social, mais des infléchissements (volonté de simplification, d'augmenter les ventes Hlm et la mobilité...)



Une réforme structurelle demandée à des organismes aux ressources diminuées

- Une nécessité de réformer le secteur et le modèle économique partagée par le monde Hlm
- Trois regrets majeurs :
 - absence de concertation,
 - baisse des ressources intervenue avant la réforme structurelle
 - une logique centralisatrice
- Création d'un seuil minimum de 15 000 logements à respecter pour un organisme
- Pour les organismes en dessous de 15 000 logements, rattachement nécessaire à un groupe ou fusion avec un autre organisme pour atteindre le seuil avant 2021
- Possibilité de créer une SAC (société anonyme de coopération) pour favoriser les regroupements

Impacts pour les collectivités locales

- Combat à mener pour le maintien d'une gouvernance locale au sein des organismes Hlm
- Arbitrages inévitables des organismes Hlm du fait de la baisse des capacités d'investissements :
 - volonté de maintenir le niveau de service et la gestion de proximité
 - arbitrages entre construction neuve, réhabilitation et renouvellement urbain
 - arbitrages entre territoires : des remises en cause des PLH à attendre, des projets qui ne pourront plus se faire
- Une montée en responsabilité des EPCI, avec le risque de devoir compenser le retrait financier de l'Etat

Vers des contrats de territoires entre EPCI et organismes ?

- Échelle de l'EPCI pour dépasser le cadre communal
- Un contrat de territoire pour définir collectivement les besoins, les objectifs et les moyens pour y parvenir
- Ces contrats pourraient comporter :
 - Une approche des besoins en logements (dont sociaux) basée sur une analyse du marché local
 - Un volet foncier (cf. diapo suivante)
 - Un volet réhabilitation du parc existant
 - Des orientations sur les publics spécifiques (notamment personnes âgées)
 - Les moyens mis sur la table par l'EPCI et les organismes

Zoom sur le volet foncier

- Définir une stratégie foncière à l'échelle de l'EPCI
- Mettre en place une politique publique offensive en utilisant la préemption, les procédures d'aménagement.
- Avoir recours à un EPFL pour faire des réserves et du portage (outil stratégique)
- Repérer les fonciers disponibles et définir des objectifs de création de logements sociaux.
- A travers les PLUI (ou PLU à défaut), utiliser les outils facilitant la création de logements sociaux : emplacements réservés et servitudes de mixité sociale pour identifier des « zones logement social », en veillant à éviter les VEFA au maximum
- Faire le choix d'un opérateur local le plus en amont possible sur références (pas de mise en concurrence entre organismes Hlm)