

Communiqué de presse
19/09/2017

La Fédération des OPH dénonce le coup de massue porté au logement social

Les conséquences chiffrées de la baisse des loyers sur les offices et leurs locataires.

Face à une attaque inédite du logement social, menaçant clairement son modèle, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat souhaite rappeler combien la baisse de l'APL avec pour contrepartie une baisse des loyers équivalente est inacceptable car dangereuse pour nos locataires et nos organismes. Les conséquences seront immédiates dès 2018.

Avec une réduction de loyer de 50 euros par mois et par bénéficiaire APL, dès 2018 :

- 135 auraient un autofinancement inférieur à 2% (soit 48% du patrimoine).
- 98 offices (soit 31% du patrimoine) seront dans le rouge et auront un autofinancement négatif.
- 175 auraient un autofinancement inférieur à 5%, qui est le seuil de fragilité reconnu des organismes d'HLM par la Caisse des Dépôts et la Caisse de garantie de logement locatif social (CGLLS).

La baisse de recettes entraînerait plusieurs milliards d'investissements en moins dès 2018

La chute brutale de l'autofinancement aura pour conséquence immédiate une baisse spectaculaire des projets engagés en 2018.

« Il y aura alors un ralentissement brutal des projets de constructions neuves, en particulier de logements très sociaux. On notera aussi un ralentissement tout aussi brutal de la réhabilitation, notamment énergétique. Il y aura enfin une compression sans précédent des crédits d'entretien et de réparation du parc existant », dénonce Alain Cacheux, président de la Fédération des OPH.

Les Offices Publics de l'Habitat ce sont 9 milliards de loyers par an (hors parkings, commerces...), dont 3,4 milliards d'APL et 980 millions d'autofinancement dégagés par l'exploitation, intégralement réinvestis dans le logement social.

Les offices investissent 8 milliards chaque année en construction, réhabilitation, gros travaux....
Si l'APL baissait forfaitairement de 50€/mois (600€/an), la baisse de loyers représenterait une perte de recettes (et donc d'autofinancement) de 685 millions d'euros par an soit 70% de l'autofinancement cumulé des offices en 2015 qui est de 980 M€ (dernier chiffre connu) !

Cette mesure est triplement injuste car :

- Elle s'applique uniquement au monde HLM, alors que les loyers y sont encadrés, et ne concerne pas le parc privé, pourtant principal responsable de la flambée des loyers
- Elle sera d'autant plus douloureuse pour les organismes qui ont eu une politique de loyers modérés. Rappelons que près des 2/3 du patrimoine des OPH ont des loyers inférieurs aux plafonds fixés pour le calcul des APL. Sept locataires des offices sur dix ont des revenus proches

ou inférieurs au seuil de pauvreté! Le poids d'une réduction de loyer de 50 euros n'est pas le même selon que vous ayez un loyer moyen de 350 euros ou 450 euros.

- La mesure sera aussi particulièrement pénalisante pour les organismes qui ont eu une politique d'attribution généreuse en direction des ménages les plus modestes car la moyenne de 54% de locataires bénéficiant de l'APL par office, recouvre des réalités très différentes, allant de 30% à 70% de locataires bénéficiant de l'APL.

Ce sont donc bien nos locataires qui seront les premières victimes d'une mesure qui n'augmentera pas leur pouvoir d'achat mais qui dégradera très vite et très fort les capacités d'amélioration de leurs conditions de vie.

Des contreparties dérisoires

S'agissant du gel du taux du livret A, il n'aura d'effet, très minime d'ailleurs, que dans deux ans alors que la baisse des loyers est instantanée.

Il faut ensuite souligner que beaucoup d'organismes ont d'ores et déjà rallongé leurs dettes, l'économie réalisée se chiffrant en milliers d'euros, peut être quelques millions.

Quant à l'éventualité d'un surloyer augmenté, Alain Cacheux dénonce « *une pseudo compensation d'autant plus dérisoire que 85% des montants des surloyers doivent être versés au Fonds national des aides à la pierre (Fnap).* »

Concernant la solution miracle de la vente du patrimoine, les organismes la pratiquent d'ores et déjà. Une augmentation importante des ventes ne pourrait avoir d'effet significatif qu'à 3 ou 5 ans alors que la chute des recettes va être immédiate.

Ainsi, en réalité, les effets des compensations financières sont à moyen et long terme et sans commune mesure avec la baisse des loyers qui sera en outre d'application immédiate.

A propos de la Fédération des OPH

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat est l'organisation professionnelle regroupant l'ensemble des 256 Offices Publics de l'Habitat (au 1er janvier 2017), dont le parc immobilier de 2,4 millions de logements accueille près de 5 millions de personnes, soit 8 % des ménages en France.

Les Offices Publics de l'Habitat sont des Établissements Publics locaux à caractère Industriel et Commercial (EPIC) rattachés à des collectivités territoriales (communes ou départements) ou à leurs groupements (EPCI).

La Fédération défend les intérêts de ses adhérents et les représente auprès des instances nationales et des pouvoirs publics. Elle leur apporte également son expertise dans les domaines juridique, financier et technique.

Contact presse : Salima Nekaa-Bouret, tél : 01 40 75 78 29 / 06 08 30 57 53. s.nekaa-bouret@foph.fr