

Lettre d'information rapide de **L'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°85 – Lundi 28 novembre 2011

Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 - www.union-habitat.org

Edito

Le Mouvement Hlm entend être présent dans la campagne qui s'ouvre pour les élections 2012. C'est la raison pour laquelle le Comité exécutif a décidé de réunir une Convention des organismes le 19 janvier prochain.

Les mesures qui devraient être arrêtées dans le cadre du plan de rigueur sont connues. Elles s'ajoutent aux prélèvements subis par les organismes, créant ainsi un effet d'accumulation préoccupant pour les investissements (production de logements neufs, amélioration du patrimoine), l'entretien et la qualité du service, ainsi que pour la situation personnelle des locataires eux-mêmes.

Nous le faisons savoir à l'opinion et à nos partenaires.

Thierry Bert, Délégué général

Elections 2012 : réunion de tous les organismes en Convention le 19 janvier prochain

Dans la perspective des échéances électorales de 2012, le Comité exécutif du 23 novembre a souhaité que le monde Hlm puisse s'adresser aux candidats pour leur faire part de propositions pour l'avenir de la politique du logement. Il a examiné une première esquisse des propositions qui pourraient être faites, en vue de l'échéance présidentielle puis des élections législatives.

Ces propositions seront débattues puis définitivement arrêtées avec l'ensemble des organismes lors d'une Convention organisée le 19 janvier 2012 de 9h30 à 16h00 au CNIT (Paris La Défense).

Cette Convention, qui constituera un temps fort d'échange et de mobilisation sera – comme c'est l'usage pour une convention - ouverte aux seuls organismes Hlm (deux représentants maximum), aux associations régionales et aux fédérations, ainsi qu'aux membres du Conseil social. L'ensemble des documents préparatoires sera transmis avant la Convention.

Pour suivre la mobilisation et les prises de position des candidats, une information régulière sera également disponible sur <http://www.union-habitat.org/info-drip>

Contacts :

*Dominique Dujols - 01 40 75 68 48
Elisabeth Gras - 01 40 75 68 22*

Plan de rigueur : fort impact potentiel sur le logement, notamment social

Le plan de rigueur annoncé début novembre vise à réduire fortement les déficits publics, avec un impact croissant dans le temps : baisse attendue de -7,0 milliards d'euros en 2012 à -17,4 milliards d'euros en 2016. Il comporte un relèvement du taux de TVA minoré de 5,5 % à 7,0 %, à l'exception des biens de première nécessité. Pour le logement social, ce relèvement concerne toutes les activités qui bénéficient du taux minoré (construction, travaux d'amélioration, gros entretien, accession sociale avec PSLA et dans les périmètres de l'ANRU) et entraîne, à volume de production locative inchangé, un coût supplémentaire de 225 millions d'euros par an.

Par ailleurs, la hausse des prestations familiales et des aides à la personne est limitée à 1 % en janvier 2012; l'application de l'indexation des barèmes d'aide à la personne sur l'IRL aurait conduit à une hausse de 1,9 %.

Sont également prévus, le recalibrage à la baisse du Scellier pour 2012 et sa suppression à partir de 2013, le recentrage du PTZ + sur le neuf en 2012 avec la création d'un plafond de ressources (objectif de réduction du coût budgétaire, ramené de 2 600 à 800 millions d'euros en année pleine).

Les conséquences de ces mesures sur l'offre locative privée, les conditions d'accession à

Contacts :

*Dominique Hoorens - 01 40 75 50 66
Michel Amzallag - 01 40 75 78 61*

la propriété des ménages et le fonctionnement des marchés pourraient être considérables, par l'ampleur des dispositions prévues. Toutes ces dispositions font l'objet d'une série d'amendements au projet de loi de Finances pour 2012 en cours d'examen au Parlement et, pour la majoration du taux réduit de TVA, d'une nouvelle loi de Finances rectificative pour 2011.

Europe et plan de rigueur

Nos voisins européens ne sont pas épargnés par les mesures de rigueur, à ceci près que les restrictions budgétaires annoncées, tant en matière d'aides à la pierre que d'aides à la personne, s'accompagnent de mesures structurelles de réforme des modèles économiques. Ces réformes sont particulièrement radicales et brutales pour les modèles qui cumulent un haut niveau de dépendance aux fonds publics et à l'offre de financements du secteur bancaire. A l'exemple de nos homologues anglais qui doivent faire face à une baisse de 63% des aides à la pierre et une réforme en profondeur du « Housing benefit » (APL). Leur modèle économique est à repenser dans ses fondamentaux. L'intervention des banques dans le financement des investissements était directement liée à l'importance de l'aide à la pierre (40% du coût du logement) et à la quasi garantie de paiement de loyer par une aide à la personne couvrant, en tiers payant, 100% des loyers pour 70% des locataires. L'intégration du « Housing benefit » dans une aide sociale unique, plafonnée mensuellement et versée directement aux locataires, met un terme à cette garantie publique de fait. La baisse des aides à la pierre s'accompagne d'une réforme de la politique des loyers et leur progression à hauteur de 80% des valeurs de marché, y compris dans les zones tendues.

Italie, Espagne, Pologne, Autriche, Pays-Bas, autant d'exemples de pays confrontés à des évolutions analogues caractérisées, outre les contractions budgétaires, à la vente du parc locatif, à l'explosion de la sinistralité en accession, aux restructurations d'organismes, voire à la compression de personnels.

Point sur les travaux concernant le modèle économique et social du logement social

Pour alimenter la réflexion du Comité exécutif de l'Union à l'horizon de janvier 2012, le comité de pilotage du groupe de réflexion sur le modèle économique et social du logement social s'est réuni à trois reprises (13 octobre, 2 et 16 novembre) et devrait tenir deux réunions supplémentaires, le 30 novembre et le 14 décembre. Les travaux issus de ces réunions devraient permettre de répondre collectivement à trois grandes thématiques :

- quelles sont les missions et spécificités du logement social, et qui sont les publics destinataires ?
- comment répondre à la demande et aux diverses attentes (pas toujours cohérentes entre elles) exprimées à l'égard du logement social ?
- quelles sont les modalités d'une mise en œuvre technique et financière efficace et durable dans le temps, compte-tenu des tendances qui s'expriment ces dernières années (paupérisation des locataires, montée en puissance des collectivités locales ...), des contraintes nouvelles émergeant de la crise économique (situation des finances publiques, troubles sur les marchés financiers ...) et des moyens financiers dont disposent globalement les organismes Hlm ?

Application de la TVA à 7%

Le projet de loi de Finances rectificative pour 2011 (4^e PLFR 2011) a été publié le 16 novembre 2011 et les discussions ont commencé à l'Assemblée nationale le 23 novembre. Dans sa version initiale, il prévoit l'application du taux de 7% à tout le secteur du logement social c'est à dire aux ventes, constructions neuves, ainsi qu'aux travaux d'entretien ou d'amélioration portant sur les logements locatifs sociaux conventionnés APL, les établissements d'hébergement temporaire ou d'urgence ou encore les établissements d'accueil de personnes âgées ou handicapées faisant l'objet d'une convention avec l'Etat. Le taux de 7% s'appliquerait également aux opérations d'accession sociale bénéficiant actuellement du taux de 5,5% c'est à dire les opérations en

Contact :

Laurent Ghekiere - 01 40 75 22 41

Contact :

Dominique Hoorens - 01 40 75 50 66

Contacts :

Pascale Loiseaux - 01 40 75 78 60

Florence Slove - 01 40 75 78 51

PSLA et certaines ventes de logements en zones ANRU, etc.

Le texte est toutefois susceptible d'évoluer au cours des discussions parlementaires qui devraient durer jusqu'à fin décembre, et certaines dispositions nouvelles pourraient, le cas échéant, restreindre le champ du nouveau taux ou apporter des précisions sur son application aux opérations en cours.

Reconduction et pérennisation de l'eco-prêt logement social

Le ministre de l'Economie et des Finances vient de confirmer la reconduction et surtout la pérennisation de l'eco-prêt logement social. Celui-ci devient en effet un prêt banalisé de la Caisse des dépôts, qui, conformément aux objectifs de la loi Grenelle I, permettra l'amélioration thermique de 70 000 logements par an.

Ces prêts distribués selon les mêmes modalités que celles en vigueur précédemment, seront bonifiés en fonction de leur durée :

- durée inférieure à 15 ans : taux du Livret A sans marge supplémentaire,
- durée comprise entre 15 et 20 ans : taux du Livret A augmenté d'une marge de 15 points de base,
- durée comprise entre 20 et 25 ans : taux du Livret A augmenté d'une marge de 25 points de base.

Selon des modalités qui seront précisées ultérieurement, ces prêts pourront également être accordés à des opérations concernant des logements de classe D dans la limite de 14 000 logements par an.

En contrepartie de ces taux bonifiés, le taux du PLS sera augmenté de 4 points, soit pour l'année 2012, le taux du Livret A augmenté d'une marge de 111 points.

Par ailleurs, la durée du prêt PAM pourra être portée à 35 ans dès lors que la durée d'amortissement de l'opération le justifie (opération de requalification lourde).

Contact :
Daniel Aubert - 01 40 75 78 25