

HLM : questions sur une ponction de deux milliards

L'État pioche dans la trésorerie des organismes HLM afin de réduire le déficit public. Les bailleurs sociaux s'alarment. La mesure menace leurs projets de construction et de réhabilitation.

Repères

Que veut faire l'État ?

Ponctionner la trésorerie des organismes HLM, afin qu'ils participent à l'effort de désendettement. Dans le monde HLM, certains organismes « ont beaucoup d'argent », déclare Emmanuel Macron. D'où « l'effort demandé » : deux milliards en 2018 !

De quelle façon ?

L'État compte récupérer 1,7 milliard en diminuant l'Aide personnalisée au logement (APL), qu'il verse à un locataire de HLM sur deux (2,3 millions de ménages). Mais les foyers concernés ne connaîtront aucune baisse de pouvoir d'achat.

Pour compenser le recul des APL de 50 € à 60 € mensuels, le gouvernement intime aux organismes HLM de réduire d'autant les loyers. Ce qui représente un manque à gagner annuel pour les bailleurs sociaux de 1,7 milliard. Il faut y ajouter 300 millions, liés au gel des loyers et à une hausse de contribution.

Quelles conséquences ?

Les 500 organismes HLM construisent quelque 110 000 logements par an et en réhabilitent 120 000. « Si la réforme est adoptée, ces chiffres pourraient diminuer de moitié », s'inquiète François Salzgeber, le directeur de la Fédération des associations régionales HLM.

Les organismes investissent, chaque année, 17 milliards. En gros, 70 % sont empruntés. Le reste se partage entre subventions et finan-

27,2 millions
c'est le nombre de résidences principales en France dont



Source : rapport de la Cour des comptes, février 2017

En province, les loyers HLM sont moins chers d'un tiers par rapport au privé ...



cement par les HLM. « Nous dégageons 2,2 milliards d'autofinancement par an, calcule François Salzgeber. C'est l'équivalent de l'apport personnel pour les ménages. Si l'État nous le ponctionne, nous ne pouvons plus emprunter. »

Comment ça va se passer ?

Les organismes écriront aux locataires « pour connaître la composition familiale et les revenus », explique François Salzgeber. Les élé-

ments seront transmis aux Caisses d'allocations familiales : « Elles notifieront la baisse d'APL aux organismes. » Ces derniers détermineront la baisse du loyer. Tout cela pour janvier... « Une usine à gaz. »

Qu'en dit le secteur du bâtiment ?

« Le gouvernement et l'Union sociale pour l'habitat doivent s'entendre afin d'éviter un impact sur la construction, dit Hugues Vanel, président de la Fédération du bâtiment

de Bretagne. Chaque construction de logement abandonnée, ce sont deux emplois perdus. »

Et les organismes HLM ?

Pour protester, les quinze bailleurs sociaux de Loire-Atlantique ont gelé tout nouveau projet de construction pendant un mois. À Rennes, Archipel Habitat prévient : « Dès 2021, nous serons dans le rouge. »

Jacques SAYAGH.