



DOSSIER DE PRESSE
11 JUILLET 2018

LA MISE EN PLACE DE LA RLS POUR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT ET LES COMPENSATIONS PRÉVUES

FÉDÉRATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél : 01 40 75 78 00 • Télécopie : 01 40 75 68 17 • www.foph.fr
Association Loi 1901 • Siret 428 437 529 00012 • APE 941 IZ • Membre de l'Union sociale pour l'habitat 



En validant la réduction de loyer solidarité (RLS) lors du débat de la loi de Finances 2018, les Pouvoirs publics ont prévu que les organismes Hlm maintiennent leur effort d'investissement tout en supportant une baisse de leurs résultats d'exploitation qui alimentent leur capacité d'autofinancement. Il était prévu dans le même temps un mécanisme de péréquation pour ne pas pénaliser les organismes ayant une majorité de locataires percevant l'APL.

Pour mémoire, la RLS a en effet été imaginée pour compenser la baisse des APL, les bailleurs sociaux devant appliquer une réduction de loyer équivalente à cette baisse des APL. De ce fait, sur la quittance de loyer, l'opération est neutre pour le locataire. L'Etat espère ainsi dégager 800 M€ en 2018 puis 2019, et 1,5 Md € en 2020. La RLS est appliquée pour une durée supposée de trois ans. Pour le bailleur social, c'est une baisse directe des recettes (90% des recettes des OPH proviennent des loyers).

Cette baisse des résultats d'exploitation, conséquence de la mise en place de la RLS, est censée être atténuée par deux voies :

- Une baisse des charges d'endettement via un maintien du taux du livret A, mais les effets ne seront pas aussi massifs et rapides que ceux de la RLS
- Une baisse des « charges de structure » des organismes. La restructuration du tissu des organismes y contribuera peut-être à terme, mais dans l'immédiat elle risque au contraire d'alourdir les dépenses. Une baisse des charges courantes ne pourra être obtenue qu'en réduisant les dépenses d'entretien, facteur défavorable à la qualité du service rendu aux locataires et défavorable au maintien des bâtis en état correct au risque d'accélérer ou d'alourdir les besoins en réhabilitation ultérieurs.

La baisse des capacités d'autofinancement est censée être compensée par :

- Un recours supplémentaire à l'endettement
- Un accroissement des ventes. La « vente Hlm » aux ménages en place ou sous conditions de ressources n'est pas aisée et ne peut connaître une forte accélération. Un effet plus massif et plus rapide est recherché via la constitution de « société de ventes » qui porteront les logements en attente de vente.

Les calendriers des effets de la RLS et des compensations ne coïncidant pas, une opération de rallongement de dette est prévue pour amoindrir les dépenses actuelles. Cependant, il s'agit là non d'une compensation mais d'un report de charges, nouvelle forme d'endettement.

In fine la baisse de la dépense d'APL de l'Etat qui réduit par ce biais son déficit a pour corollaire une hausse de la dette du secteur Hlm.



A noter : cette vision globale n'est pas déclinable organisme par organisme : les résultats d'exploitation de certains organismes déjà en situation tendue, vont devenir négatifs les empêchant de poursuivre leur effort d'investissement et donc de mobiliser les aides à l'investissement.

UNE PÉRÉQUATION ENCORE À FORMALISER

Pour compenser les effets de la RLS et la rendre moins « injuste » (un bailleur social logeant plus de bénéficiaires de l'APL étant plus pénalisé), un dispositif de péréquation est prévu.

Le dispositif de péréquation doit à la fois :

- Par le « lissage » assurer la viabilité à court terme des organismes et ne pas « pénaliser » les organismes accueillants plus de locataires APLisés que la moyenne.
- Par l'intervention de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) accompagner les organismes dans leur restructuration.

Aujourd'hui, les cotisations que versent les bailleurs sociaux à la CGLLS ont déjà été lissées. Cette rapidité dans l'exécution ne peut s'établir que sur la base d'une modélisation qui ne prend pas en compte la réalité de la RLS, notamment les disparités dues au zonage ou aux compositions familiales. La RLS est ainsi modélisée à plus ou moins 4% des loyers des organismes. Cela s'est traduit par une redistribution entre organismes, portant sur 10 à 12% des 800 M€ économisés sur l'APL en 2018.

En outre, une enveloppe de 100 M€ est prévue pour doter la future « commission de péréquation » prévue dans la loi de Finances 2018

Mais cette commission de péréquation n'est pas encore installée. Le mouvement HLM a proposé que ses missions soient confiées à la commission de réorganisation. De plus le mode opératoire de la détermination et du déploiement des aides à la restructuration n'est pas fixé.

DES COMPENSATIONS POUR AUGMENTER LA DETTE

La baisse de la capacité d'autofinancement (résultant de celle du résultat d'exploitation) est supposée être compensée par un recours supplémentaire à l'endettement qui pourrait à terme contribuer à créer ce que certains appelle un mur de la dette :

- La stabilisation du Livret A à 0,75% sans conséquence directe pour l'Etat, conforte la position concurrentielle de son outil, la CDC (Caisse des dépôts), aux dépens de la rémunération de l'épargne.
- L'allongement de la maturité de certains prêts de la CDC sur 10 ans, pour environ 16 Md€ d'encours, assorti d'une renégociation possible du taux d'intérêt ne constitue qu'un report de charges. Il en résulte une hausse du coût de la dette pour le secteur HLM.
- 2 Md € de Prêts de haut de bilan (PHBB), en trois tranches, bonifiés par Action logement en contrepartie de droits de réservation. 80% de l'enveloppe sont dévolus à la production de logements



neufs, et 20% à la réhabilitation. Ces PHBB sont destinés à la restructuration du secteur. La CDC procède à l'analyse des dossiers. La 1^{re} tranche prévoit 700 M€ au titre de l'année 2018 pour la production neuve. La délivrance du prêt est assujettie par le projet de loi ELAN à la restructuration du tissu. Ainsi, les organismes de logements sociaux dont le parc est inférieur à 15 000 logements - ou 10 000 selon les débats en cours- et qui n'appartiennent pas à un groupe au sens de la loi devront informer de leur stratégie de rapprochement/fusion avant la première contractualisation du PHBB 2.0 même si d'après la CDC un simple courrier d'intention suffirait.

Les 2^e et 3^e tranches : 700 M€ au titre de l'année 2019 et 600 M€ au titre de l'année 2020. Ces deux tranches sont également réservées aux bailleurs et aux groupes impliqués dans un projet de restructuration ou ayant déjà les caractéristiques visées par la loi.

● 4 Md € d'emprunts à taux fixe et à remboursement in fine, pour maintenir la construction et la rénovation et accompagner les acteurs lancés dans des opérations de regroupement.

Tous récents, les avantages de ces emprunts n'ont pu être mesurés avec précision, mais en raison de leurs contraintes d'éligibilité, ils sont limités à un certain nombre d'organismes notamment ceux qui pourront encore continuer à investir parce que moins impacté par la RLS.

LES DEMANDES DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES OPH

Pour mettre en œuvre la péréquation prévue par la Loi de finances et accompagner la constitution des groupes et des Sociétés de Coordination en particulier, la Fédération demande :

■ Que le mécanisme de péréquation soit instauré comme prévu par le Gouvernement dans la loi de finances 2018 : la péréquation doit venir en aide aux organismes que la RLS a mis le plus en difficulté parce qu'ils logent plus de locataires bénéficiant de l'APL que les autres et ce sans être contraints de fusionner. Ce mécanisme de redistribution pourra permettre également aux organismes les plus impactés par la RLS et obligés d'adhérer à un groupe de pouvoir le faire sans mettre en difficulté les autres membres du groupe.

■ Que le coût réel des fusions/regroupements soit effectivement porté par la commission de réorganisation de la CGLLS au bénéfice de l'ensemble des bailleurs.



CE QUE DIT LA LOI

L'article L452-1 du CCH, modifié par l'article 126 de la loi de finances 2018, stipule que « dans le cadre de la mise en œuvre des réductions du loyer de solidarité, la CGLLS accorde des concours financiers au soutien des organismes d'HLM et aux SEM afin d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes», et l'article L452-2-1-1 du CCH qu'«une commission de péréquation statue sur ces concours financiers ».

L'article L452-4 2° fixe, lui, les modalités de calcul de la cotisation à prélever par la CGLLS selon un mécanisme complexe dit «de lissage».

100 M€ seront prélevés par la CGLLS au titre de l'exercice 2018 ; ce sont donc les bailleurs HLM qui financeront les effets négatifs de la RLS sur leurs propres finances.

Contact presse

Salima Nekaa-Bouret, Directrice de la communication et des relations institutionnelles
FOPH tél : 01 40 75 78 29 / 06 08 30 57 53.
s.nekaa-bouret@foph.fr

A+ Conseils

Claire-Anne Brulé
01 44 18 65 57 / 06 30 86 41 29
claireanne.aplusconseils@gmail.com

Christelle Alamichel
01 44 18 65 58 / 06 31 09 03 83
calamichel@gmail.com

À propos de la Fédération nationale des OPH

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat est l'organisation professionnelle nationale qui regroupe 246 offices (au 01.01.2018). Les OPH sont des organismes d'Hlm, dont le parc immobilier de 2,4 millions de logements accueille près de 5 millions de personnes.



LE TÉMOIGNAGE DE SEINE SAINT-DENIS HABITAT

Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH) est le plus grand organisme de logement social de la Seine-Saint-Denis (93). Il gère 31 891 logements dans 30 communes du département.

13 777 locataires bénéficient de l'APL au 31/12/2017

Pour 2018, la RLS représente 6 460 652€ (après lissage). A noter : l'impact sera de 12 millions d'euros en 2020.

L'impact de la loi de finances

11,7 millions d'euros (RLS, TVA, gel plafonds, cotisation CGLLS), ce qui correspond à la quasi-totalité de l'autofinancement courant en 2017.

A titre d'exemple, en 2017, ces 12 millions ont été consommés comme suit : 3 millions en remplacement de composants et 9 millions pour les opérations de tout type (neuf et réhabilitation)

L'impact sur les projets de rénovation urbaine

Pour le premier programme de rénovation Urbaine, l'office avait engagé 344 M€ de fonds propres et prêts soit 56% des investissements.

Pour Seine-Saint-Denis habitat, 15 projets du NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) sur le département sont concernés. Sur la période 2018-2027, l'Office a prévu, en accord avec les maires, un plan d'investissement compris entre 424 et 543 millions d'euros. Or, l'impact de la RLS et les règles actuelles de financement de l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) génèrent une impasse financière estimée entre 100 et 150 millions d'euros en 2027 pour Seine-Saint-Denis habitat.

Les compensations

L'impact des mesures de compensations est assez faible pour SSDH. Cela résulte principalement du fait que les dispositifs envisagés sont majoritairement consacrés à la construction neuve et que l'effet de levier est plus fort sur la structure d'exploitation que sur la structure financière. Or l'endettement de SSDH est au maximum. Les dispositifs de prêts se révèlent inadéquats. SSDH a besoin de quasi fonds propres.

- Allongement des prêts de 5 à 10 ans

L'office a déposé un dossier pour 88M€ de prêt sur les 434M€ que SSDH a conclu avec la CDC. La mesure coûte 8M€ à terme mais apporte de façon très dégressive un cumul d'autofinancement de 23M€ sur 10 ans. C'est la mesure qui a le plus grand effet levier. Cette mesure est déjà intégrée au Visial de l'office ((outil de simulations et projections financières).

- Modification des paramètres d'équilibre d'opérations :

La CDC a révisé la formule de calcul des taux. La circulaire mise à jour de la DHUP qui recommande de passer d'un taux de 2,4% à 1,8% n'a pas l'effet opérationnel escompté car une mise à jour des taux avait déjà été opérée par SSDH. La CGLLS nous recommandait de construire nos prévisionnels avec un taux de 1,7%. La CDC projette 1,8%. Cette mesure est déjà intégrée à Visial.

- Prêt de Haut de bilan (2018/2019/2020)

L'office a candidaté mais le plafond à 9000€ par logement neuf sur les agréments 2018 ne génère que 1.5M€ de prêt payable in fine soit un impact très limité. Ces prêts devraient selon les informations données par la CDC être principalement réservés au neuf pour soutenir la construction or SSDH ne sera concerné par les constructions que progressivement et sans doute après 2020.

- Prêts à taux fixe

❑ Construction neuve :

L'Office qui ne construit que dans l'ANRU bénéficie déjà de prêts bonifiés de l'ANRU. Le bénéfice sera faible.

Les prêts Booster avec différé d'amortissement du capital et les prêts à taux fixe classique pourront difficilement être utilisés. La loi de Finances ayant réduit à zéro notre autofinancement, nous ne pourrions pas nous endetter davantage.

❑ Réhabilitation :

Les écarts de taux entre les prêts actuels et les prêts à taux fixe n'ont pas encore été chiffrés. Nous sommes aujourd'hui contraints dans nos hypothèses de financer les réhabilitations sur fonds propres.

- Prêt Foncier 60 ans

Nous faisons appel à ce type de dispositif mais nous construisons majoritairement sur notre propriété.

Attention : Les prêts de haut de bilan et Booster doivent être utilisés avec prudence pour ne pas construire de « Mur de dette » à 20 ans.

SEINE SAINT-DENIS HABITAT EN CHIFFRES

- 31 891 logements gérés
- 730 agents
- 15 projets ANRU dans lesquels l'Office est investi
- 50 % du patrimoine concerné par une opération de rénovation urbaine
- 25,8 millions d'euros consacrés aux travaux d'amélioration et de rénovation du patrimoine
- 5 500 interventions chaque année dans les logements occupés



LE TÉMOIGNAGE DE TERRITOIRE HABITAT

Aujourd'hui, Territoire Habitat c'est 11 310 logements individuels et collectifs, répartis dans 47 communes du Département du territoire de Belfort (région Bourgogne Franche-Comté).

Rattaché directement au Conseil Départemental, l'organisme assure un service de proximité efficace : 268 collaborateurs dont plus de 200 personnes de terrain au contact direct des locataires.

5 495 locataires (soit 49%) bénéficient de l'APL (Caf + MSA)/10 621 logements quittancés (11 284 logements total)

La RLS représente 1 980 000 € soit 165 000€ par mois pour 2018.

↳ 1 980 000 € soit 165 000 € par mois pour 2019 (prévisionnel)

↳ 4 000 000 € soit 333 333 € par mois pour 2020 (prévisionnel)

L'impact pour Territoire habitat

↳ Une réduction de 43,4% des logements mis en chantier en 2018 soit 5,8 millions de travaux en moins pour les entreprises.

↳ Un arrêt total dès 2019 de la programmation soit une perte d'activité de 5,7 millions d'euros par an.

↳ Une augmentation du coût des réhabilitation prévus au PSP (Plan stratégique de patrimoine) 2017-2026 de 4.9 millions d'euros dû au changement de TVA de 5,5% à 10 % pour une partie des travaux.

↳ Une réduction de 11,5% des travaux de renouvellement de composant soit 5,1 millions de travaux en moins pour les 9 années à venir

L'impact sur les projets de rénovation urbaine

↳ Obligation pour Territoire Habitat d'obtenir les subventions de démolition du NPNRU comme prévu dans le nouveau règlement de l'ANRU voté au Conseil d'administration le 25 mai 2018, à défaut, Territoire Habitat ne pourra engager financièrement ces démolitions

↳ 329 logements identifiés à la démolition par le PSP voté en 2017, ne pourront être démolis du fait de l'assèchement du potentiel financier par la RLS.

Les mesures présumées compensatoires

❑ Les Prêts de Haut de Bilan : 0 €

Dans un contexte d'incertitude, il n'est pas cohérent d'hypothéquer l'avenir a fortiori à horizon 20 ans. Avec un taux d'endettement de 30%, Territoire Habitat préfère garder la maîtrise de sa stratégie financière pour l'avenir.

❑ Rallongement de la dette : 0 €

Territoire Habitat a déjà procédé au réaménagement de sa dette à plusieurs reprises et il n'existe plus de marge sur cette procédure.

❑ RIAD (Remise actuarielle d'Intérêts d'Aides aux Démolitions) hors périmètre Anru.

Caractéristiques de l'Aide dénommée RIAD

- 5000 € par logement
- Versée sous forme de réductions d'intérêts
- Etalée sur la durée résiduelle des prêts

Début 2018, TH a bénéficié d'une aide de 305 000 € (étalée jusqu'en 2057 suivant la durée résiduelle des emprunts) pour la démolition de 61 logements (61 x 5000) :

Pour TH, reste une aide de 405 000 € à percevoir pour les démolitions futures de 81 logements (81 x 5000)

Au final, pour Territoire Habitat, pour 2018, d'un côté 1 980 000 € de RLS prétendument compensée par 700 000 € sur 40 ans, soit 17 500€ par an !