

Paris, le

Monsieur le Président,

Le projet de loi de finances pour 2018 comporte, à son article 52, la création d'une réduction de loyer de solidarité pour les locataires aux revenus modestes, assortie d'une baisse d'APL.

Cette mesure poursuit le double objectif d'accès au logement des personnes modestes et de retour à l'équilibre des finances publiques. Elle permet de préserver le pouvoir d'achat de tous les locataires concernés, puisque la baisse d'APL prévue sera, dans tous les cas, inférieure à la réduction de loyer.

Cet article a néanmoins pu susciter des questions ou des préoccupations comme vous avez pu m'en faire part lors de notre rencontre du 19 septembre dernier. Nous les avons entendues et prises en compte.

C'est pourquoi, avec les ministres de la cohésion des territoires, de l'économie et des finances et de l'action et des comptes publics, nous vous proposons que, dans le cadre de la réforme envisagée, un ensemble de mesures soit mis en place pour permettre aux organismes du logement social de financer la baisse de loyers prévue dans le PLF tout en maintenant des objectifs de production ambitieux (cf. liste des mesures en annexe).

La première transformation consiste en une amélioration significative des outils de financement du logement social.

- Le Gouvernement a décidé une réforme du livret A, afin de réduire de manière pérenne les charges financières des organismes de logement social. Ainsi, le taux du livret A sera stabilisé à son niveau actuel pendant deux ans, et une révision de sa formule de calcul sera mise en œuvre dans les prochains mois afin de garantir un taux du livret A plus faible que celui résultant de la formule actuelle, lorsque les taux d'intérêt sont durablement inférieurs à l'inflation. Cette nouvelle formule s'appliquerait à compter de début 2020. Les charges financières du secteur s'en trouveront structurellement allégées.
- Par ailleurs, le supplément de loyer de solidarité, perçu auprès des locataires du parc social qui dépassent les plafonds de ressources, sera accru selon des modalités dont nous voulons discuter avec vous.

Monsieur Jean-Louis DUMONT
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat
14 rue Lord Byron
75384 PARIS Cedex 08

Conjuguées à des économies de gestion des organismes, ces mesures atténueront l'application de la réduction de loyer de solidarité en permettant, toutes choses égales par ailleurs, une amélioration du compte de résultat des organismes de logement social dès 2018.

En dépit d'un niveau important de trésorerie des organismes de logement social, certains organismes sont plus fragiles que d'autres, et pourraient rencontrer des difficultés dans la mise en œuvre de cette mesure.

- C'est pourquoi le Gouvernement a demandé à la CDC de proposer une offre d'allongement - jusqu'à 10 ans - de la maturité des prêts aux bailleurs sociaux, sur une enveloppe d'environ 30 milliards d'euros d'encours. Dans certaines conditions, cet allongement de la durée des prêts pourra être associé à un ajustement du taux d'intérêt.

Nous souhaitons par ailleurs maintenir des objectifs de construction et de rénovation ambitieux.

- Le gouvernement propose de mettre à disposition des organismes de logement social une enveloppe de financement complémentaire : 4 milliards d'euros de prêts à taux fixe et remboursement in fine, dont 2 milliards financés par la BEI et 2 milliards financés par la section générale de la CDC.
- Par ailleurs, une enveloppe additionnelle de 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan bonifiés pourrait être ouverte dès lors qu'un accord serait trouvé sur le financement de la bonification :
 - avec Action Logement pour le premier milliard, dans le cadre d'un accord global à conclure dans les meilleurs délais, et selon des modalités à préciser.
 - avec les organismes de logement social désireux de centraliser auprès de la Caisse des dépôts leur trésorerie correspondant aux dépôts de garantie des locataires pour le second milliard.
- Enfin, dans le cadre du Grand plan d'investissement, l'offre de prêts éco-PLS pourra être accrue de 200 M€ par an, portant l'enveloppe annuelle à 600 M€ jusqu'en 2022.

Le Gouvernement propose enfin de faciliter les cessions d'actifs pour les organismes de logement social, afin de permettre le financement de nouveaux logements sociaux là où les besoins sont les plus importants. Le Gouvernement est prêt à procéder aux ajustements législatifs et réglementaires nécessaires pour accompagner les organismes dans l'atteinte de cet objectif.

Au-delà, il importe de mettre en œuvre un mécanisme de péréquation adéquat entre les organismes de logement social, pour garantir que ceux qui hébergent le plus de ménages modestes ne soient pas pénalisés. L'IGF et le CGEDD ont été missionnés et rendront leurs conclusions rapidement.

Comme l'a précisé le Président de la République dans son courrier en date du 26 septembre 2017, la réforme que porte le Gouvernement ne doit pas faire « de perdants » ; ni les bailleurs sociaux, ni les allocataires, ni notre capacité collective à construire plus et moins cher ne doivent être affectés.

Le Gouvernement est prêt à engager une discussion avec vous pour garantir la bonne mise en œuvre de la réforme.

Sur cette base, je souhaiterais que vous puissiez rapidement reprendre le dialogue avec les ministres de la cohésion des territoires, de l'économie et des finances et de l'action et des comptes publics. Mon cabinet se tient également à votre disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Édouard PHILIPPE


REFORME DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Mesures de compensation de la réduction de loyer de solidarité pour les OLS

La baisse des loyers représente un coût pérenne en trésorerie et en P&L pour les OLS qui peut être estimé à 1,5 Md€.

En M€	2018		2019		À partir de 2020		Remarques
	Impact Trésorerie	Impact P&L	Impact Trésorerie	Impact P&L	Impact Trésorerie	Impact P&L	
Stabilisation du TLA à 0,75 % jusqu'en 2020...	Très faible	700 (1)	Très faible	700	-	-	Un arrêté stabilisera le taux du livret A pour deux ans. La BCE a été saisie du projet de texte.
... puis changement de formule (- 50 bps)	-	-	-	-	progressif	700 (2)	Le gain est calculé en faisant l'hypothèse d'un moindre impact de l'inflation sur la formule en période de divergence entre inflation et taux d'intérêt
Allongement de la maturité des prêts	250 (3)	-	750 (4)	-	Baisse progressive du gain en trésorerie	Hausse de charges limitée mais progressive	L'impact de cette mesure a été amélioré car l'allongement de maturité a été porté à 10 ans (plutôt que 5 ans)
Mise en place d'une enveloppe de remise actuarielle	-	~10 (5)	-	~10		~10	L'enveloppe sera de l'ordre de 300 M€ de baisse d'intérêt. Elle pourrait être en partie ciblée sur les démolitions en zones détendues
Hausse du SLS	150 (6)	150	150	150	150	150	-
Économies de gestion	200	200 (7)	200	200	200	200	-
TOTAL	600	1060	1100	1060	>350	~1 060	

- (1) Correspond à une baisse de charges financières correspondant à un écart de 0,5 % en 2018 et 2019 entre le TLA réel et le TLA résultant de l'application normale de la formule (hypothèses de trajectoire du TLA telle que retenues par la CDC : 1,25% en 2018 et 2019), sur un encours de 140 Md€ (périmètre non restreint à l'USH), étalée sur 30 ans.
- (2) Selon les courbes de marché *forward* sur 30 ans, la suppression du plancher inflation permet de réduire structurellement le TLA de 50bp. On fait l'hypothèse d'un régime permanent avec encours de prêts stable.
- (3) Gain de trésorerie généré par un allongement de maturité de 10 ans sur 30 Md€ de prêts. On considère que 40 % des délibérations des collectivités pourront avoir lieu dès 2018, en particulier pour les OLS qui se retrouveraient les plus en difficulté de trésorerie.
- (4) Gain de trésorerie généré par un allongement de maturité de 10 ans sur 30 Md€ de prêts.
- (5) Le niveau correspond à la mise en place d'une enveloppe de remise actuarielle par le fonds d'épargne, lui permettant de consentir des réductions de taux à l'occasion de la renégociation des prêts en cas d'allongements de maturité des prêts.
- (6) La mesure peut alimenter une contribution destinée à favoriser la péréquation du secteur.
- (7) Correspond à 2% des frais de gestion (9,5 Md€) identifiés par l'ANCOLS.

Mesures de soutien à l'investissement

En M€	2018		2019		À partir de 2020		Remarque
	Impact Trésorerie	Impact P&L	Impact Trésorerie	Impact P&L	Impact Trésorerie	Impact P&L	
Surcroît de ventes de logements permis par les mesures de facilitation de la vente HLM	325	325 (1)	650	650	650	650	-
BEI : 2 Md€ de prêts à taux fixe <i>in fine</i>	88 (2)	4 (2)	88	4	88	30	Prêts de 15 à 25 ans
CDC Section générale : 2 Md€ de prêts à taux fixe <i>in fine</i>	88 (2)	4 (2)	88	4	88	30	Prêts de 15 à 25 ans
1 Md€ de PHB CDC octroyés en 2018	60 (3)	18,5 (3)	60	18,5	60	~ 31,1	Il sera demandé à Action Logement une bonification pour un coût de ~300M€ (4) dans le cadre d'un accord global à conclure prochainement et selon des modalités à préciser
1 Md€ de PHBB CDC bonifiés à partir des dépôts de trésorerie des OLS	60 (5)	0	60	0	60	0	La bonification est financée par le secteur (ce qui implique une adhésion du secteur).
Augmentation de l'enveloppe d'éco-PLS (prêts margés négativement)	200	0 (6)	200	0	200	0	Le volume annuel d'éco-PLS sera porté à 600M€ jusqu'en 2022 dans le cadre du GPI (contre 400M€ jusqu'à 2017)
TOTAL	~ 821	~ 351,5	~ 1 146	~ 676,5	~ 1 146	~741,1	

- (1) Le montant correspond à des ventes de 4 000, puis 8 000 logements supplémentaires par an, (soit un taux de cession voisin de 0,35% en 2020) ;
- (2) Correspond à des prêts de haut de bilan (remboursés *in fine*) de 2 Md€ sur ressource BEI / CDC Section générale à 20 ans. Il est supposé qu'ils sont utilisés pour refinancer des prêts du fonds d'épargne très margés (type PLS). Le montant du gain en trésorerie correspond à l'écart entre l'annuité payée pour un prêt à TLA + 111 bps (capital et intérêt) et celle payée pour le prêt BEI (intérêts uniquement). L'impact en P&L correspond uniquement à la différence d'intérêts (avec un TLA à 0,75% puis avec un TLA de long terme à 2%). Ce prêt permettra de financer : (i) soit la mise en œuvre de programmes de production/réhabilitation ; (ii) soit des opérations de rapprochement entre OLS (comme l'actuel « prêt transfert de patrimoine » - PTP).
- (3) Le montant correspond au gain lié à 1 Md€ de prêts de haut de bilan (amortissement différé et remboursé *in fine*), financés sur ressources CDC à 20 ans, en trésorerie et en moindres charges financières. On suppose que les PHBB sont utilisés pour refinancer des prêts du fonds d'épargne très margés (type PLS).
- (4) Le montant de 300 M€ pour 1 milliard de PHBB correspond au coût de la bonification des deux premiers milliards de PHBB, réalisés avant la remontée des taux.
- (5) La bonification du dernier milliard de PHBB est assurée par le dépôt par les OLS de 1 Md€ de trésorerie au fonds d'épargne, bloqués pendant 20 ans et rémunérés à taux nul.

NB : Au total, les financements additionnels non indexés sur TLA et avec des conditions financières favorables représenteraient 6Md€ en 2018 (soit environ la ½ du total des financements annuels).

- (6) Ces prêts ne se substituent pas à d'autres financements mais permettent de réaliser des opérations nouvelles. Leur impact est donc comptabilisé en trésorerie.**