

Février 2018

EDITO

## Le secteur HLM et ses salariés à l'aube d'un changement de modèle

*La loi de finances pose le cadre financier du logement social pour 2018 et les années à venir. Elle n'est cependant qu'un élément du plan du gouvernement pour le secteur, qui comprend une loi prévue pour mars 2018 (loi ELAN) ou encore le protocole d'accord avec la fédération des ESH du 13 décembre 2017. Retour sur une loi qui entend « briser les tabous ».*

### LA CONTRIBUTION DU SECTEUR HLM AU CONTRÔLE DE LA DÉPENSE PUBLIQUE EST LE PRINCIPAL MOTEUR DE LA RÉFORME ENGAGÉE.

La mesure phare réside dans la réduction de loyer de solidarité, ou RLS, soit une baisse de loyer un peu supérieure à la baisse des aides personnalisées au logement (APL). D'autres mesures de prélèvement, de péréquation et de « compensation » s'y ajoutent.

L'impact financier massif sur le secteur (1,5 Md€ de baisse de revenus avant « compensations », pour des loyers cumulés de 21 Md€) joue pour les nouveaux pouvoirs publics le rôle d'« électrochoc », braquant les projecteurs sur l'« inefficacité » du secteur HLM à lutter contre le mal-logement. Il s'agit de briser des tabous. Tous les tabous ? Non, car il en existe d'autres

qu'il serait « naïf » de vouloir contester, la maîtrise des loyers et les APL du secteur privé par exemple.

### CES MESURES PÈSERONT LOURD SUR LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL.

Le secteur pourra se le permettre en moyenne, ce qui n'est pas le cas de plusieurs dizaines d'organismes qui seront fragilisés. Contraint financièrement, le secteur est par ailleurs engagé à changer radicalement de visage (restructurations et plans d'économie, frein voire gel de certains investissements, rapprochements avec des groupes de sociétés, cessions de patrimoine), dans un sens encore à préciser. **Quelle place reste-t-il à l'action revendicative ? Mise en lumière des points de vigilance pour les CE et CSE.**

### SOMMAIRE

- Edito : Le secteur HLM et ses salariés à l'aube d'un changement de modèle
- Le budget 2018 met en péril des dizaines d'organismes HLM
- Les ambitions du gouvernement : moins d'acteurs, plus d'efficacité et des cessions de patrimoine
- Points de vigilance pour les élus



# Le budget 2018 met en péril des dizaines d'organismes HLM

*Les mesures financières de la loi de finances pour 2018 mettant à contribution le secteur HLM semblent soutenables financièrement pour le secteur dans son ensemble, mais pas pour un grand nombre d'organismes.*

**PLUSIEURS MESURES DEVRAIENT ABAISSER LA CONTRIBUTION DE L'ÉTAT** au secteur de 1,5 Md€ dès 2018 :

- la réduction de loyer de solidarité (800 M€ de ressources en moins pour les bailleurs sociaux en 2018),
- la diminution des avantages de TVA (700 M€ d'économie pour l'État),
- et l'augmentation des taxes payées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

**L'INEFFICACITÉ DU SECTEUR HLM À RÉPONDRE AUX DÉFIS** en matière de construction et de mal-logement est mise en avant par le gouvernement. Les investissements des bailleurs sociaux ont pourtant augmenté ces dernières années, et la construction neuve a été nettement réorientée vers les zones tendues.

**LES CONTREPARTIES ACCORDÉES PAR L'ÉTAT SONT FINANCIÈREMENT LIMITÉES.** Présenté comme mesure exceptionnelle, le gel des taux du livret A fait écho à une pratique ancienne (taux figé par le gouvernement nonobstant sa formule de calcul légal). Les autres contreparties proposées par le gouvernement consistent à allonger la durée de certains prêts et à octroyer 6 milliards d'euros supplémentaires - qu'il faudra rembourser avec des revenus en baisse puisque le patrimoine aura été cédé.

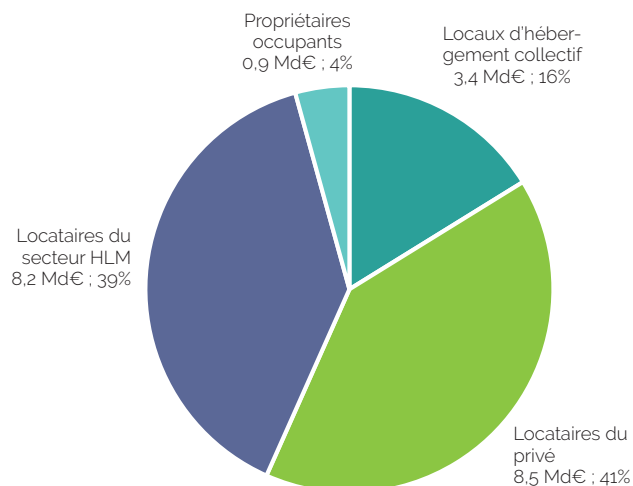
L'exigence gouvernementale d'accélérer les ventes de logements assurera une ressource de court terme massive, si cette politique de privatisation partielle se réalise. Mais elle amputera les revenus des bailleurs à long terme et pourra soulever

d'autres enjeux, tels que l'entretien de ce patrimoine, l'assouplissement des seuils SRU\*, etc.

**LE CHOC SERA ABSORBÉ PAR LE SECTEUR PRIS DANS SA GLOBALITÉ.** Avec des loyers de 21 Md€ par an, un autofinancement de 12 % et un potentiel financier de 7 Md€ (données 2015), au total, le secteur se porte très bien - et de mieux en mieux -, signe qu'il pourrait investir davantage. Toutefois, plusieurs dizaines d'organismes, notamment des Offices publics de l'habitat, devraient rencontrer de grosses difficultés financières, qu'accentueront la localisation de leur patrimoine et leur histoire, mais aussi les caractéristiques sociales de leurs locataires, dont plus de la moitié, pour les OPH, bénéficient des APL.

\* Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

**Prestations sociales au logement selon la filière bénéficiaire (Md€ et %)**



Source : Compte du logement 2016

## UN EFFORT DEMANDÉ AU LOGEMENT SOCIAL, POURTANT MOINS CONSOMMATEUR DE RESSOURCES PUBLIQUES

La RLS va de pair avec une baisse des APL, ciblée uniquement sur le secteur HLM. Il est admis de considérer que la Nation consacre au logement près de 2 % du PIB (41,7 Md€ en 2016). Mais d'une part, près de la moitié de cet effort est constitué d'avantages fiscaux et de *taux non décaissés* par l'Etat. D'autre part, seulement 40 % de cet effort est destiné au logement social, le reste va au privé ; en matière d'aides sociales (APL et autres), les locataires du HLM reçoivent un peu moins que les 8,5 Md€ versés aux locataires du privé.

# Les ambitions du gouvernement : moins d'acteurs, plus d'efficacité et des cessions de patrimoine

*Le secteur du HLM est poussé à changer de visage, plus précisément à se concentrer et à céder une partie de son patrimoine. Conséquences : une moindre capacité des organismes à maintenir et renouveler le patrimoine et une restructuration des organisations.*

**ORGANISATION.** Amenée par le débat budgétaire sur les APL, la question du secteur HLM se pose désormais sous l'angle de son organisation : nombre d'acteurs, objectifs et missions. La vision qui l'inspire se lit dans les débats autour du projet de loi Évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) et dans le protocole d'accord signé le 13 décembre 2017 par le Premier ministre et la fédération des Entreprises sociales de l'habitat (ESH). Certains employeurs, des ESH notamment, ont d'ores et déjà commencé à lancer des projets de rapprochement d'organismes.

**LA CONCENTRATION DU SECTEUR, TENDANCE ANCIENNE, VA S'ACCÉLÉRER.** Action Logement pilote déjà quelque 900 000 logements (surtout HLM), les ESH sont majoritairement constituées en groupe, la réforme territoriale incite fortement à des coopérations intercommunales entre les OPH municipaux. Sous contrainte financière et avec des nouveaux outils (notion de groupe d'offices HLM, seuils en termes de nombre de logements à venir), le secteur peut s'attendre désormais à des fusions d'organismes. Des groupes ayant

amassé des trésors de guerre pourraient « consolider » le secteur par rachat d'organismes en difficulté. Les 82 000 salariés du logement social pourraient vivre de nombreuses réorganisations à court terme, susceptibles de se cumuler avec la transition numérique qui attend également le secteur.

**LES AMBITIONS GOUVERNEMENTALES DE CESSIION DE PATRIMOINE DEMANDERONT DES INNOVATIONS** pour être suivies d'effet. Le gouvernement semble déterminé à réaliser effectivement la vente de 40 000 logements par an. Cet objectif ancien n'a jamais été atteint, car il soulève plusieurs difficultés : gestion quotidienne plus complexe et coûts supérieurs pour les bailleurs (gestion d'un patrimoine morcelé, en copropriété), réticences des maires pour des raisons politiques ou en raison de seuils SRU. La loi à venir pourrait préciser comment ces obstacles seront levés.

Au final, et en réponse aux mesures gouvernementales, les budgets de maintenance et de construction neuve risquent d'être revus à la baisse, ce qui ne va pas précisément dans le sens d'un « choc de l'offre ».

## UN PAYSAGE INSTITUTIONNEL MOINS ÉCLATÉ QU'IL N'Y PARAÎT

Le logement social représente 5,4 millions de logements occupés sur les 28,4 millions de résidences principales que compte le pays. Les principaux bailleurs sociaux sont les Offices publics de l'habitat (OPH) et les entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

Il existe 259 OPH (2,2 millions de logements et équivalents logements en foyers) et 229 ESH (2,3 millions). Contrairement aux OPH, les ESH appartiennent bien souvent à des groupes. Ainsi, Action Logement Immobilier, à lui seul, représente près de 900 000 logements, et plus de 70 ESH. Le secteur n'est donc pas aussi éclaté qu'il n'y paraît.

S'ajoutent des coopératives (50 000 logements) et surtout des SEM (80 sociétés d'économie mixte, avec près de 500 000 logements).

En 2014, la moitié des organismes de logement social géraient moins de 5 565 logements. Considérant les acteurs et les petites structures trop nombreux dans le secteur HLM, les pouvoirs publics pourraient imposer aux bailleurs sociaux un nombre minimal de logements gérés.



## Quatre points de vigilance pour les représentants du personnel

Les représentants du personnel du secteur du logement social doivent bien évaluer l'impact des mesures gouvernementales sur les organismes pour lesquels ils travaillent avant tout avis sur les éléments suivants :



### POINTS DE VIGILANCE

- 1 Maintien des emplois / des salaires
- 2 Statuts / Formations
- 3 Conditions de travail
- 4 Qualité de service rendu

Évolutions potentielles	Risques potentiels pour les salariés
Reconfiguration du secteur <ul style="list-style-type: none"> <li>• fusions d'organismes</li> <li>• cessions partielles de patrimoine pour rationaliser la carte des organismes en France</li> <li>• raids des organismes les plus riches sur les moins dotés</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 PERTE D'EMPLOIS</li> <li>2 RISQUE SUR LES STATUTS COLLECTIFS</li> </ol>
Rationalisation des organisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>• mutualisation de services support</li> <li>• accélération de la numérisation de certaines tâches</li> <li>• recherche de gains de productivité, maîtrise de la masse salariale</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2 ÉVOLUTION DU CONTENU DES EMPLOIS sans formation des salariés</li> <li>3 DÉGRADATION DE LA SANTÉ AU TRAVAIL (transformation des tâches, charge de travail)</li> <li>1 CONTRAINTES SUR LES NAO SALARIALES</li> <li>1 GEL DES EMPLOIS</li> </ol>
Baisse des dépenses de maintenance, d'exploitation courante, de présence humaine	<ol style="list-style-type: none"> <li>4 IMPACT SUR LA QUALITÉ DE SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES : dégradation de l'état technique des immeubles</li> <li>3 DÉGRADATION DE L'ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL DES PERSONNELS</li> </ol>
Privatisation d'une partie du parc	<ol style="list-style-type: none"> <li>4 RISQUE DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES à ne pas exclure en cas de vente aux personnes physiques</li> </ol>

**Vous voulez en savoir plus ? Contactez-nous !**  
**01 44 79 13 00 - [contact@syndex.fr](mailto:contact@syndex.fr)**