

Publié le 26 septembre 2019

Rapport sénatorial sur les sources de financement du logement social : la FedEpl a été entendue

Dans le cadre d'un contrôle budgétaire sur les sources de financement du logement social, la Fédération des Epl avait été auditée le 16 mai dernier par Philippe Dallier, vice-président du Sénat et rapporteur spécial des programmes Logement de la mission « Cohésion des territoires » pour la commission des finances du Sénat.

Cette audition avait permis d'aborder les sujets suivants :

- La répartition des recettes et des dépenses des Epl relative à leurs activités de bailleurs sociaux.
- Le plan de financement type, qui montre que les Epl de logement social font appel pour leurs opérations à environ 77 % d'emprunts, 20% de fonds propres et seulement 3 % de subventions.
- La tendance à la hausse des coûts de production, qui, au-delà des coûts du foncier, du poids des normes et de l'augmentation des coûts de construction est due également à une multitude de coûts supplémentaires qui renchérissent les montants globaux des projets.
- La baisse des subventions et les contreparties demandées par les collectivités locales.
- Les activités complémentaires qui peuvent permettre de relayer les sources de financements traditionnelles, mais qui constituent en premier lieu des réponses aux besoins locaux et souhaités par les élus, plutôt que de réels centres de nouveaux profits.
- Les nouvelles sources de financement : prêts à taux fixe auprès de banques privées, financements de la BEI via des banques, certificats d'économie d'énergie pour la rénovation, ...
- Les prêts de haut de bilan (PHBB) et la surcompensation des aides publiques.

Cette audition a notamment permis de rappeler auprès du sénateur Philippe Dallier les différents atouts des Epl de logement social par rapport aux organismes HLM

Dans son rapport rendu public le 18 septembre, Philippe Dallier a réaffirmé « *la nécessité de préserver le socle constitué par les prêts de la Caisse des dépôts* », alors que les organismes de logement social font face à une diminution de leurs revenus locatifs et que les coûts de construction augmentent.

Le rapporteur spécial estime également nécessaire d'explorer les moyens de faire face à une éventuelle persistance sur le long terme de taux d'intérêts plus bas que le taux du livret A, ce qui pourrait fragiliser le modèle. Il encourage la diversification des sources de financement, car les

bailleurs sociaux peuvent obtenir, à titre complémentaire, des banques traditionnelles des prêts à taux fixes et bas sur une longue durée. Il propose aussi de faciliter l'accès à des financements européens via la mise en place d'une plateforme de mutualisation par la Caisse des dépôts.

Par ailleurs, Philippe Dallier souligne dans ce rapport que les ventes de logements ne pourront atteindre les objectifs du Gouvernement, d'autant que celui-ci a supprimé en même temps l'APL « accession » et que les possibilités de financement annexes sont limitées : les PHBB allongeant la dette sans pour autant l'alléger.

Aussi, il attire l'attention sur la garantie accordée à la plupart des opérations de logement social par les collectivités territoriales, qui pourrait se transformer en risque systémique si les autres piliers du système de financement et de contrôle étaient remis en cause. Il souligne la nécessité de mieux compenser aux collectivités territoriales le coût des exonérations de taxe foncière décidées par l'État au profit, notamment, des organismes de logement social, afin de ne pas décourager les communes de continuer à construire.

Enfin, tout comme la Fédération des Epl, Philippe Dallier est fortement opposé à une intégration des aides personnelles au logement (APL) dans le futur revenu unique d'activité (RUA) si elle avait pour effet de verser ces aides dans le budget général des ménages au lieu de les flécher vers les dépenses de logement.

À télécharger

- [Rapport d'information sources de financement du logement social](#)

Par Fabien GUEGAN