

LE MOUVEMENT HLM ACTIF À TOUTES LES ÉCHELLES EN LOIRE ET HAUTE-LOIRE

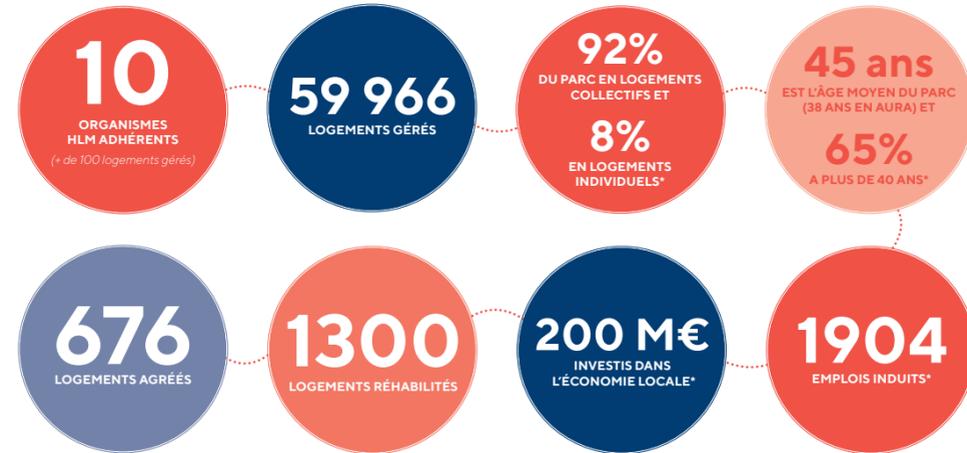


Mouvement professionnel des acteurs du logement social au niveau local, l'AURA Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire représente les bailleurs sociaux assurant, au cœur des territoires, une mission de service public, celle de développer le logement abordable pour tous.

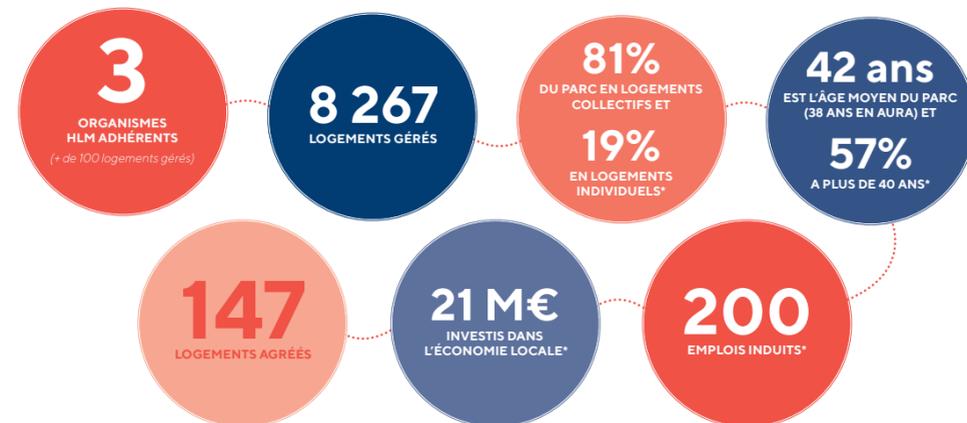
Depuis 2019, les organismes Hlm de la Loire, la Drôme, l'Ardèche et la Haute-Loire travaillent de concert. Cette entité élargie à 4 départements a pour objectif de mutualiser des moyens tout en maintenant la proximité avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

CHIFFRES CLÉS 2022 du logement social

POUR LA LOIRE



POUR LA HAUTE-LOIRE



Nos représentants

- Vice-Présidente Loire
Vincente VIAL, directrice générale OPHEOR
- Vice-Président Haute-Loire
David JONNARD, directeur général OPAC 43

La coordination et l'animation de l'association en Loire / Haute-Loire

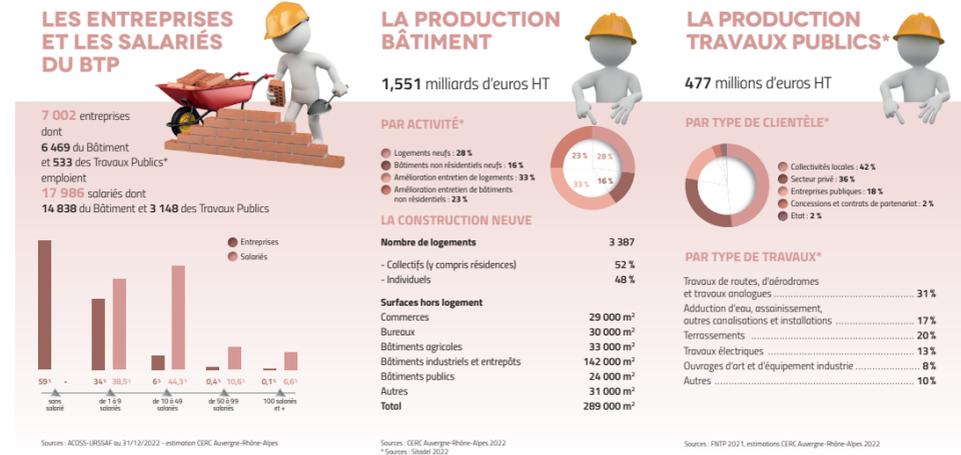
- Iman IBRAHIM**
i.ibrahim@aura-hlm.org

*données 2021

LA FÉDÉRATION DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE LA LOIRE



CHIFFRES CLÉS 2022 du secteur



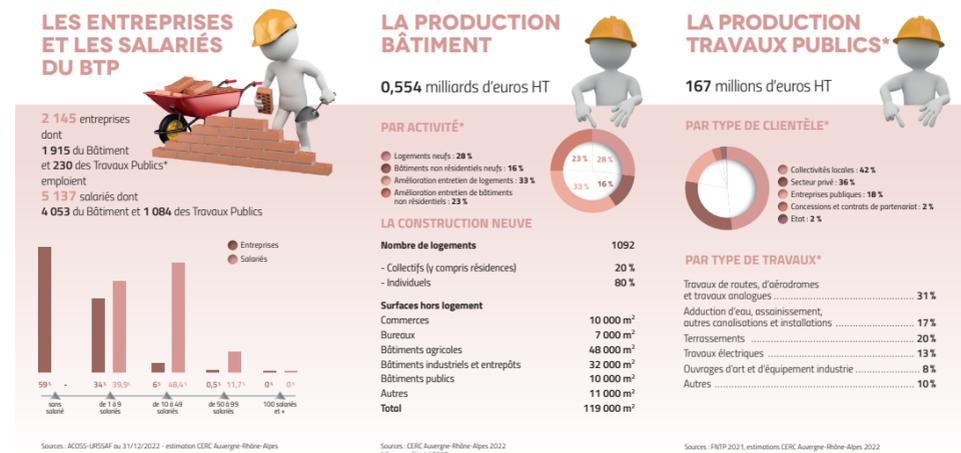
Nos représentants

- Président
Didier BROSSÉ
- Vice-Président, Président de la section travaux Publics
Didier CHARLES
- Secrétaire Général
Tristan VACHERON
vacheront@d42.ffbatiment.fr
- 800 adhérents qui emploient 10 200 salariés

LA FÉDÉRATION DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE LA HAUTE-LOIRE



CHIFFRES CLÉS 2022 du secteur



Nos représentants

- Président
Julien PLANCHON
- Secrétaire Général
Stéphane DEPEYRE - depeyres@d43.ffbatiment.fr
- 450 adhérents qui emploient 2441 salariés

LOGEMENTS DANS LA LOIRE ET LA HAUTE-LOIRE

Propositions du mouvement Hlm et des FBTP 42-43 au service des territoires

Préambule

De par la nature de ses missions et de sa philosophie, le logement social est au service des territoires et de leurs habitants. Sur la Loire et la Haute-Loire, les bailleurs œuvrent sur un marché en cours de mutation qui nécessite de veiller en priorité :

- A la lutte contre la vacance locative
- A la bonne adéquation entre l'offre et la demande (typologie, obsolescence...)
- A l'adaptation du patrimoine aux nouveaux besoins
- A la complémentarité du parc public/privé local (locatif social, locatif privé, accession neuf/ancien)

A travers ces propositions, le mouvement Hlm et les Fédération du BTP de Loire et de Haute-Loire ont pour ambition de faire valoir la politique du logement social comme une politique de moyen et long terme, mais aussi comme un levier pour développer l'attractivité des territoires en apportant des réponses à leurs besoins économiques et sociaux.

1. Economie et emploi

Développer et soutenir l'économie locale et l'emploi

La construction représente une part importante de l'emploi sur nos territoires. Ces emplois sont non délocalisables et permettent à de nombreuses entreprises, souvent de petite taille, de **développer et de faire vivre nos territoires**. Le secteur du logement social en AURA représente 2,1 Mds € investis dans l'économie locale (filiale bâtiment) et 20 000 emplois induits (directs ou indirects).

La crise du logement touche particulièrement nos territoires et les bailleurs sociaux ont besoin de marges de manœuvre pour répondre aux enjeux de production neuve et de réhabilitation des logements existants.

NOS PROPOSITIONS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS D'INVESTISSEMENT EN CONSTRUCTION ET EN RÉHABILITATION

> Rétablir le taux de TVA réduit à 5,5% sur le logement social :

Il est urgent de rétablir un taux de TVA de 5,5% pour toutes les opérations de constructions neuves ou de réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage des organismes Hlm^[1]. La relance

¹ Taux de TVA relevé pour les opérations de constructions neuves depuis la loi de Finances 2018, sauf pour les logements PLAI.



Construire, entretenir et rénover des logements sociaux, c'est contribuer au dynamisme économique de chaque territoire et soutenir l'emploi local.

de l'économie passe par un investissement massif dans la construction et la rénovation de logements, secteur créateur d'emplois non délocalisables. Le retour à un régime de TVA unique pour toutes les opérations de logement social contribuerait à apporter de la simplification et de la cohérence au dispositif d'ensemble. La mesure serait par ailleurs pleinement légitime au regard de la nécessité de considérer le logement destiné aux ménages à ressources modestes comme un bien de première nécessité !

Cette mesure, avec d'autres, a fortement impacté la capacité des bailleurs sociaux à produire et à rénover.

Paradoxalement, ils doivent concilier maintien d'une construction soutenue et réhabilitation du parc existant, tout en tenant compte des enjeux de la loi Climat et Résilience, de démultiplier les investissements dans des réhabilitations ambitieuses.

> Garantir un taux fixe pour les prêts longue durée des organismes Hlm

La hausse actuelle du taux du livret A **alourdit gravement la dette** des organismes Hlm (3,75 milliards d'euros en année pleine), **impacte directement l'autofinancement**, et donc leur capacité d'investissement. En effet, les prêts mobilisés par les organismes HLM sont principalement des prêts longue durée (40 ans) à taux variable, indexés sur le taux du Livret A.

Cette instabilité induit un manque de visibilité pour les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux. En conséquence, la mise en place par la Banque des Territoires de prêts à taux fixe de longue durée (50 ans) contribuerait à dynamiser fortement les investissements du secteur Hlm et assurer ainsi des ressources dédiées.

> En complément, la révision des différentes formes de zonages (A,B,C et 1,2,3) pourrait également contribuer à prendre en compte l'évolution des dynamiques des territoires et permettre une approche plus générale du secteur du logement (marché du locatif social et privé, accession à la propriété du neuf comme de l'existant).

2. Solidarités et impact social

Faciliter les parcours résidentiels, l'accession à la propriété et améliorer le cadre de vie

> Prolonger et harmoniser le PTZ : élément essentiel pour permettre l'accession à la propriété, le PTZ devrait être généralisé à toutes les zones y compris rurales. La « contemporanéité » des ressources prises en compte, mesure envisagée pour le PTZ, risque d'exclure certains ménages du dispositif.

Le prêt à taux zéro (PTZ), principal dispositif de financement de l'accession sociale à la propriété, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2023 par la loi de finances pour 2022. Pour assurer une plus grande visibilité et soutenir l'activité économique, il convient, dès à présent, d'apporter toute garantie

“

Les organismes Hlm accompagnent les habitants dans leurs projets, du logement locatif à l'accession à la propriété.

Cet accompagnement nécessite un meilleur soutien financier pour ne pas geler l'accès à la propriété pour les plus modestes.

Il est à souligner également l'impact déterminant de la production en accession sociale sur la vitalité du secteur du BTP

3. Environnement, aménagement du territoire, urgence climatique

Assurer et amplifier la transition écologique et énergétique de nos territoires

Au cours des prochaines années, la **rénovation thermique** du parc existant de logements va constituer un défi colossal pour les acteurs du secteur. À la fois technique, financier, logistique, humain, le défi auquel le parc social, tout comme le parc privé, doit faire face, se situe à un niveau sans commune mesure avec les efforts importants déjà opérés par les bailleurs sociaux pour l'amélioration de leur performance énergétique depuis plus de 40 ans.

> Il conviendra à l'avenir de :

- **Accélérer la rénovation urbaine** (Programme National pour le Renouvellement Urbain, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain) et faire de ces programmes un moyen de transformer durablement et profondément les quartiers concernés
- **Faciliter l'octroi des permis de logement social** en accélérant les procédures d'urbanisme locales

“

Le logement est au cœur de la transition écologique (matériaux, techniques de construction, sobriété foncière) et participe à l'attractivité des territoires.

quant au financement des accédants, dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété. L'accès à ce financement pour les accédants à la propriété sur l'ensemble du territoire doit être confirmé dès à présent pour soutenir et solvabiliser les accédants dont l'accès au crédit immobilier est de plus en plus difficile.

Il est donc important de maintenir le PTZ jusqu'à la fin de l'année 2027 et de réviser les plafonds de revenus pour tenir compte de l'inflation des prix de l'immobilier.

L'action des bailleurs sociaux ne se limite pas à la construction, à la réhabilitation et à la gestion de logements. Ce sont des acteurs des politiques publiques, engagés aux côtés des partenaires locaux (Etat, collectivités, entreprises, associations...).

Parmi ces politiques, on notera la volonté d'accompagner la mise en accessibilité des logements existants en faveur du maintien à domicile des seniors.

> Créer pour les bailleurs sociaux une prime à l'instar de MaPrimeAdapt' pour accélérer la mise en accessibilité des logements existants au vieillissement de la population.

4. Modèle économique et financements

Acter la politique du logement social comme une politique de moyen et long terme et faire une pause normative et réglementaire

> Conforter le modèle de financement du logement social basé sur le livret A et les aides à la pierre qui a fait ses preuves.

> Revenir sur la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), imposée aux seuls bailleurs sociaux depuis 2018 (à titre d'exemple, au niveau régional, cela représente en 2021 un manque à gagner de 162.5 M€).

> Garantir des ressources dédiées au logement pour financer des programmes de long terme.

> Maintenir les capacités d'investissement d'Action Logement en préservant la PEEC au niveau national et en respectant le paritarisme de gestion (à titre d'exemple, Action Logement a déployé une enveloppe de subvention de 450 M€ et 250 M€ de prêts supplémentaires sur 2 ans pour répondre à la demande de logement locatif social).

> Pérenniser et pluri annualiser les financements de la performance du parc social et inventer un financement de la « seconde vie » des bâtiments

> Maintenir et améliorer le PTZ en rétablissant la quotité à 40% sur tout le territoire et réviser les plafonds de revenus pour tenir compte de l'inflation des prix de l'immobilier.

Plus globalement, redonner des marges de manœuvre financières aux bailleurs sociaux, Action Logement et aux collectivités locales pour produire plus et mieux.

