

LOI DE FINANCES 2018 : L'ETAT PONCTIONNE LES ORGANISMES HLM

Le gouvernement, au travers de la loi de Finances 2018 et de la future Loi Logement, a décidé de revoir complètement le modèle du logement social Français.

Malgré une mobilisation sans précédent du monde HLM, les orientations de l'Etat sont restées très fermes. Elles impactent dans un premier temps lourdement les finances des bailleurs sociaux et dans un second temps elles visent à une restructuration complète du secteur.

Val Paris Habitat est lourdement impacté.

La Loi de Finances 2018 adoptée le 21 décembre 2017 prévoit notamment :

- La poursuite de la baisse des APL qui sera compensée par l'instauration dès 2018 de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à prendre en charge par les bailleurs sociaux,
- Le gel des loyers en 2018 soit trois années consécutives de non augmentation des loyers pratiqués,
- L'augmentation de la TVA sur les opérations neuves de 5.5 à 10%,
- La mise en place d'un système de péréquation entre organismes HLM via une nouvelle taxe pour limiter l'impact de la RLS pour les organismes logeant le plus de locataires qui touchent l'APL.

Les premières simulations d'impact de la Loi de Finances 2018 sur les comptes de l'Office sont :

- Réduction de Loyer de Solidarité : - 300 000€ de recettes en 2018 et 2019, - 550 000€ à partir de 2020,
- TVA : de 5.5 à 10% sur les opérations déjà engagés ou en projet : Beauchamp, Bessancourt, Oubré, Les Arts,
- Une contribution au système de péréquation entre organismes HLM via la nouvelle taxe d'au moins + 50 000€/an.

La future loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique)

Dans la continuité de la Loi de Finances, le gouvernement a décidé de légiférer sur le logement.

Cette nouvelle loi intégrerait notamment la réorganisation du tissu des organismes à l'échelle de 3 ans, l'amplification des ventes HLM, la réforme de la politique des loyers, et la simplification du cadre juridique.

La présentation en Conseil des Ministres du projet de loi est prévue en mars 2018, l'adoption de la loi est envisagée à l'été 2018.

L'Office sera là encore forcément impacté et sa survie dans son organisation actuelle est clairement en jeu.

Depuis 2014 l'Office s'était fixé 3 grands axes stratégiques :

- Accentuer nos efforts en matière de qualité de service et de communication auprès des locataires,
- Poursuivre la rénovation du parc existant et passer à une nouvelle étape de développement (constructions, acquisitions...) à l'échelle du nouveau territoire de rattachement de l'Office,
- Réaffirmer la volonté d'une mixité sociale à l'échelle de chaque résidence et la possibilité d'un parcours résidentiel.

La loi de Finances 2018 et la loi Logement en préparation amènent l'Office à redéfinir ses priorités.

Le Conseil d'administration, réuni début février, aura ainsi à se positionner sur les nouvelles orientations suivantes :

- Maintenir un haut niveau de qualité de service auprès des locataires tout en contenant les dépenses de fonctionnement,
- Accélérer la fin du cycle de rénovation du patrimoine existant et de geler tout nouveau projet de développement,
- Préparer l'évolution de l'Office dans l'intérêt du territoire, des locataires et du personnel.

L'Office demeure plus que jamais mobilisé pour faire valoir ses atouts dont le principal est sa grande proximité avec les locataires.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés dans notre prochaine publication des décisions prises et des principaux projets pour 2018.

Mise à jour :
février 2018

Source URL: <https://www.valparisis-habitat.fr/article/dossier-special-plan-logement>