



Octobre 2017

# Éléments de compréhension sur la stratégie logement du gouvernement

## Les principales mesures

Effort affiché de production de logements très sociaux : +16% de logements très sociaux financés chaque année<sup>1</sup>.

### > Mesures concernant le logement social et très social

- > Mise en œuvre du Logement d'abord avec création de 40 000 intermédiation locative et 10000 places en pension de famille
- > Financement de 40000 logements PLAI par an
- > Un objectif annuel de 40000 ventes des logements sociaux à leurs occupants
- > Le réexamen tous les 6 ans de la situation des locataires du parc social.

### > Mesures concernant les aides au logement

- > Le calcul des aides au logement est modifié à partir de 2019
- > Baisse des aides au logement (APL) compensée par une baisse des loyers demandée aux bailleurs dans le parc social. En contrepartie, le financement des bailleurs sociaux serait améliorée par la pérennisation du taux du livret A et l'allongement des prêts.

### > Mesures concernant les baux et loyers

- > Création d'un « bail mobilité » de 1 à 10 mois non-renouvelable
- > Pas de modification ni d'extension du régime de l'encadrement des loyers mis en place par la loi ALUR
- > Création de la possibilité d'un bail numérique<sup>2</sup>

### > Mesures pour la production

- > Prorogation avec recentrage géographique du dispositif PINEL
- > Mise en place abattement fiscal sur la plus-value de la vente d'un bien foncier dans les zones tendues
- > Allègement des normes pour les constructeurs
- > Construction de 80 000 logements pour étudiants et jeunes actifs

---

<sup>1</sup> A noter que les moyens de financer ces logements très sociaux ne sont pas précisés. Or les crédits PLAI ont baissé de 185 M€ en 2017 – cf communiqué de presse SNL du 31 juillet

<sup>2</sup> Bail dématérialisé avec signature numérique



Octobre 2017

## Conséquences directes pour les locataires et SNL

### > Rappel : le logement doit rester accessible aux plus démunis

Les bailleurs sociaux produisent majoritairement des logements sociaux conventionnés PLUS ou PLS avec des loyers de l'ordre de 8 à 12 €/m<sup>2</sup>. Les structures d'insertion par le logement, comme SNL, proposent quasi-exclusivement du logement d'insertion conventionné très social (PLAI) avec les loyers plafonnés par l'Etat à 6 €/m<sup>2</sup>.

Les PLAI (logements sociaux ou foyers d'hébergements réservés aux personnes à faibles revenus) permettent de loger les personnes les plus démunies. Sans ces logements, la santé, la scolarisation des enfants et la socialisation des aînés sont mis à mal. Plus globalement, toute atteinte aux loyers conventionnés dans le parc social et très social a un impact direct sur le parcours d'insertion par le logement des personnes les plus précaires.<sup>3</sup>

A SNL, 89 % des relogements durables des locataires se fait dans le logement social classique. Une hausse des loyers PLAI rend difficiles les perspectives de relogement<sup>4</sup>.

**Une exception doit être faite pour les PLAI, avec le maintien de loyers accessibles.**

### > La baisse des APL impacte directement les locataires SNL

En France, les aides personnelles au logement (APL, ALS, ALF) concernent 6,5 millions de ménages, soit près de 14 millions de personnes. Ce sont « des ménages à très bas revenus, pauvres pour une majorité et aux marges de la pauvreté pour les autres » d'après l'IGAS. Hors étudiants, 81 % des allocataires gagnaient moins que le SMIC au 31 décembre 2013.<sup>5</sup>

*Rappelons la situation financière des locataires de SNL :*

- 76 % d'entre eux en dessous du seuil de pauvreté
- 48 % ont un niveau de vie inférieur à 652€ / mois
- 29 % des ménages logés par SNL vivent uniquement des prestations sociales et familiales<sup>6</sup>
- 46% des ménages accueillis à SNL sont des **familles monoparentales** dont le chef de famille est pour une très grande majorité (83%) une femme.

**Après paiement du loyer et des charges, le reste à vivre des ménages les plus démunis est faible. La baisse des APL de 50 € impacterait très directement ces ménages aux situations financières déjà vulnérables.**

<sup>3</sup> Communiqué de presse SNL du 31 juillet

<sup>4</sup> Etude d'impact social SNL 2016

<sup>5</sup> Dossier Fondation Abbé Pierre

<sup>6</sup> *idem*



Octobre 2017

### > La baisse des loyers menace l'équilibre de SNL

Une baisse des APL pour les loyers conventionnés, répercutés sur les organismes MOI et du parc privé conventionné, entraînerait une nette chute de l'autofinancement des organismes de logement social.

SNL ne crée que des projets très sociaux, le plus souvent au strict équilibre.

Pour SNL, une baisse des loyers de l'ordre de 50€ à 60€ / mois et / logement, entraînerait une perte directe en moyenne de 20 % des ressources locatives.

Les loyers représentant 32 % des ressources de SNL<sup>7</sup>, une telle mesure entraînerait la baisse de 4 à 5 % de nos ressources (soit entre 500 000 à 600 000 €), et ce alors que nous parvenons à peine à équilibrer nos exploitations.

**Ce déficit prévisible met en péril à très court terme notre organisation.**

#### Le calcul :

Le logement SNL a un loyer mensuel moyen de 6,10 €/m<sup>2</sup>, pour une surface moyenne de 45 m<sup>2</sup>. Le montant du loyer mensuel moyen se monte donc à 274,5 €. Une baisse de 50 à 60 €/mois représente pour SNL une perte de 18 à 22 % des loyers perçus.

### > Le modèle SNL : une solution pertinente au coût très faible pour les pouvoirs publics

En France, 33 000 personnes (hors demandeurs d'asile) sont logées chaque nuit à l'hôtel par l'État, dont 50 % d'enfants. 7200 personnes sont logées dans des centres d'hébergement d'urgence ou de réinsertion sociale.<sup>8</sup>

SNL propose une solution de création de logements très sociaux en diffus, parfaitement intégrés, proche des transports et des écoles, et une implication citoyenne avec la mobilisation de bénévoles pour l'accompagnement de proximité.

Une place dans un logement construit ou réhabilité et géré par Solidarités Nouvelles pour le Logement revient en coût complet, en moyenne à 2360 € dont environ 50 % sont pris en charge par les pouvoirs publics, à hauteur de 1840 €/an. Ce coût comprend l'acquisition et la remise en état du bien, la gestion locative adaptée, et l'accompagnement social et bénévole

indispensable pour le public accueilli.

SOLUTION	ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ?	COÛT POUR LES POUVOIRS PUBLICS
Logement SNL	oui	1 841 €
Intermédiaire locative	oui	2 428 €
Logement adapté	oui	5 527 €
Hôtel	non	6 237 €

<sup>7</sup> Etude d'impact social SNL 2016

<sup>8</sup> Sans compter les demandeurs d'asile logés à l'hôtel, et les personnes sans-abri (dont le nombre est mal-connu.)



Octobre 2017

## Mobilisation

Forte de son expérience du logement très social en région parisienne, Solidarités Nouvelles pour le Logement se positionne clairement pour une société plus juste et inclusive et appelle le gouvernement à ne plus considérer l'insertion comme un coût, mais bien un investissement, tant sur le plan humain que financier.

Solidarités Nouvelles pour le Logement s'appuie sur les positionnements de sa fédération la FAPIL, et est membre du Collectif « Vive l'APL ! ».

### > La FAPIL

La FAPIL est mobilisée dans le cadre de la concertation engagée. Des rendez-vous sont pris avec les cabinets des ministres. Elle est également mobilisée au sein du collectif "Vive les APL". La Fapil participera à la conférence de presse que le collectif organise le jeudi , pendant le Congrès USH à Strasbourg. La FAPIL travaille avec l'Unafo et de Soliha, au sein des Acteurs du Logement d'Insertion, pour renouveler et enrichir nos propositions en faveur du Logement d'insertion.

### > Le Collectif Vive L'APL !

**Appel du 19 septembre** : APL : pas d'économies sur le dos des locataires !  
SNL signe le 19 septembre avec 34 autres associations

**Signataires** : AC, ACDL, ACSC, Advocacy France, AFOC, AFVS, AITEC, ATTAC, Bagagérie, CAL, CFDT, CGL, CGT, CLCV, CNAFAL, CNL, Collectif Logement Paris 14, Collectif SDF Alsace, Collectif SDF de Lille, Compagnons Bâisseurs, Coop'HLM, COPAF, CSF, DAL, Emmaüs France, Emmaüs Solidarité, FAGE, FAPIL, Fédération des Acteurs de la Solidarité, Fédération nationale des Associations régionales HLM, Fédération Offices Publics de l'Habitat, Femmes Egalité, FEP, FNASAT Gens du Voyage, Fondation Abbé Pierre, Fondation Armée du Salut, FSU, Habitat et Humanisme, HALEM, Indecosa-CGT, Ligue des Droits de l'Homme, MNCP, Pas Sans nous, Petits Frères des Pauvres, Planning Familial, RESEL Ile-de-France, Le Refuge, Secours Catholique - Caritas France, SNL, SNUP Habitat FSU, SoliHa, Sud Santé Sociaux, Syndicat de la Magistrature, UNAF0, UNCLLAJ, UNEF, UNHAJ, Union syndicale Solidaires, UNIOPSS, USH, USP...





Octobre 2017

## Calendrier

Juillet 2017 : Consultation numérique et parlementaire

> **31 juillet** : SNL publie un CP : Annulation de 185 millions d'euros de financement du logement très social par l'Etat : un enjeu de cohésion sociale.

Août : consultation sur les mesures du projet de loi

> **19 septembre** : SNL est signataire de l'appel commun : APL, pas d'économie sur le dos des locataires, et membre de fait du « Collectif Vive l'APL ! »

20 septembre : présentation stratégie logement

> **27 septembre** : conférence de presse du collectif Vive l'APL au congrès USH à Strasbourg.

> **29 septembre** : Une pétition en ligne est mise en place : [vivelapl.org](http://vivelapl.org)

27 septembre : projet de loi de finances

Début octobre : Publication du décret baissant les APL de 5 €

> **Le Collectif Vive l'APL fera un recours contre ce décret**

> **14 octobre** : Le Collectif Vive l'APL appelle à la mobilisation dans toute la France

Avant fin 2017 : Projet de loi et concertation sur le projet de loi

### > Liens utiles

**Dossier de presse de la Stratégie Logement du Gouvernement**

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2017.09.20\\_dp\\_strategie\\_logement.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2017.09.20_dp_strategie_logement.pdf)

**Dossier de la Fondation Abbé Pierre « Les APL en danger ! »**

[http://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/les\\_apl\\_en\\_danger\\_-\\_congres\\_ush\\_2017.pdf](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/les_apl_en_danger_-_congres_ush_2017.pdf)

**Etude d'impact social Solidarités Nouvelles pour le Logement**

[http://www.sn1-union.org/wp-content/uploads/2017/06/SNL\\_ETUDEIMPACT\\_2016\\_web-02.pdf](http://www.sn1-union.org/wp-content/uploads/2017/06/SNL_ETUDEIMPACT_2016_web-02.pdf)

**CP : Annulation de 185 millions d'euros de financement du logement très social par l'Etat : un enjeu de cohésion sociale**

<http://www.sn1-union.org/wp-content/uploads/2017/08/CP-PLAI-31072017-1.pdf>

**Pour suivre l'actualité du Collectif Vive l'APL**

Contact : [contact@vivelapl.org](mailto:contact@vivelapl.org)

Compte Twitter : [@vivelAPL](https://twitter.com/vivelAPL)

Page Facebook : [www.facebook.com/vivelapl/](http://www.facebook.com/vivelapl/)

Site : [vivelapl.org](http://vivelapl.org)