



# Réseau des acteurs de l'habitat

**Budget du logement et plan de relance 2009**

**6 février 2009**

**Michel Amzallag  
USH DEEF**



## Programmation 2009-2011 (1) des montants plafonds des autorisations d'engagement et des crédits de paiement

Montant plafond en M€		PLF 2008	PLF 2009	2010	2011
Ensemble Ville et logement	AE	8 707,1	7 604,7	7 296,0	7 279,2
	CP	8 142,9	7 636,7	7 531,7	7 366,9
Prévention de l'exclusion et insertion	AE	1 043,5	1 117,4	1 069,4	1 032,9
	CP	994,5	1 117,4	1 069,4	1 032,9
Politique de la ville	AE	1 141,0	744,3	701,3	688,3
	CP	1 020,0	769,3	688,3	680,3
Aide à l'accès au logement	AE	4 993,9	4 945,3	4 946,7	4 975,2
	CP	4 993,9	4 945,3	4 946,7	4 975,2
Développement et amélioration de l'offre de logement	AE	1 528,7	797,8	578,6	582,9
	CP	1 134,4	804,7	827,3	678,6
Sous-total hors aide à l'accès au logement	AE	3 713,2	2 659,4	2 349,3	2 304,0
	CP	3 149,0	2 691,4	2 585,0	2 391,7

PLF= projet de loi de finances, AE= autorisation d'engagement, CP= crédits de paiement

### (1) Associée au projet de loi de finances pour 2009



# Loi de finances initiale pour 2009

- **Aides à la personne : contribution de l'Etat = 4 945 M€**
  - Actualisation des barèmes au 1<sup>er</sup> janvier 2009 conforme à la loi DALO. Loyers plafonds et forfait de charges : + 2,95 % (IRL)
  - Relèvement de la dépense minimale en locatif de 31 € à 33 €.
- **Contribution du 1 % Logement :**
  - elle est majorée de 320 M€ pour la rénovation urbaine ;
  - elle se substitue à celle de l'Etat pour le budget ANAH (480 M€) ;
  - 50 M€ financeront un programme de rénovation des quartiers anciens dégradés.
- **Ligne fongible (ensemble des subventions au logement locatif social) : elle passe de 800 M€ en 2008 à 550 M€ en 2009 sous l'effet de :**
  - La réduction du programme de logements PLUS,
  - La suppression des aides à l'amélioration,
  - La réduction de l'aide à la surcharge foncière de l'Etat.
- **Aides fiscales en augmentation régulière**
  - Les aides de toute nature représentent 14,6 Md€ en 2009 (+ 1 Md€). Dépense principale : le taux de TVA réduit sur les travaux d'amélioration = 5,4 Md€
  - En 2009, mesures en faveur des économies d'énergie :
    - \* Logements existants : mise en place d'un Ecoprêt à taux zéro (1 Md€ en régime de croisière) et amélioration du crédit d'impôt développement durable
    - \* Logement neuf aux normes BBC : majoration du PTZ de 20 000 €, allongement de la durée du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt.



# Cadrage des aides budgétaires au logement social en 2008 et 2009

En M€	Hypothèses du PLF 2008			Hypothèses du PLF 2009			Ecart 2009-2008
	Logements	Subvention unitaire	Total en M€	Logements	Subvention unitaire	Total en M€	En M€
PLUS	80 000	2 700	216	58 000	2 700	157	-59
PLAI	20 000	12 000	240	20 000	12 000	240	0
Surcharge foncière		2 610	261		1 830	143	-118
Amélioration & qualité de service	40 000	1 500	60			0	-60
Démolition (hors ANRU)	1 000	3 400	3	1 300	2 500	3	0
Hébergement			15			0	-15
Actions d'accompagnement			3			7	4
<b>Total</b>			<b>798</b>			<b>550</b>	<b>-248</b>



# Plan de relance 2009

- Programme de 100 000 logements sociaux supplémentaires :
  - 30 000 rachats aux promoteurs (octobre 2008) :
    - \* près de 5 000 agréments en 2008.
    - \* Report des AE non consommés en 2009. Clôture de l'opération fin mars 2009
  - 40 000 logements intermédiaires : 30 000 « PLS privés» + 10 000 acquisitions CDC avec revente à terme aux locataires ;
  - 30 000 PLUS et PLA-I supplémentaires mis en œuvre par les bailleurs sociaux en 2009-2010.
- Loi de finances rectificative 2009 :
  - 340 M€ sur la ligne fongible pour financer les 30 000 PLUS et PLAI ;
  - 50 M€ pour soutenir les collectivités qui s'engagent en faveur du Pass-Foncier. Objectif : 30 000 logements financés ;
  - 350 M€ pour accélérer le programme de rénovation urbaine ;
  - 217 M€ pour les structures d'hébergement : création de places, dotation capital ADOMA, renforcement de l'aide alimentaire ;
  - 200 M€ pour la lutte contre l'habitat indigne et la rénovation thermique du parc privé (ANAH) ;
- Accession sociale à la propriété :
  - doublement du prêt à 0 % pour les primo-accédants dans le neuf jusqu'à fin 2009.
  - Possibilité de cumuler PTZ et PSLA



## Programmation 2009 : loi de finances initiale et plan de relance

- Les crédits délégués, 662 M€, couvrent le programme initial 2009 et le financement de 15 000 logements supplémentaires, soit : 65 500 PLUS et 27 500 PLAI.
- Les 15 000 premiers logements agréés devraient bénéficier d'une prime de 1 000 €.
- Répartition de l'enveloppe fongible à partir d'une subvention unitaire de base estimée à : PLUS=1 500 €, PLAI=11 000 €, ce qui laisse un volume disponible pour la surcharge foncière ~ 260 M€.
- Répartition de 32 000 PLS pour les bailleurs sociaux hors Foncière et 10 000 PLS « privés ».



# Mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

- Un programme de 800 000 logements sociaux, dont 160 000 dans le champ de l'ANRU et 100 000 en 2009-2010 ;
- 1,2 Md€ de prêts sur fonds d'épargne pour 100 000 logements sur deux ans ;
- Montant unitaire du prêt en fonction du gain de performance énergétique : de 9 000 € à 16 000 € ;
- Durée : 15 ans, taux : 1,9 % fixe
- Possibilité d'imputation d'une partie des travaux sur le montant de TFPB due sur les logements améliorés.



## Activité des organismes de logement social en 2009

Une activité potentiellement contra cyclique, qui dépend du niveau des aides de l'Etat et des conditions des prêts de la CDC, mais également :

- des conditions d'activité de la maîtrise d'ouvrage : coût de construction, réponse des entreprises du bâtiment,
- la capacité des collectivités locales à maintenir leur contribution,
- pour chaque organisme : de l'ampleur de ses engagements dans les différents champs, notamment la rénovation urbaine, du niveau de ses fonds propres et de sa capacité de péréquation.



## Prix de revient et loyer d'équilibre :

Opération PLUS avec sub. Etat, prêt CDC, 5 % de fonds propres sans autres subventions 1 % ou collectivités

Prix de revient *	Loyer d'équilibre	En % du loyer maximum	Fond gratuits nécessaires **
77 787 €	357 €	95%	
85 566 €	369 €	98%	
93 344 €	391 €	104%	5 100 €
101 123 €	412 €	110%	12 600 €
108 902 €	433 €	115%	20 000 €
116 681 €	455 €	121%	27 400 €
124 459 €	476 €	127%	34 800 €
132 238 €	498 €	132%	42 100 €

\* De 100 à 170 % de l'assiette de de base de la subvention de l'Etat

\*\* Pour abaisser le loyer d'équilibre au niveau du loyer maximum : 376 €