

MOTION

Pour un logement social au service des territoires et de leurs habitants

Bureau du C.R.H.H du 5 octobre 2017

L'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France est une association qui regroupe les **66 organismes de logement social de la région (565 000 logements gérés)**. Elle assure la représentation des organismes de logement social auprès de leurs partenaires locaux, ainsi que le pilotage et l'animation de l'action politique et professionnelle du Mouvement Hlm.

Les organismes de logement social de la Région des Hauts-de-France souhaitent vous faire part de la **consternation et de la profonde inquiétude** de l'ensemble du mouvement hlm à la présentation du projet de loi de finances 2018 par le Gouvernement mercredi 27 septembre dernier.

Le budget proposé est un **budget d'austérité**. La surprise n'est pas là.

La consternation provient du fait que ce budget d'austérité est élaboré **contre le logement social**. La **ponction opérée sur les ressources des organismes HLM** est clairement **insupportable, violente et soudaine** : le pronostic vital de certains pourrait être rapidement engagé. Le **logement social** est à l'évidence la **variable d'ajustement** de ce budget.

Le « **jeu de domino** » illustre parfaitement le modèle économique du logement social qui est aujourd'hui mis à mal, et ceci de façon irréversible.

Le gouvernement souhaite faire tomber un **premier domino** par une mesure qui s'inscrit dans une logique immédiate et de très court terme d'affichage budgétaire : c'est le domino de la **baisse de l'APL de 5€ par mois dès le 1^{er} octobre 2017 et celui de la baisse jusque 60€ par mois dès le 1er janvier 2018**. Le gouvernement en attend un **bénéfice, dès 2018, de 1,5 milliards d'euros**. L'Etat sous couvert de justice fiscale fait les poches des ménages pauvres. Par ailleurs, il ne demande **aucune contribution aux propriétaires privés (qui représentent plus de la moitié du total des APL versées)**, alors même que **les loyers les plus encadrés et les plus bas** sont précisément ceux du parc hlm et des marges budgétaires existent ailleurs, là où l'Etat est prêt à renoncer à des recettes fiscales.

L'Etat demande (2^{ème} domino) aux bailleurs sociaux de supporter intégralement cette baisse de l'APL : cette obligation est un **coup de massue pour les bailleurs sociaux**. Ce coup de massue (**avant le coup de grâce annoncé pour 2019**) représente **une perte, dans notre région, estimée à 200 millions d'euros**.

Car c'est **autant de fonds propres que les bailleurs sociaux présents sur chaque territoire ne pourront plus apporter dans la production neuve, dans la réhabilitation, dans la maintenance de leur patrimoine** et dans les actions d'accompagnement social et de proximité dans les quartiers.

C'est également un **chiffre d'affaires de 1,4 milliards d'euros (3^{ème} domino) en moins pour les acteurs du bâtiment du territoire** soit autour de **30 000 emplois directs ou indirects impactés** en Région. Nous avons alerté le Président de Région de ces conséquences à venir dramatiques pour l'emploi régional.



On voit la **cascade de dominos qui amènera en fin de jeu (et la partie sera courte) à fragiliser financièrement les organismes hlm** dont il est déjà clair que certains auront du mal à s'en remettre. C'est d'autant plus vrai pour les organismes en région, et ils sont nombreux, qui accueillent la part la plus importante de ménages bénéficiaires de l'APL et qui ont une politique déjà très maîtrisée des loyers (c'est particulièrement le cas pour les organismes HLM des Hauts-de-France).

Le mouvement HLM attire votre attention sur le fait que **ces mesures gouvernementales nient de façon très évidente les politiques locales de l'habitat** en mettant les bailleurs dans une situation, qu'ils n'ont pas souhaité, de **ne plus pouvoir de tenir les engagements pris vis-à-vis des territoires**, dans un contexte où les collectivités, au vu de l'évolution des dotations, ne pourront pas se substituer à l'Etat.

Les engagements dont nous parlons sont ceux liés aux **CUS, à la programmation annuelle des logements neufs, à l'ANRU, à la Rénovation thermique**, ... et ceci à court terme, **dès janvier 2018**.

Sur un autre plan, les collectivités locales n'encourent-elles pas, désormais, le risque de voir leurs **garanties d'emprunts mobilisées** en cas de défaillance des organismes, dès lors que le modèle économique du logement social, qui sécurisait jusqu'alors les garants, est remis en cause ?

L'USH a donc voté à l'unanimité lors du Congrès HLM à Strasbourg **une motion de rejet total du projet de budget présenté**.

De la même façon, **un appel des élus locaux a été lancé** constatant le **coup d'arrêt brutal mis par le gouvernement aux politiques locales de l'habitat**. Cet appel a reçu à ce jour **plus de 5 000 signataires**.

L'Association des Départements de France a également proposé au Gouvernement un moratoire pour reposer de façon plus globale la question du financement du logement social. **France Urbaine** a demandé une audience au Président de la République pour alerter sur les risques qui pèsent sur les territoires.

Le Haut Comité pour le Logement des personnes défavorisées a également alerté le Président de la République, le 26 septembre dernier, pour dénoncer le risque que ces mesures feraient peser sur l'accès au logement des plus précaires si les commissions d'attribution étaient amenées à privilégier, pour l'attribution des logements, les ménages sans baisse de loyer aux ménages avec baisse de loyer.

Le mouvement hlm est prêt à travailler sur l'optimisation de la dépense publique et la solvabilité des ménages les plus précaires pour mettre en place une politique des loyers adaptée à l'accroissement de la pauvreté des ménages. Mais cela ne peut se faire que dans le cadre d'une réflexion globale sur le financement du logement sociale et conduite en concertation. Les **mesures du gouvernement sont brutales et non concertées**. Elles sont, au-delà de la méthode, **injustes et contradictoires**.

Injustes pour les locataires : la mesure est affichée pour un bénéfice de très court terme alors que son impact de long terme lié à la dégradation du bâti et du cadre de vie est une évidence.

Injustes pour les ménages demandeurs de logements : il n'y aura évidemment pas de choc de l'offre et les objectifs annoncés de vente de patrimoine viendront encore diminuer le parc locatif social. C'est la double peine pour les demandeurs et davantage encore pour les ménages les plus prioritaires et pour la tenue des objectifs définis dans le cadre des contingents préfectoraux.

Injustes pour les territoires qui sont pris en otage de politiques qui ne sont pas souhaitées par les organismes.



Injustes pour les bailleurs car ce sont les bailleurs qui accueillent actuellement le plus de locataires à faibles ressources et répondent le plus à la solidarité nationale qui seront les premiers impactés et le plus fortement.

D'autant plus que le **gel des loyers** pour tous les locataires a été annoncé pour 2018 ainsi que de nouvelles ponctions financières sur les ressources des organismes.

Toutes ces mesures sont **contradictoires** car le Gouvernement annonce **un choc de l'offre, c'est tout le contraire qui se dessine. Les organismes n'ayant plus les moyens d'investir.**

Le Mouvement HLM régional a donc décidé de demander officiellement au Préfet de Région la **réunion, dans les meilleurs délais, d'un CRHH exceptionnel** pour faire état :

- De la nécessité d'un **réajustement de la programmation 2017** (pour absorber la baisse des crédits) : il n'est pas envisageable pour les bailleurs sociaux de toucher au financement du PLAI
- De **l'impossibilité à prendre quelque engagement que ce soit, dans les CUS ou toute autre convention qui impliquerait un engagement sur un niveau d'investissement donné,**
- **L'impossibilité de tenir la programmation 2018** tant en construction qu'en rénovation.

C'est la raison pour laquelle **un Plan régional de mobilisation pour le logement social** est mis en place avec l'ensemble des organismes en région qui mobilisera les parlementaires et les représentants du monde économique en Région auquel il est proposé aux collectivités de s'associer.

Les organismes HLM connaissent les locataires. Ils connaissent aussi les territoires. Leur action participe fortement à la dynamique économique locale, avec des emplois non délocalisables à la clé, vers l'ensemble des acteurs du monde de la construction et du logement, de l'artisan à la grande entreprise, de la profession libérale (notaire, architecte, bureau d'études, assureur, ...), aux collectivités locales (taxes locales d'aménagement et d'équipement, impôts locaux, droits d'enregistrement ...), jusqu'à l'Etat (TVA,....).

De tout temps, ils ont su être force de propositions et s'adapter. Ils souhaitent pour cette raison être réellement écoutés dans leurs propositions.