

Débat Conseil Confédéral – janvier 2018

Les transformations du modèle économique et culturel du logement social. Quels impacts pour le quotidien des familles et la cohésion nationale ?

Avant-propos

Cette année sera marquée à la fois par les élections des représentants des locataires du parc HLM au mois de décembre 2018 et par des réformes qui mettent à mal le modèle économique et social du logement social, au travers de la loi de finances 2018 et de la nouvelle loi logement à venir nommée ELAN "pour l'évolution du logement, l'aménagement et la transition numérique"

Depuis le début de ce quinquennat, le gouvernement a entamé des économies budgétaires sur la question des APL, d'abord par la baisse de 5 euros de cette allocation pour tous les allocataires du parc privé et public, puis par une diminution de 60 euros en moyenne du couple loyer/APL dit RLS (Réduction loyer solidarité) à l'exclusivité des locataires du parc social. Dans la foulée, le gouvernement en lien avec le Sénat entame une série de conférences du consensus durant le mois de janvier, devant servir de base aux travaux législatifs d'une énième réforme sur le logement par la loi « Elan ».

La manœuvre du gouvernement actuel s'apparente à une déferlante qui prend sa force dans une profonde et ancienne lame de fond. En effet depuis 15 ans, les politiques du logement social répondent à la gestion de la pénurie et ont comme conséquences un recul des droits des familles à l'accès au logement social ou au maintien dans les lieux.

De plus, le désengagement financier de l'Etat a imposé un modèle qui repose sur l'auto financement des bailleurs à la place de la solidarité nationale. En effet, la construction des logements neufs HLM repose à 90% sur les emprunts et la trésorerie des bailleurs, financés par les loyers des locataires.

Tous les gouvernements depuis les années 2000 ont produit une à deux grandes lois sur le logement. Les militants logements aguerris par la force des choses à la « technicité » de cette question arrivent, non sans mal, à suivre les évolutions législatives et réglementaires mais qu'en est-il des familles ?

Comment faire comprendre les enjeux et mobiliser les familles qui subissent la dégradation de l'accès et du maintien dans leur logement et la qualité de leur habitat depuis plusieurs générations ?

Rappel : les fondamentaux de La CSF

A) Le modèle économique du logement social défendu par La CSF : l'Etat doit reprendre sa place dans le financement public du logement social

Le système de financement du logement social doit reposer sur la solidarité nationale, soit un montant correct de subvention intitulée « Aide à la pierre » dans les lois de finances du gouvernement.

La création par la loi de finance 2017 du « Fonds National des Aides à la Pierre » (organe paritaire entre l'Etat, les collectivités et les fédérations de bailleurs distribuant aux bailleurs les enveloppes de l'Aide à la pierre), conduit l'État à se désengager dans les faits, puisque le fonds est dorénavant majoritairement abondé par la cotisation des bailleurs.

Les baisses successives de l'Aide à la pierre entraînent une construction de logements sociaux avec des loyers beaucoup plus élevés que par le passé. Les aides à la personne (APL) soumises à des baisses budgétaires régulières, n'arrivent pas à compenser cette augmentation du coût de la construction des logements neufs. La conséquence de ces rigueurs budgétaires conduit à concentrer les publics les plus défavorisés dans les programmes les plus anciens, ayant les loyers les plus bas, puisque construit avec un niveau d'Aide à la pierre suffisant. En outre, les APL tiennent insuffisamment compte du coût réel des charges locatives.

La CSF revendique :

- Une revalorisation des aides à la pierre avec l'obligation que l'État soit le financeur majoritaire du Fonds National des Aides à la Pierre.
- Un soutien financier de l'État dans le domaine des travaux d'économies d'énergie afin de lutter contre la précarité énergétique.
- Des modalités de calcul doivent prendre en compte la totalité du coût du logement et en particulier du montant réel des charges.

B) Le modèle culturel du logement social défendu par La CSF : garantir la vocation généraliste du logement social

Alors qu'à l'origine le logement social répondait à la problématique de loger les «travailleurs » à proximité des bassins d'emploi, les contraintes successives pourraient faire évoluer le parc social comme le logement « des plus démunis ».

Cette conception dévoyée du logement social n'est pas sans conséquence sur la cohésion sociale. Elle conduit naturellement à « spécialiser » davantage le parc social, sous couvert d'offrir aux familles en difficultés les logements dont elles ont besoin.

La remise en cause du droit au maintien dans les lieux est devenue une injonction morale « on n'a pas vocation à rester dans un logement social toute sa vie ». La CSF affirme son attachement au maintien dans les lieux pour préserver la stabilité des liens sociaux et éviter la spécialisation des territoires.

La CSF appelle donc le gouvernement à garantir la vocation généraliste du logement social et à produire en nombre suffisant des logements abordables.

La CSF revendique :

- Le droit au maintien dans les lieux comme acquis social et sociétal
 - Un aménagement du territoire équilibré, impliquant le financement d'une politique volontariste de transports collectifs et de services publics.
 - Le renforcement de la dotation de l'État aux collectivités.
-

Objectif du débat

L'objet du débat de ce Conseil Confédéral de janvier 2018 est d'analyser les enjeux des politiques gouvernementales en matière de logement et ses impacts sur le quotidien des familles, pour mieux appréhender la période de la campagne des élections HLM à venir.

PARTIE 1 : les impacts de la baisse du couple loyer/APL dit RLS (Réduction du loyer solidarité)

De nombreux témoignages nous font part des difficultés de mobiliser les familles autour de la campagne de l'automne dernier du collectif « Vive les APL ». Même si la période n'est pas favorable à la mobilisation des citoyens sur les questions sociales en général, il fut très difficile de faire comprendre que la baisse des loyers HLM adossée à la baisse des APL (RLS) allait contre l'intérêt des locataires.

Cette politique de baisse des loyers aura un impact fort sur les trésoreries des bailleurs pour maintenir leur investissement sur la qualité de service et l'entretien de leur patrimoine. Il apparaît que certains bailleurs ont gelé leur engagement de rénovation de leur patrimoine. Cyniquement, l'Etat encourage à quadrupler la vente du parc HLM pour atteindre un volume de 40 000 ventes par an (8000 ventes par an actuellement) pour équilibrer la trésorerie des bailleurs.

Afin de préparer le débat, la confédération vous propose une série de questions suivantes :

- Avez-vous eu une information sur l'abandon des projets de rénovation ou de construction du parc de logements sociaux ?
- Quelles sont les conséquences observables ou annoncées sur la qualité de service ?
- Avez-vous été informé d'une politique de renforcement de la vente du parc HLM ?

PARTIE 2 : Une logique de regroupement des bailleurs qui répond à un enjeu idéologique

Le gouvernement cherche à accélérer le regroupement des bailleurs sociaux comme ce fut le cas avec les collecteurs d'Action logement (ex 1% logement), afin d'atteindre un volume de logements jugé plus efficace économiquement. Son axe de communication sur la nécessaire mise en commun des finances des bailleurs permet de masquer son désengagement financier.

La CSF n'est pas dupe sur le fait que la mise à mal des trésoreries des bailleurs par le « RLS » de l'article 52 de la loi de finances 2018 contraigne les bailleurs fragilisés à des fusions autour d'organismes moins impactés par cette restriction budgétaire.

- Selon vous, quels sont les risques que font peser les regroupements sur la qualité de la concertation et la relation de proximité des locataires ? Comment éviter ces risques ?
- Quels sont les projets de regroupement dont vous avez connaissance ?

PARTIE 3 : Occupation du parc social et politique de peuplement

Le projet de la loi sur le logement dit « Elan » cherche à étendre les prérogatives de la commission d'attribution des logements des bailleurs sociaux, pour vérifier tous les 6 ans les situations de certains locataires (sous occupation, dépassement de plafonds). Des propositions « *non contraignantes* » de relogement seraient alors faites afin de s'adapter à la situation du locataire en place.

Depuis la loi Molle de 2009, renforcée par la loi Alur de 2014, les seuils de plafond de ressources ont baissé. Cette logique de gestion de la pénurie qui cherche à restreindre le volume de la demande plutôt que de répondre par une politique de l'offre est l'une des conséquences directes du désengagement financier de l'Etat.

Ce type de politique contribue à un climat délétère dans les quartiers en mettant en concurrence les moins aisés avec ceux jugés en rupture de légitimité pour occuper leur logement (ex : un couple de retraités dont les enfants sont partis, un locataire devenu cadre)

La CSF dénonce depuis toujours ce type de politique populiste qui va à l'encontre de l'objectif de mixité sociale et qui, sous couvert de répondre à l'urgence sociale ne fait que rajouter de la misère là où il en existe déjà.

La CSF soutient que le logement social doit s'adresser au plus grand nombre et ne peut être réduit à la fonction résiduelle d'accueil des publics les plus défavorisés.

- Avez-vous été confronté dans vos missions ou au quotidien, à la remise en cause du bien-fondé de l'occupation du parc social en raison du niveau des revenus des locataires ou de la sous occupation d'un logement ? Comment y répondez-vous ?
- Selon vous le parc social est destiné à quel public ?