

Motion pour une nouvelle politique du logement adoptée à l'issue du conseil d'administration du 18 octobre

Un contexte inquiétant et dangereux pour la croissance et l'emploi

La baisse décidée unilatéralement par le gouvernement des APL, couplée à la baisse des loyers des organismes HLM crée une situation inédite de blocage et de tension entre l'Etat et les bailleurs sociaux, au risque de freiner les programmes en cours et de menacer la croissance et l'emploi et partant la confiance des acteurs publics et privés.

Pour un dialogue approfondi entre toutes les parties

Cette situation ne peut perdurer en l'état plus longtemps. Il convient que le dialogue, la concertation et la négociation reprennent leur place avec l'ensemble des partenaires concernés (mouvement HLM, gouvernement, élus locaux, Action Logement, promotion privée, fédérations professionnelles du bâtiment, agences spécialisées de l'Etat), autour d'une réforme juste et équilibrée des politiques du logement et de l'habitat.

Des objectifs qui devraient faire consensus

La promotion de parcours résidentiels fluides, en particulier sur les zones tendues, de l'hébergement d'urgence à l'accession à propriété ainsi que l'accès de tous à un logement décent et digne doivent pouvoir être des objectifs et des principes d'action partagés par l'ensemble des responsables. A ce titre, l'extinction prévue en 2018 des APL accession vient en contradiction avec la volonté affichée du gouvernement d'encourager l'accession des plus modestes à la propriété. Le gouvernement doit revenir sur ce recul.

Les élus des grandes villes, agglomérations et métropoles en première ligne

A ce jour, les élus des grandes villes et métropoles se retrouvent particulièrement exposés en ce qu'ils président leur office public de l'habitat (OPH) et qu'ils ont programmé des opérations de construction, de rénovation et de réhabilitation sur leurs territoires, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des aides à la pierre dont ils ont la délégation. Ils ont signé, par ailleurs, des conventions d'engagement avec l'ANRU, pour le renouvellement sur la durée des quartiers prioritaires de la politique de la ville. C'est tout cet édifice qui menace d'être remis en cause, avec le risque que les garanties d'emprunts des collectivités soient mobilisées, en cas de faillite et/ou dépôt de bilan d'un ou plusieurs organismes HLM de rattachement.

Bailleurs sociaux : des situations contrastées et des réformes à mener

Une réforme appropriée du logement devra prendre en considération le caractère hétérogène du statut, de l'occupation du parc et des objectifs des bailleurs sociaux, dont le nombre gagnerait à être réduit dans le cadre de regroupements territoriaux, à partir des agglomérations et métropoles, au service de la construction, de la rénovation thermique et de la réhabilitation des logements. Les trésoreries des organismes, variables selon les bailleurs, leurs fonds propres et leurs capacités d'investissement

devront être davantage mutualisées et la vente HLM à leurs locataires encouragée, dans le cadre de procédures sécurisées et professionnalisées.

Pour une réécriture de l'article 52 du projet de loi de finances 2018

A ce stade, France urbaine propose de reprendre la rédaction et les attendus de l'article 52 du projet de loi de finances, en cours de discussion au Parlement. En attendant une péréquation aboutie entre bailleurs sociaux, le gouvernement doit retirer l'obligation faite aux organismes HLM de baisser leur loyer pour compenser la baisse des APL afin de ne pas mettre en danger certains bailleurs. France urbaine souhaite, en outre, que les aides à la pierre soient significativement augmentées, notamment dans le cadre du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), pour provoquer le choc d'offre attendu et rééquilibrer ainsi le rapport entre l'offre et la demande.

Par-delà les injonctions contradictoires et les conservatismes de tout bord, une réforme ambitieuse du logement doit pouvoir être engagée avec l'ensemble des acteurs dans les prochains mois, pour un modèle social renouvelé, plus juste et efficace.