

RESOLUTION

ASSEMBLEE GENERALE DE RENNES, JUIN 2022

LOGEMENT SOCIAL : POUR UN QUINQUENNAT UTILE A NOS CONCITOYENS

La Fédération souhaite mobiliser toute la société autour du **modèle généraliste du logement social**. Aussi a-t-elle œuvré, avec ses adhérents, des élus et des experts à la **publication de son plaidoyer** « *Pour un quinquennat utile à nos concitoyens* ». Le plaidoyer propose au nouveau gouvernement des mesures fortes.

Il s'articule autour de quatre convictions :

Le logement social doit être largement accessible : comme le rappelle Pascale Dietrich-Ragon, sociologue, « *les classes populaires utilisent le logement HLM comme un outil de promotion sociale* » et le réserver uniquement aux plus pauvres « *revient à fermer cette issue à une partie des catégories populaires alors qu'elles l'investissent afin de se sécuriser socialement. Résidualiser le logement social, c'est les priver de cette protection* ».

Il faut retrouver des marges de manœuvre pour répondre à la demande croissante de logements HLM, dans un contexte d'explosion des prix de l'immobilier qui exclut encore plus de gens du marché locatif privé et de l'accession. Il est nécessaire de réorienter une partie de la dépense consacrée au logement, notamment défiscalisée, vers le logement HLM. Comme le démontre Pierre Madec, économiste, « *En 2017, les 69.000 « Pinel » ont un coût générationnel de 2,4 milliards d'euros. Cette masse budgétaire aurait permis la construction de 105.500 logements « PLUS » ou de 815.000 logements « PLS* ».

Il faut soutenir sans réserve la stratégie bas carbone de l'Etat pour peu qu'elle s'accompagne de moyens nouveaux et tout particulièrement de fonds gratuits comme des subventions, « *parce qu'il est urgent* » comme nous le précise Alain Grandjean fondateur de Carbone 4, « *d'accélérer la mise en œuvre de la rénovation énergétique pour lutter contre le réchauffement climatique et pour sortir de la précarité énergétique les ménages qui en sont victimes ou qui pourraient le devenir* ». Si le patrimoine des OPH présente des performances environnementales bien meilleures que celles du parc privé, il nécessitera, pour respecter la loi « climat et résilience » et la Stratégie Nationale Bas Carbone, un triplement, au moins, des investissements (Etude menée par ERESE).

La responsabilité des politiques du logement et de l'habitat doit être mieux partagée entre l'Etat et les collectivités locales parce qu'il faut faire confiance aux territoires et aux élus locaux pour « *adapter voire différencier les politiques nationales aux besoins des territoires dans un cadre national fixé par l'Etat pour garantir l'égalité républicaine* » comme nous l'explique Rémi Dormois, politiste.

De ces convictions, **la Fédération a construit des propositions. Elle demande aux Pouvoirs publics, avec l'ensemble des acteurs du logement social et de ses partenaires, d'ouvrir la négociation pour bâtir un cadre** financier, juridique le plus stable possible afin d'atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qui seront partagés, et ce pour la durée de la nouvelle législature. Il est donc important d'engager rapidement les échanges sur la « clause de revoyure » et tous les éléments qu'elle comporte tout en prenant en compte le contexte actuel de reprise de l'inflation.

La Fédération fait donc 9 propositions majeures qui permettraient à tout le secteur HLM de se mobiliser avec volontarisme pour augmenter massivement les investissements là où ils sont les plus utiles :

I. POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PLUS EQUITABLE

1. Retrouver des sources de financement en supprimant la RLS (entre 400 et 500 millions de ressources annuelles en plus pour les offices) et appliquer la TVA à 5,5% sur l'ensemble des investissements des organismes de logement social.
2. Abandonner totalement ou partiellement les dispositifs coûteux et inefficaces de défiscalisation afin de permettre d'allouer au financement du logement social les montants qui y sont consacrés.
3. Assurer une équité de traitement entre logement social et le Logement Locatif Intermédiaire : pour des loyers bien supérieurs, le LLI bénéficie du même taux de TVA que le PLUS et le PLS (10%) et d'un crédit d'Impôt sur les Sociétés égal au coût pour les collectivités locales de l'exonération de TFPB de 25 ans, alors même que pour le logement social la compensation de l'exonération aux collectivités locales n'est garantie que pendant 10 ans ! Au moment où l'accès au foncier est de plus en plus limité (prix en hausse, règle de la zéro artificialisation nette...), le LLI vient concurrencer frontalement la construction de logements HLM sur les territoires les plus tendus.
4. Revaloriser nettement les APL pour préserver le pouvoir d'achat des locataires HLM, supprimer la réduction mensuelle de 5 euros et revaloriser le forfait « charges » pour tenir compte de l'augmentation des prix de l'énergie. Il semblerait que l'APL ne bénéficierait pas de l'augmentation d'environ 4% prévue en juillet pour d'autres prestations sociales alors qu'elles ciblent les ménages les plus pauvres.

II. POUR UNE MEILLEURE RECONNAISSANCE DE LA CONTRIBUTION HLM A LA SNBC

5. Disposer d'une trajectoire bas carbone cohérente et maîtrisée qui tient compte de la fragilité financière des locataires : pour atteindre leurs objectifs, les OLS doivent pouvoir disposer d'un cadre clair (et d'un secteur du bâtiment en capacité de faire face) et durable. Les différents travaux menés à ce sujet et notamment ceux de la Fédération montrent que sans nouveau financement, notamment de nouvelles subventions, il ne sera pas possible d'éradiquer les passoires thermiques des OLS dans les temps, *a fortiori* pour ceux qui sont les plus concernés. Il faut créer une Prim'Rénov'HLM adaptée à la situation du patrimoine de chaque OLS et étudier la possibilité pour certains de travaux liés à la SNBC d'appliquer une TVA spécifique inférieure à 5,5%.
6. Identifier un financement spécifique d'aide à la « seconde vie » des bâtiments afin d'éviter sa démolition/reconstruction : alignement de la durée des prêts sur celle du neuf, exonération de TFPB...

III. POUR UNE MATURITE DES POLITIQUES DE DECENTRALISATION ET DE DIFFERENCIATION

7. Positionner les Autorités Organisatrices de l'Habitat comme tête de pont du mouvement de différenciation en leur donnant de nouvelles compétences et en ouvrant un droit à l'expérimentation.
8. Permettre aux départements volontaires de se doter du statut d'AOH, à titre subsidiaire.
9. Doter les AOH d'un financement dédié pour qu'elles puissent exercer concrètement leurs compétences et mieux mettre en œuvre les objectifs de leur PLH au bénéfice des habitants.

La réapparition d'une inflation forte aura de multiples impacts sur les capacités des habitants à faire face à leurs dépenses malgré les boucliers tarifaires « énergies » et les revalorisations annoncées pour cet été de certaines prestations sociales et des retraites. Alors que cette situation devrait inciter les OLS à accélérer leurs investissements, les couts des travaux explosent, les taux d'intérêt progressent rapidement et celui du livret A est annoncé à environ 2% dès le 1^{er} août, renchérissant le coût de la dette en stock et à venir. C'est en ayant cette équation à l'esprit qu'il nous faudra échanger avec le gouvernement sur le pouvoir d'achat des locataires, sur les mesures d'urgence, et celles plus pérennes, pour soutenir l'investissement.
