

## **La tribune de JB Eyraud, porte parole de la fédération Droit Au Logement, publiée par Médiapart :**

Il y a un an, l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui fédère les organismes HLM (Habitation à loyer modéré), organisait les premiers Etats généraux du logement. Promoteurs, entreprises du bâtiment et travaux publics (BTP), collectivités territoriales, et défenseurs du logement social s'étaient alors entendus sur 15 revendications (télécharger en pdf). Une alliance qui surprend et interroge encore aujourd'hui, car on ne voit pas en quoi les intérêts des organismes HLM ont à voir avec ceux des promoteurs, profession vouée au profit et à la spéculation, ou avec ceux de la puissante fédération patronale du bâtiment, éclaboussée ces dernières années par les scandales à répétition dans le 1% logement, le financement des partis politiques ou les pratiques de dumping social avec les sans papier...

Pour l'USH, l'objectif est de placer les organismes HLM au centre d'un vaste lobby du logement, car le gouvernement, par ses politiques néolibérales et ses réformes à cliquets fait peser des menaces sur les spécificités du logement social français. Pour autant, y avait-il nécessité de s'allier avec les amis historiques et naturels de la bourgeoisie rentière et spéculative française que sont les ténors du bâtiment, et les promoteurs?

Un constat fait désormais l'unanimité: le logement est devenu trop cher en France, à tel point que les promoteurs eux-mêmes, qui l'ont souhaité de leurs vœux et encouragé sans relâche depuis la crise immobilière de 1991, s'en inquiètent aujourd'hui, la clientèle se déroband et les marchés aussi. La fédération française du bâtiment a les mêmes inquiétudes, car comme on l'a vu dans les autres pays européens mis à terre par l'éclatement de leur bulle immobilière, les chantiers se sont brutalement arrêtés, les profits aussi et le chômage a grimpé.

Au royaume de la cupidité -et l'immobilier en est un- il n'y a pas de clairvoyance. Hormis quelques organismes éclairés dénonçant depuis dix ans la flambée débridée de l'immobilier, et préconisant des politiques de régulation plutôt que d'encouragement, les acteurs politiques et économiques du logement et de l'urbanisme y ont trouvé grassement leur compte. Il faudrait d'ailleurs un jour faire ces comptes: qui a gagné, et combien?

Si l'on comprend que les HLM cherchent du renfort, l'inverse mérite d'être questionné: quel intérêt ont les promoteurs (ceux que l'on nommait il y a peu les requins de l'immobilier) et le BTP à s'allier avec les partisans du logement social?

Trois réponses sont possibles:

- la frontière étanche qui existait entre les opérateurs privés et publics est tombé lorsque Nicolas Sarkozy, relayé par Christine Boutin, a enjoint, fin 2009, les bailleurs sociaux à racheter les programmes en déshérence des promoteurs, notamment ceux de Nexity, dirigée par Alain Dinin, ami du Président. Aujourd'hui, ceux-ci peuvent même réaliser des logements sociaux, tandis que certains, l'appétit vient en mangeant, se voient déjà aux commandes d'un patrimoine social dont les règles assouplies les rapprochent de plus en plus d'un bien marchand. Le loup est dans la bergerie...

- en cas de grave crise immobilière, la production de logements sociaux peut prendre le relais, à la condition toutefois que le Livret A et les finances publiques le permettent, ce qui est de moins en

moins certain à mesure que le pouvoir autorise les banques à piocher dans l'épargne populaire pour se renflouer, et que baissent les impôts directs.

- il y a un marché potentiel, évalué au bas mot par le Président d'un organisme HLM à 200 milliards d'euros. Depuis la première loi Borloo de 2003, chaque réforme rapproche méthodiquement le logement social du marché, sans que les organismes HLM ne s'en plaignent. Les appétits s'aiguisent, d'autant que la vente au prix fort par l'acade du parc social cédé par l'État a donné un avant-goût du festin qui s'annonce.

Une alliance entre les bergers et leurs prédateurs se serait-elle nouée autour des «États généraux du logement», chacun ayant sa part si le camp libéral repasse, et le loup s'habillant de vertu si la social-démocratie l'emporte?

Les «15 propositions pour renouveler la politique du logement» traduisent malheureusement ce compromis, cette alliance, ou «ces petites traîtrises», selon que l'on est d'un bord ou d'un autre, de celui des usagers et des victimes du logement cher et de la spéculation. Il n'est plus question, hormis quelques vœux pieux, d'encadrer les loyers et de réguler le marché immobilier pour le rendre abordable, par tous les moyens puissants dont disposent encore l'État et les collectivités territoriales. Il n'y a pas l'ambition d'écrire un nouveau chapitre de la sécurité sociale, le Droit au logement, et d'en assurer pleinement sa mise en œuvre; alors qu'il vient une nouvelle fois d'être invoqué par le Conseil constitutionnel, lors de la censure de l'article 90 de la LOPPSI 2.

Ni l'accueil inconditionnel de toute personne à la rue, alors que leur nombre continue d'augmenter, ni l'arrêt de toute aide financière publique au secteur privé et aux investisseurs, ni la hausse de la production de vrais logements sociaux, ni l'arrêt des ventes de HLM ou leur destruction massive ne trouvent leur place dans ces 15 propositions.

Ces «états généraux du logement» deuxième édition viennent conclure un accord entre différents acteurs, sans volonté autre que celle de les arranger tous, en dérangeant chacun le moins possible. Souhaitons que cet accord n'inspire pas trop les programmes électoraux et les futures politiques du logement, car mises à part quelques propositions sur le foncier et la solvabilisation des locataires HLM, il n'est pas très encourageant pour les locataires et les couches populaires. Espérons en tous les cas que cette curieuse alliance ne soit qu'une entreprise ponctuelle et éphémère, faute de quoi le logement social a toute les chances de devenir le prochain terrain de jeu du marché immobilier.

---

## **Sur les propositions des états généraux du logement :**

### **Connaissance statistique du marché :**

Le point 2 demande la création d'outils statistiques, pour « *permettre aux citoyens de négocier et de piloter leur parcours résidentiel* », et « *permettre la régulation des marchés* ». De régulation « *des marchés* », il n'en est plus question dans les propositions suivantes. Pour ce qui est de la connaissance des marchés, il s'agit en fait pour les promoteurs de repérer les meilleurs investissements, pour en tirer le meilleur profit.

La connaissance fine des prix de l'immobilier est aussi une des exigences des banques pour mettre en place en France le crédit hypothécaire, qui est à l'origine de la crise des subprimes .

Dans ce régime inconnu en France, le créancier est propriétaire du bien jusqu'au remboursement complet de la créance. La valorisation immobilière, permet d'asseoir des prêts à la consommation. et donc un endettement maximum des ménages, qui fait très mal lorsque les prix baissent.

### **Participation des acteurs privés et des individus à l'élaboration des politiques du logement:**

Le point 3 vient demander notamment que les acteurs privés du logement, soient associés à l'élaboration des politiques territoriales. Il est préoccupant que les promoteurs mettent le pied dans les politiques d'intérêt général, alors qu'ils ont encouragé la production du logement cher, gagné sur la spéculation, et ne sont pas étrangers à la crise que nous subissons.

Quant à la participation des habitants on sait déjà qu'ils sont associés lorsque leur intérêt rejoint celui des élus et des promoteurs, sinon ils sont ignorés et bernés le plus souvent.

### **L'argent :**

L'argent public est sollicité (point 4), mais pour des objectifs assez éloignés des besoins des populations frappées durement par la crise, puisqu'il s'agirait :

- de maintenir les aides à l'investissement locatif privé comme proposé dans les points 8 et 10, qui coûtent cette année 1,32 milliard au budget de l'État (contre 250 millions au logement social).
- de développer l'offre foncière du logement « sans spolier les propriétaires », autrement dit les promoteurs, (point 6),
- de réévaluer les allocations logement en prenant en compte la hausse des charges (point 13), y compris dans le privé, plutôt que de chercher à baisser les loyers et à encadrer les producteurs de fluides. Nous sommes favorables à la proposition de mettre en cohérence les APL avec le loyer et les charges, car il s'agit de loyers encadrés, conventionnés.

### **Des interventions particulières dans certains secteurs :**

Quelques secteurs sociaux trouvent un avantage à « renouveler la politique du logement » :

- Le 1% logement serait relancé :(point 5) : Souhaitons qu'il serve à des objectifs plus conformes aux besoins des salariés qui dorment dans leur voiture, que de financer la destruction de logements sociaux (ANRU), financer les propriétaires occupants et les bailleurs privés (ANAH), garantir aux bailleurs le paiement de loyers chers (GRL), ou financer la production de logement intermédiaires, principales fonctions actuelles du 1%.
- les jeunes trouveraient plus de place dans le logement social et conventionné (point 15), encore faudrait il que l'offre de logements sociaux progresse de manière consistante.
- les locataires en impayé « qui ne sont pas de mauvaise foi avérée » se verraient maintenir les APL. (point 14) retour à la situation avant la loi de lutte contre les exclusions (1998) . Une baisse des loyers et l'assurance du relogement sont une solution plus efficace.
- La TVA à 5,5 serait étendue à la production de logement en accession à la propriété (point 9), terrain de chasse des promoteurs. Là aussi rien ne prouve que les prix baisseront, et est ce à la collectivité de payer pour la constitution d'un patrimoine personnel ?

### **Ne pas « diminuer » le nombre de logements sociaux, ou ne pas l'augmenter ?**

Le crédo « plus de logements sociaux » serait il du passé ? Il est proposé de réévaluer les aides à la pierre, *sans « diminuer » le nombre de logements sociaux* (point 7). Il n'est pas non plus avancé de chiffre sur la production nécessaire de logements sociaux :

Serait ce que les signataire se contentent des annonces pourtant peu vraisemblables du Gouvernement : 86 000 vrais logements sociaux (PLUS et PLAI, ) financés en 2010, plus 45700 logements pour les classes moyennes aisées (PLS). Or ces logements ne sont pas encore construits (voire communiqué du DAL du 20 01 11), et de toute façon sont très largement

insuffisants pour combler les besoins.

Il faut certes plus de financements, mais pour plus de vrais logements sociaux, moins de démolitions, et pas de ventes.

**Quelques points positifs:**

Renforcer les sanctions à l'encontre des communes qui refusent de réaliser l'objectif de 20% de logements sociaux (point 12) est nécessaire. Mais il serait justice que les PLS ne soient plus comptés comme logements sociaux.

L'augmentation du forfait charges dans les allocations logement , et la mise en cohérence les loyers HLM avec les APL seraient un soulagement pour beaucoup de ménages modestes.

Quelques points nous paraissent positifs, visant à réguler et décourager la spéculation foncière, et accroître l'offre de foncier pour le logement social.

DAL – 7 juin 2011

---