

CONVENTION NATIONALE D'ANGERS JUIN 2024

Depuis l'élection présidentielle, il s'est passé deux ans. Deux années pendant lesquelles la crise du logement s'est aggravée, malgré les alertes, les appels de l'ensemble du secteur du logement.

Lors de la convention de Nancy en 2023, nous appelions à un Pacte entre l'Etat et le Mouvement HLM pour la relance des investissements, à un Pacte pour décentraliser les politiques de l'habitat avec le renforcement et le financement des Autorités Organisatrices de l'Habitat, à un Pacte au bénéfice des locataires et de ceux qui doivent le devenir.

Le Pacte promis par la Première ministre a été abandonné. Le Conseil National de la Refondation consacré au logement, voulu par le Président de la République, a accouché de mesurette malgré la mobilisation de tous les acteurs concernés. Finalement, c'est un texte sans grande ambition, signé au congrès HLM de Nantes en 2023 qui fera office d'engagements réciproques avec pour seul mérite de promettre 1,2 milliard d'euros sur trois ans pour aider à l'éradication des passoires thermiques.

Pourtant, les offices et les SEM se sont mobilisés : les mises en chantier de logements neufs ont progressé de 6% entre 2022 et 2023 et les travaux sur le patrimoine de 42% depuis 2020, dans un contexte économique défavorable, marquant la volonté des OLS et des collectivités locales de limiter les dégâts.

Mais l'année 2024 s'annonce bien sombre avec des organismes de logement social qui vont, pour beaucoup, afficher des résultats financiers négatifs les contraignant à arbitrer entre rénovation et construction neuve, et des collectivités locales aux ressources affaiblies qui devront prioriser leur soutien.

Pour toute réponse à cette crise qui concerne toujours plus de nos concitoyens, le projet de loi pour le « Développement de l'Offre de Logements Abordables » propose de taxer les locataires HLM et ceux qui veulent le devenir, des plus pauvres jusqu'aux classes moyennes, en misant sur le développement du Logement Locatif Intermédiaire, toujours plus cher que le logement HLM.

Il instaure un nouveau surloyer dès le premier euro de dépassement, dont nul ne connaît encore les règles : concrètement, des dizaines de milliers de ménages locataires HLM vont payer plus cher leur loyer et donc subir une perte de pouvoir d'achat : ce sont des infirmier(e)s, des policier(e)s, des hôte(sse)s de caisse, des ripeurs, des salarié(e)s à temps partiel, des retraités, notamment les veuves et veufs, etc., la France des classes moyennes, parce qu'elles dépassent, un peu, les plafonds.

Il accélère la fin du bail : le bail devra être cassé dès dépassement de 120% du plafond PLS même lorsqu'une offre alternative dans le LLI ou le privé n'existe pas.

Il autorise le déplafonnement des hausses de loyers pour les nouveaux locataires, sans restriction ni contrôle : concrètement, tous les nouveaux locataires HLM, quelles que soient leurs ressources, pourront avoir un loyer beaucoup plus élevé que leurs voisins, locataires de plus longue date. L'APL ne couvrira la hausse que si les loyers sont sous plafonds APL. La couverture sera partielle pour les autres allocataires et la hausse sera totale pour ceux qui ne le sont pas. C'est donc là aussi une perte de revenu pour les plus pauvres et les classes moyennes.

Parallèlement, il favorise encore un peu plus le développement du LLI au détriment du logement social.

La modification de la loi SRU va automatiquement engendrer une baisse de la production de logements HLM, tout en diminuant les pénalités versées par les communes qui pourront en bénéficier, grevant encore les ressources affectées au FNAP. L'article prévoyant une revente à 5 ans de la moitié du programme, l'autre à 10 ans a été retiré et renvoyé, peut-être, à la loi de finances 2025. Cet article pose la question de la légitimité des aides fiscales octroyées au LLI, aides qui dans le dispositif actuel coûtent déjà plus cher à l'Etat que celles consenties au logement HLM.

Pourtant, dans une étude qui a fait référence sur les travailleurs clés (ou essentiels) publiée par la Fédération en 2021, **88% de ces travailleurs d'Ile-de-France étaient éligibles à un logement HLM contre seulement 12% à un LLI.**

La priorité devrait être de développer le logement HLM - PLAI, PLUS, PLS.

D'autant plus que les logements LLI accueillent essentiellement des locataires éligibles à un logement HLM !

La Fédération portera donc auprès des parlementaires un certain nombre de propositions dans le cadre du projet de loi « DOLA » :

- La réintégration d'une part obligatoire de logement social dans toutes les opérations de LLI (25%) ;
- Le retrait des articles relatifs à l'abaissement du seuil de déclenchement du surloyer ;
- L'encadrement des dispositions concernant l'augmentation des loyers à la relocation pour maintenir un parc accessible aux ménages pauvres et préserver le pouvoir d'achat des classes moyennes ;
- Le retrait de l'article assouplissant l'article 55 de la loi SRU ;
- Et toute une série de propositions visant à améliorer le fonctionnement des OPH et des SEM.

Elle présentera aussi des propositions dans la loi de finances pour 2025, parce que notre secteur est le seul secteur économique (et social !) taxé sur son chiffre d'affaires :

- La fin de la taxe sur le chiffre d'affaires de 5% des OLS (la RLS) ;
- La question du financement du FNAP ;
- Le retour à une TVA à 5,5% sur les investissements pour relancer la production des logements HLM ;
- La création de MaPrimeRénovHLM permettant de doubler le soutien aux rénovations énergétiques ;
- La création d'un tarif social de l'énergie.

Elle appellera enfin à une meilleure adaptation des politiques locales de l'habitat aux réalités des territoires, notamment ceux en déprise.

La Fédération demande au Gouvernement de reprendre les travaux sur la décentralisation des politiques de l'habitat en apportant compétences et financement aux AOH, tout en facilitant la différenciation des politiques locales de l'habitat pour une adaptation pertinente et efficace aux besoins des métropoles, des villes moyennes et des territoires ruraux.