

Habitat & Collectivités Locales N° 685

Informations du 16 au 22 septembre 2023

Nouvelle formule – n° 685 – 25 septembre 2023 –

Tiré-à-part « Tribune de Frédéric Paul » - Accès libre

Editorial

On peut l'avouer, la perspective de ce Congrès HLM semaine prochaine n'était guère enthousiasmante ! Bien que l'évènement reste le grand moment du Logement avec la rencontre de tous ses acteurs y compris les collectivités locales, il faut bien reconnaître que, sans même parler de la crise dont on découvre chaque jour la profondeur, le cœur n'y est plus guère. Les protagonistes apparaissent au fond résignés et, au-delà des dénonciations un peu lassantes, une sorte d'état de grâce à l'envers semble s'être installé. D'ailleurs, la réalité est bien que les logements que l'on ne construit pas aujourd'hui et dans les mois (années ?) qui viennent ne seront jamais livrés et manqueront cruellement dès 2025, en tout cas avant le terme du présent mandat présidentiel, mais aussi après...

Voilà que l'ambiance que vient de mettre Marcel Rogemont au nom de la fédération des Offices publics de l'Habitat donne quelque espoir d'agitation intéressante. C'est que ça barde rue Lord Byron, siège de l'USH et des fédérations HLM. Comment le secret a-t-il pu être ainsi gardé ? Personne à l'étage de la présidente, l'ancienne ministre du Logement Emmanuelle Cosse n'a eu vent de ce qui se tramait donc... L'Union est plus que jamais un mot auquel il faut donner du sens non ?

Le baptême du feu pour un ministre du Logement n'est pas le budget, comme la plupart des autres ministres, mais bien le Congrès HLM. Son prédécesseur n'en aura fait qu'un seul *ès qualités*. Mais aujourd'hui, qui s'attend à quoi que ce soit de vraiment concret à Nantes de la part du nouveau ministre Patrice Vergriete. Ce n'est pas lui faire injure que de constater qu'il est déjà, à quelques semaines de sa nomination, largement démonétisé : les promoteurs qui lui disent qu'ils en ont assez des réunions, les représentants (très médiatiques) de l'immobilier qui déshabillent sans précaution sa proposition de faciliter les rénovations en copropriété (en se passant, justement, de l'accord de ladite copro)... Autant de signes.

Guy Lemée



Espérons... (Illustration [Rodho...](#))

Sommaire	
La plume à ... <i>Frédéric Paul</i>	3
Textes.....	Erreur ! Signet non défini.
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 16 au 22 septembre 2023	Erreur ! Signet non défini.
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc.	Erreur ! Signet non défini.
Parlement	Erreur ! Signet non défini.
Projets de loi / Propositions de loi.....	Erreur ! Signet non défini.
Questions parlementaires / Réponses ministérielles	Erreur ! Signet non défini.
Jurisprudence	Erreur ! Signet non défini.
Documentation	Erreur ! Signet non défini.
Rapports & études.....	Erreur ! Signet non défini.
Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés	Erreur ! Signet non défini.
Actualités	Erreur ! Signet non défini.
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques.....	Erreur ! Signet non défini.
On en parle - Revue du web	Erreur ! Signet non défini.
Evènements / Manifestations	6

La plume à ... Frédéric Paul

L'auteur () connaît bien son affaire, tant par la durée et les fonctions exercées dans le secteur ces dernières décennies, au plus haut niveau, que pour avoir vécu « en direct » la crise RLS... Que nous dit-il précisément aujourd'hui ? Qu'il n'est plus temps pour les HLM de réclamer mais de proposer, d'agir. Un appel à la jeune génération montante de managers et dirigeants en quelque sorte, constat fait que l'institution en charge ne le fait pas ?*

Face aux crises des politiques du Logement, que propose le Mouvement HLM ?

LE LOGEMENT SOCIAL UNE GRANDE POLITIQUE PUBLIQUE PARMIS D'AUTRES....

Le secteur du logement social, c'est assez naturel, a une certaine difficulté à considérer sa situation parmi celle des autres services publics : santé, éducation nationale... les besoins de ces secteurs sont eux aussi considérables et les retards à rattraper y sont peut-être plus importants. Il est légitime que l'État, c'est son rôle, ait une vue d'ensemble de la situation.

Les choses dans les champs politique, économique et social sont ce qu'elles sont et le tableau du pays est assez sombre :

- L'école publique va mal. Sauf les établissements d'excellence qui assurent la reproduction des élites.
- Les personnels du secteur public de santé sont épuisés. Beaucoup quittent l'hôpital. Le traitement de la considérable question du grand âge, quant à lui, ne progresse guère.
- La dette publique a explosé. Plus de 3000 mds d'euros. La charge d'intérêt pèsera 70 mds d'euros dans 3 ans. Trois fois plus qu'en 2020. Un point de hausse des taux d'intérêt coûte 17 mds.
- Dans une France désindustrialisée le niveau de vie a reculé depuis 2020 par rapport à celui de l'Allemagne de 20%.
- Le commerce extérieur est profondément déficitaire. Nous consommons plus que nous produisons. Nous n'avons plus de classe ouvrière mais des manutentionnaires dans les entrepôts d'Amazon et des livreurs.

Notre économie est ouverte. La France est dans le monde. C'est une raison majeure pour laquelle les finances publiques ont des marges de manœuvre limitées. La note de la France a été dégradée. L'État, sur le plan budgétaire, est désormais aux abois.

Penser la question du logement social en dehors de ce contexte n'a pas de sens. Et il semble bien que la représentation du mouvement HLM, hélas, n'en tienne pas compte. À dessein, par posture ou par incapacité interne à prendre la hauteur de vue que la situation nécessite ?

Les HLM, à travers la RLS sont durement ponctionnés depuis 2018. L'État n'a pas évidemment respecté la clause de revoyure à laquelle il s'était engagé. Il est improbable qu'il revienne sur la mesure. Il y a eu un « répit fiscal » dû à la Covid. L'État a été plutôt généreux (le fameux « *quoi qu'il en coûte* »). Le temps est désormais à la rigueur. De nouveaux impôts qui semble-t-il ne concernent pas les ménages sont prévus pour le budget de 2024. En ce qui concerne le logement social le [rapport Courson - Labaronne](#) donne le ton. Les auteurs ont compris qu'à court et moyen terme, c'est sur le stock de logements sociaux et non sur la production nouvelle que se trouvent les marges pour accueillir davantage encore (croient-ils) les personnes dont les ressources sont les plus faibles. L'État n'augmentera probablement pas de sitôt les moyens budgétaires du logement social pour relancer la production. Les opérations nouvelles conçues en 2024 seront en effet livrées dans 3 ou 4 ans. En revanche un risque existe qu'à nouveau des ressources du secteur HLM soient prélevées par l'État par exemple à travers l'impôt sur les sociétés qui se cumulerait alors très certainement avec la RLS.

Plusieurs centaines de millions d'euros dorment, inutilisées, au Fonds national des aides à la pierre. L'État va-il les récupérer ? Plus de la moitié de la production des logements sociaux est produite désormais en VEFA. Il n'est ainsi plus possible pour les HLM de revendiquer le rôle contracyclique - rôle majeur qui était le leur. Pour que la production HLM redémarre il est nécessaire que celle des promoteurs reparte... tragique.

On se souvient des déclarations du Président de la République lors de sa dernière campagne pour l'élection présidentielle (entretien avec le délégué général de la fondation Abbé Pierre de fin janvier 2022) :

En substance, la situation des organismes s'est encore améliorée depuis 5 ans. Si la production a baissé, ils en sont responsables ainsi que certaines collectivités locales, les métropoles surtout. Tel est le *credo* de la *Macronie* sur le sujet !

La triste vérité est que le logement social n'est pas un sujet d'intérêt pour l'État.
Continuer à demander à l'État d'accroître les moyens qu'il affecte au logement social est vain.

D'autant que le monde du logement social, à l'inverse de certains autres acteurs, n'a pas de moyen de pression sur l'État. Les besoins en logement abordable, le mal logement s'accroissent pourtant.

Le secteur présente des caractéristiques particulières : un patrimoine valant plusieurs dizaines de milliards d'euros, une dispersion des situations financières qui n'assure pas correctement la circulation des fonds afin de les affecter là où ils seraient nécessaires. A cet égard la loi ELAN n'a pas totalement réglé les choses. Le logement ne coûte pas à l'État plus qu'il ne lui rapporte. Le logement social n'emploie pas comme l'Éducation nationale et l'hôpital des millions de personnes dont le coût entre dans les budgets publics.

Il faut préserver cet écosystème HLM qui dispose de moyens puissants et qui n'en use pas totalement !!

Des menaces de prélèvements nouveaux sur les HLM pourraient donc advenir.

Comment les éviter ? Comment préserver les moyens dont le secteur dispose ? Il revient au mouvement HLM, de se demander, en bon stoïcien, ce qu'il peut faire et ce qui dépend de lui.

Les ressources (directes et indirectes) du logement social pourront être à nouveau prélevées par l'État parce que le monde du logement social est vulnérable. Il est aussi politiquement faible. Il est faible parce qu'il est divisé. Il est divisé parce qu'il est traversé par des intérêts catégoriels : les intérêts des actionnaires des sociétés HLM, des différentes collectivités territoriales soucieuses de maintenir sur leurs territoires les moyens dont disposent les organismes qui y sont présents ou qu'elles contrôlent, des familles d'organismes enfin. Si le secteur n'a pas la hauteur de vue permettant de dépasser cette situation alors son avenir sera compliqué. Tout le monde sera perdant.

Et surtout les personnes qui ont besoin du logement social.

De façon plus générale, les sondages montrent que les français sont davantage préoccupés par l'inflation, les émeutes urbaines, la sécurité, la santé... Or les politiques gouvernent à court terme et la relance de la production est un sujet dont les effets sont à moyen-long terme. Ajoutons qu'on peut douter du fait que, malgré les campagnes de communication de l'institution HLM, l'opinion publique soit une réelle alliée du logement social dont l'image reste encore répulsive. Elle émet des doutes sur les règles d'attributions et retient trop souvent une vision négative de l'entretien et de la qualité du patrimoine. L'ANRU a permis de faire progresser l'architecture et l'urbanisme de certains quartiers mais la réalité sociale de ceux-ci reste préoccupante.

Le mouvement HLM est habitué à demander : les aides à la pierre budgétaires, le niveau des APL, la baisse de la TVA, la suppression de la RLS... Ces demandes sont en soi fondées surtout quand les moyens publics ont été dégradés mais cette attitude ne suffit plus.

LE LOGEMENT SOCIAL LA MOINS DÉGRADÉE DES GRANDES POLITIQUES SOCIALES

Le mouvement HLM est un grand corps intermédiaire. Il ne préservera pas son avenir par la répétition d'un mode de fonctionnement qui a touché ses limites. Son histoire, les combats menés, le poids qu'occupe le logement dans la vie de nos concitoyens, les valeurs de solidarité qui structurent son action ne l'autorisent à demeurer attentiste.

Les années que nous traversons sont porteuses de grands risques pour la cohésion du pays. Préserver les prés carrés serait indigne.

Le secteur est encore organisé. Il dispose d'une nouvelle génération de dirigeants motivée, de moyens financiers importants pouvant être mobilisés incluant les ressources du livret A via la Caisse des dépôts, un maillage territorial, un attachement fort à la sphère locale, à l'entreprise, au monde du travail. Autant d'atouts que d'autres n'ont pas. Raison de plus pour réveiller la belle endormie. Le mouvement HLM doit maintenant proposer des évolutions qui touchent son organisation propre, en particulier dans le champ du financement.

La principale consisterait à proposer que le pacte de confiance (qui demeure à ce stade en suspension) soit rédigé sur la base de la remise en place de la mutualisation des ressources financières. Le mouvement HLM a abandonné hâtivement, on s'en souvient, la mutualisation lors de la mise en place de la RLS. Cet abandon fut une erreur. Il y a une grande légitimité à préserver les ressources du logement social pour le logement social quand on affirme que les moyens des organismes sont les moyens du logement social en général (de la politique sociale du logement) et non de chaque organisme ou de chaque groupe en particulier.

Des ressources internes existent encore qu'il faut collectivement mobiliser, et mieux partager. Ne s'agit-il pas de fonds publics ?

La mutualisation des ressources financières des organismes serait gérée par ceux-ci sur la base d'un cahier des charges défini en commun avec l'État. Il revient au monde HLM, pour ce cahier des charges, de faire des propositions innovantes, ouvertes, élargissant les interventions des organismes sur le logement intermédiaire à but non lucratif et à durée indéterminée, celui pour les étudiants et les personnes âgées, sur le parc privé existant, et sur le mal logement en appui des associations. Les propositions pour son contenu existent. Elles ont été produites ici ou là, dans divers [ouvrages](#) et publications et récemment, lors du CNR logement.

Le parcours personnel du nouveau ministre permet de penser qu'il pourrait se saisir de cette proposition si elle lui était faite. Disposerait-il cependant des marges de manœuvre nécessaires alors que depuis 2016 on assiste au démontage progressif de bien des dispositifs de solidarité du pays. Pourtant, un tel accord ne serait pas sans intérêt politique pour le pouvoir. En effet les organismes sont pilotés par les corps intermédiaires et les collectivités territoriales elles-mêmes gouvernées par des élus issus de la diversité des partis politiques. Au moment où le président de la République et le gouvernement recherchent des alliances, un tel pacte sur un sujet aussi sensible et aussi important que celui du logement, constituerait, à bon compte car peu coûteux pour l'État, un bel acte de cohésion du pays.

Frédéric Paul

(*) Frédéric Paul est économiste et normalien. Il a fait toute sa carrière au sein du Mouvement HLM, de Directeur général d'un Office HLM départemental à Délégué général de l'USH de 2013 à 2018. Il est l'auteur du remarquable « [HLM, mon amour – Un combat pour la solidarité](#) », préfacé par Cécile Duflot, co-édité par les Editions de l'Aube et HCL, publié en septembre 2020.

NdR : Cette tribune a été rédigée avant que soit connu le [recours](#) contre Action Logement de la fédération des Offices - sans que l'USH soit associée ni même informée - et avant que soit publiée [l'étude annuelle](#) de la Caisse des dépôts/Banque des territoires sur le secteur qui prévoit une chute de la production de logements sociaux à 66.000 unités d'ici 2030...

Evènements / Manifestations

2 octobre - Paris



Le colloque annuel de l'habitat Outre-mer
2 octobre 2023

marqué cette année par la remise officielle du

« premier livre blanc de l'habitat Outre-mer »



NdR : L'organisation dissidente du Mouvement HLM, [l'Ushom](#), (Union sociale pour l'Habitat Outre-mer) organise au Sénat à Paris son colloque annuel le lundi veille exacte du Congrès HLM, journée traditionnellement consacrée par L'USH « canal historique » à... l'outre-mer...

3 au 5 octobre - Nantes Congrès HLM



A noter : le [rapport au Congrès](#) est disponible (pour les participants inscrits)
<https://www.union-habitat.org/le-congres-hlm>

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : contact@lettre-hcl.fr Site Internet dédié : <https://www.habitat-collectivites-locales.info>

Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1226 W 90099

Adhérent : www.spiil.org

© 2023 - ® Habitat & Collectivités Locales - Tous droits réservés

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des [CGV-CGU](#).