

<http://pierre-alainmillet.fr/Crise-du-logement-il-faudra-plus>



# Crise du logement, il faudra plus que des résolutions polies !

- Logement -



Date de mise en ligne : vendredi 7 octobre 2022

---

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

---

**Le ministre Olivier Klein a réussi une opération séduction au congrès HLM affirmant sans rougir** « *Je crois au logement social. Je sais qu'il est une chance pour ce pays.* »

Le mouvement HLM lui a longuement exposé la situation plus que difficile des bailleurs, des locataires, les effets du "choc de l'offre" décidé par Macron en 2019 et qui s'est traduit par un coup de frein sur les investissements, l'aggravation du ratio offre/demande et les urgences sociales de la proximité... Le mouvement demandait un moratoire sur la réduction de loyer de solidarité appliquée aux locataires en compensation de la baisse des APL, et une annulation de la hausse de la TVA appliquée à la construction... C'était deux mesures symboliques qui auraient donné un peu d'air au secteur HLM...

Mais le ministre a finalement confirmé qu'il défendra le modèle "Macron" du logement social considéré comme une jambe de bois temporaire pour les plus pauvres... regrettant que « *Le locataire du parc social reste dans son logement plus de quinze ans en moyenne* », autrement dit confirmant que le gouvernement continuera à remettre en cause le droit au logement pour tous et le modèle du logement social "universel" auquel plus de 70% des français ont droit...

Malheureusement, le congrès HLM s'est conclu par une résolution qui veut travailler à un "*pacte de confiance*" proposé par le gouvernement au mouvement HLM.

Comment parler de pacte de confiance quand le gouvernement a systématiquement fragilisé le modèle du logement social à la française que le mouvement HLM dit vouloir défendre ?

Franchement, les dirigeants du mouvement HLM ne sont pas à la hauteur de la situation du mal logement que connaît notre pays et que la crise énergétique et l'inflation va accélérer.

Il ne suffit pas d'affirmer qu'il faut réhabiliter, il faut créer les conditions d'un plan d'investissement massif partout. Pour ramener tout le parc social au niveau "BBC rénovation", il faudrait multiplier par 4 ou 5 les investissements. Les bailleurs en sont incapables sans financement de l'état !

Les locataires et les salariés ont tout intérêt à se mobiliser pour pousser le mouvement HLM à s'exprimer clairement contre la politique gouvernementale et faire des revendications des HLM une vraie bataille nationale pour le droit au logement !

Voilà quelques éléments chiffrés qui illustrent la situation, pour les bailleurs et par conséquent pour les locataires et les demandeurs, et qui confirment la responsabilité de l'état et des gouvernements successifs.

## **2021 : Pour la première fois, le parc HLM total est en baisse !**

[[http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH218/croissance\\_parc\\_hlm\\_20o11\\_20o21-c4cfe.png](http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH218/croissance_parc_hlm_20o11_20o21-c4cfe.png)] **l'évolution annuelle du parc HLM, une baisse pour la première fois en 2021** La croissance brute du parc Hlm s'élève à 4 000 logements et foyers en 2021 (logements neufs et acquisitions de patrimoine diminuées

des cessions en bloc). Déduction faite des logements vendus à des personnes physiques (12 000 en 2021) et des démolitions (11 000 en 2021), la croissance nette du parc Hlm est pour la première fois négative : elle représente une perte de 19 000 logements et foyers en 2021.

### la construction dans la métropole de Lyon

[[http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH241/2022\\_07\\_04\\_copil\\_hab\\_vp\\_maires\\_def\\_production\\_ls\\_2001-2021-079c5.jpg](http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH241/2022_07_04_copil_hab_vp_maires_def_production_ls_2001-2021-079c5.jpg)] **Logements sociaux financés dans la métropole du Grand Lyon** La baisse est nette dès la première année de la loi ELAN. La participation de la métropole qui a compensé les baisses de financement de l'état en 2019 a permis de résister en 2019 à cette tendance, mais le COVID a évidemment provoqué une nouvelle chute dont on ne s'est pas encore relevé. Et la situation est critique...

## 2000-2022, un véritable désengagement de l'état du logement HLM

Il n'est pas nécessaire d'être un expert pour trouver la cause fondamentale de cette baisse de la construction HLM... Il suffit de regarder le financement de l'état

[[http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH207/financement\\_etat\\_2000\\_2021\\_point\\_formation\\_hlm\\_a\\_la\\_croisee\\_des\\_chemins\\_eric\\_arnault-83245.png](http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH207/financement_etat_2000_2021_point_formation_hlm_a_la_croisee_des_chemins_eric_arnault-83245.png)] **Les aides à la pierre dans le budget de l'état**

## Qui finance l'aide à la pierre à la place de l'état ?

Pendant un temps, malgré le désengagement de l'état, la construction a continué à croître. Mais qui a remplacé l'état ? C'est simple, les bailleurs sociaux, c'est à dire la part de l'argent des locataires qu'ils peuvent réinvestir, et de plus en plus "Action Logement", donc les cotisations des salariés, le célèbre "1% logement" qui s'appelle ainsi parcequ'à l'origine, l'état une "participation des employeurs à l'effort de construction" qui avait été fixé à 1% de la masse salariale, mais qui n'est aujourd'hui que de 0,45%.

Autrement dit, ce sont les salariés et les locataires qui sont les seuls à participer à l'effort public pour le logement. Les propriétaires, les actionnaires, les spéculateurs ne sont pas concernés ! En 2000, à travers la fiscalité totale, ils contribuaient à donner 3 milliards chaque année au secteur HLM...

[[http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH226/financement\\_fnap-c7dfd.png](http://pierrealainmillet.fr/sites/pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH226/financement_fnap-c7dfd.png)] **Qui finance les "aides à la pierre" à la place de l'état ?** Le fonds national des aides à la pierre (FNAP) apporte des subventions essentielles à la production de nouveaux logements sociaux. Les organismes de logement social, par le biais de leurs cotisations à la CGLLS, assuraient une large part du financement. Dans le cadre de la négociation sur la RLS, une contribution d'Action Logement s'est substituée en grande partie à celle des organismes Hlm.

## L'aide à la personne ne compense pas la hausse des loyers provoqués par le désengagement de l'état !

Pendant longtemps, les gouvernements ont justifié la baisse des "aides à la pierre" autrement dit des subventions au secteur HLM pour construire moins cher, en disant qu'il valait mieux aider ceux qui en avaient besoin avec des "aides à la personne". Ce sont les allocations logement, la plus connue étant l'APL...

Mais ces allocations sont calculés en fonction des revenus pour couvrir plus ou moins le loyer. Sauf que les plafonds des APL sont désormais bien plus bas que les loyers.

Autrement dit, l'APL ne couvre pas les loyers !

Sans compter qu'elle ne prend pas en compte les charges qui avec la hausse des prix de l'énergie deviennent parfois aussi élevées que le loyer !

[[http://pierre-alainmillet.fr/sites/pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH216/quittance\\_et\\_plafond\\_hlm\\_par\\_categorie-d5c15.png](http://pierre-alainmillet.fr/sites/pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH216/quittance_et_plafond_hlm_par_categorie-d5c15.png)] **Les loyers et le plafond APL, les aides ne couvrent qu'une part en baisse des loyers...** 55% des logements peuvent être considérés comme "très abordables" (loyer inférieur à 105% des plafonds APL). La proportion de loyers "très abordables" est en réduction continue compte tenu de la hausse des loyers et de la perte du pouvoir solvabilisateur de l'APL ; elle était de 67% en 2014.

## Le résultat est en fait une baisse de l'investissement total dans le parc HLM

Je maintiens qu'on ne peut pas parler de confiance avec un gouvernement qui persiste dans l'impasse de la politique Macron contre le modèle français du logement social et dont les résultats sont aussi catastrophiques.

[[http://pierre-alainmillet.fr/sites/pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH205/investissement\\_Is-97da7.png](http://pierre-alainmillet.fr/sites/pierre-alainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH205/investissement_Is-97da7.png)]

**L'investissement total dans le parc HLM est en baisse !** Selon le Compte du logement, les organismes Hlm ont porté 13,8 Md€ d'investissements en 2020. Ces investissements connaissent une nette inflexion depuis 2015, notamment au titre de la production neuve.

La forte hausse des investissements entre 2006 et 2010 est liée à la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine. Les montants sont en TTC et reflètent donc aussi les évolutions du taux de TVA supporté.

## Le logement HLM en europe...

Pour prendre un peu de recul, il est utile de comparer ce qu'est le logement social dans les différents pays de l'union européenne. L'USH a identifié trois modèles...

1. Conception résiduelle : le logement social pour les plus pauvres, les exclus... en considérant donc que le logement devrait être naturellement privé... (Malte, Hongrie, Estonie, Slovaquie, Chypre, Lituanie, Lettonie, Bulgarie, Roumanie)

2. Conception généraliste : le logement social pour les plus pauvres, mais aussi pour ceux qui ne peuvent accéder au marché privé du logement compte tenu de leurs revenus (Allemagne, Autriche, Belgique, Luxembourg, Espagne, Italie, Finlande, République Tchèque, Slovaquie, Pologne ... et sans doute France).

3. Conception universelle : le logement social est un logement "public", ouvert à tous, en complément de l'offre de marché, et la dominant, faisant pression globalement à la baisse sur les loyers et l'accession... (Suède, Pays-Bas, Danemark)

La France avait construit un modèle presque universel dans les années 60 et 70. Quand on construisait les ZUP comme les miniguettes, on y trouvait bien sûr les plus pauvres sortant des ghettos ou des logements insalubres de vieux centre ville, mais aussi des couches moyennes, des enseignants, des cadres... tout heureux de trouver des logements spacieux, éclairés, bien équipés...

La crise sociale et urbaine a poussé à la fuite de ceux qui pouvaient vers les lotissements, dont certains parfois retrouvent les mêmes problèmes d'incivilités... Et les gouvernements successifs en ont profité pour répondre à la crise du logement en imposant des plafonds de loyers pour entrer dans le parc social, en imposant des "surloyers"

## **Crise du logement, il faudra plus que des résolutions polies !**

---

aux plus aisés, jusqu'à décider dans la loi ELAN que les bailleurs devaient vérifier la situation sociale et familiale des locataires tous les trois ans pour faire pression pour que ceux qui le peuvent en partent... C'est le sens de la phrase du ministre dénonçant les locataires qui restent plus de quinze ans dans leur logement.

Et ce sont les mêmes qui nous parlent de "mixité sociale" en reprochant aux quartiers populaires d'avoir trop de pauvres !