

<http://pierre-alainmillet.fr/Macron-le-president-qui-voulait>



Macron, le président qui voulait privatiser les HLM

- Logement -

Date de mise en ligne : jeudi 29 mars 2018

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

Pour ceux qui se demande si je n'exagère pas un peu dans la dénonciation de la loi logement du gouvernement et son ambition de "privatiser" le logement social, voici un article paru dans le Monde, qui dit très clairement, et beaucoup plus synthétiquement que moi (!) que c'est bien l'objectif du président Macron... Faire circuler le capital, et comme chacun sait, et comme le dit sans ambiguïté le patron allemand du logement social privé, ça permet de verser des dividendes au passage... Verser de l'argent des locataires aux actionnaires privés du logement social, vous appelez ça comment ?

Analyse. Depuis son élection, Emmanuel Macron a, à plusieurs reprises, sonné la charge contre le logement social : *« J'ai deux problèmes avec les HLM. Il y a trop d'organismes, près de 800, et il faut opérer un regroupement en deux à trois ans. Ensuite, il n'y a pas de bonne circulation du capital, justifiait-il, le 6 octobre 2017, devant les professionnels du bâtiment. Il y a des organismes qui ont des trésors et ne construisent pas, tandis que d'autres n'ont pas du tout d'argent. Alors, annonçait-il, on va un peu baisser les loyers et les APL [aide personnalisée au logement] et, après une analyse honnête, on va recapitaliser les organismes fragilisés. »*

LES EFFORTS RÉCLAMÉS AU SECTEUR SONT CONSÉQUENTS, PUISQU'ILS LES PRIVENT DE 7 % DES RECETTES (22 MILLIARDS D'EUROS DE LOYERS PERÇUS PAR AN)

Lors d'un entretien télévisé sur TF1, le 17 octobre, il réitérait ses critiques : *« Il faut changer le logiciel dans le secteur du logement social. On met de la dépense publique, légitime dans le secteur HLM, on continuera à le faire, mais on met aussi beaucoup de dépenses publiques pour solvabiliser les ménages qui sont dans ces logements. On est le pays en Europe qui est quasiment le moins efficace pour le traitement des mal-logés ! Le gouvernement va demander aux acteurs du logement social d'un peu baisser les loyers (...), en face, on va baisser d'autant les APL. »*

La première étape devait conduire à réduire les aides au logement et les loyers HLM, à hauteur de 1,5 milliard d'euros, mesure actée dans la loi de finances pour 2018. Après de rudes négociations, le prélèvement payé par les bailleurs sociaux a été étalé sur trois ans, à raison de 800 millions d'euros en 2018, 800 autres en 2019 et 1,5 milliard à partir de 2020. Les efforts réclamés au secteur sont conséquents, puisqu'ils les privent de 7 % des recettes (22 milliards d'euros de loyers perçus par an) et de 70 % de leurs investissements (2,2 milliards).

« Faire circuler le capital »

La deuxième étape sera le regroupement des bailleurs sociaux, une exigence admise par le mouvement HLM, qui convient que son émiettement n'est pas durable. Des rapprochements sont déjà à l'oeuvre, sans certitude qu'ils soient source d'économies.

Lire aussi : [Norbert Fanchon : « La mort du logement social est programmée »](#)

Mais la réforme voulue par M. Macron va bien au-delà et vise « à faire circuler le capital ». Des mots qui ne sont pas anodins et heurtent le monde HLM : *« Faire circuler le capital ? On n'en a pas, il n'y a rien à faire circuler ! »*,

s'exclamait, le 10 janvier, Freddy Grzeziczak, président de l'office public de l'habitat de l'Aisne. Le projet Macron n'est, en effet, pas seulement d'organiser une péréquation entre organismes riches et pauvres, mais surtout de les transformer tous en entreprises à structure capitalistique, avec des actionnaires. Cela suppose notamment de mettre fin au statut des offices publics, « *un ovni juridique, une anomalie qu'il faudrait corriger* », selon François Jolivet, député (LRM) de l'Indre.

Lire aussi : [Logement : l'échec programmé du « choc de l'offre »](#)

« *J'insiste vraiment sur cette logique qui nous conduits à prendre le problème à la racine, c'est-à-dire agir sur le coût des loyers en améliorant les conditions de financement, mais également en favorisant l'accession sociale à la propriété [des HLM]* », expliquait Julien Denormandie, secrétaire d'Etat à la cohésion des territoires, le 18 octobre 2017, devant la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. « *Les 4,5 millions de logements sociaux de France ont une valorisation nulle dans le bilan des bailleurs. Si, au contraire, un bailleur pouvait espérer revendre à terme 40 000 ou 60 000 euros un logement qui lui en a coûté 100 000, le seuil de rentabilité de son opération serait divisé par deux et les loyers pourraient l'être également* », tout comme les APL, l'objectif recherché.

Changement radical de modèle économique

Il s'agit donc de donner une valeur à ce patrimoine dans la perspective de le vendre, ce qui constituerait, selon nombre d'élus de gauche, une atteinte au bien commun. Le gouvernement parle « *d'accession à la propriété* », « *de vente aux occupants* » au rythme de 45 000 cessions par an, soit 1 % du parc. Les bailleurs sociaux devront reverser 10 % du produit de ces ventes à un fonds national pour la construction, permettant à l'Etat de se désengager un peu plus encore. Mais intégrer la vente future d'un logement social dans son plan de financement, donc le montant de son loyer, c'est envisager une cession systématique : un changement radical de modèle économique.

LA FUTURE LOI ÉVOLUTION DU LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (LOI ELAN) POSERA LES PREMIERS JALONS DE CETTE RÉFORME LIBÉRALE, À REBOURS DES RÉFLEXIONS EN COURS À LA COMMISSION EUROPÉENNE

L'exemple des ventes en bloc de logements sociaux au privé vient d'Allemagne, qui a connu, dans les années 2000, une vague de privatisations sans précédent. Les municipalités ou les syndicats, à la tête d'énormes ensembles loués à des prix dérisoires, les ont cédés à des entreprises. Ainsi Vonovia, premier bailleur allemand avec 355 000 logements, est coté en Bourse, avec deux actionnaires, le fonds d'investissement américain BlackRock (8,3 %) et le fonds souverain norvégien Norges Bank (7,3 %).

« *Nous servons aux actionnaires un rendement de 3 % et, quand nous avons besoin d'argent, nous pouvons lever des fonds, par des augmentations de capital* », précisait son PDG, Rolf Buch, à Paris, en octobre 2017, lors d'une conférence de presse avec la Société nationale immobilière (SNI) pour annoncer leur partenariat. « *Nous sommes intéressés par ce modèle d'entreprise privée, concurrentielle et compétitive, qui parvient à lever des fonds privés pour construire du logement social* », déclarait André Yché, président de la SNI.

Lire aussi : [Logement : « Un simple saupoudrage catégoriel ne suffira pas, il faut développer une vraie vision](#)

»

La future loi évolution du logement et aménagement numérique (loi Elan) posera les premiers jalons de cette réforme libérale, à rebours des réflexions en cours à la Commission européenne. En effet, après avoir fustigé le logement social comme anticoncurrentiel, la Commission reconnaît que c'est un service d'intérêt général, justifiant l'intervention des Etats, qu'elle incite à se saisir de la question du logement abordable.