

Lettre d'information rapide de **l'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°77 - Lundi 12 juillet 2010
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 www.union-habitat.org

Prélèvement de 340 millions d'euros sur les organismes Hlm Flash spécial d'information

Edito

Ce flash spécial de notre Lettre rapide vise à attirer votre attention sur le projet qui vient d'être annoncé par le Gouvernement de prélever sur les bailleurs sociaux, à partir de 2011, 340 millions d'euros par an, sur l'opposition unanime à ce projet qui a été exprimée sur proposition du Président par le Comité exécutif de l'Union, et sur les actions que nous avons immédiatement engagées et qu'il est essentiel de poursuivre jusqu'au débat au Parlement de la loi de Finances.

L'objectif est pour nous que ce projet ne soit pas adopté à l'issue de ce débat. Atteindre cet objectif suppose une forte mobilisation de l'ensemble du Mouvement auprès des élus et de nos partenaires. Cette lettre propose à cette fin un premier argumentaire, et une démarche, en particulier des actions locales de lobbying à coordonner par les Associations régionales.

Soyez assurés que la mobilisation de l'Union reste forte, et nous ne doutons pas avec Thierry Repentin qu'elle sera partagée.

Pierre Quercy, Délégué général

Prélèvement de 340 millions d'euros et baisse des aides à la pierre : la « double peine »

Le Président et le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat ont pris connaissance avec stupeur et indignation, le mardi 6 juillet, du projet du Gouvernement consistant à **prélever sur les organismes Hlm 340 millions d'euros par an, ce prélèvement devant se substituer à proportion aux financements de l'Etat pour le logement social.** Ils ont exprimé unanimement leur opposition à ce projet.

Après la ponction exercée sur le 1% - qui perdurera en 2011, pour subventionner l'Agence nationale de l'habitat et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine à hauteur de 1,25 milliard d'euros - ***c'est donc aujourd'hui au Mouvement Hlm et à ses locataires qu'il reviendrait de financer les politiques sociales de l'Etat.***

En effet, non seulement l'effort de l'Etat pour les aides à la pierre passerait **de 630 millions d'euros en 2010 (plan de relance inclus) à 500 millions en 2011, 450 en 2012 puis 400 en 2013**, mais il serait désormais alimenté par une **taxe sur les organismes Hlm**, de 340 millions dès 2011.

En d'autres termes, tout se passerait comme si, **dès 2011, les aides à la pierre financées sur les fonds de l'Etat tombaient à 160 millions d'euros**, soit une **baisse drastique de 75%** de la contribution réelle de l'Etat au financement du développement du logement social en France (cf. tableau joint).

Vous trouverez, en annexe de cette lettre, un tableau récapitulatif des évolutions de la ligne fongible, ainsi que le document « tiré à part » retraçant les axes principaux du budget pluriannuel de l'Etat pour la période 2011-2013, remis par le Gouvernement à l'Assemblée nationale à l'occasion du débat d'orientation budgétaire, mardi 6 juillet 2010

Contacts :

D. Dujols, - 01 40 75 68 46
D. Hoorens - 01 40 75 50 66
N. Haudegand - 01 40 75 79 42

Ce qui est présenté par l'Etat comme « une péréquation ambitieuse entre bailleurs sociaux destinée à alimenter le financement du logement locatif social » ne constituerait en fait qu'une taxe générale destinée à remplacer les moyens de l'Etat.

C'est donc bien d'une **double peine** qu'il s'agit puisque, d'une part, les organismes se verraient **privés de leur liberté d'arbitrage** vis-à-vis de l'emploi des fonds qui seraient ainsi prélevés, et que, d'autre part, ils se trouveraient confrontés à un **retrait financier substantiel de l'Etat**.

Car cette mesure, annoncée par François Baroin dans *Les Echos* du mardi 6 juillet, confirmée le vendredi 9 juillet par le ministre Benoist Apparu dans *Le Figaro*, et figurant dans le document d'orientation budgétaire présenté au Parlement, s'inscrit dans un **contexte de baisse continue des aides à la pierre** (785 millions d'euros en 2008 ; 716 millions d'euros en 2009 ; 630 millions d'euros en 2010, plan de relance inclus), ce qui laisse craindre à terme **leur disparition et le désengagement total de l'Etat des subventions à la construction et à la réhabilitation du logement social en France**.

Pourquoi le Mouvement Hlm s'oppose à cette mesure

Le Mouvement Hlm considère que cette mesure, si elle était appliquée, *compromettrait durablement la poursuite des actions engagées par les organismes de logement social en faveur de la construction de nouveaux logements, de la Rénovation urbaine et de la réhabilitation du parc existant* - toutes actions qui nécessitent d'importantes mises de fonds propres des organismes - *et qu'elle entraverait aussi leur mobilisation en faveur de la qualité du service rendu au locataire*.

Le prélèvement de 340 millions d'euros - qui représente **2% des loyers collectés en 2010** - **correspond au montant des fonds propres que les organismes consacrent aujourd'hui à la construction de 20 000 logements**. Dans ce contexte, **les effets positifs, pour le bâtiment, de la production de logements sociaux seraient doublement anéantis en 2011** : par l'arrêt du plan de relance lui-même, qui intervient justement en 2011, et par les effets de ce prélèvement.

Cette annonce est d'autant moins compréhensible que, alors que notre pays traverse une crise majeure, **on n'a jamais eu autant besoin des Hlm** pour tirer l'économie et soutenir fortement l'activité du bâtiment, pour garantir un toit aux foyers modestes les plus durement touchés par la crise et pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique. **Sur ces trois fronts, économique, social et environnemental, le Mouvement Hlm a tenu tous ses engagements. La mesure annoncée par le ministre du Budget ne pourrait que casser la dynamique forte dans laquelle il est lancé.**

En outre, pour l'Union, cette mesure marque **la fin d'un modèle fondé sur le rôle redistributif d'un Etat garant de la solidarité nationale et son remplacement par un modèle injuste basé sur le financement, par les ménages les plus modestes, des aides au logement qui leur sont destinées**. Alors que les loyers sont les seules recettes des organismes Hlm, *ce sont, en effet, les habitants eux-mêmes qui deviendraient les financeurs de la construction*.

De ce point de vue, le plafonnement souhaité par Benoist Apparu des augmentations de loyers en 2011 apparaît comme un simple effet d'annonce, une mesure de « bonne conscience » et démagogique (le différentiel entre la recommandation de l'Etat et les augmentations effectives en 2010 ne représente qu'1 euro en moyenne par mois et par logement) qui n'empêchera pas les effets négatifs, pour le locataire, de la ponction de 340 millions d'euros, **à travers une dégradation des politiques d'investissement et de la qualité de service**.

Les habitants sont les vrais perdants de cette mesure de rigueur, de même que les demandeurs qui attendent aux portes des Hlm, dans un contexte de grave pénurie de logements. On rappellera en outre que **le Mouvement Hlm n'a pas attendu les déclarations du secrétaire d'Etat au Logement pour afficher sa volonté de travailler à une modération des loyers en 2011** ; mais il estime qu'une **mesure unilatérale de limitation des hausses qui s'appliquerait sans discernement à chaque organisme en plus de la ponction massive opérée la même année, pourrait avoir des conséquences désastreuses pour la qualité d'entretien des immeubles et de service quotidien aux locataires et compromettrait gravement l'équilibre de certains bailleurs.**

De fait, l'Union estime que *ce prélèvement de 340 millions d'euros serait forcément aveugle, ne tenant pas compte des besoins actuels et futurs des territoires ni de la situation financière des organismes, dont certains pourraient être mis en difficulté.* Evoquer 10% à 15% de « dodus dormants » comme l'a fait le secrétaire d'Etat au Logement dans *Le Figaro* est **abusif** : on sait que la mesure de péréquation imposée par la loi Boutin aux organismes dont les investissements annuels sont « restés inférieurs à 30% de leur potentiel financier annuel moyen » n'a eu qu'une faible portée **faute d'organismes entrant dans ce critère. Avec la montée en charge du Plan de cohésion sociale et de la réhabilitation thermique d'une partie du patrimoine, les organismes sont engagés dans un important cycle d'investissement et d'endettement.** Celui-ci va se poursuivre, compte tenu notamment des dossiers de financement d'ores et déjà déposés. La trajectoire en cours va conduire dans les années qui viennent à une **consommation progressive des fonds propres.** Ainsi, si fin 2008 le potentiel financier global des organismes était évalué à 6,5 milliards d'euros, il s'établirait en euros constants à 4,9 milliards en 2015, 3,7 milliards en 2020 et 1,8 milliard en 2025.

Par-delà et enfin, une telle décision ne pourrait que contribuer à **miner durablement la relation de confiance et la qualité du dialogue entre l'Etat et le Mouvement Hlm.** *Cette mesure rendrait notamment caducs les engagements d'investissements que les organismes Hlm ont prévus dans leur projet de Convention d'utilité sociale, qu'ils doivent signer avec l'Etat à la fin de l'année.*

C'est pourquoi, à travers un communiqué adressé à la presse, aux associations régionales et organismes de logement social ainsi qu'à tous ses partenaires le mardi 6 juillet, **l'Union sociale pour l'habitat et son Comité exécutif ont demandé solennellement au Gouvernement et au Parlement de revenir sur ce projet inéquitable et contre-productif** et d'enrayer le désengagement de l'Etat vis-à-vis d'un secteur dont l'importance a été soulignée de manière unanime par les Etats Généraux du Logement le 4 mai dernier. Ce désengagement serait un **signal désastreux pour des collectivités locales** à la peine, alors que des marges de manœuvre existent au niveau des niches fiscales immobilières.

Les modalités de ce prélèvement sur les organismes et ses bases ne sont à notre connaissance pas encore arrêtées. Mais nous affirmons une opposition de principe à ce projet et n'entendons pas participer à ce stade à sa définition.

Premières actions engagées par l'Union sociale pour l'habitat

Après la **diffusion du communiqué de presse**, les actions suivantes ont été menées :

- Alerte adressée (avec le communiqué de presse et un argumentaire ad hoc) à toutes les têtes de réseaux des **32 organisations partenaires des Etats Généraux du Logement**, parmi lesquelles figurent l'ensemble des associations d'élus ;
- **Plusieurs échanges de Thierry Repentin et Pierre Quercy avec le ministre** et son cabinet faisant part de notre indignation ;
- Message adressé à environ **60 parlementaires** des différentes tendances politiques,

Contacts :

D. Dujols, - 01 40 75 68 46
N. Haudegand - 01 40 75 79 42

expliquant l'ampleur du problème et ses conséquences possibles, notamment pour les territoires ;

- Contact avec le cabinet du premier Président de la **Cour des Comptes**, qui a été alerté (risque d'« insincérité » du budget) ;
- Message adressé aux membres élus de la Commission de surveillance de la **Caisse des dépôts** (risque de difficultés) ;
- Message adressé au **Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées** ;
- Actions spécifiques en direction de différents relais d'opinion ou politiques ;
- Relations presse et **prises de contact avec les journalistes** pour les sensibiliser au problème et faire la pédagogie d'un budget peu transparent.

Premières retombées

Trois jours après les annonces du Gouvernement sur ce sujet, il faut d'abord noter **plusieurs prises de position de parlementaires de premier plan**, notamment de la Majorité, **qui ont fait part de leur opposition à cette mesure auprès de Benoist Apparu**, ainsi qu'une interpellation de Christine Lagarde et de François Baroin en séance publique au Sénat le jeudi 8 juillet.

Vous trouverez, en annexe de cette lettre, la dépêche AFP et la dépêche AULH qui ont fait immédiatement suite au communiqué de l'Union.

Contacts :

*D. Dujols, - 01 40 75 68 46
N. Haudegand - 01 40 75 79 42*

Il convient aussi de signaler :

- Une dépêche AFP ;
- Trois dépêches de l'agence AULH ;
- Un article dans *Le Monde*, une interview de Benoist Apparu dans *Le Figaro* et un article dans *Le Journal du Dimanche* dans lesquels la position du Mouvement Hlm est explicitement rappelée ;
- De nombreux **articles en préparation dans la presse spécialisée et généraliste** (notamment *La Gazette des communes*) ;
- Un certain nombre de **communiqués de presse « solidaires »** à l'initiative de nos partenaires (Afoc, CSF, Unhaj) ;
- Des interventions de partenaires auprès des pouvoirs publics.

Actions à venir

Toutes les équipes de l'Union sociale pour l'habitat se mobilisent pour :

- Affiner l'**argumentaire synthétique** ;
- Poursuivre les actions de communication vers la **presse spécialisée** et grand public ;
- Poursuivre les actions de sensibilisation déjà menées en direction des **parlementaires** notamment dans le cadre d'auditions ;
- Promouvoir les **actions locales de lobbying, notamment en direction des parlementaires**. Ces actions seront **coordonnées par les associations régionales d'organismes de logement social**, en relation avec l'Union ;
- Diffuser à cette fin à celles-ci, dans des délais brefs, un **argumentaire approfondi** pour les aider, ainsi que les organismes, dans leur travail de prise de contacts et de conviction.

Contacts :

*D. Dujols, - 01 40 75 68 46
F. Salzgeber - 01 40 75 78 04
N. Haudegand - 01 40 75 79 42*

Enfin, **le Président de l'Union va, tout prochainement, adresser un courrier solennel à l'ensemble des partenaires du Mouvement Hlm et, naturellement, au Gouvernement.**