



CONTRIBUTION POUR LA CONFERENCE DE CONSENSUS

Atelier thématique du jeudi 11 Janvier « Les enjeux et évolutions du secteur social »

Constat global :

La politique du logement social en France souffre ces dernières années de la volonté des gouvernements successifs de le réduire à une dimension résiduelle. En parallèle, on constate un désengagement financier de l'Etat et un accroissement des cadeaux fiscaux aux investisseurs privés. Le rôle régulateur du logement social est ainsi mis en danger. La demande de logement social ne fait que croître ; ainsi 1,8 million de demandeurs sont en attente de logement. Les constructions de logements sociaux peinent à atteindre les objectifs fixés. La précarité augmente et avec elle la demande de places d'hébergements et de logements sociaux en PLAI.

Il est donc important dans cette situation de **réaffirmer certains principes souvent dévoyés par une vision gestionnaire et technocratique des politiques publiques du logement :**

- Le logement social est avant tout un bien public permettant à tous de pouvoir se loger à moindre coût. Son action doit être renforcée pour qu'il puisse véritablement être accessible à tous.
- Le logement social est un outil de régulation du marché.
- L'évolution historique du modèle du logement locatif social a confirmé l'utilité d'une conception généraliste garantissant la mixité sociale au sein du parc social.

Il ne doit plus être question d'apporter des réponses palliatives inefficaces face à la crise du logement en France mais se donner les moyens d'une politique ambitieuse répondant aux besoins des habitants. Le secteur du logement social est un véritable laboratoire d'innovations architecturales, environnementales et sociétales qu'il faut valoriser.

La CNL vous propose pour sortir de la crise du logement en France, son « **Plan logement** » :

- **Revalorisation des aides à la pierre à hauteur d'1 milliard d'euros.** C'est le montant minimum pour provoquer le choc de constructions neuves susceptible de résorber la pénurie.
- **Construction de 350 000 logements neufs par an** pour répondre aux besoins induits par l'évolution démographique du pays et ainsi résorber la liste des demandeurs.
- **Rehaussement des plafonds d'accès au logement social** de 10 % immédiatement et un accompagnement progressif pour atteindre 25% en adéquation avec la construction de 350 000 logements par an.
- **Suppression des cadeaux fiscaux aux investisseurs privés** suivi d'une évaluation par une commission d'enquête parlementaire du Sénat sur le dispositif Pinel.

TITRE 1^{ER} : CONSTRUIRE MIEUX ET MOINS CHER

Chapitre 3 : Favoriser la transformation de bureaux en logements

L'une des mesures prévues à l'article 9 de l'avant-projet de loi indique que dans le cadre de transformation de bureau en logement il pourra être possible de déroger aux normes de construction de logements sociaux. Comme nous l'avons défendu dans les deux précédentes contributions le respect de la loi SRU est primordial. Nous rappelons ici qu'il se figure être le socle sur lequel est fondée la mixité sociale. Nous insistons sur son respect étant donné que de nombreuses contributions faites à cette conférence remettent en cause son article 55 fixant les objectifs de constructions de logements sociaux. L'aspect contraignant de cet article permet de garantir un équilibre de mixité sociale essentiel au bon fonctionnement de notre société dans le cadre de la solidarité nationale.

La CNL propose :

- De maintenir et renforcer la loi SRU ainsi que de rehausser le plafond de logements sociaux. Nous préconisons de rendre inéligibles les maires qui ne respectent manifestement pas la loi SRU. La CNL rappelle par ailleurs que l'article 55 fixe un seuil et non pas un plafond.
- De construire 350 000 logements neufs par an ce qui permettrait de répondre à la pénurie à la fin du quinquennat.

Chapitre 7 - Evolution du secteur du logement social

Le gouvernement dans l'article 25 de l'avant-projet de loi logement prend acte du protocole d'accord signé avec les ESH sans avis des associations représentatives des locataires alors que la CNL compte plus de 300 représentants dans les conseils d'administration des ESH. Nous avons eu de cesse de contester cet accord qui ne correspond pas à la position de l'ensemble des bailleurs sociaux et qui n'a pas été ratifié dans le cadre de l'USH. Pour rappel, la Fédération des OPH représente 52,7% du parc HLM et s'est opposée fermement à cet accord sans pour autant que le gouvernement en tienne compte.

Le regroupement proposé au pas de course (en 3 ans) des organismes de logement HLM aurait une forte incidence pour les locataires qui subiront cette décision. La diminution de 80% des ressources des organismes de logement social mise en place par la loi de finances 2018, tout comme la fusion des OLS ne signifient pas pour autant qu'ils disposeront de moyens renforcés. Un parc social plus vaste et moins ancré territorialement et donc plus éloigné du quotidien des habitants ne peut correspondre aux besoins réels et spécifiques de chaque territoire. Les OLS regroupés deviendraient de véritables « mastodonte » très éloigné de la conception décentralisatrice soutenue jusqu'alors par les pouvoirs publics.

Par ailleurs il n'est prévu nulle part dans le texte ni dans le protocole d'accord ce qu'il adviendra de la représentation des organisations de locataires au sein des conseils d'administration des bailleurs dans le cadre de ces regroupements. Cela pose un énorme problème de représentativité des habitants qui serait

de faite restreinte. Par ailleurs les élus des locataires ne pourraient plus porter de façon efficace les revendications des locataires ce qui opérerait une véritable coupure entre les locataires et les bailleurs.

Dans le protocole entre l'Etat et les ESH qui devraient servir de modèle pour la rédaction de l'article 25, il est dit que les objectifs de vente de logements sociaux pourraient être rehaussés pour atteindre 20 000 ventes de logements sociaux par an au niveau de chaque OLS. On brade le patrimoine social à moindre prix pour en plus déroger aux réglementations de la loi SRU. En effet le délai de prise en compte du logement social vendu est aujourd'hui de 5 ans mais devrait se voir allongé. C'est inacceptable et confirme les intentions gouvernementales de remise en cause de l'équilibre de mixité social induit par la loi SRU.

Cet article prévoit également la réforme de la politique des loyers afin que ceux-ci soient calculés sur les ressources des ménages résidant dans le logement social. Cette disposition participe de la marchandisation du logement social et remet en question le mode financement du logement social. Si cette disposition devait être reconnue nous assisterions à une véritable généralisation du surloyer comme c'est le cas dans d'autres pays (exemple : Québec).

Cela s'inscrit dans la continuité de la réduction des APL entrepris par le gouvernement lors de la loi de finances 2018. Rappelons que le logement social existe parce qu'une part importante de ménage ne peut pas se loger dans l'habitat privé puisque les prix sont trop élevés. Cet alignement des loyers du parc social sur les ressources des ménages viendrait grever un peu plus leur budget déjà réduit.

La CNL propose :

- Une augmentation du nombre de sièges de représentant dans les conseils d'administration et de surveillance de toutes les structures HLM (OPH, ESH, EPL ...). Nous proposons un quota de représentants des locataires correspondant au tiers du nombre de membres des conseils d'administration et au minimum cinq sièges.
- L'interdiction de la vente de HLM et l'annulation des mesures de la loi Molle qui obligent la vente de logements HLM et EPL à hauteur de 10 % par an, inscrits dans les CUS.
- De revenir à un système administré où les loyers sont fixés en fonction de la nature du prêt accordé pour la construction de logements. Cela permet de se prémunir contre toute logique de marché pour la fixation des loyers dans le logement social.
- De respecter la loi SRU de manière stricte. La CNL est opposée au délai de 5 ans qui devrait être élargi dans la prise en compte du logement social vendu. Il faut interdire les dérogations supplémentaires qui permettraient aux maires de s'exonérer de construire du logement social pendant une longue période.
- De renforcer le droit au maintien dans les lieux dans le cas de vente de logement social ou de dépassement de plafond. L'exclusion de locataire dépassant le plafond de ressources ne participe pas pour la CNL d'une conception généraliste du logement social. Le logement social ne doit pas être réservé exclusivement aux catégories sociales les plus modestes que l'on cloîtrerait dans des HLM. Pour qu'il y ait une réelle mixité sociale, cela induit une approche plus équilibrée de l'accessibilité au logement social.
- Suppression du surloyer et de tous les dispositifs s'y apparentant.
- Revaloriser le plafond de ressources pour accéder au logement social de 10 % immédiatement et un accompagnement progressif vers 25 % en adéquation avec la construction de 250 000 logements par an.

TITRE 2 : REPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Chapitre 1^{er} : Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Dans l'article 30 de l'avant-projet de loi, le gouvernement propose une évolution des missions des commissions d'attribution de chaque bailleur. Celles-ci pourraient examiner l'adaptation du logement des locataires à leurs besoins afin de leur proposer une offre de logement correspondant à leur situation. Cet élargissement des missions des commissions d'attribution semble irréalisable au regard de l'ampleur de la tâche que cela représente pour chaque commission. Par ailleurs l'offre en zone tendue est très restreinte ce qui ne peut que réduire la portée de cette mesure.

La CNL propose :

- De maintenir dans chaque commission un représentant des locataires.
- La rédaction d'un rapport sur les attributions réalisées avant et après la réforme des commissions d'attribution par la loi Egalité Citoyenneté.
- Suspendre la méthode du « scoring » et en effectuer une évaluation. L'Etat ne doit pas gérer la pénurie de logement par une graduation de la misère.

La CNL regrette que le gouvernement dans son avant-projet de loi n'ait pas pris de mesures concernant le droit au logement opposable. De nombreux articles sont consacrés à la prévention des expulsions locatives mais aucun article sur le DALO. Pourtant les alertes du haut comité pour le logement des personnes défavorisées sont édifiantes.

La CNL propose :

- De revoir ce dispositif afin de le rendre plus contraignant pour que les collectivités qui n'assument pas leurs parts dans la solidarité nationale y soient soumises.
- De faire en sorte que les communes carencées en logement social attribut en priorité dans leur cotation de logement social des personnes éligibles au DALO.