

# La politique du logement social n'est pas efficace

**FAUX**

Le logement social s'est développé pour « accompagner » le développement de la crise sociale.

Il n'est pas question pour le Mouvement Hlm de contester les chiffres du mal-logement mais où en serait-on si, depuis 1973 (premier choc pétrolier), les organismes Hlm n'avaient pas construits plus de 2,5 millions de logements ?

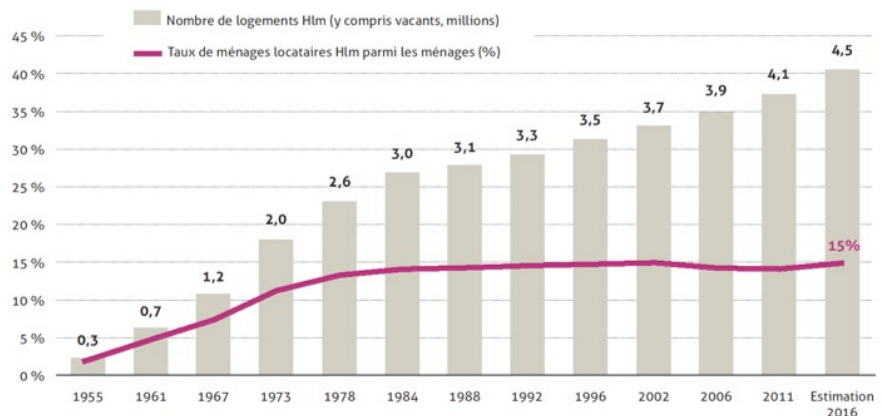
## ARGUMENT

En 1973, le taux de chômage en France était de moins de 5%.

Aujourd'hui il a doublé et **le parc Hlm accueille un ménage sur deux en dessous de seuil de pauvreté** (846€ par unité de consommation et par mois).

### Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm

USH d'après statistiques fédérales, Enquêtes logement et Compte du logement 2015, France métropolitaine, logements ordinaires

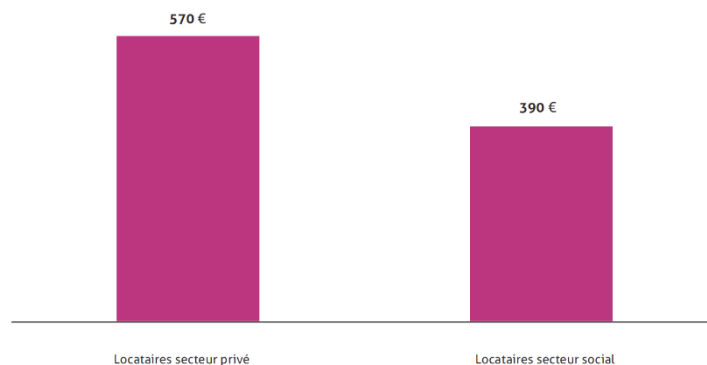


## DONNÉES

**Le logement social préserve le pouvoir d'achat des ménages modestes** – le montant net mensuel moyen du loyer est de 390€. Par comparaison, pour le parc privé, le montant moyen d'un loyer est de 570€. Les loyers HLM sont plafonnés par la loi. L'APL n'a aucun effet inflationniste sur eux.

### Loyer mensuel moyen en 2015

Compte du logement 2015, France entière, logements ordinaires



## La politique du logement coûte trop cher à l'État

**FAUX**

Contrairement à ce que dit le Gouvernement, le budget de l'État ne porte pas une dépense de 42 milliards d'euros pour le logement.

Sur les 42 milliards d'euros d'aides mis en avant, seuls 30 milliards d'euros peuvent être directement rattachés au budget de l'État sous forme d'aides à la personne, d'avantages fiscaux et de subventions d'investissement.

### **Attention !!!**

Sur plus de 18,2 milliards d'aides personnelles au logement, seuls 8 milliards vont aux locataires du parc social. Les aides à la production de logement vont d'abord aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs (10,6 milliards), puis au parc social (8,9 milliards).

Le parc privé est donc au moins autant consommateur de fonds publics que le parc social, sans garantie de contreparties sociales.

## **ARGUMENT** //////////////

Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif privé (Méhaignerie, Périssol, Besson, Duflot-Pinel, Scellier) atteignent aujourd'hui 1,7 milliard d'euros par an sans garantie de bénéfice social. A quand un audit de la Cour des Comptes sur le sujet ?

### **POUR ALLER PLUS LOIN**

- ♦ **OFCE** : <https://www.ofce.sciences-po.fr/blog/tres-cher-pinel/>
- ♦ **6 contrevérités sur les APL** : <https://www.alternatives-economiques.fr/six-contreverites-aides-logement/00080354>



## Les Hlm sont « riches »

**FAUX**

Le projet de loi de finances prétend que les organismes Hlm ont 11 milliards d'euros de trésorerie.

### DONNÉES

**8 milliards d'euros en moyenne lissée (on ne peut pas évaluer une trésorerie annuelle sur son point haut), c'est 2 mois et demi d'activité.** C'est un ratio normal pour une entreprise saine.

Cette trésorerie comporte plus de 1 milliard d'euros de dépôt de garanties des locataires, des provisions pour des travaux planifiés...

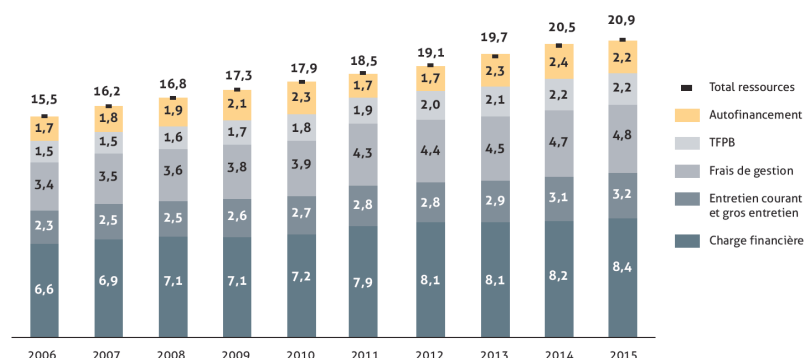
Des « marges » dégagées tous les ans ? C'est vrai : **des marges entièrement réinvesties dans des activités non délocalisables et utiles pour les habitants et les territoires.**

Le résultat d'exploitation des organismes Hlm est de 2,2 milliards d'euros. Il est intégralement réinvesti dans la production et la rénovation du parc. Le secteur investit tout son autofinancement dans la production et la rénovation.

En construction et réhabilitation, il permet 16,8 milliards d'euros de travaux, rapportant 800 millions d'euros de TVA et mobilisant l'équivalent de 170 000 emplois directs dans le secteur du bâtiment et 120 000 emplois indirects dans la filière.

#### Grands postes d'exploitation des organismes Hlm

Données financières consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



## Pourquoi la réforme proposée par le Gouvernement est inacceptable ?

Le gouvernement a décidé de baisser les APL de 1,7 milliard d'euros pour les locataires et décrète que ce sont les organismes Hlm qui compenseront cette baisse. Il renvoie pour les organismes qui seraient en difficulté à la « mutualisation de la charge ». C'est donc bien une charge de 1,7 milliard qui doit être compensée par les organismes Hlm.

**Le calcul est simple : s'il veut payer ses charges (impôts, salaires...), rembourser ses emprunts (encours de 140 milliards), le secteur devra réduire son autofinancement :**

**2,2 milliards – 1,7 milliards = 500 millions d'euros d'autofinancement pour l'ensemble du secteur.**

**-75% d'autofinancement c'est -75% d'activités  
4 fois moins de rénovation  
4 fois moins de production  
Moins de services aux locataires**

### DONNÉES

Les organismes « investissent » environ 20 000€ par logement => 1 milliard d'autofinancement en moins, c'est 50 000 logements construits en moins.



# Le Gouvernement propose-t-il de vraies compensations ?

**NON**

Il ne peut pas y avoir de nouveau projet sans autofinancement et les contreparties proposées sont un « avantage de taux ». Elles ne pourraient donc pas s'activer sans investissement. Or le PLF prive le secteur de toutes ses capacités d'investissement !

Les « compensations » portent essentiellement sur un gel du taux sur 2 ans... les organismes s'endettent sur 40 ans ou plus pour construire. Elles seraient en plus supportées par l'épargnant et non par l'État. **La contrepartie n'est pas garantie dans le temps, mais la baisse des APL est durable** : c'est un marché de dupes !

## POUR LE PRENDRE AVEC HUMOUR

- ♦ **Osons causer** : « Baisse des APL de 60 euros : Macron détruit le logement social »  
<https://www.youtube.com/watch?v=SF00q2qpU0>  
*A noter : chiffres à prendre avec précaution !*



## Le Mouvement Hlm est largement soutenu

Les collectivités locales, les promoteurs immobiliers, les associations de locataires, les associations d'insertion, les Fédérations du bâtiment, les syndicats ont unanimement fait part de leur opposition à ces mesures.

### ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE



« François Baroin, président de l'AMF, et André Laignel, premier vice-président de l'AMF, ont reçu le 3 octobre une délégation du Mouvement Hlm conduit par Jean-Louis Dumont, Président de l'Union sociale pour l'Habitat (USH). Ils ont apporté à cette occasion le soutien de l'Association à l'USH en rappelant l'attachement des maires au modèle du logement social dans notre pays (...) L'AMF souligne que l'accroissement des difficultés financières des organismes Hlm freinera la construction de nouveaux logements sociaux alors que les besoins en logements sont très forts notamment dans les zones tendues. (...) L'application des mesures envisagées déstabilisera l'équilibre des organismes et fera peser de ce fait un risque majeur sur les garanties d'emprunt accordées par les collectivités locales. Ces dernières risquent d'être ainsi appelées à couvrir les emprunts. Les efforts importants engagés par les collectivités et les bailleurs sociaux en matière de rénovation urbaine, d'entretien et de réhabilitation des bâtiments, qui ont été menés ces dernières années, seront également interrompus ou profondément ralentis. Le financement des opérations de renouvellement urbain sera également fragilisé. Cela aura des conséquences visibles et négatives pour les onze millions de personnes qui occupent un logement social en France et au-delà pour la filière du bâtiment et des artisans. »

En savoir plus : [http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC\\_N\\_ID=24846&TYPE\\_ACTU](http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=24846&TYPE_ACTU)

### VIVE L'APL (+ 60 ASSOCIATIONS)



« Cette ponction sur le budget des HLM va réduire l'entretien et l'isolation thermique des HLM, la réalisation de nouveaux logements sociaux à bas loyers... C'est le modèle économique du logement social qui est menacé, avec des conséquences graves pour tous les locataires et les mal-logés. »

#### Premiers signataires :

AC, ACDL, ACSC, Advocacy France, AFOC, AFVS, AITEC, ATTAC, Bagagerie, CAL, CFDT, CGL, CGT, CLCV, CNAFAL, CNL, Collectif Logement Paris 14, Collectif SDF Alsace, Collectif SDF de Lille, Compagnons Bâisseurs, Coop'HLM, COPAF, CSF, DAL, Emmaüs France, Emmaüs Solidarité, FAGE, FAPIL, Fédération des Acteurs de la Solidarité, Fédération nationale des Associations régionales HLM, Fédération Offices Publics de l'Habitat, Femmes Egalité, FEP, FNASAT Gens du Voyage, Fondation Abbé Pierre, Fondation Armée du Salut, FSU, Habitat et Humanisme, HALEM, Indecosa-CGT, Ligue des Droits de l'Homme, MNCP, Pas Sans nous, Petits Frères des Pauvres, Planning Familial, RESEL Ile-de-France, Le Refuge, Secours Catholique – Caritas France, SNL, SNUP Habitat FSU, SoliHa, Sud Santé Sociaux, Syndicat de la Magistrature, UNAF0, UNCLLAJ, UNEF, UNHAJ, Union syndicale Solidaires, UNIOPSS, Union sociale pour l'habitat, USP...

En savoir plus : <http://vivelapl.org/>





## ////// ASSOCIATION DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE



« Alors que le Gouvernement souhaite relancer la croissance en s'appuyant sur un grand plan d'investissement, les Départements de France soulignent combien les décisions prises par l'Etat pour le financement du logement social contredisent cette volonté. »

*En savoir plus :* <http://www.departements.fr/presse-ressources/communiqués-de-presse/>

## ////// FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT



« Cette ponction sur le budget des HLM va réduire l'entretien et l'isolation thermique des HLM, la réalisation de nouveaux logements sociaux à bas loyers... C'est le modèle économique du logement social qui est menacé, avec des conséquences graves pour tous les locataires et les mal-logés. »

*En savoir plus :* <http://www.batiactu.com/edito/reforme-apl-hlm-ne-seront-pas-seuls-a-patir-ffb-s-alarme-50594.php>

## ////// NEXITY



Alain Dinin, P-DG de Nexity, déplore que la stratégie logement du gouvernement mette à mal les constructeurs de maisons individuelles et les bailleurs sociaux. Il ne se retrouve pas dans le positionnement de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) sur le sujet.

*En savoir plus :* <http://www.lemoniteur.fr/article/nexity-claque-la-porte-de-la-fpi-34866263>



# Défendre le logement social, c'est défendre le modèle républicain

**////// BAISSES DES APL ET DES LOYERS HLM : ALAIN JUPPÉ  
ÉCRIT AU PREMIER MINISTRE**

<http://france3-regions.francetvinfo.fr/nouvelle-aquitaine/gironde/bordeaux/baisses-apl-loyers-hlm-alain-juppe-ecrit-au-premier-ministre-1337255.html>

**////////// BAISSE DES APL : NATHALIE APPÉRÉ ÉCRIT À  
EMMANUEL MACRON**

<http://france3-regions.francetvinfo.fr/bretagne/ille-et-vilaine/rennes/baisse-apl-nathalie-appere-ecrit-emmanuel-macron-1330989.html>

**////////// QUESTION AU GOUVERNEMENT DE STÉPHANE PEU**

<http://france3-regions.francetvinfo.fr/bretagne/ille-et-vilaine/rennes/baisse-apl-nathalie-appere-ecrit-emmanuel-macron-1330989.html>

**////////// PRÈS DE 10 000 ÉLUS LOCAUX ET CITOYENS  
SE SONT DÉJÀ ENGAGÉS**

SAUVONS LE LOGEMENT SOCIAL  
Appel des élus locaux pour le logement social  
<https://www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social>

