PROPOSITIONS USH ELECTIONS 2012

Dernière mise à jour : 04-03-2012

Les 10 propositions du Mouvement Hlm « Le logement social, partenaire des pouvoirs publics pour sortir de la crise »

Les organismes Hlm, réunis en Convention ce jeudi 19 janvier ont validé les 10 propositions qu’ils souhaitent présenter aux candidats aux élections présidentielle et législatives de 2012.

Le Mouvement Hlm a souhaité réaffirmer son projet et son rôle au sein de la société française. Dans le contexte de crise économique et sociale que traverse le pays, il lui paraît plus que jamais nécessaire de garantir durablement à nos concitoyens l’accès à des logements abordables. Il interpelle les candidats sur leurs engagements dans ce domaine.

Pour le Mouvement Hlm il s’agit, sans compromettre la réduction des déficits publics, de poser trois priorités face à la crise :

• Protéger les ménages : les Hlm permettent à près de 11 millions de personnes de bénéficier d’un habitat de qualité à un coût compatible avec leurs revenus. Ils construisent chaque année plus de 100 000 nouveaux logements et permettent à 15 000 ménages d’accéder à la propriété dans des conditions sécurisées.
• Soutenir l’emploi : avec près de 14 milliards de travaux de construction, de réhabilitation et d’entretien, le Mouvement Hlm favorise l’activité dans le bâtiment et soutient l’emploi local, non délocalisable.
• Préparer l’avenir : le logement social est un investissement à forte efficacité sociale pour un coût avantageux, tant pour nos locataires que pour les fonds publics et pour les épargnants dont l’épargne populaire est mobilisée à travers le Livret A.

Au cours de la convention, le Mouvement Hlm, dans toute la diversité de ses familles, a tenu à affirmer très fortement :

• Son attachement aux aides à la pierre : en période de crise, les aides à la pierre constituent un financement économe et efficace du logement abordable. En effet, elles permettent de constituer un patrimoine au service de l’intérêt général, bien commun de la Nation et garantie pour les générations futures.
• Son refus strict et unanime du droit à l’achat de son logement social, en substitution d’un financement public des politiques du logement abordable : si le Mouvement n’est pas opposé à la vente Hlm et soutient l’accession sociale à la propriété dans des conditions sécurisées, il émet les plus grandes réserves sur l’obligation de vendre aux occupants, au coup par coup. Ce ne serait rien d’autre qu’une braderie généralisée d’un bien commun, alors que les besoins en logements sociaux ne cessent de croître.

10 propositions du Mouvement Hlm pour sortir de la crise

Assurer la solidarité par le logement, investir pour l’avenir et soutenir l’activité et l’emploi

1. Elaborer un plan de 5 ans pour renforcer l’offre de logement social en locatif et en accession et stimuler l’activité économique dans les territoires : ce plan, indispensable pour assurer visibilité et stabilité aux acteurs concernés, devrait partir d’une analyse approfondie des besoins des territoires, effectuée avec l’ensemble des acteurs locaux du logement, tant en termes de quantité de logements neufs que dans le domaine de la réhabilitation ; il serait ainsi très attentif aux caractéristiques des zones les plus tendues (Ile-de-France, PACA, outre-mer…), sans abandonner les autres. Il intégrerait les objectifs de développement durable. Il garantirait la cohérence de la politique suivie sur la période.
2. Une action renforcée en faveur des ménages à très bas revenus : il est possible d’y parvenir en combinant l’accroissement du parc très social, la recherche d’une augmentation du reste à vivre pour certains ménages (actualisation de l’APL, baisses ciblées de loyers ou de charges) et la mobilisation des acteurs locaux (collectivités locales, associations, acteurs publics et privés) dans le cadre de démarches contractuelles déjà éprouvées (accompagnement dans le parc social) ou innovantes (intermédiation).
3. Une meilleure réponse à la demande des classes moyennes et une amélioration des parcours résidentiels : il s’agit là de faciliter la mobilité au sein du parc social pour lutter contre les phénomènes de sur-occupation ou de sous occupation, et de faciliter la construction de logements en accession sociale à la propriété, ou de logements intermédiaires, quitte à ce que des aides équilibrent les opérations en contrepartie d’un encadrement des attributions.
4. Un effort public soutenu en faveur de la rénovation urbaine et de la politique de la ville : le Mouvement Hlm estime absolument indispensable non seulement de terminer la mise en œuvre du plan actuel et d’élaborer un second plan de rénovation urbaine, mais aussi de poursuivre les actions menées dans les « quartiers » ainsi rénovés, dans le domaine social comme dans celui de la sécurité.

Dégager des marges de manœuvre pour le financement de ce programme

5. Un effort important de réduction des coûts de production : cela passe avant tout par l’élaboration d’une

loi foncière urbaine ambitieuse, permettant de lutter contre la hausse des prix des terrains et la rétention foncière ; parallèlement, il est indispensable de mener une réflexion sur l’optimisation des normes et celle des coûts de construction, y compris en innovant dans le domaine de l’organisation des appels d’offre.
6. Une réorientation des aides budgétaires et fiscales, fondée sur la proportionnalité entre les aides et leurs contreparties : le Mouvement Hlm estime indispensable de conditionner les aides fiscales - 12,5 Md € - à des contreparties sociales, d’en évaluer l’apport à la collectivité sous une forme d’indicateurs, et d’évaluer parallèlement les économies induites sur l’APL du fait des aides à la pierre. Cela permettra de récupérer les marges de manœuvre nécessaires aux politiques actuellement mises à la charge du 1% et des organismes Hlm et de renforcer l’aide au logement très social et social, qui ne bénéficie aujourd’hui que du tiers des aides de l’Etat.
7. La mobilisation d’autres ressources : celles-ci pourraient provenir soit d’enveloppes supplémentaires de prêts à long terme obtenues à partir d’un relèvement du plafond de dépôts sur le livret A, soit d’une réallocation des ressources du 1% selon sa destination première – le logement des jeunes et des salariés -, soit encore l’affectation de marges de manœuvre sur les fonds propre des organismes à des actions supplémentaires en faveur de la production ou de la modération des loyers. L’actuel prélèvement de l’Etat sur le potentiel financier des organismes doit être supprimé.

Soutenir la mobilisation des acteurs

8. Un Etat stratège, des collectivités aux responsabilités reconnues : il est indispensable d’instaurer par tous moyens une interaction continuelle entre l’Etat et les acteurs de terrain que sont les collectivités et les organismes, et cela au niveau le plus pertinent. Cela passe par des contrats territoriaux, par la participation des territoires et des organismes de logement social aux définitions des zonages, par la mise en cohérence des PLH et des PLU.
9. Une mise en œuvre complète et un renforcement de la loi SRU : cette loi est maintenant considérée par tous comme une avancée majeure ; pourtant elle reste parfois inappliquée. Il convient donc non seulement d’en renforcer l’exécution, quitte à accroître les sanctions qui s’y attachent, mais aussi de l’actualiser, notamment dans les zones les plus tendues, pour que les collectivités défaillantes contribuent réellement à la prise en charge des besoins collectifs en logements (obligation de logement des plus démunis, affectation des pénalités à un fonds régional d’intervention foncière, exercice du pouvoir de substitution des préfets…)
10. Une coopération renforcée entre tous les acteurs de la politique du logement : à partir de plusieurs initiatives – réseaux régionaux des acteurs de l’habitat, Etats Généraux du Logement, déclinés en régions -, on voit parfaitement que les divers acteurs du monde du logement, qu’il soit social ou privé, trouvent un très grand intérêt à coordonner leur action. Qu’il s’agisse des associations d’habitants ou œuvrant dans le domaine social, des collectivités locales dans leur fonction de programmation et d’aménagement, des entreprises privées, appelées à construire dans des zones où la mixité des constructions est la règle, le Mouvement Hlm appelle tous les acteurs de la politique du logement à structurer ensemble leur offre en s’appuyant sur le développement d’outils partagés de connaissance des besoins et de réalisation des projets.