

Inquietudes de l'USH

Dernière mise à jour : 10-07-2018

Les HLM inquiets par leur regroupement !

Mis en difficulté par la réduction de loyers de solidarité, les bailleurs sociaux alertent sur la nécessité d'intégrer les logiques locales.

Comment les bailleurs sociaux vont-ils être réorganisés ? C'est une des questions posées hier par l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui fédère ensemble des organismes HLM, alors que le projet de loi Elan (Évolution du logement et aménagement numérique) a été déposé au Conseil d'État, fin février, et devrait être examiné en Conseil des ministres, le 4 avril, avant un passage au Parlement et une adoption prévue pour l'été.

Faire fusionner des organismes et les contraindre à mettre des moyens en commun au nom d'une plus grande « rationalité économique et pour compenser le désengagement de l'État » est au cœur du discours macroniste sur le logement social. En octobre 2017, déjà, le président Macron résumait sa pensée devant un parterre de professionnels du bâtiment : « J'ai deux problèmes avec les HLM. Il y a trop d'organismes, près de 800, et il faut opérer un regroupement en deux ou trois ans. Ensuite, il n'y a pas de bonne circulation du capital, il y a des organismes qui ont des trésors et ne construisent pas, tandis que d'autres n'ont pas du tout d'argent. »

Le prisme de la circulation des capitaux

Point central de la vision du gouvernement sur le logement social, le regroupement des bailleurs est prévu par l'article 25 de la loi Elan. Il oblige tous les organismes HLM disposant de moins de 15 000 logements à intégrer une structure plus importante, qui pourra prendre trois formes juridiques différentes. Le fait que cette réorganisation soit finalement l'objet d'un débat parlementaire, au lieu d'être imposée par des ordonnances comme cela avait été d'abord évoqué par le gouvernement, est déjà une victoire pour le mouvement HLM, qui bataille sur ce point depuis des mois. L'espoir est de voir les parlementaires amender les modalités de ce grand chambardement, qui, dans sa version actuelle, est plus orienté vers la construction de grands groupes capitalistes que vers l'élaboration de politiques locales de logement impliquant tous les acteurs du secteur. « Dans la loi, la question du regroupement est vue sous l'angle de la circulation des capitaux. Il s'agit d'un modèle qui privilégie l'investissement, donc les flux financiers entre organismes. C'est un point important, mais la question des politiques territoriales n'a pas trouvé de réponse dans cette proposition législative et c'est un point sur lequel le débat parlementaire devra se pencher », estime Marianne Louis, secrétaire générale de l'USH.

L'État risque d'élaborer des plans en ignorant des enjeux locaux

L'USH alerte aussi sur les modalités de gouvernance des fonds issus de la mise en commun d'une partie des revenus des bailleurs sociaux. Parmi les mécanismes proposés à l'automne pour compenser la chute des revenus des organismes (à la suite de la réduction de loyers exigée pour compenser la baisse des aides au logement), figure, en effet, la création d'un fonds de péréquation au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Abondé par les organismes, ce fonds servirait notamment à aider les plus touchés par la réduction des loyers et, en l'absence de fonds propres, financerait des projets à venir. Problème, souligne l'USH, ni les collectivités locales ni les bailleurs ne participent à la prise de décision à la CGLLS. Seul maître à bord, l'État risque d'élaborer des plans en ignorant des enjeux locaux. Il pourrait même être tenté de « conditionner son aide à ce qu'il considérera comme des signes de bonne volonté des organismes à mener à bien les fusions voulues par le gouvernement », met en garde Frédéric Paul, délégué général de l'USH. Camille Bauer