

EDITO

La Loi logement ou loi ELAN

Le Conseil constitutionnel a donné son aval le 28 décembre 2017 aux mesures emblématiques de la loi de finances pour 2018 : impôt sur la fortune immobilière (IFI), réforme de la taxe d'habitation, prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% sur les revenus de l'épargne et bien sûr réforme des aides au logement (APL). Autant de mesures dont le gouvernement espère que la mise en œuvre « soutiendra le pouvoir d'achat des Français, la croissance économique ».

Par ailleurs, la future loi logement décline des dispositions pour améliorer la construction, pour favoriser la mixité sociale et pour faire de l'habitat un outil de l'aménagement du territoire.

Après avoir heurté certains acteurs du logement social en juillet, lors de l'annonce surprise de la réforme des aides personnelles au logement, le gouvernement a accepté de mener une large concertation.

Les acteurs du logement se sont tout d'abord retrouvés, mardi 12 décembre 2017, à une « conférence de consensus » organisée au Sénat à l'initiative de son président, Gérard Larcher. Objectif : discuter de la future loi avec la société civile et les parlementaires – sénateurs, mais aussi députés – avant même d'aller devant le parlement.

Cinq ateliers ont été installés et ont rendu leur conclusion fin janvier sur :

- Le rôle et la place des collectivités territoriales dans la politique du logement,
- L'accélération de la construction de logements,
- La réforme du secteur du logement social,
- Les relations bailleurs locataires, notamment dans le secteur privé,
- La revitalisation des centres de villes moyennes et plus largement les enjeux liés à la cohésion des territoires.

Mais pour pouvoir faire évoluer cette future loi Logement, encore fallait-il en connaître les contours, c'est pour cela que le ministère a présenté à la presse et aux participants à cette « conférence de consensus » l'avant-projet de loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) qui compte 57 mesures, réparties dans trois grands chapitres.

Le projet de Loi sera alors présenté fin mars.

Aussi, dans ce contexte, nous vous proposons un numéro spécial concernant la réforme des aides aux logements souhaitée par Emmanuel Macron, Président de la République.

Pour cela, nous avons interrogé les membres de notre conseil d'administration ainsi que l'UNIOPSS sur deux questions :

1. Dans le cadre de la « Présentation de la Stratégie logement », le gouvernement a préconisé une trentaine de mesures pour s'intégrer dans la loi « logement et mobilité ». Dans le même temps, le gouvernement a décidé de baisser l'APL de 5 €. Qu'en pensez-vous ? Que pensez-vous des propositions de réformes du gouvernement des aides aux logements et quelles sont vos propositions de réformes ?
2. De manière plus large, partagez-vous le bilan effectué par le gouvernement ? Qu'attendez-vous des aides aux logements ?

Jacky Bontems
Président de l'ACMIL

Yves POTIER, ancien Président de l'ACMIL

Ancien président de l'ACMIL de 1993 à 2001, Monsieur Potier nous a quitté le 1^{er} janvier, à Charleville-Mézières. Et pour moi, ancien président de l'ACMIL, qui ai eu le privilège de lui succéder, ce triste événement fait remonter de multiples souvenirs. Je tenais à vous en faire part.

J'ai été administrateur de l'Association de Coordination des Moyens d'Intervention pour le Logement, alors qu'il en était le président. C'était, entre autres, un professionnel de l'immobilier social et il agissait comme un professionnel. Pour lui, la présidence d'un tel organisme bien encadré par un directeur, un secrétaire général et un directeur financier, n'était pas une fonction honorifique consistant à présider de temps en temps un conseil d'administration ou une assemblée générale bien tranquilles. Il se sentait responsable et tenait à vérifier le travail délégué à d'autres, à bien connaître la situation du groupe avant de défendre son point de vue et, enfin, à préparer les rencontres avec les interlocuteurs, pouvoirs publics, banquiers, associations ou mutuelles partenaires.

La présidence de l'ACMIL n'était pas une sinécure : l'organisme, bien connu dans les milieux du 1% Logement dès la fin des années 60, avait connu une profonde mutation. De la garantie des prêts pour l'accession sociale à la propriété – tâche déléguée à des mutuelles du groupe (MUTLOG – MUTALOG) -, l'ACMIL devenait un observatoire du logement des salariés et un laboratoire d'idées nouvelles. Ainsi, Yves Potier lança-t-il la Couverture Logement Universelle en 1999, assurance sociale pour le logement, idée qui fut reprise par plusieurs ministres du logement à partir de Marie-Noëlle Lienemann. Les avatars de cette initiative sont multiples et je ne les déclinerai pas ici, mais il faut savoir que le dispositif Visale, service d'Action Logement qui apporte une garantie aux bailleurs, permettant l'accès au logement, en particulier pour les jeunes, aujourd'hui en vigueur (et qui n'a pas l'amplitude du projet initial de l'ACMIL) en est l'héritier.

Monsieur Potier méritait bien la dignité de Chevalier de la Légion d'Honneur en 2004, pour toute sa longue carrière, bien sûr, mais aussi pour la belle page qu'il a largement contribué à écrire à l'ACMIL.

C'est désormais avec tristesse que nous relisons l'histoire de notre maison : un nom, un visage, un style nous manquent. Il ne nous reste qu'à dire « Merci, Monsieur Potier ! » en pensant « nous vous aimons bien ».

Jean de Mathan, janvier 2018

SOMMAIRE

Page 1 : Yves Potier, ancien Président de l'ACMIL

Page 2 : Position de la CFE-CGC sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Diégo ALARÇON, administrateur ACMIL

Position de la CFTC sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Sylvain LEPLÂTRE, administrateur ACMIL

Page 3 : Position de la CGT sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Alain FACCINI, administrateur ACMIL

Page 4 : Position de la CGT-FO sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Anne BALTAZAR, Secrétaire Confédérale

Position de la CFDT sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Marie-André SEGUIN, Secrétaire Confédérale

Page 5 : Position de la CPME sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Bernard VERQUERRE, administrateur ACMIL

Page 6 : Position de l'UNIOPSS sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement par Jeanne DIETRICH, Conseillère Technique Emploi/ Logement

Position de la CFE-CGC sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Le Projet de Loi Logement du gouvernement conforte les diagnostics posés depuis plus de 10 ans et reprend des propositions qui ont plus ou moins été suivies d'effet.

La libération du Foncier, notamment celui de l'Etat, paraît se heurter à un immobilisme des services de l'Etat qui semblent considérer que ce qui appartient à l'Etat doit rester à l'Etat. Une approche de mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique serait pour la CFE CGC probablement de nature à briser ce non-dit. Traiter du foncier disponible, de logement social, de transformation de bureaux en logement doit être étroitement associé au vivre ensemble et à la mixité sociale. Pour la CFE CGC, la non prise en compte des craintes liées à la nouveauté ou l'évolution d'un document d'urbanisme entraîne inéluctablement des contentieux de l'urbanisme. De nouvelles pistes de concertation et d'information d'un plus grand nombre d'habitants au regard des nouvelles technologies doivent être envisagées.

Tout ce qui concourt à la simplification de normes ou de procédures est de nature à fluidifier la production de logement ainsi qu'à en maîtriser le coût. L'Etat doit néanmoins rester vigilant au regard des aides directes ou indirectes dont profite le secteur du logement et s'assurer qu'il y a un réel impact sur le coût de production, ceci en fixant des objectifs clairs. Il convient dès lors pour la CFE CGC d'évaluer à date imposée et convenue et d'associer à cette évaluation les parties prenantes du logement en France, fédérations professionnelles et utilisateurs finaux que sont les locataires et propriétaires. Et de mettre face à leur responsabilités les opérateurs dès lors que les objectifs ne sont pas tenus. Il en va de la crédibilité de l'Etat.

Concernant les aides au logement, pour la CFE CGC, ces aides et leur progression dans le temps occulte un sujet insidieux et peu abordé dans notre société : mon salaire, mes ressources peuvent-ils me permettre d'assumer l'essentiel, me loger, me nourrir et m'habiller. La précarisation de l'emploi, la stagnation des salaires font que ces aides sont un amortisseur essentiel pour de plus en plus de non concitoyens. La CFE CGC craint que la récente réforme sur le travail qui précarise l'emploi

précarise l'accès et le maintien au logement. Remettre en cause ces aides sans se poser la question de fond sur ce qu'elles représentent et ce qui a conditionné à leur création est de nature à créer une fracture dans notre société. Quant au financement de ces aides, l'Etat se doit d'être plus transparent quant aux contributeurs de ces fonds lorsqu'il revendique une baisse de celles-ci. Un rapport au sénat en 2013 chiffre à 13 milliards d'Euros celles-ci. Et la moitié de ces aides provient de prélèvement sur les salaires (URSSAF et FNAL). Si l'Etat envisage une économie de 380 millions d'Euros à terme, il serait normal que la part prélevée sur les salariés baisse à due proportion.... Sauf à ce que Machiavel se cache à Bercy et que l'économie aille vers la seule contribution de l'Etat. Faisant fi de la solidarité nationale. De plus, la baisse brutale des APL mise en pratique depuis octobre concerne pour une grande majorité les organismes HLM créant une distorsion entre les propriétaires bailleurs privés et publics. Enfin, pour conclure sur ces aides et la transparence sur qui les finance, il serait probablement normal d'associer ceux qui indirectement profitent les propriétaires. L'Etat devrait à ce sujet réfléchir à la réinstauration d'un droit au bail qui permettrait d'élargir les contributeurs à ces aides qui font la force du modèle social français.

La CFE CGC rappelle inlassablement que le logement est la première cellule de toutes les sociétés humaines et que ce logement conditionne l'avenir de nos enfants et l'intégration de chacun d'entre nous dans notre société. Il ne se passe pas une année depuis 20 ans sans qu'une ou plusieurs Loi ou décret traitent du logement. Arrivant à une totale saturation des professionnels et permettant ainsi-dieusement une inflation sur le coût du logement. Les fondations sont saines, les murs sont solides, le toit est étanche. L'Etat doit ne pas craindre de supprimer, élaguer des options obsolètes ; encourager la rénovation énergétique et informer plus (guichet unique) mais ne plus décréter au risque de provoquer une overdose.

Diégo ALARÇON, administrateur ACMIL

Position de la CFTC sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Au début de l'été dernier le gouvernement a décidé une baisse de l'APL de 5 €. Des associations défendant les plus démunis se sont émues de cette disposition. Pour autant dans l'ensemble cela est passé comme une mesure d'ajustement technique pour permettre au gouvernement de satisfaire ses objectifs budgétaires.

En revanche, Dans le prolongement de cette mesure, le gouvernement a décidé une baisse de l'APL d'environ 50€ par ménage locataire dans le parc social et de demander au bailleur social de baisser le loyer d'environ 51€ de manière à ce que le locataire ait un petit bonus.

Pompeusement intitulé RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), ce dispositif est non seulement complexe à installer, mais encore il est très contestable.

En effet, si l'intention peut paraître louable - diminuer la charge du loyer pour les salariés à revenus modestes et moyens- les mesures arrêtées vont à l'inverse de l'objectif politique affiché, qui est de diminuer le niveau des prix de l'immobilier ; Ces derniers, en effet, sur une longue période et malgré quelques années de baisse ou de stabilisation (très hétérogènes selon les endroits), ont augmenté dans des proportions très supérieures aux revenus des ménages d'une part et aux prix des biens de consommation. En vue de peser sur le coût du logement, le gouvernement a pris un certain nombre de mesures- souplesse par rapport à l'application des 25 % de logements sociaux, stimulation des dispositifs constructifs de préfabrication, modulation de l'exigence d'accessibilité de tous les logements

neufs aux handicapés pour stimuler la production de l'offre en zone tendue. Cependant on sait que ce type de mesures nécessitera des délais significatifs pour devenir opérationnels.

Pour autant et pour des raisons budgétaires notamment, le gouvernement réduit singulièrement l'oc-troi de prêts à taux zéro et remet en cause l'APL accession, alors que ces dispositifs soutiennent bien entendu la demande d'accession de logements des ménages modestes et, au-delà, l'activité du bâtiment.

En d'autres termes, on crée des mesures de stimulation de l'offre dont on ne connaît pas la réelle efficacité et dont l'effet ne pourra être ressenti qu'à moyen terme et on réduit singulièrement les aides en faveur des ménages modestes souhaitant accéder à la propriété - et donc libérer des places en locatif - aides toujours efficaces, même si la baisse du coût des prêts immobiliers est, pour le moment, favorable aux accédants.

De même il existe un véritable paradoxe sur le dispositif RLS et baisse de l'APL évoqué supra. En effet si ce dispositif ne pose guère de problème en zone détendue, il va à l'encontre de la fluidité du marché locatif dans les zones tendues. On sait qu'en zone tendue le rapport entre le niveau de loyer social et le niveau de loyer privé est souvent de 1 à 3. Le ménage qui dispose d'un loyer en logement social à Paris est donc particulièrement privilégié par rapport au ménage de même niveau de revenu qui doit se loger dans le privé. Or, la baisse de l'APL accompagnée de la RLS - réduction de loyer de solidarité

- va avoir pour effet d'accroître l'écart de loyer entre logement social et logement privé sur le même territoire, ce qui est particulièrement paradoxal alors que l'objectif affiché est notamment de "favoriser le parcours résidentiel dans le privé et dans le social"

Par ailleurs, il est à craindre que l'entretien et la réhabilitation du patrimoine des logements sociaux connaissent une cure d'amaigrissement très préjudiciable à moyen terme (et néfaste pour l'activité et donc pour l'emploi).

Enfin, l'évolution des politiques d'attribution des logements réduit la responsabilité des organismes HLM avec des critères imposés dans 99 % des cas : cela va à l'encontre de la mixité sociale et ne peut que développer la constitution de ghettos. De là à affirmer que la politique de réduction de l'entretien du patrimoine va accompagner la modification de la politique de peuplement, il n'y a qu'un pas que certains en manqueront pas de franchir...

Une mesure positive, quand même : la création du bail mobilité "meublé" d'une durée de 1 à 10 mois pour les jeunes notamment, qui offre plus de sécurité juridique et de fluidité pour les salariés qui démarrent une activité dans un nouveau site.

En conclusion, à partir de nobles objectifs affichés, le gouvernement est sur le point de mettre en place des dispositifs paradoxaux qui entraînent une ségrégation plus importante entre les locataires du secteur social - en moyenne 15 % de la population - et ceux du privé.

Sylvain LEPLÂTRE, administrateur ACMIL

Annexe : Effet macroéconomique de la RLS

Depuis toujours la construction des logements sociaux est financée principalement par des emprunts (en 2016, plus de 79 % du prix de revient), et depuis de nombreuses années les fonds non rémunérés proviennent beaucoup moins de l'Etat (2.6 %) que des organismes HLM eux-mêmes : 12.1 % soit 1.969 M€ engagés en 2016 pour les 124.000 logements financés cette année-là. Ce qui représente presque la totalité de l'autofinancement des organismes (de l'ordre de 2 200 m€ par an).

Or la ressource quasi-unique de ces organismes est constituée par les loyers.

Ainsi, une baisse généralisée de loyer de 55€ / mois appliquée aux 4 800 000 logements HLM représenterait un manque de 3 618 M€ par an !

On ne voit pas comment les organismes pourraient continuer à construire, et même comment ceux qui ont beaucoup construit - et donc beaucoup emprunté - récemment pourraient continuer à honorer l'ensemble de leurs échéances. On va donc vers un arrêt soit de l'entretien immobilier (déjà « limite »), soit de la production de logements sociaux.

Or cette dernière constitue plus du tiers de la production totale de logements en France.

La réalisation des 124 000 logements sociaux précités représente 168 000 emplois directs, et encore davantage d'emplois indirects. Leur perte entraînerait au moins 2 500 M€ d'indemnités-chômage, alors même que l'Etat percevrait 815 M€ de TVA en moins. Donc au total bien plus de pertes que de gains pour les finances publiques, au-delà des dégâts sociétaux directs :

Le chômage en lui-même *

Une accentuation de la pénurie de logements exerçant la pression accrue à la hausse des loyers privés, ainsi qu'une aggravation de la saturation des dispositifs d'hébergement en principe temporaire, faute de débouché vers un logement adapté...

Il apparaît ainsi éminemment souhaitable et urgent d'abandonner la RLS et, bien au contraire :

Que l'Etat mette la pression sur ses services (et les autres intervenants, dont les HLM), pour accélérer le montage et la mise en œuvre des programmes de logements sociaux (certaines mesures prévues vont dans ce sens, mais il faut accélérer...), qu'il augmente sensiblement la péréquation financière entre les bailleurs HLM, qui existe déjà via le canal de la CGLLS, afin que ceux qui sont à l'aise parce que n'ayant pas construit depuis longtemps **, alimentent un fond commun venant en aide à ceux qui continuent à produire du logement.

* quel syndicat peut souscrire à une mesure qui a pour effet d'accroître- fut- ce involontairement- le chômage,

** ne serait- ce qu'en raison d'un ressort géographique limité et saturé

Position de la CGT sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Ensemble pour le logement social !

La situation du logement social devient catastrophique, pour les locataires, les salariés, les bailleurs sociaux.

La CGT a décidé de s'engager auprès du collectif « Vive l'APL » qui regroupe 60 organisations associatives, syndicales, de défense de consommateurs, de bailleurs sociaux, etc. pour défendre le droit au logement social.

6,5 millions de locataires vont perdre 5 euros dès octobre. Et ce n'est qu'un début car, en 2018, le gouvernement compte retirer 60 euros de plus à chaque locataire HLM qui perçoit l'APL, demandant aux organismes HLM de compenser.

Ainsi, le gouvernement menace le bon entretien des logements, la réhabilitation thermique, la production de nouveaux HLM, l'encadrement humain et les missions sociales des HLM.

Le projet de loi de finances 2018 et la nouvelle loi logement en gestation sans réelle concertation, à ce jour, prévoient :

- 1,7 milliard d'euros de suppression de crédits pour l'APL ;
- la suppression de l'APL pour les accédants à la propriété mettant à mal l'accession sociale ;
- la création d'un nouveau bail de très courte durée précarisant davantage les salariés et les étudiants ;
- la « mobilité » imposée pour les résidents du parc HLM.

Alors que le droit à un toit est un droit essentiel à tous, le budget du ministère de la Cohésion des territoires qui contient principalement le budget dédié au logement (dont 82% est consacré à l'accès au logement, soit 13,556 milliards) figure parmi les plus importantes baisses pour 2018.

Pour se défausser de tout effort budgétaire en faveur du logement social, le gouvernement veut imposer à action logement (ex 1 % logement), dans le cadre de la future convention quinquennale, le rachat du patrimoine HLM mis en vente par les organismes afin que ces derniers disposent de ressources compensatrices à la baisse des APL.

Autant de ressources en moins également pour Action Logement qui devra gérer des parcs immobiliers qui, pour beaucoup, ne trouvent pas preneur en raison de leur vétusté ou de leur inadéquation aux besoins locaux. Ce seront autant de moyens de construction et d'action en moins en direction des salariés.

Alors que Macron fait les poches du logement social et des locataires les plus modestes, le budget de l'État 2018 prévoit 7 milliards d'euros de cadeaux au titre de l'allègement de l'ISF et de la réforme de la taxation des revenus mobiliers qui ne bénéficieraient qu'à une poignée de foyers les plus riches !

Trop, c'est trop !

Alain FACCINI, administrateur ACMIL

Position de la CGT-FO sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Dans le cadre de la présentation de la Stratégie logement le gouvernement a préconisé une trentaine de mesures pour s'intégrer dans la loi logement et mobilité. Dans le même temps, le gouvernement a décidé de baisser les APL de 5€. Qu'en pensez-vous ? Que pensez-vous des propositions de réforme du gouvernement des aides au logement et quelles sont vos propositions de réforme ?

En 2017, la disparition du ministère du logement constitue le marqueur d'une transformation radicale de la politique du logement. La méthode est brutale : annonce choc au mois de juillet et baisse des allocations logement pour le secteur social. Suite au tollé suscité, le ministre dévoile le 20 septembre sa Stratégie pour le logement. Choc de l'offre soutenue par une réforme structurelle baptisée "inversion de la fiscalité immobilière", et confirmation d'une réduction de l'aide à la solvabilité des locataires du logement social (les aides au logement).

Ce choc de l'offre favorise essentiellement le secteur privé, ne fait nullement mention de contreparties sociales et ne repose sur aucune évaluation sérieuse des dispositifs d'incitation fiscale. La politique d'incitation et l'assouplissement des normes sont présentés comme gages d'une plus grande efficacité et fleurissent surtout bon l'idéologie libérale qui veut libérer l'offre mais se plier à la contrainte budgétaire en matière sociale...

La baisse des allocations concerne la primauté de la dimension sociale de la politique du logement et son articulation avec notre modèle social. Les pouvoirs publics ont décrété que les aides personnelles sont des charges et qu'il faut stopper leur progression. Or si le nombre de personnes éligibles augmente... la cause en est à l'aggravation du chômage et de la précarité. Le choix qui est celui de l'Etat, de baisser l'allocation, est dans la droite ligne du renversement de la logique des politiques sociales adopté depuis des années : on ne part plus des besoins mais on fixe des objectifs de dépenses en fonction de la contrainte budgétaire et on les répartit ensuite. Car c'est bien là que réside la cible de la nouvelle action publique en matière de politique du logement : notre modèle social et le principe du droit ouvert : « De chacun selon ses moyens et à chacun selon ses besoins ». Le choix politique du

gouvernement est celui de faire fi des véritables causes et des effets de la montée de la précarité et du chômage pour imposer un objectif conforme à la contrainte budgétaire là où il faudrait répondre aux besoins.

Ce n'est pas tout : cette mesure de la Stratégie qui sera reprise par la Loi de finances 2018 et reconduite dans la loi ELAN, ne vise pas que le principe de redistribution. Elle fait également du service public du logement le cœur de cible d'un programme de démantèlement et de déréglementation par l'assèchement des ressources avec en ligne de mire les Offices Publics de l'Habitat.

Pour Force Ouvrière, les restrictions apportées aux conditions d'éligibilité aux aides au logement ces dernières années doivent être supprimées et les aides revalorisées. Pour une réelle réhabilitation de la politique du logement, celle-ci doit marcher sur ses deux jambes : aides à la solvabilité et aides à la pierre. L'Etat doit s'engager financièrement et dans une proportion à la hauteur des besoins pour répondre aux besoins en application du principe républicain d'égalité.

De manière plus large, partagez-vous le bilan effectué par le gouvernement ? Qu'attendez-vous des aides au logement ?

La position de Force Ouvrière se situe aux antipodes de la position gouvernementale. Les aides au logement constituent un investissement et non une charge et permettent de préserver le pouvoir d'achat. Le secteur social non lucratif et notamment le service public du logement participent à la garantie qui incombe à l'Etat. Par la mutualisation des ressources et par la redistribution, les aides à la solvabilité contribuent à la solidarité nationale mais aussi à la régulation du financement du logement social. Elles participent à la notion d'équilibre de l'opération financière de production du logement social en imposant la notion de loyer de sortie en dehors de toute logique marchande. Elles constituent ainsi indirectement un levier de régulation économique indispensable et des ressources pour les bailleurs sociaux.

Anne BALTAZAR, Secrétaire Confédérale

Position de la CFDT sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Dans le cadre de la « Présentation de la Stratégie logement », le gouvernement a préconisé une trentaine de mesures pour s'intégrer dans la loi « logement et mobilité ». Dans le même temps, le gouvernement a décidé de baisser l'APL de 5€. Qu'en pensez-vous ? Que pensez-vous des propositions de réformes du gouvernement des aides aux logements et quelles sont vos propositions de réformes ?

En annonçant la baisse de 5 euros par mois des Aides Personnelles au Logement (APL), le gouvernement donne un très mauvais signal aux familles les plus pauvres et aux jeunes.

Ces aides bénéficient à près de 6,5 millions de personnes, dont environ 1 million de jeunes de moins de 25 ans.

La baisse de 5 euros n'est pas anecdotique pour ceux qui ont déjà beaucoup de mal à « boucler les fins de mois », notamment les jeunes, les salariés en grande précarité et certains retraités.

Pouvoir se loger est pourtant un élément essentiel pour se former, travailler et pour lutter contre l'exclusion.

Les aides aux logements sont donc indispensables pour favoriser l'émancipation des jeunes, l'accès à l'emploi des salariés et le maintien des retraités à leur domicile, même si elles justifient trop souvent l'augmentation des loyers par les propriétaires.

Pour la CFDT, une politique d'aide au logement et de régulation des loyers ne peut pas commencer par un « coup de rabot » pénalisant les plus fragiles.

Face à cette annonce injuste et contre-productive, la CFDT demande au gouvernement de renoncer à la baisse des APL.

De manière plus large, partagez-vous le bilan effectué par le gouvernement ? Qu'attendez-vous des aides aux logements ?

Dans l'objectif de créer un « choc de l'offre » les Ministres énumèrent un certain nombre de propositions qui méritent une attention, bien qu'elles restent pour certaines assez floues.

Si certaines propositions vont dans le sens des décisions prises par les partenaires sociaux d'Action Logement (RU (Rénovation Urbaine) et Visale par exemple), d'autres et notamment fiscales, nous interrogeons en ce qu'elles sont des mesures isolées (abattement fiscal sur les plus-values de foncier en zone tendue). En effet, une vraie politique fiscale de l'immobilier dans notre pays reste absente.

Un moratoire sur les normes techniques dans la construction, et une simplification des réglementations existantes invite à une extrême vigilance.

Par ailleurs, même si des propositions sont faites en direction des villes moyennes pour revitaliser les centre-bourg, les politiques proposées concernent essentiellement les zones tendues PTZ, PI-NEL, fiscalité, choc de production et ce de manière contradictoire avec les objectifs annoncés, risquant d'accroître la fracture territoriale. Plutôt que d'augmenter la production de logements dans les zones tendues, pourquoi ne pas rendre plus attractives pour les entreprises et les salariés, les zones détendues, par une production de logement de

qualité et par l'amélioration du cadre de vie sur ces territoires.

Le logement social est la cible particulière du Gouvernement, peu d'annonces concernent le parc privé, à l'exception du bail mobilité et de l'élargissement de Visale à tous les jeunes. L'encadrement des loyers par exemple est absent de cette stratégie (sauf à évaluer les premières mises en œuvre).

Enfin, Action Logement est au cœur de nombre de dispositifs de ce plan logement. Il nous faudra nous donner les moyens de répondre à cet enjeu, tout en veillant à l'efficacité sociale de nos investissements, pour les publics prioritaires d'Action Logement.

Marie-André SEGUIN, Secrétaire Confédérale

Position de la CPME sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Dans le cadre de la « Présentation de la Stratégie logement », le gouvernement a préconisé une trentaine de mesures pour s'intégrer dans la loi « logement et mobilité ». Dans le même temps, le gouvernement a décidé de baisser l'APL de 5€. Qu'en pensez-vous ? Que pensez-vous des propositions de réformes du gouvernement des aides aux logements et quelles sont vos propositions de réformes ?

Dans le cadre du Plan Logement annoncé le 20 septembre dernier par le Gouvernement, Action Logement est impliqué sur 5 mesures très concrètes et notamment Visale.

Système financé en partenariat par Action Logement et l'Etat, la création du bail à mobilité spécifique de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie permet une activation de la garantie locative Visale gratuitement. Pour les partenaires sociaux, cette mesure contribue à la mobilité professionnelle des salariés qu'ils souhaitent continuer à accompagner. Par ailleurs, la nouvelle version de Visale offrira aux étudiants une caution locative gratuite sans distinction de statut de l'étudiant ni de statut du logement.

Grâce à la mobilisation de l'Etat, d'Action logement et des bailleurs sociaux, la volonté de construire 80 000 logements pour les jeunes et les étudiants est également un engagement partagé.

Dans le cadre des conventions avec l'Etat, Action Logement finance à hauteur de 9,5 Milliards d'€ le PNRU qui représente aujourd'hui un investissement estimé à 11, 5 Milliards d'€. Cela représente 82% du financement en subvention issue de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC).

Les engagements pris par Action Logement au titre du NPNRU représentent 6,2 Milliards d'€ (dont 0,6 Milliard de report PNRU) soit 96% du financement total. Sur un total d'investissement initialement estimé à 6,6 Milliards d'€, Action Logement finance 3,8 Milliards d'€ en subvention et le reste en prêts.

Au titre de ces 2 programmes, Action Logement est engagé à payer au 31 décembre 2017 : 7,1 Milliards d'€ sur 14 ans soit 5 années de PEEC intégralement affectées à l'ANRU.

De plus, dans le cadre du doublement du NPNRU qui passe de 5 à 10 milliards d'€, Action Logement contribuera à hauteur de 2 milliards d'€, l'Etat apportera 1 Milliard d'€ et le Monde HLM 2 Milliards d'€.

Concrètement, Action Logement Service finance les bailleurs et obtient en contrepartie des droits de réservation pour les salariés. Principal financeur de la politique de rénovation urbaine, Action Logement a sollicité un droit d'alerte en conseil d'administration de l'ANRU. Action Logement sera attentif aux conditions de respect du Règlement général et des conditions d'engagement des opérations et des conditions de décaissement de ses aides. La Gouvernance de l'ANRU devra permettre à Action Logement de maîtriser ses engagements financiers en conformité avec l'accord pris avec l'Etat.

Concernant l'accélération de la rénovation et de la mise aux normes du parc de logements dans les centres des villes moyennes prônées par l'Etat, Action logement s'est engagé à mobiliser des moyens exceptionnels dans un programme spécifique en faveur de la construction, de la réhabilitation et de la mise aux normes de logements dans les villes moyennes. L'enjeu pour Action Logement est de déployer un financement dédié à la rénovation patrimoniale en centre ancien pour renouveler en priorité l'offre locative privée avec des logements adaptés et diversifiés afin de mieux répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles, et aux besoins des entreprises sur ces territoires et

contribuer à la politique de rénovation énergétique du parc ancien. Il s'agit d'un nouvel emploi de la PEEC correspondant à un investissement dédié de 1,5 Md € sur 5 ans soit 300 M€ par an à compter de 2018, affecté au financement d'opérations d'acquisition/réhabilitation réalisées en logement social, intermédiaire ou libre conventionné par des organismes de logement social ou par des investisseurs privés, en subvention et en prêt avec un modèle économique adapté. En contrepartie, Action Logement conventionnera des droits de réservations locatives pour placer des locataires salariés.

Afin de mobiliser le parc privé en faveur de la mobilité des salariés, Action Logement travaille à la mise en place très prochaine d'un outil « Louer pour l'emploi ».

Concernant la vente HLM, en accord avec l'Etat, Action Logement va créer un opérateur national dédié à la vente (ONV). Cette structure sera ouverte à tous les organismes de logement social (OLS) sur la base du volontariat. L'enjeu majeur est d'accélérer la mobilisation des fonds propres pour les OLS nécessaires aux stratégies de développement (construction et réhabilitation), tout en favorisant l'accession à la propriété des ménages modestes. Les objectifs essentiels sont :

- pour les locataires : être dans le cadre sécurisé de la vente HLM
- pour les OLS : accélérer le retour des capitaux propres
- pour les collectivités territoriales : pérenniser les outils de logement social sur leur territoire et avoir l'assurance d'une gestion sécurisée par un opérateur professionnel qui garantira les conditions de vente et accompagnera le locataire dans son nouveau statut de copropriétaire.

De manière plus large, partagez-vous le bilan effectué par le gouvernement ? Qu'attendez-vous des aides aux logements ?

Action Logement partage la volonté du Gouvernement de baisser pour les ménages le coût du logement dans leur budget. Action Logement privilégie les aides pour l'accès à l'emploi et les aides à la mobilité professionnelle. Mesurant les enjeux qui existent sur le parc privé avec 2 millions d'entrants par an, contre 500 000 dans le parc social, Action Logement participe à une régulation du marché en conventionnant avec les bailleurs privés et en s'appuyant sur les administrateurs de biens à travers le dispositif Louer pour l'emploi.

Action Logement souhaite aider un plus grand nombre de locataires HLM pour qu'ils deviennent propriétaires. Pour les plus âgés, les aides peuvent se traduire par de l'aide au maintien dans les lieux.

Bernard VERQUERRE, administrateur ACMIL

Directeur de la Publication :
Hubert DUMONT SAINT PRIEST
ACMIL : Association de Coordination
des Moyens d'Intervention pour le Logement
ARA - Déclarée Loi 1901
75, quai de la Seine - 75940 Paris cedex 19
Tél. : 01 44 89 80 90 - Fax : 01 40 37 77 10
ISSN 1146-1519
Imprimerie EDGAR
Tél. : 01 48 11 27 70
Tirage : 1600 Ex.

Position de l'UNIOPSS sur les mesures envisagées par le gouvernement en matière de logement

Le gouvernement français est sommé depuis de nombreuses années, via les recommandations spécifiques par pays envoyées chaque année en juillet par la Commission Européenne aux Etats membres, de revoir son budget logement. Celui-ci, selon elle, serait trop élevé pour des résultats trop maigres, en comparaison d'autres pays européens. Les APL représentant une très large part du budget logement, un peu moins de 18 Milliards d'euros soit environ 40%, les gouvernements successifs depuis de nombreuses années, sont tentés de rogner sur cette partie du budget. La Cour des Comptes en juin 2017 a aussi fait de telles préconisations.

Une réduction des APL par 3 vagues successives sur 2017 et 2018 a donc été prévue : 5 Euros en octobre 2017, 50 Euros dans le parc public dès janvier 2018, et un gel de la revalorisation des APL en octobre 2018.

Pour l'UNIOPSS, vouloir réduire les APL pour donner plus d'efficacité à la politique du logement revient à prendre un problème réel par le mauvais bout. Cet avis a été partagé au moment des débats sur l'APL par le Président du CNLE⁽¹⁾ et de l'ONPES⁽²⁾, Etienne Pinte et Jérôme Vignon. Il l'est également par l'OFCE⁽³⁾ sous l'angle économique. L'UNIOPSS propose donc des alternatives.

Les pays qui ont réduit les APL se portent-ils mieux ? Non, une expérience tentée au Royaume-Uni l'a démontré.

A quoi sert l'APL ? A solvabiliser les dépenses de logement des ménages pour faciliter leur entrée et leur maintien dans le logement. Le gouvernement a-t-il prévu d'autres modalités qu'il juge plus vertueuses pour parvenir à cette fin, notamment dans le projet de loi logement en cours d'élaboration ?

Pour le moment non. La mesure phare envisagée est le bail mobilité. Le bail mobilité partait du constat de départ juste selon lequel beaucoup de jeunes ont les plus grandes difficultés à accéder au logement leur permettant de se saisir d'opportunités professionnelles pour démarrer dans la vie. Mais une grande partie de son intérêt est amoindri par le fait qu'en l'état actuel des choses, le propriétaire pourra continuer à demander une caution au locataire. C'est justement cette caution que les jeunes et les personnes en situation précaire ont le plus grand mal à fournir. Leur accès au logement ne sera donc pas facilité.

On aurait pu imaginer également un investissement du gouvernement dans une forme de Garantie Universelle des Loyers, rassurant un propriétaire acceptant de louer à une personne avec des ressources relativement aléatoires. Pas de GUL en perspective non plus, et maintien de la VISALE qui ne couvre pas les jeunes sans ressource, au chômage, ni les moins jeunes se trouvant également dans cette situation.

Enfin, on aurait pu envisager une constructive massive de logements locatifs sociaux financièrement abordables, desserrant les contraintes du marché du logement et le rendant de fait plus accessible. De fait, ce sont environ 1 200 PLAI de plus qui sont programmés dans le PLF 2018 par rapport à 2017, pas d'effet de masse donc.

Que propose donc l'UNIOPSS pour rendre plus efficace la politique du logement ? Construire 60 000 PLAI au lieu des 40 000 envisagés, construire 50 000 logements dans le parc privé conventionné social, mettre en place une réelle GUL, renforcer les APL dont les loyers plafonds n'ont progressé que de 16% entre 2000 et 2010, tandis que le loyer moyen des allocataires progressait de 30%, rétablir un encadrement des loyers qui a fait ses preuves sur Paris et coupe court à tout débat sur le prétendu effet inflationniste des loyers.

C'est ce que porte l'UNIOPSS dans ses propositions pour le projet de loi logement envoyées le 10 janvier 2018 aux rapporteurs pour avis au Sénat et à l'Assemblée Nationale sur la Mission Cohésion des Territoires du PLF 2018, au président du CNH, au cabinet du Ministère du Logement, à l'administration centrale en charge du logement, et aux sénateurs en charge d'animer les réflexions de la conférence de consensus sur le logement notamment.

⁽¹⁾ : CNLE : Conseil National de Lutte contre les Exclusions

⁽²⁾ : ONPES : Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale

⁽³⁾ : OFCE : Observatoire Français des Conjonctures Economiques

**Jeanne Dietrich Conseillère Technique Emploi/ Logement
Pôle Lutte contre les Exclusions**

"La Lettre de l'ACMIL" - BULLETIN D'ABONNEMENT

M., Mme..... Prénom.....

Société..... Fonction.....

Adresse.....

Code postal Ville

Téléphone..... Fax

souscrit un abonnement pour 4 numéros, soit 35 euros. - Règlement joint par

Chèque postal à l'ordre de l'ACMIL Chèque bancaire à l'ordre de l'ACMIL

A adresser à **ACMIL, 75, quai de la Seine 75940 Paris cedex 19 - Tél. : 01 44 89 80 94**

Afin de pouvoir vous adresser la lettre de l'ACMIL par email, je vous remercie de nous indiquer votre adresse email ainsi que celle de contacts qui souhaiteraient la recevoir à :

isabelle.couturier@mutlog.fr

Nom :

Prénom :

Nom entité :

Fonction :

Email :@.....

Email :@.....