

RÉSOLUTION

CONVENTION NATIONALE DE NANCY, JUIN 2023

« LES OPERATEURS PUBLICS HLM, CREATEURS DE SOLUTIONS ET BOUCLIER EN TEMPS DE CRISES »

Il y a urgence. Unanimes, tous les acteurs du logement le clament. Depuis des mois, le Mouvement HLM et le monde associatif alertent, chiffres à l'appui sur la crise du logement qui, loin de reculer, va s'intensifier. Un Conseil National de la Refondation plus tard, quelle ambition l'Etat va-t-il porter ? Réponse(s) le 5 juin ?

En attendant ces réponses et parce qu'ils contribuent à répondre aux enjeux démocratiques, sociaux et écologiques de notre époque, les OPH veulent être des acteurs puissants, au service de l'habitat et du logement, des plus pauvres jusqu'aux classes moyennes, pour toutes les typologies de territoire.

Lors de l'assemblée générale de Rennes, nous avons, à partir de travaux menés avec des experts, économistes et chercheurs, **formulé des propositions pour « un quinquennat utile à nos concitoyens »**. Pour les opérateurs publics que nous représentons **c'est un socle** sur lequel pourrait se bâtir la confiance pour agir.

I. BATIR LA CONFIANCE

Un an après, malgré la volonté affichée de la Première ministre, dès sa prise de fonction, de « parvenir à un Pacte de confiance avec le monde HLM », ce pacte n'est toujours qu'un vague projet ; coincé semble-t-il, entre des propositions du Comité National de la Refondation sur le logement à venir et le futur contenu de la convention quinquennale entre le Gouvernement et Action Logement. De cette future convention rien ne filtre, alors même que les organismes de logement social hors Action Logement pèsent 80% du patrimoine HLM dans lequel vivent aussi de nombreux travailleurs ! Créer la confiance, c'est porter au débat l'ensemble des sujets, en transparence, alors même que sont en cours d'élaboration les grandes lignes de la loi de finances 2024.

La Fédération a fait des propositions, fixé des lignes rouges¹, et avec l'USH, a contribué aux réflexions pouvant conduire à un Pacte de confiance, facteur de stabilité voire de relance, alors que l'inflation fragilise toute l'économie du logement.

II. UN PACTE POUR L'INVESTISSEMENT

Pour un vrai Pacte de confiance, nos propositions, dans un contexte macro-économique qui s'est encore dégradé depuis l'été dernier - crise des prix de l'énergie, inflation en hausse et taux du livret à 3% - auraient le mérite de maintenir au plus haut possible les investissements des organismes de logement social, à condition évidemment **que le gouvernement bloque le taux du livret A à 3% en août prochain**. Ces propositions nous les portons auprès du gouvernement, des parlementaires et dans les travaux du CNR et elles trouveraient toute leur place dans un Pacte qui s'intéresserait à l'essentiel, aux investissements. Une partie d'entre elles vise cet objectif : **un taux de TVA de 5,5%** pour tous les investissements des organismes

¹ 4 lignes rouges : pas de loyers en fonction des revenus, maintien du bail à durée indéterminée, pas de diminution partielle de la RLS mais son arrêt complet et bien sûr un soutien financier aux investissements.

de logement social, voire un taux encore inférieur pour les travaux de rénovation énergétique, **la suppression de la RLS, la création de « Ma PrimeRénovHLM », la réorientation des dépenses publiques consacrées au logement défiscalisé vers le logement social**, autant de mesures que notre Fédération porte sans relâche pour répondre à la hausse du nombre de demandeurs (2,4 millions) et aux objectifs de décarbonation fixés dans la loi Climat et Résilience, objectifs qui vont devenir encore plus ambitieux pour le secteur du logement après l'adoption de « l'objectif -55% en 2030 ».

Nous en formulons une nouvelle. A l'automne 2022, après des débats houleux, le Parlement, dans la loi de finances, a maintenu, la participation de la PEEC au financement du FNAP à hauteur de 300 millions, malgré l'opposition d'Action Logement. Nous avons soutenu cette décision des Pouvoirs publics au nom de la non-discrimination des financements de la PEEC : l'argent du FNAP finance des opérations, quel que soit le statut des opérateurs. Faut-il rappeler également, qu'en 2020, sur les 2,1 milliards d'euros de PEEC affectés aux personnes morales HLM en France métropolitaine, plus de 72% l'ont été aux filiales du groupe Action Logement Immobiliers, contre seulement 11 et 12% aux OPH et aux autres ESH. **Nous demandons donc que la future convention quinquennale respecte enfin la loi, en vertu de l'article L .313-17-3 du CCH.**

III. UN PACTE POUR TOUS LES TERRITOIRES

Parce que notre réussite collective passera par l'implication plus forte encore des collectivités locales dans la construction et la rénovation des logements, la création des Autorités Organisatrices de l'Habitat est un premier pas vers une plus grande décentralisation des politiques du logement et de l'habitat, en direction, notamment, des territoires les plus tendus. Il faut désormais conforter ce statut en donnant des compétences plus larges aux AOH, en l'ouvrant aux Départements, et en faire un lieu de différenciation des politiques du logement. **C'est dans ce cadre que la Fédération a proposé que les AOH bénéficient d'un financement dédié via une partie de la PEEC qui financerait le logement social** (et uniquement lui) au plus près des besoins des salariés. Cette proposition, qu'elle a présentée à tous les partenaires concernés qui voulaient la connaître, a reçu des échos positifs, dans un environnement politique favorable à une nouvelle étape de décentralisation, jusqu'au plus haut niveau de l'Etat. Elle s'inscrit dans la logique de l'article L .313-17-4 du CCH qui prévoit que « l'action de chacun des organismes du groupe AL est déployée territorialement (...) en cohérence avec les politiques locales de l'habitat, notamment dans le cadre de partenariats avec les collectivités territoriales compétentes ».

IV. UN PACTE AUX BENEFICES DES LOCATAIRES ET DE CEUX QUI VEULENT LE DEVENIR.

C'est la raison d'être d'un Pacte qui serait signé au prochain congrès HLM. Toutes les mesures visant à favoriser la construction et la rénovation leur seront favorables. C'est aussi pour cela que la Fédération a fixé des lignes rouges sur des sujets majeurs pour les habitants des HLM : **nous nous opposerons à toute disposition mettant en cause le bail à durée indéterminée, gage de stabilité pour des gens qui souvent n'en ont guère dans leur travail... Nous refuserons toute mesure qui viserait à adapter le loyer aux revenus alors que c'est l'essence même des APL de le faire, APL qu'il faudrait donc enfin revaloriser à la bonne hauteur.** Et resterons vigilants sur les conséquences de la fin des boucliers énergétiques, annoncée pour fin 2023 pour le Gaz et fin 2024 pour l'électricité.

Oui, le monde HLM veut travailler en confiance pour bâtir un avenir où se loger sera plus facile et plus respectueux de l'environnement.