

# Logement social: comment l'ardoise de l'État plombe les loyers

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, les loyers du parc HLM ont augmenté de 1,97 %, alors même que le gouvernement recommandait de plafonner les hausses à 1 %. Pourquoi ? Pour trouver les financements que l'État refuse justement de donner. Une fois encore, les plus pauvres sont les premiers à être mis à contribution. Explications.

La plus élémentaire logique aurait voulu qu'avec la crise, le chômage, l'explosion de la précarité, les loyers cessent d'augmenter dans le secteur HLM. Pourtant, en octobre 2009, alors que l'inflation était inférieure à 1 %, la plupart des conseils d'administration des organismes du secteur HLM ont voté une augmentation moyenne des loyers... de 1,97 % applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2010. C'est ce que vient de relever la Confédération nationale du logement (CNL), qui a mené une étude portant sur 136 bailleurs sociaux (17,1 % des organismes) et près de 30 % du parc social. Selon la Confédération, près de deux tiers des organismes

HLM n'ont pas respecté la recommandation gouvernementale de ne pas pratiquer de hausse supérieure à 1 %, hausse qui était déjà en soi « injustifiée et injuste ». Pire, l'étude révèle que c'est dans le secteur public que les augmentations sont les plus fortes: au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la hausse moyenne dans les offices publics de l'habitat (OPH), qui regroupent, depuis 2007, les ex-OPHLM et OPAC, était de 2,90 %, contre 1,50 % chez les bailleurs sociaux privés et semi-privés. Explication: « Compte tenu du désengagement de l'État, les collectivités locales sont obligées de trouver d'autres sources de financement et donc augmentent les loyers. » Et sans surprise, ce sont les

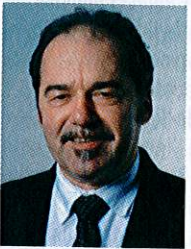
ménages les plus modestes qui font en premier lieu les frais de cette politique de financement en circuit fermé. « Lorsqu'un bailleur décide d'augmenter en masse les loyers de 2 %, cela signifie qu'à l'intérieur de cette masse, les augmentations peuvent être échelonnées de 0 % à 4,5 %, selon le profil du locataire. » Or, poursuit la CNL, « plus un loyer est proche du plafonnement, moins il sera augmenté. À l'inverse, ce sont les plus bas loyers qui connaissent les augmentations les plus fortes ». Et c'est encore dans le secteur public que l'on compte le plus d'écart: au 1<sup>er</sup> janvier, l'augmentation la plus faible était de 0,50 % et la plus forte de 3,50 % dans les OPH.

## LA PAROLE À...



**STÉPHANE PEU**, MAIRE ADJOINT DE SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS), PRÉSIDENT DE PLAINE COMMUNE HABITAT.

Sans compensations financières, les offices HLM sont plus ou moins obligés d'augmenter les loyers à hauteur de l'inflation ou de l'évolution des coûts dans le bâtiment. C'est pour cela qu'il faut exiger un gel des loyers. Bien évidemment, celui-ci doit être compensé: il ne s'agit pas de priver les offices de recettes et de leur capacité d'entretien du parc. La loi de finances 2010 consacre 800 millions d'euros aux défiscalisations, au profit des 10 % de Français les plus riches qui pourront se fabriquer une rente foncière. Il n'y a dès lors aucune raison que l'on ne puisse pas imposer un gel des loyers pour 4 millions de familles modestes en France.



**JEAN-PIERRE MOINEAU**, MAIRE ADJOINT ET PRÉSIDENT DE L'OPHLM DE VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE).

Les organismes ont des missions à remplir, des comptes à équilibrer, et c'est difficile quand tout augmente. En règle générale, ce n'est pas à eux que l'on peut imputer la responsabilité de la hausse des loyers. À Vitry, nous allons augmenter de 2 % nos loyers cette année parce qu'on est dans un plan de consolidation. Cette hausse va se poursuivre durant toute la durée du plan. On a signé ce plan parce qu'il nous a permis d'obtenir 9 millions d'euros de subventions. Le problème est que les locataires n'ont plus les moyens de suivre. On est dans une dynamique qui consiste à faire payer les familles les plus modestes, que cela se fasse via les bailleurs ou pas.



À la cité du Luth de Gennevilliers (Hauts-de-Seine), on n'aura pas droit aux 800 millions d'euros de défiscalisation sur l'immobilier décidée par le gouvernement. En revanche, à la hausse des loyers HLM...

**En 2010, le budget de l'État consacré à la réhabilitation des logements sociaux est de... zéro euro.**

Si l'on résume, ce sont donc les ménages les plus pauvres, dont la part des dépenses consacrée au logement est généralement très importante, qui financent ainsi les programmes de construction ou de réhabilitation à la place des pouvoirs publics: en 2010, le budget de l'État consacré à la réhabilitation des logements sociaux est de... zéro euro, ironise ainsi un administrateur de la CNL. La mise à contribution des locataires a été largement encouragée dans le cadre de la loi Boutin du 25 mars 2009. Une de ses dispositions prévoit par exemple qu'un bailleur, lorsqu'il entreprend des travaux d'économie d'énergie, puisse demander au locataire du logement concerné de payer 50 % de l'économie en énergie réalisée pendant 15 ans. Or, note Didier Pavageau, de la CNL, ce partage des frais est injuste dans la mesure où « une partie du loyer sert précisément à l'entretien et à la

réhabilitation des logements », mais aussi parce que les « bâtiments sont souvent mal réhabilités ». Or c'est surtout via la vente des logements sociaux aux locataires, encouragée par la loi Boutin, que le gouvernement entend dégager des financements qui ne sortiront pas des caisses de l'État. C'est ce qu'avait d'ailleurs clairement expliqué le secrétaire d'État au logement, Benoist Apparu, fin décembre: si l'ensemble des organismes HLM vendaient 40 000 logements, soit 1 % de leur patrimoine, ils dégageraient « environ 2 milliards de fonds propres », soit « quatre fois le montant des aides à la pierre », inscrit dans le budget de l'État pour financer le logement locatif social. Mieux, dans la logique de la droite, ces ventes permettent à terme de réduire considérablement le parc de logements locatifs sociaux. ★

ANNE-LAURE DE LAVAL  
aldelaval@humadimanche.fr

## REPÈRES

**60**

Le pourcentage de locataires du privé qui peuvent prétendre à un logement en HLM.

**900 000**

Selon la CNL, le nombre de logements sociaux immédiatement nécessaires pour répondre à la demande.

**4 000**

Le nombre de logements sociaux vendus en 2009, alors que le nombre de logements mis en vente a été augmenté de plus de 30 000 unités.

**4**

Entre 1999 et 2009, les collectivités territoriales ont dû multiplier par quatre leur effort financier pour la construction de logements sociaux pendant que l'État le divisait par deux.

## « GELER LES LOYERS DU PUBLIC COMME DU PRIVÉ »



**SERGE INCERTI FORMENTINI**, PRÉSIDENT DE LA CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT (CNL).

Soit on continue de demander toujours plus aux locataires, soit on gèle l'ensemble des loyers, dans le public comme dans

le privé, en 2010. Le logement n'est pas une marchandise, il répond à des besoins: il ne doit donc pas subir d'inflation comme les autres biens de consommation. Les gels doivent être accompagnés d'engagements financiers de l'État. L'aide à la pierre est passée dans le dernier budget 2010 de 2 500 euros par logement à 1 000 euros. Il existait il y a quelques années une subvention pour la réhabilitation des logements qui n'est plus versée depuis 2007. Les bailleurs sont donc obligés d'emprunter auprès des banques ou de la Caisse des dépôts, et d'en répercuter

le coût sur les loyers. La part des dépenses consacrée au logement n'atteint même pas 1,6 % du PIB, et quand on enlève toutes les aides des collectivités territoriales, on n'atteint même pas 1 % du PIB. Nous demandons à ce qu'elles atteignent au moins 2 % du PIB, que l'État injecte immédiatement 2 milliards d'euros, et que 180 000 logements soient construits chaque année. Il faut aussi aller plus loin dans l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et permettre des emprunts à des taux d'intérêt plus bas sur de plus longues durées: c'est possible, ça s'est fait. Il faut aussi revaloriser les aides à la personne d'au moins 25 %, ce qui serait une simple mesure de rattrapage pour prendre en compte la part très importante des charges dans les quittances de loyer.