COMMENTAIRES SUR PROJET DE LOI
MOBILISATION POUR LE LOGEMENT
ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

1 – LA MOBILISATION DES ACTEURS

Les conventions d'utilité sociales deviennent obligatoires

Cette mesure vise à mettre les organismes HLM sous tutelle.

Chaque organisme devra s'engager dans une convention avec l'Etat, et définissant notamment les objectifs de productions de logements neufs, de ventes HLM, la politique des loyers, le peuplement, réhabilitations, gestion de proximité…

Des indicateurs seront mis en place et l'organisme sera sanctionné si ses objectifs ne sont pas atteints…son agrément pourra même lui être retiré.

S'il est normal de notre point de vue que les organismes HLM, intervenants dans le cadre de la mission d'intérêt général, soient sous tutelle de l'Etat, cette mesure vise à les inféoder totalement au ministre du logement. Nous pouvons craindre, au-delà de la dérive idéologique que traduit cette loi « Boutin », des sanctions à la tête du client. Comment un préfet sanctionnera-t-il un député maire, ou un baron local ? Le risque de copinage politique n'est pas à exclure non plus.

Rappelons toutefois que les structures de contrôle existent déjà et sont opérationnelles (Miilos), et que l'Etat a déjà les moyens de sanctionner les dérives par rapport aux missions d'intérêt général

Cette mesure était évoquée dans le rapport ATTALI - décision 284 à 295(voir notre commentaire dans le document du 2 mars 2008.)

Mutualiser les moyens des organismes d'HLM pour favoriser l'effort de construction

Cette mesure démontre le niveau de méconnaissance de Mme BOUTIN et des ses collaborateurs sur la gestion financière des organismes HLM.

Si quelques organismes sont des « dodus inactifs » notoires, ils sont rares et la ponction opérée sur leur trésorerie ne pourra être effectuée qu'une seule fois. Les fonds récoltés seront dérisoires par rapport aux besoins financiers d'un budget du logement ambitieux.

Et puis cet argent, stocké à tort par certains organismes HLM mal gérés parce que trop riches, n'est il pas la propriété des locataires ? Ne pourrait-il pas être plutôt employé à la baisse des loyers…

Dispositions concernant le 1% logement

Ces dispositions sont commentées et développées par G. Laugier le 9 septembre 2008

Sécuriser la vente en l'Etat futur d'achèvement

L'objectif clairement affirmé est de transférer la maitrise d'ouvrage interne des organismes d'HLM vers les secteurs privés des promoteurs. ATTALI en rêvait et le préconisait, BOUTIN le fait…

L'argument en quoi cela couterait moins cher reste à démontrer. Un promoteur travaille avec une marge nette qui est rarement en dessous de 8%, sans compter leurs frais de gestion qui se situent à environ 5%. Comment pourraient-ils être moins chers que les maitrises d'ouvrage HLM ?

Améliorer la gestion des copropriétés issues des ventes HLM

Cet article oblige à la constitution de fonds de prévoyance dans ces copropriétés.

Nous soulignons qu'il est important que les organismes HLM restent copropriétaires majoritaires si possible dans les immeubles HLM ouverts à la vente. La présence d'acteurs institutionnels dans ces copropriétés apporte une garantie de pérennité de l'immeuble.

Dans ce cas figure, il est économiquement imbécile d'obliger l'organisme HLM à bloquer une partie de sa trésorerie pour couvrir des provisions de travaux, sinon pour faire le bonheur des banquiers et

des syndics. Nous rappelons que l'organisme HLM se refinance par l'autofinancement dégagé annuellement, et indispensable à son bon fonctionnement.

Amélioration du fonctionnement des copropriétés

Pas grand-chose de nouveau…la loi sur la copropriété reste très contraignante et ne donne pas tout moyen de prévention des copropriétés dégradées.

2 – CREATION DU PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES (PNRQAD)

Mme BOUTIN parle depuis sa prise de fonction du traitement des centres anciens, et c'était, il faut bien le reconnaitre, sa seule expression dans le cadre de la politique de la Ville, venant même en opposition au relatif succès de l'ANRU dans la première phase de la rénovation des quartiers classés « ZUS », et majoritairement HLM.

Comme beaucoup d'acteurs impliqués dans la politique de la Ville, à l'ANRU, au CNV, dans les structures du mouvement HLM, nous n'avons eu de cesse que de scander « ANRU 2 avant tout »…La première urgence est bien de terminer les quartiers « politique de la Ville »

Nos efforts n'ont pas été vain, puisqu'ANRU 2 est dans les tuyaux, mais hélas avec un désengagement total de l'Etat et pour les quartiers ZUS, et pour les quartiers anciens, puisque les ponctions sur le 1% financeront la totalité de ces politiques (dans le projet loi BOUTIN)

Malgré tout, ces quartiers doivent être rénovés. Il s sont pour beaucoup des lieux de misère et de relégation, plaque tournante de l'immigration clandestine, de travailleurs sans papiers, et souvent alimentés par des marchands de sommeil et des réseaux mafieux.

Transformer une partie de ces logements en statut HLM doit contribuer à redonner dignité aux habitants de ces quartiers. Soulignons toutefois l'incapacité du parc privé à se rénover seul, et l'intervention publique est nécessaire. Ce constat devrait pourtant éclairer nos dogmatiques ministres et conseillers sur les limites du libéralisme ; dans le domaine du logement, la régulation du marché par la puissance publique est absolument nécessaire.

3 – MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT

Renforcer la capacité opérationnelle du programme local de l'Habitat (PLH)

Il s'agit la de mesurettes préconisées par M. ATTALI, qui ne coûtent pas cher.
Les préfets auront-ils le courage de s'opposer, et d'imposer, aux élus locaux, le point de vue de l'Etat ?

Augmenter l'effort de construction dans les tissus urbains constitués

Cette mesurette permet d'augmenter la taille des logements existants, mais ne créent pas de logements nouveaux.

Elle permet aussi de densifier les logements sociaux (majoration de 50% du COS)
Pourquoi serait-il possible de produire plus haut, plus dense pour les logements sociaux, et pas pour les logements privés ?

N'est pas une forme de discrimination voulant dire « c'est toujours assez bien pour eux…les pauvres » ?

Cette mesure ne peut s'inscrire que dans une logique d'urbanisme maitrisé et partagé, sans différence entre logements privés et logements sociaux

Construire sur les terrains de l'Etat

Il s'agit la d'un vœu pieu…pourquoi l'Etat vent-il si cher ses terrains ?
Pourquoi est-il si lent à les vendre ?

Développer l'urbanisme opérationnel d'initiative privée

Cette mesurette est toujours empreinte de non sens économique, d'affirmations sans fondements.

Comment peut-on croire que le fait de développer des ZAC privés va favoriser l'émergence du « joujou » de Mme BOUTIN « ma maison pour 15 euros par jour » ?

Déroger au PLU pour effectuer des travaux nécessaires à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées

Encore une mesure qui ne coute pas cher à l'Etat, mais une mesure utile et nécessaire !

Recentrer le dispositif d'aide à l'investissement locatif

Cette mesure arrive un peu tard, alors que la spéculation a tué des marché locatifs comme Angoulême, Montauban,…Peu être ne tuera t'on pas les marchés de Verdun, …

Précisons cependant que lorsque l'on dit tuer un marché, cela veut dire que plus aucun investissement locatif ne sera réalisé pendant de nombreuses années, et que le parc social génèrera beaucoup de logement vacant…mais où est donc la main invisible du marché ?

Développer l'accession populaire à la propriété

Après M. Borloo et sa maison à 100 000 Euros qui a été un bide notoire, Mme BOUTIN persiste avec sa « maison pour 15 euros par jour »

Ce dispositif, conçu avec une dissociation du foncier et du bâti, financé par le 1%, s'adresse à des populations très modestes (PLA-I)

La solution, pour loger les populations les plus modestes dans de bonnes conditions, ne consiste-t-elle pas à développer l'offre de locatif social ?

L'accession sociale est nécessaire, mais pourquoi ne s'adresse-t-elle pas aux ménages sous plafonds de ressources PLUS et PLS, qui doivent se contenter d'un prêt à taux zéro qui n'est plus aujourd'hui incitatif. Le 1% pourrait surement contribuer plus efficacement à l'aide à l'accession sociale à la propriété.

Prendre en compte l'accession populaire à la propriété dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU

Voici l'article qui a fait beaucoup parler, la gauche, les médias, quelques voix à droite.
Ne pas remettre en cause la loi SRU, c'est aujourd'hui un mot d'ordre mobilisateur que nous partageons.
Ce que l'on demande à ces communes sous le seuil de 20%, c'est de produire du logement locatif social.
L'accession sociale peut prioritairement se développer dans les secteurs où les taux de logements sociaux sont importants, afin d'offrir aux habitats de ces communes une alternative de changement de logement

4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENT

Passer du cautionnement à la couverture généralisée du risque d'impayés locatifs

Cette disposition accompagne la mise en œuvre de la GRL par les partenaires sociaux

Réduction des délais d'expulsion dans le logement locatif

Une mesure barbare héritée du moyen âge : l'expulsion locative !
Non aux expulsions, tout simplement.
Mme BOUTIN durcit le dispositif, au nom de la loi DALO !!!
Et la dignité des familles, qu'en fait-on ?

Développer la mobilité au sein du parc HLM

Mme BOUTIN sera également la ministre qui a remis en cause le maintien dans les lieux, fondement même d'une forme de sécurité logement.

Comment oser encore parler de mixité, quand l'on sait que dans certains territoires défavorisés, un médecin, un cadre supérieur sont réglementairement incapable de s'y installer.
Quel mépris pour les habitants « relégué dans ces quartiers ».

Peut être demain obligerons nous ces mêmes populations à aller dans des cliniques privées, l'hôpital étant réservé aux pauvres !

Ces mesures, inspirées également par M. ATTALI, sont totalement dogmatiques.

En rien elle ne contribue à créer une offre nouvelle, l'installation des ménages aux delà des plafonds de ressources étant, hélas, très faible. (1.50% selon le rapport de la miilos)

Et de quel droit déplacerait-on un ménage âgé sous prétexte qu'il est en sous-occupation. L'envisagerait on une seconde chez des locataires du privé ? Quelle atteinte à la dignité de ces personnes, à qui l'on fait bien comprendre qu'ils ne sont pas vraiment chez eux dans le parc HLM ! Quel recul !

Mettre en œuvre des mesures pour certaines catégories de population (handicapés, jeunes)

Encore des mesurettes…

Abaissement des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social

Evidemment, la démonstration ne serait pas totale si l'on ne mettait pas en cause les 35 heures.

A ce titre, les plafonds de ressources sont baissés de 10%, et c'est donc encore une volonté de loger bientôt exclusivement des familles très modestes dans le parc social, en envoyant vers le privé, à marche forcée, les salariés et ménages ayant notamment deux salaires, tout en supprimant au passage leur 1% logement.

5 – LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, HEBERGEMENT ET ACCES AU LOGEMENT

Réorganiser la gouvernance de l'ACSé (Agence Nationale pour la cohésion Sociale et l'Egalité des chances

Cette agence est née juste après les émeutes de 2005, et avait vocation, à l'image de l'ANRU, de drainer les financements dans cette agence en vue de créer un guichet unique.
Cette agence a vocation à traiter le volet social de la politique de la Ville.

JL Borloo ayant hélas ponctionné une grande partie des crédits du volet social de la politique de la Ville pour financer l'ANRU, il fallait bien, après avoir contribué a l'enflamment des banlieues en liquidant des associations de proximité fautes de crédits, donner le change.

Arrêtons cependant d'imaginer qu'une agence nationale régentera l'organisation locale du tissu associatif porté essentiellement par les collectivités locales. Aucune transversalité n'existe actuellement avec l'ANRU, et donner la délégation territoriale de l'Agence au Préfet n'y changera rien.

La seule évidence, sur ce dossier, consiste à doubler les financements de l'Etat dans ces actions, et de faire porter le pilotage par des acteurs locaux, dont les représentants des associations, syndicats, et collectivités locales.

Rationaliser les documents relatifs à l'accueil, l'hébergement, l'insertion des personnes défavorisées

Ce projet de loi est très fort pour créer des simplifications administratives, surement nécessaires. Peut-être qu'un jour le traitement des hébergements d'urgence donnera lieu à la création d'une agence, bien dotée en financement par l'Etat, pour mettre fin à ce scandale des personnes sans abri.

Rendre effective l'obligation faite aux communes en matière d'hébergement

Si la gestion de cette obligation est traitée dans les mêmes conditions que l'article 55 de la loi SRU, ce dossier n'évoluera pas beaucoup

Améliorer la mise en œuvre de la loi DALO en Ile de France

Cette mesure vise à dépasser la frontière du département

Attention, Mme BOUTIN, à ne pas traiter les ressortissants DALO des Hauts de Seine (92) en Seine St Denis (93)…

Rappelons à ce propos que les villes ayant les plus forts taux de logements sociaux accueilleront les ressortissants DALO, alors que les communes article 55 avec moins de 20% de logements sociaux, ne seront que très peu sollicitée

Curieuse façon de mutualiser…

Développer l'intermédiation locative

Cette mesure consiste à faire prendre en gestion des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages hébergés dans des centres spécialisés.

Cette mesure peut être mise en œuvre qu'a la condition que l'Etat finance le dispositif, et qu'il ne soit pas supporté exclusivement par le mouvement HLM (et donc les locataires)

EN CONCLUSION

Cette loi est le fruit d'une réflexion d'inspiration libérale, dont les mesures ont été défrichées dans le cadre du rapport ATTALI.

Cette loi est aussi en décalage total avec la conjoncture actuelle du marché de l'immobilier, et nous invitons les lecteurs de cette note à trouver le nombre de logements composant l'offre nouvelle supplémentaire…nous en sommes à 7000 environ.

Mme BOUTIN doit vivre dans une bulle, car elle ne tient pas compte du tout du retournement de marché qui va très certainement supprimer nombre d'emplois dans le bâtiment et l'immobilier dans les prochains mois, et elle ne tient que très peu compte du grenelle de l'environnement.

Cette loi fait également franchir un cap important à l'Etat dans son désengagement pour la politique du logement et de la Ville. Par le jeu du financement de ses propres budgets par le 1% logement (plus de 1 milliard d'Euros), l'argent public et para public (1% logement) globalement investi dans la chaine du logement diminuera d'autant…

Espérons que les parlementaires aient un sursaut de lucidité en ne votant pas cette loi en l'état…