

Conseil National de la refondation logement

20 juin 2023

L'imposture gouvernementale !

Les conclusions de cette concertation ont été annoncées. À nouveau, il s'en dégage un désintérêt gouvernemental envers les usagers de l'habitat.

La crise du logement est sans précédent, l'ensemble des associations d'habitants, des bailleurs sociaux, des professionnels du secteur, ont formulé des propositions novatrices et responsables, mais les conclusions de ce CNR, dévoilées lundi 5 juin par Matignon, ont été accueillies par une volée de bois vert par l'ensemble des professionnels du secteur, des promoteurs aux associations de mal-logés car elles se résument à une liste de mesures sans ambitions et sans budget.

Le gouvernement ne s'attaque ni à la crise immobilière, ni à celle du logement.

« Des mesurettes, un rapiécage, un raccommodge, l'utilisation d'anciens dispositifs qui ont plus ou moins connu un succès », a déclaré le président de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier).

« Ce plan n'est pas de nature à répondre aux immenses inquiétudes, aux défis qui sont devant nous. Cela manque de souffle, il y a peu d'objectifs chiffrés, pas vraiment de recentrage social », a estimé la Fondation Abbé Pierre (FAP). Des mesures, confuses et non chiffrées.

Logement intermédiaire : un cadeau pour les classes aisées

Première déception, refus de soutien au secteur HLM : le gouvernement fait le choix de privilégier le logement intermédiaire, dont il dit souhaiter le développement au-delà des zones tendues, dans lesquelles il est actuellement autorisé. Fidèle à ses orientations politiques marconistes, il prétend ainsi répondre aux besoins de logement des classes moyennes, en privilégiant les

classes supérieures. Détenu par les bailleurs institutionnels comme les assurances, le Logement locatif intermédiaire (LLI) pratique des loyers à peine inférieurs à ceux du marché, et n'est donc adapté ni au million de mal logés, ni aux jeunes, ni même aux fonctionnaires.

La volonté de développer le Bail réel solidaire (BRS) : un système qui permet, dans les zones où les prix sont élevés, d'accéder à la propriété à coût réduit.

Une proposition que portait le CNR, mais sur laquelle le gouvernement n'a donné ni objectif chiffré, ni budget. « *Avec le BRS, nous allons faire un choc de l'offre, en massifiant l'outil* », s'est contenté d'annoncer Matignon.

Logements HLM, volontairement abandonnés par le pouvoir.

Les 2,4 millions de demandeurs de logement social seront toujours dans l'attente faute de plan ambitieux. TVA. Il promet une nouvelle aide, non chiffrée, pour la rénovation énergétique, la baisse de certaines cotisations et surtout, « *des outils afin que les bailleurs sociaux puissent s'endetter dans de meilleures conditions* ».

Une très mauvaise nouvelle pour les organismes HLM, dont la dette, s'est encore accrue avec [la hausse du taux livret A](#), sur lequel elle est alignée.

Alors que l'ensemble des groupes de travail du CNR avait jugé indispensable une relance du secteur, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère les organismes HLM, s'est désolée de l'absence de solutions proposées à cette crise. « *Domage pour nos concitoyens. Nous attendons des actes forts pour développer le logement et l'accession sociale, pas des mesures insignifiantes* », a-t-elle indiqué sur les réseaux sociaux.

Accession à la propriété : maintien du prêt à taux zéro

L'accession à la propriété reste un axe central de l'approche libérale en vigueur, même si les mesures sont, là encore, limitées. Le premier point consiste à lutter contre la hausse des taux d'intérêt qui a fait chuter les ventes en compliquant l'accès au crédit.

Autre mesure : le maintien jusqu'en 2027 du prêt à taux zéro (PTZ), qui aurait dû disparaître fin 2023. Mais la limitation de ce dispositif destiné aux jeunes ménages accédant à la propriété, exclut désormais les maisons individuelles neuves.

Le prix du foncier, toujours objet de spéculation

La construction est en chute libre avec une baisse de 8 %.

Une des demandes phares du CNR, agir en urgence pour faire baisser le prix du foncier, n'a pas été considérée. Objets de spéculation, les tarifs d'achat des terrains sont pourtant désormais responsables de près de 50 % du coût de construction.

Le CNR avait proposé unanimement de les encadrer, ou au moins de modifier la fiscalité qui avantage ceux qui achètent pour spéculer. Sans succès. Quant au soutien demandé pour les maires qui acceptent de construire dans leur commune, et qui ne bénéficient plus d'incitation financière depuis la suppression de la taxe d'habitation, là aussi, c'est une fin de non-recevoir.

En réponse la première ministre a confirmé le rachat « *pour faire face à l'urgence, de 50 000 logements* » qui ne trouvent pas preneurs, par la Caisse des dépôts et Action logement. Le budget, en revanche, n'a pas été précisé.

État et collectivités sont aussi invités à mettre plus de logements à disposition. Des fonds sont aussi promis pour la rénovation, ainsi qu'une simplification des démarches. Quand, combien ? Là encore, c'est le grand flou.

Des mesures pour les plus précaires, sans ambition

Les mesures concernant les plus pauvres, les 330 000 sans domicile que compte désormais le pays, sont, elles aussi dénuées d'ambition. Pour le deuxième volet du plan Logement, attendu depuis des mois sont prévus 160 millions d'euros sur le quinquennat. À cet égard, le manque de soutien au secteur HLM, pourtant seul à pouvoir loger ces personnes, est un signe de manque de cohérence et d'ambition.

Au total plutôt que de répondre à la crise, l'objectif semble être avant tout budgétaire. Les faibles dépenses du plan, notamment sur la rénovation énergétique des bâtiments, devraient être financées par la suppression des dispositifs Pinel et la réduction du PTZ. Un jeu en somme nul pour un enjeu majeur de la vie quotidienne.

INDECOSA CGT réclame au gouvernement des mesures

efficaces :

- Suppression de la ponction sur les loyers HLM (RLS)
- Revalorisation des APL
- Retour d'une TVA à 5,5% sur la production de logements HLM
- Une réelle aide à la rénovation énergétique favorisant la lutte contre le réchauffement climatique
- Une mesure urgente d'encadrement des loyers, avec mise en place d'une IRL négative, une baisse des tarifs de l'énergie
- La construction de 200 000 HLM an sur 10 années pour répondre aux besoins
- Une véritable mixité sociale et spatiale dans les HLM
- Une loi permettant la mise en place d'une « sécurité sociale du logement » interdisant les expulsions locatives pour retard de paiement des factures des loyers, fournitures des énergies, charges

Christian KHALIFA, Président de l'INDECOSA-CGT

Communiqué de presse