

À la une : Le logement très social dans le viseur du gouvernement // L'interview : Rencontre avec Sébastien Cuny

À LA UNE LE LOGEMENT TRÈS SOCIAL DANS LE VISEUR DU GOUVERNEMENT

**LE CIEL S'ASSOMBRIT SUR LES ASSOCIATIONS
QUI LUTTENT JOUR APRÈS JOUR POUR
« OUVRIR DES LOGEMENTS » AUX PLUS
MODESTES DE NOS CONCITOYENS.**

Le gouvernement, dans une volonté d'économie, s'attaque avec une rare violence au secteur du logement très social.

Ce système particulier, qui structure nos territoires et protège les ménages modestes, est un exemple unique dans le monde. Ce puissant pilier de notre pacte social est aujourd'hui mis à mal. Le débat budgétaire du projet de loi de finances nous a, en effet, laissé croire qu'il s'agissait simplement de faire des économies sur le secteur du logement et plus particulièrement sur le logement social. Mais depuis quelques semaines, force est de constater qu'il s'agit autant de faire quelques économies que de lancer une attaque dogmatique contre ce pilier de la protection sociale.

Le tissu associatif rappelle régulièrement le monde du logement HLM à sa mission historique de loger les plus modestes et les nouveaux arrivants sur notre territoire. Cependant, ces interpellations exigeantes envers les sociétés HLM ne nous font pas oublier la place importante du logement HLM dans la sphère logement.

C'EST UNE ATTAQUE DOGMATIQUE CONTRE CE PILIER DE LA PROTECTION SOCIALE

Alors, quelles sont les conséquences pour Freha ? Reprenons chaque annonce du gouvernement.

Dès le milieu de l'été le gouvernement diminuait les aides au logement de 5 euros par mois. Cette réduction budgétaire n'était qu'un coup de rabot aveugle digne de l'ancienne politique. D'autres y voyaient un ballon d'essai pour orchestrer une réforme en profondeur des aides au logement. Et ils avaient raison. Sans aucune préparation, ni concertation, le gouvernement a proposé une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui permet, par le biais des allocataires qui touchent l'APL, un prélèvement sur l'exploitation des sociétés HLM. Ainsi, il s'agit simplement d'un transfert de financement des aides au logement du budget de l'État vers les sociétés HLM sans augmentation du pouvoir d'achat des allocataires. Mais d'où viennent les ressources des bailleurs sociaux ? Des loyers des locataires ! Le système du RLS n'a donc comme seule conséquence que de modifier la source de financement des aides aux logements en renforçant la solidarité des locataires HLM modestes qui payent leur loyer vers l'ensemble des locataires qui perçoivent les aides au logement. Le RLS n'affectera pas Freha directement mais les impacts à moyen et long termes sur les ménages les plus modestes pourraient être conséquents. En effet, les sociétés HLM vont

L'ÉDITO

Les ménages modestes toujours plus fragilisés

Comme beaucoup d'autres, je suis en colère. Depuis octobre, nos locataires ont constaté la baisse de leur APL de cinq euros imposée par le gouvernement. Cinq euros, pour ceux qui possèdent beaucoup, cela n'est rien. Pour nos locataires, et il faut rappeler que tous les logements et toutes les attributions de Freha sont sous plafond de ressources PLAI (soit, pour une personne seule, environ 1 000 euros par mois), cette somme n'est pas anodine. La baisse de l'APL, c'est l'augmentation de la quittance logement mais c'est aussi des sacrifices sur d'autres postes de vie (alimentation, santé, éducation...). Je pense, en écrivant ces lignes, aux personnes logées par Freha et dont le reste à vivre est égal ou inférieur à 5 euros par jour. Je pense à tous ces locataires modestes du parc social qui, aujourd'hui, font face à une difficulté supplémentaire. Une mesure d'autant plus injuste que l'économie réalisée sur les plus modestes est bien inférieure à l'effacement de l'ISF des plus riches ! Ceux qui ont fait ce choix l'ont fait volontairement, avec l'arrogance des forts et les dogmes qui les accompagnent. Ils ont touché au principe de solidarité nationale si vivant du temps où nous « étions tous Charlie ».

Pascal ROBIN,
Président de Freha

être mises en grande difficulté : les sommes prélevées au titre du RLS augmenteront en fonction du nombre de ménages qui ont le droit à l'APL. Par exemple, pour une famille avec 3 enfants, cette nouvelle taxe s'élèvera à 1 100 euros par an. Les organismes vont alors mettre en place des obstacles à l'attribution des logements sociaux pour les ménages modestes bénéficiant de ces aides.

DES OBSTACLES À L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Dès lors, la chaîne du logement social pour les plus modestes va se gripper avec deux conséquences majeures. La première sera l'allongement des durées d'attente pour les ménages les plus pauvres avec une hétérogénéité sociale encore plus marquée qu'aujourd'hui. Ils seront encore plus nombreux à frapper à la porte de nos logements ou de nos dispositifs. À l'inverse, notre mobilité locative va, elle, diminuer. Les ménages présents dans les dispositifs ou les logements que nous gérons auront encore plus de difficultés pour sortir vers le logement social « classique ».

Pour compenser la montée progressive du RLS et son impact, l'État et le mouvement HLM négocient des solutions. Des solutions qui impacteraient directement et à court terme les activités du tissu associatif et donc de Freha ! Deux solutions sont avancées. En premier lieu, il est prévu une hausse de la TVA sur la construction des nouveaux

LA CHAÎNE DU LOGEMENT SOCIAL POUR LES PLUS MODESTES VA SE GRIPPER

logements sociaux et sur l'entretien des patrimoines. Cette mesure augmente le coût de la construction de 5 %. Cette hausse a pour conséquence la baisse du nombre de constructions neuves et donc la diminution de logements sociaux pour lutter contre la crise du logement en France. Il est en de même pour l'entretien des patrimoines : encore une fois, ce sont les locataires en place qui subiront les conséquences d'un sous-entretien. Bien sûr, une fois que le RLS aura atteint sa maturité, il ne sera pas question de diminuer le taux de TVA : dans deux ans cela sera donc la double peine avec une taxe sur l'exploitation avec le RLS et une augmentation de la TVA sur la production et l'entretien des logements. En second lieu, il est prévu une augmentation drastique de notre cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Après le vote en première lecture, cette taxe supplémentaire s'élèverait à

250 000 euros sur les comptes de Freha. L'équivalent social de cette somme pour notre association est colossal : il correspond à cinq postes de travailleurs sociaux, aux trois-quarts de notre programme d'entretien courant ou encore à la réduction de 30 % de notre politique de rénovation lourde de nos patrimoines... Les quelques contreparties qui consisteront *in fine* à une augmentation de l'endettement des organismes et à une diminution du nombre de logements sociaux par la vente de ces derniers ne sont, bien sûr, pas là pour nous rassurer.

ENCORE UNE FOIS, CE SONT LES LOCATAIRES EN PLACE QUI EN SUBIRONT LES CONSÉQUENCES

Freha est en passe de devenir une association « pas riche mais robuste ». Ces décisions remettent en cause cinq années de travail qui nous ont permis de redresser et structurer notre association. Les décisions de l'État et les négociations avec le mouvement HLM ne font que peu de cas du tissu associatif qui travaille pour trouver des solutions de logement aux plus modestes. « En même temps », un plan pour le « Logement d'abord » semble se dessiner ; mais qui le mettra en place si les acteurs de terrain que nous sommes sont fragilisés à l'extrême ? Ce qui est certain c'est que nous garderons en nous LA VOLONTÉ DE LOGER.

Thierry DEBRAND
Directeur Général de Freha



RENCONTRE / INTERVIEW SÉBASTIEN CUNY, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE LA FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS ET DES ACTEURS POUR LA PROMOTION ET L'INSERTION PAR LE LOGEMENT (FAPIL)

Quelles sont les conséquences des annonces gouvernementales sur la baisse des APL sur les structures adhérentes à la Fapil ?

Dès octobre 2017, les aides au logement de tous les locataires, du parc privé et du parc social, ont baissé de 5 euros. Cela met en difficulté les ménages les plus fragiles, avec un risque de multiplication des impayés. Puis, dès janvier 2018, les APL des locataires du parc HLM vont encore baisser : les bailleurs sociaux devront réduire les loyers d'un montant équivalent afin de ne pas pénaliser les ménages. Cette nouvelle baisse ne concerne pas les logements associatifs, comme Freha par exemple : elle n'a donc pas d'impact direct sur nos adhérents. En revanche, nous dénonçons les probables hausses de la TVA sur les travaux et des cotisations à la CGLLS qui nous pénaliseraient très lourdement.

Quelle est la position de la Fapil par rapport à ces récentes annonces ?

Ces annonces sont injustes socialement et inefficaces économiquement pour réduire le coût du logement en France. Injustes car on s'attaque aux ressources des personnes fragiles. Le message est clair : les aides au logement sont dans le viseur du Gouvernement pour faire des économies. Il faut donc s'attendre à d'autres baisses dans les années à venir. Mais ces mesures sont en outre inefficaces si l'on veut effectivement réduire la facture logement des ménages : le Gouvernement demande aux bailleurs HLM de baisser les loyers, qui sont déjà réglementés, mais ne demande rien aux bailleurs privés ! Or, on sait bien que c'est dans le parc privé que les loyers sont les plus chers et que les pires situations de mal-logement persistent.

Actuellement, quelles sont les attentes d'une fédération comme la Fapil vis-à-vis du gouvernement ?

Donner aux associations les moyens de produire des logements très sociaux et d'accompagner les ménages qui en ont besoin. Pour cela, il faut davantage de subventions pour réaliser ces logements et pour les gérer. Or, nous constatons un retrait presque total de la contribution de l'État aux « aides à la pierre ». Il faut aussi améliorer l'organisation et le financement de l'offre d'accompagnement sur un territoire, en mettant en synergie les différentes collectivités publiques. Sur ce point, il y a peut-être un élément intéressant dans le plan « Logement d'Abord » du Gouvernement, sous la forme de plateformes d'accompagnement. Nous en saurons bientôt davantage et la Fapil participe activement à la concertation en cours.