

CRISE DU LOGEMENT : EN FAIT DE « CHOC DE L'OFFRE », LE PREMIER MINISTRE S'ATTAQUE AU LOGEMENT SOCIAL ET EMBARQUE LIVRET A ET CAISSE DES DEPOTS DANS L'IMPASSE.

Le nouveau Premier Ministre a récemment livré les principales mesures en réponse à la crise majeure du logement à laquelle est confronté le pays. La nomination de Guillaume KASPARIAN au Logement est venue confirmer nos craintes d'une vision très libérale essentiellement axée sur la défense des intérêts des propriétaires privés et du marché.

Les données de cette crise sont connues et Gabriel ATTAL ne peut les ignorer, surtout que le très récent rapport de la fondation Abbé Pierre pour l'année 2023 vient de les rappeler :

- 4, 2 millions de mal-logés.
- 330 000 personnes sans domicile dont des milliers d'enfants
- 2, 4 millions de demandeurs de logements sociaux alors que le nombre annuel de construction de nouveaux logements sociaux est en chute libre (82000 agréments en 2023 et probablement 70000 en 2024 contre 110000 avant 2017) et que près de 30000 sortent du parc social chaque année (démolitions, ventes ...).
- Un taux d'effort « logement » de plus en plus prohibitif pour les ménages qu'ils soient locataires ou propriétaires accédants pouvant atteindre jusqu'à 60 % du revenu pour les travailleurs les plus pauvres... les obligeant à rogner toutes les autres dépenses (santé, alimentation ...). Ce phénomène d'abord lié à la cherté croissante du logement étant aggravé à la fois par la hausse des dépenses d'énergie et la hausse des taux d'intérêt pour les accédants.
- Chute vertigineuse depuis 2018 du taux d'effort public (Etat et collectivités locales) pour le logement qui représente aujourd'hui 1,6 % du PIB loin des 2,2 % constatés en 2010. 38 milliards d'euros **dont seulement 13,9 milliards d'euros pour les bailleurs sociaux et leurs locataires !**
- 64 % des 1031 communes soumises à la loi SRU n'ont pas atteint leurs objectifs 2020-2022 contre 47 % lors du cycle précédent (soit un taux global d'atteinte des objectifs SRU de 67 % alors qu'il était de 116 % en 2017-2019), ce qui représente quand même un manque de 92000 logements sociaux !
- Enfin, le nombre de logements vacants est évalué par l'INSEE à 3,1 millions, en progression constante depuis de nombreuses années.

Face à ces données, le Premier Ministre nous ressort **le couplet du « choc d'offre »** comme l'avait déjà fait E. MACRON en 2017, et annonce globalement 5 mesures qui, non seulement, ne répondent pas à la gravité de la crise mais qui en plus risquent de la faire exploser :

L'« éternelle rengaine de la simplification des normes » : sans que cela soit très précis, il semble que le Premier Ministre songe aux normes du DPE (rappelons que les « passoires thermiques » classées G devraient être interdites à la location et à la vente dès 2025 et dès 2028 pour les F). S'agit-il de retarder ces échéances ? **S'agit-il de permettre aux bailleurs « vautours » et autres marchands de sommeil de continuer à louer leurs passoires thermiques à des travailleurs pauvres qui n'ont pas le choix ?** Faut-il rappeler que la plupart des logements déclarés indécents ne sortent pas réellement du marché locatif ?

CRISE DU LOGEMENT : EN FAIT DE « CHOC DE L'OFFRE », LE PREMIER MINISTRE S'ATTAQUE AU LOGEMENT SOCIAL ET EMBARQUE LIVRET A ET CAISSE DES DEPOTS DANS L'IMPASSE.

Au contraire, le récent décret « logements indignes » autorise même la location de sous-sols (art2 du décret du 29/07/23). Quant à l'amélioration de l'accès à « Ma prime Rénov » ... il avait déjà été annoncé par Elisabeth Borne en 2023 et doté d'une enveloppe de 4 Milliards (+ 1,6 Milliards) ; Rappelons qu'il vise un objectif de 200 000 rénovations globales en 2024 alors que seulement 34 000 ont été réalisées en 2022... il faudra une très grosse simplification pour atteindre cet objectif et il est clair que , en fait de lutte contre la précarité énergétique , le gouvernement serait mieux inspiré de revoir le dispositif des CEE (certificat d'économie d'énergie) qui s'avère particulièrement complexe d'accès pour les ménages les plus modestes alors qu'il mobilise des crédits importants. **Enfin quand le Premier Ministre indique vouloir lever « les contraintes sur le zonage » et accélérer les procédures sans autre précision, il y a tout lieu de s'inquiéter tant, jusqu'ici, les changements dans ce domaine ont plutôt abouti à favoriser la spéculation immobilière et l'optimisation fiscale et à dégrader la qualité des logements livrés.**

La désignation de 20 territoires « où nous accélérerons toutes les procédures » ... avec comme objectif d'y créer 30 000 nouveaux logements d'ici trois ans. Très bien ... sauf que cette mesure a déjà été annoncée par Elisabeth BORNE en novembre dernier et que l'on attend toujours de connaître la liste des 20 territoires (il devait s'agir initialement de friches déjà artificialisées) et de déterminer la part des logements sociaux et très sociaux dans les 30 000 nouveaux logements prévus.

Continuité du soutien de l'Etat au « monde du logement social » : G.ATTAL ne manque pas d'air en présentant le maintien du taux du livret A à 3% (au-dessous de l'inflation : 4,9 % en 2023 et 5,2 % en 2022) comme une mesure de soutien alors que de fait celle-ci a coûté plusieurs milliards d'euros en pouvoir d'achat aux épargnants sur Livret A et LDDS (4 milliards en 2022) et que le nombre annuel de constructions de logements sociaux n'a cessé de baisser depuis que la rémunération de l'épargne sur LA et LDD est inférieure à l'inflation (soit depuis 2018) . Dire cela, c'est donc reconnaître que ce sont les épargnants « populaires » , d'ailleurs souvent accédants, locataires ou demandeurs de logements sociaux, parfois même mal logés, qui supportent l'effort de bonification des prêts au secteur HLM ; au contraire, dans le même temps, l'Etat n'a cessé de se désengager de son financement au travers de la baisse des APL pour les locataires ou de la réduction du loyer de solidarité (RLS) pour les bailleurs sociaux dont les capacités d'investissement ont été dégradées de 1,4 milliards d'euros par an depuis la mise en place de cette mesure en 2018. **Il n'y a donc pas eu de continuité mais bien une rupture du soutien au logement social depuis 2018 et rien dans ces annonces ne marque une inversion de tendance.** Quant aux 1,2 milliards sur 3 ans (400 millions en 2024) promis pour par l'Etat pour financer la rénovation thermique du parc social, ils proviennent en fait d'un transfert de budget entre l'ANAH et les bailleurs sociaux et ils devraient être au moins doublés pour espérer faire face aux enjeux de sobriété énergétique.



CRISE DU LOGEMENT : EN FAIT DE « CHOC DE L'OFFRE », LE PREMIER MINISTRE S'ATTAQUE AU LOGEMENT SOCIAL ET EMBARQUE LIVRET A ET CAISSE DES DEPOTS DANS L'IMPASSE.

Toujours au titre du soutien au logement social, **Gabriel ATTAL évoque ensuite la mise en œuvre de plans de rachat massifs de logements : là encore c'est abusif et périmé.** Il s'agit en fait de recycler sous forme d'annonce nouvelle, le plan massif de rachat de 17 000 logements en VEFA engagé en 2023 par le bailleur de la CDC, CDC HABITAT et dont l'objectif est d'abord de sauver la mise aux promoteurs privés ...mais pas de développer le parc social puisque 80 % des logements rachetés seront exploités sous loyer libre ou au mieux en locatif intermédiaire. Il en est de même de l'opération de rachat de 30 000 logements lancée par Action logement (ex 1% logement) et qui seront exploités par sa filiale de logements intermédiaires (In'Li). Le premier Ministre a, ensuite, annoncé la création d'un « nouveau prêt » de la Banque des Territoires, doté d'une enveloppe de 2 milliards et dédié au portage foncier dont le coût est souvent prohibitif pour le logement social notamment en zone tendue. Problème : la Caisse des dépôts (Banque des Territoires), via le fonds d'épargne (LivretA/LDDS) propose déjà ce prêt depuis de nombreuses années : il s'agit du prêt « GAIA » dont la durée d'amortissement peut atteindre 80 ans et à un taux bonifié indexé sur le livret A mais qui est réservé à la construction de logements sociaux.... S'agit-il en fait de revenir sur cette affectation et d'ouvrir le portage foncier aux logements à loyers libres ou intermédiaires ?

De façon très surprenante, **G.ATTAL dit vouloir « procéder à des réquisitions de bâtiments vides, notamment des bâtiments de bureau ».** Cette annonce n'a aucune crédibilité et l'on cherchera vainement la moindre trace d'une réquisition que le gouvernement affirme avoir déjà faite ; la nomination du député ultralibéral KASBARIAN comme Ministre du logement ne peut que nous renforcer dans ce sentiment ; n'est-il pas l'auteur de la loi « anti-pauvre » la plus répressive dans ce domaine en criminalisant et réprimant les sans-logis, les mal-logés occupant un bâtiment vacant et même en pénalisant les travailleurs occupant leur lieu de travail (usine ou bureau) dans le cadre d'un mouvement social ? Sa proposition de loi menaçait même de 6 mois de prison les locataires ayant des difficultés de paiement de leurs loyers. On le voit donc mal demain appliquer la loi de réquisition.

Enfin, la dernière annonce prend l'allure d'une bombe pour le logement social puisque le premier Ministre propose rien moins que de modifier l'article 55 de la loi SRU en intégrant dans le quota de 25 % de logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires avec le prétexte « incroyable » de permettre aux classes moyennes de se loger ! 70 % de la population se situent en dessous du plafond de ressources donnant accès au logement social et la moitié des demandeurs de logements sociaux ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté ! **S'il faut un choc d'offre, c'est donc au niveau du logement social et très social qu'il faut l'orienter et pas pour répondre au besoin des classes moyennes « supérieures » qui ne représentent finalement qu'une très faible partie du besoin de logement (3 % des demandeurs).** Si elle se concrétisait, **cette opération de sabotage du logement social** constituerait un encouragement aux maires «gentrificateurs» et plus généralement à toutes les communes gravement « carencées » en logements sociaux (Neuilly, Boulogne sur seine, Nice, Cannes ...). Plus grave encore, une telle mesure en sapant les bases du système de financement du



CRISE DU LOGEMENT : EN FAIT DE « CHOC DE L'OFFRE », LE PREMIER MINISTRE S'ATTAQUE AU LOGEMENT SOCIAL ET EMBARQUE LIVRET A ET CAISSE DES DEPOTS DANS L'IMPASSE.

logement social inciterait l'ensemble des maires à privilégier la programmation d'opérations immobilières banalisées correspondant à la notion plus confuse de « logement abordable », aux loyers beaucoup plus élevés pour les locataires. D'autant que par ailleurs, le premier ministre a annoncé vouloir « donner la main » aux maires sur les attributions... soit la porte ouverte au clientélisme et à la ségrégation sociale.

FOCUS SUR LE GROUPE CAISSE DES DEPOTS :

La Caisse des dépôts, à partir des ressources sur livret A et LDDS qu'elle centralise et sécurise à 60 % (environ 400 milliards d'euros) finance, depuis l'origine, 70 à 80 % de la construction et de la rénovation du parc social HLM; Sa filiale dédiée, CDC Habitat représente le premier bailleur social du pays en métropole comme en outre-mer via les SIDOM, et le premier gestionnaire de logements d'insertion et de places d'hébergements avec ADOMA tandis qu'une autre filiale, Ampère gestion, est un des principaux fonds d'investissement sur le « marché » du logement intermédiaire. N'oublions pas non plus ICADE, filiale cotée du groupe CDC qui est à la fois une des principales foncières de bureau et un opérateur de promotion immobilière. Qu'ils soient gardiens d'immeubles, chargé de clientèle, ingénieur et techniciens bâtiments, analystes financiers ... **ce sont ainsi plus de 12 000 salariés du groupe qui sont concernés par la question du logement.**

C'est pourquoi la Caisse des dépôts, ses filiales, ses salariés-es ne peuvent être indifférents à l'impact potentiellement destructeur des mesures sur le logement social annoncées par le Premier Ministre. Il sont également inquiets du très mauvais signal que constitue la nomination de M.KASBARIAN comme ministre du logement alors que celui-ci porte ouvertement des orientations mercantiles et libérales qui sont à l'opposé des valeurs du monde du logement social et des besoins des 29 % de nos concitoyens qui sont « inquiets » quant à leur logement.

Parce que la protection de l'épargne populaire sur livret A (+ LDDS et LEP), principale source de financement du logement social, constitue sa mission historique depuis 1837, tout comme celle de financement et de développement du logement social (1894) et de l'équipement du territoire, **nous interpellons le Directeur Général de la Caisse des dépôts, Eric LOMBARD et Alexandre HOLROYD (député et Président de la commission de surveillance qui incarne la protection du parlement sous laquelle la CDC est placée) afin qu'ils fassent valoir auprès de l'exécutif et auprès du législateur, l'importance fondamentale que revêt le respect strict de la loi SRU et de la mobilisation exclusive de la ressource d'épargne sur livret A/LDDS dans le financement prioritaire du logement social et très social ainsi que l'aménagement du territoire et de la transition écologique.**

Pour l'USCD CGT. Contact : Jean-Philippe GASPAROTTO 06 07 94 11 20