

## **Menaces sur le logement social** **Le mouvement Hlm francilien tire le signal d'alarme**

**Le Gouvernement a annoncé vouloir compenser la baisse des APL par une diminution des seuls loyers du parc social. Cette mesure, si elle était adoptée, constitue une menace particulièrement grave sur les capacités d'investissement des organismes de logement social et sur leur faculté à assurer un service de qualité aux locataires.**

### **Une mesure économiquement insoutenable pour les organismes**

Les loyers occupent une place centrale dans l'économie générale du logement social. Le modèle économique des organismes Hlm est fondé sur un endettement de très long terme, garanti par les collectivités locales, et remboursé par les loyers des occupants du parc social. Une baisse globale des loyers Hlm pour compenser la baisse des APL serait économiquement insoutenable pour les organismes Hlm, confrontés à la paupérisation croissante de leurs locataires et nouveaux entrants.

La persistance des difficultés à loger nos concitoyens les plus fragiles ne sera pas résolue par la seule approche budgétaire de court terme. La politique du logement traduit un choix de société. Retirer au logement social les moyens d'agir, c'est mettre en risque la cohésion sociale. Les APL relèvent de la solidarité nationale, il n'appartient pas aux bailleurs sociaux de les financer.

### **Des impacts négatifs pour les demandeurs de logement social, les locataires et l'emploi**

En Ile-de-France, une baisse de 50 € par mois des quittances des locataires du parc social bénéficiant de l'APL représenterait une perte de l'ordre de 315 millions d'euros par an pour les organismes de logement social. C'est l'équivalent des deux tiers des fonds propres apportés par les organismes pour la production annuelle de logements sociaux, ce qui remettrait en question le plan de financement de près de 21 000 logements sociaux par an.

Les mesures annoncées auraient pour conséquence de casser la forte dynamique actuelle de production de logements sociaux. C'est pour le moins paradoxal à l'heure où le Gouvernement annonce vouloir créer un « choc de l'offre » dans les zones tendues, comme l'Ile-de-France avec ses 700 000 ménages demandeurs de logement social.

Les locataires seraient également les grands perdants puisque la remise en cause de l'équilibre financier du logement social aurait nécessairement un impact très négatif sur la qualité du parc (entretien et modernisation), comme sur le service de proximité aux habitants, essentiel au vivre ensemble.

Les organismes Hlm ne font pas de bénéfices, ils réinvestissent en permanence dans le développement, l'entretien du parc et le service aux habitants. La réduction de leur activité menacerait des milliers d'emplois dans le secteur du bâtiment et de l'artisanat.

### **Des efforts concentrés sur le parc social**

Les aides publiques au logement en France sont, pour plus de la moitié, tournées vers le parc privé. Le Gouvernement fait assumer les économies envisagées au seul parc Hlm et à ses locataires. Or, il est important de rappeler que, dans le parc social, les loyers plafonds sont définis réglementairement et que le niveau des loyers y est très inférieur à celui pratiqué dans le parc privé en Ile-de-France : le loyer moyen y est de 6,7 €/m<sup>2</sup>, contre 17,4 €/m<sup>2</sup> dans le parc privé.

Pour Jean-Luc Vidon, Président de l'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France, « *Ces mesures ont un caractère profondément injuste. Elles visent le logement social alors qu'il s'agit du seul secteur à produire des logements abordables en Ile-de-France. Baisser les loyers les moins chers et ne rien faire pour baisser les plus élevés : quelle cohérence ?* »

**Le mouvement Hlm d'Ile-de-France souhaite mobiliser les locataires, ses partenaires, collectivités, entreprises du bâtiment, promoteurs, associations, pour enjoindre le Gouvernement à engager une véritable concertation sur la politique du logement dans un esprit de dialogue et de négociation.**

L'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France est l'association professionnelle regroupant les organismes de logement social œuvrant en Ile-de-France et adhérant à l'une des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat (OPH, ESH, Coopératives d'Hlm et SACICAP). 8 Entreprises publiques locales (EPL) sont membres associés.

141 organismes de logement social adhèrent à l'AORIF. Ils gèrent 1,2 millions de logements locatifs sociaux, soit 25% des résidences principales d'Ile-de-France, et logent près de 3 millions de personnes. Site internet : [www.aorif.org](http://www.aorif.org)