

Le Gouvernement mène une offensive sans précédent contre le logement social.

A quelques jours d'intervalle, deux mesures extrêmement significatives viennent d'être annoncées par le Gouvernement. Elles affectent directement le logement social. Sous prétexte de satisfaire à des obligations européennes dans un cas, et de réduire la dette publique dans l'autre, le Gouvernement engage une offensive sans précédent contre le logement social, alors même que les spécialistes estiment les besoins en logements à environ 900.000 au plan national. Au passage, il tente de jeter l'anathème sur une minorité de locataires ou d'aspirants locataires HLM, dont les ressources sont plus élevées que la moyenne, quasiment accusés d'être à l'origine des difficultés d'accès à l'habitat des plus pauvres de nos concitoyens. Habitant un ensemble HLM de Bordeaux-Nord et engagé dans une association de locataires, il m'a semblé nécessaire d'approfondir ici la question.

Rideau de fumée et recherche de boucs émissaires.

1,3 millions de ménages sont inscrits sur les listes d'attente des offices HLM. Derrière ce chiffre, se cachent des situations diverses : jeunes souhaitant prendre leur indépendance, familles se recomposant à la suite d'un divorce ou d'une séparation, sans logis, personnes résidant dans des logements inadaptés, trop chers et insalubres.

En abaissant les seuils d'admissibilité en HLM, on ne crée aucun nouvel appartement, mais on réduit artificiellement la file d'attente, en renvoyant à leur mal-logement, ceux dont les ressources dépassent, parfois de très peu, le niveau du plafond. De la même façon que l'on réduit le nombre des chômeurs en bidouillant les statistiques de l'ANPE ! En prônant des surloyers renforcés, on inquiète inutilement les personnes qui ont obtenu dans le passé un logement social, dont la situation sociale a pu s'améliorer et qui continuent à vivre en HLM. On tente d'accréditer l'idée qu'ils seraient au moins co-responsables de la pénurie de logements sociaux alors que tout au plus ils occupent 100 à 200.000 logements sur un parc estimé au plan national à près de 4 millions.

Le Gouvernement prépare en réalité l'opinion publique à l'idée que rien ne sera fait pour le logement social au cours du quinquennat actuel, en tirant un rideau de fumée sur sa démission coupable.

Montrer du doigt les petites classes moyennes qui vivent en HLM et les désigner à la vindicte publique est la stratégie de communication retenue par le Gouvernement pour que sa propre responsabilité en l'affaire ne soit pas recherchée. Et c'est pourtant de ce côté qu'il faut regarder !

La continuité de la politique menée depuis 2002.

En la matière, Sarkozy (qui aime tellement peu le logement social, qu'il a préféré payer des amendes plutôt que d'en construire dans sa commune, à Neuilly) continue la politique constante des gouvernements français depuis 2002.

Cette politique se traduit par un désengagement important de l'investissement de l'Etat dans le logement social. Quand Sarkozy parle de 34 milliards de dépense, il faut savoir qu'il compte tout dans cet ensemble, y compris l'APL, et que le logement social reçoit de moins en moins d'aides directes de l'Etat... malgré tous les effets d'annonce ces dernières années, notamment autour de la politique de la ville.

En réalité, depuis 2002, les gouvernements ont concentré les mesures, principalement en faveur des propriétaires-investisseurs, afin de satisfaire les lobbies de l'immobilier (qu'il s'agisse des constructeurs, des promoteurs, des établissements de crédit spécialisés).

Il en résulte que le logement, dont jusqu'à lors le prix s'établissait en relation avec la valeur d'usage, est devenu un produit financier spéculatif comme les autres. Après le crack boursier de 2001, et la chute des valeurs de la net-économie, des capitaux ont ainsi trouvé à s'investir dans l'espoir d'une rentabilité plus importante.

Cette évolution doit être relue en lien avec les politiques fiscales menées depuis 2002, en faveur des contribuables les plus riches (suppression de la tranche marginale d'imposition à 60 %, baisse des impôts sur les dividendes, bouclier fiscal, etc.)

Des dispositifs, telles les lois de Robien et Borloo ont ainsi permis à des investisseurs d'acheter sur plan des logements à louer, en amortissant entre 50 et 65 % de l'achat et des frais en réduction d'impôts. Le Gouvernement a ouvert un guichet, subventionnant l'accroissement du patrimoine personnel de certains investisseurs privés de façon très conséquente, au frais de la collectivité. En contrepartie, l'obligation était faite à ces investisseurs de louer le bien pendant une durée limitée, parfois exclusivement à des ménages dont le niveau de revenu n'excédait pas le plafond des HLM –mais pas toujours-.

Dans ces dispositifs, chaque acteur a recherché son profit. Seuls les locataires se plaignent toujours de logements trop petits, de qualité médiocre, généralement mal situés, à des prix dépassant souvent celui du logement privé ancien. A tel point que les spécialistes considèrent aujourd'hui que la flambée du logement est directement liée à la tension provoquée par les programmes de Robien-Borloo, qui ont « explosé » prix du foncier. Cette hausse exponentielle constitue un obstacle aussi bien à la construction massive de logements sociaux, qu'à l'accession sociale à la propriété (les prix de l'immobilier ayant doublé en 10 ans, alors que les rémunérations ont évolué dans des proportions cinq fois moindres).

Il en résulte que le turn-over des locataires est extrêmement important dans ces programmes, et que, phénomène nouveau, certains logements ne trouvent plus preneurs. ***Au 31 décembre 2007, 108.000 logements de Robien/Borloo étaient vacants. La preuve que l'offre ne correspond pas à la forte demande existante.***

Les experts prédisent de graves difficultés très prochainement, et y compris, aussi paradoxalement que cela puisse paraître, des risques de perte pour les investisseurs.

C'est pourtant cette même politique que Madame BOUTIN, Ministre en charge du logement, a choisi de poursuivre, et même de renforcer.

Peu importe, en période de réduction de la dette publique, que le coût pour le budget de l'Etat soit en moyenne de 33.000 euros par logement dans les programmes de Robien/Borloo contre seulement 20.000 euros dans le logement social. Peu importe que le rendement social soit moindre et que l'on entretienne ainsi une offre qui ne corresponde pas à la demande, en alimentant au passage une flambée des prix de l'immobilier totalement néfaste pour l'intérêt général. Cette politique du pire est maintenue et même renforcée...

Quand le Gouvernement détourne les crédits du logement social au profit des banques...

Sous couvert de satisfaire aux exigences en matière de concurrence de l'Union Européenne, qui demandait que le Livret A des Caisses d'Epargne puisse être distribué par toutes les banques, **le Gouvernement vient de faire un cadeau supplémentaire au secteur bancaire. Il affecte directement les possibilités de financement du logement social.** En effet, les fonds collectés par le Livret A, sont centralisés par la Caisse des Dépôts et Consignation, qui prête aux organismes HLM, sur des durées allant de 30 à 50 ans, pour construire des logements. Cela, l'Union Européenne ne le remettait pas en cause. Pourtant, **les récentes décisions de l'Etat français aboutissent à priver la CDC de 30 % du volume des fonds destinés au logement social.** Les conséquences de cette mesure compromettent l'objectif affiché par le Gouvernement de construire 100.000 logements sociaux supplémentaires par an, lorsqu'on sait que les crédits de la CDC constituent la principale source de financement du logement social.

Il y a là un véritable détournement de fonds. Pour les banques françaises, qui ont risqué des prêts à leurs homologues américaines, et qui se voient affectées, probablement plus qu'on ne le dit et qu'on ne l'écrit, par la crise des « subprimes », ce coup de pouce vient à point nommé.

L'opinion publique devrait rapidement comprendre, que loin de mener une politique en faveur du logement social, le Gouvernement est en train de porter contre lui une offensive sans précédent. A l'assèchement progressif des crédits et à leur détournement à d'autres fins, il convient d'ajouter une rupture avec la tradition républicaine de l'espace commun... de la « res publica », qui favorisait le brassage des populations, des différentes classes sociales dans un projet national éclairé par les valeurs de liberté, d'égalité et de fraternité. La volonté d'exclure les petites couches moyennes de salariés des ensemble HLM relève avant tout de cette logique.

Une logique de ségrégation sociale

Se refusant à une politique efficace et volontariste en faveur du logement social, le Gouvernement de Nicolas SARKOZY entend néanmoins renforcer la ségrégation sociale. C'est tout le sens de l'abaissement du plafond d'accès au logement social et de la mise en place de surloyers renforcés, destinés à faire fuir les couches moyennes de salariés... que l'on qualifie ces derniers jours abusivement de « riches » sur toutes les antennes. Si 75 % des français, étaient jusqu'à présent en situation de pouvoir prétendre à une HLM, le logement social concentre cependant les populations les moins riches. Qu'on en juge : parmi les 12 millions de personnes vivant en HLM, 16 % sont des familles monoparentales, 11 % sont des étrangers non

communautaires (contre 5,8 % pour la moyenne nationale), 12 % bénéficient de minima sociaux. **En France, le seuil de pauvreté se situe à 60 % du plafond d'admissibilité en logement social. En 2006, 61 % des personnes logées dans le parc social avaient des ressources inférieures à ce seuil de pauvreté.**

Le logement social concentre donc déjà prioritairement et très largement des personnes pauvres.

Le fait que certains ne trouvent pas à se loger ne vient pas du fait que des « riches » occuperaient indûment des HLM, mais bien du refus de s'engager dans une politique de construction de logement social, pourtant appelée de leurs vœux par un nombre significatif de nos concitoyens qui permettrait de loger tout le monde de façon harmonieuse.

Renforcer l'homogénéité de la population dans le parc HLM existant en y ajoutant davantage de pauvres encore, constitue en conséquence une volonté délibérée de ghettoïsation de l'habitat.

Si demain, l'infirmière, l'instituteur, le retraité de la poste, le ménage d'ouvriers qualifiés de l'aéronautique bordelaise, le cadre moyen de l'administration, le policier ou l'employé de banque sont trop riches pour accéder ou demeurer en HLM, il manquera dans les quartiers des modèles accessibles d'ascension sociale. Il manquera des facteurs d'espoir et de régulation (notamment au moyen de la vie associative dans laquelle ces catégories s'investissent souvent). Dans de telles conditions, les pyromanes qui prennent de telles décisions, ne s'étonneront pas si les flammes prennent une nouvelle fois aux banlieues.

Ces locataires « riches », dont le pouvoir d'achat est en berne depuis quatre ou cinq ans au moins, devront faire des coupes-sombres dans leur budget familial pour pouvoir continuer à se loger « au prix du marché » élevé au rang de dogme politique. Ce n'est pas très juste, pour des catégories qui contribuent d'autant plus fortement à la solidarité nationale qu'elles n'ont « profité » d'aucune des baisses fiscales décidées par les gouvernements successifs depuis 2002.

Il faudrait faire le contraire !

Et d'abord pour répondre aux besoins cruciaux : imposer dans chaque nouveau programme immobilier, 20 % de logement sociaux. C'est une excellente façon de lutter contre la ségrégation urbaine et son corollaire, la ségrégation scolaire. Il faut également cesser de concentrer les HLM dans les mêmes zones.

Encadrer ensuite de façon stricte les tarifs de l'immobilier, et notamment celui des loyers (à l'image de l'Allemagne). On peut imaginer qu'on réintroduirait ainsi une certaine mobilité des locataires HLM, qui pourraient de nouveau envisager plus facilement d'accéder, par exemple, à la propriété de leur logement. Enfin, **la revalorisation des aides au logement est indispensable**, dût-on pour cela renoncer aux « paquets » et autres « boucliers » fiscaux, qui creusent la dette publique au détriment de la satisfaction des besoins sociaux.

Pascal PILET 14/04/2008

mixcitehlm@gmail.fr

<http://pourlamixitesocialeenhlm.hautetfort.com>