



Le Président

**Aux candidats à la députation
Région Bourgogne**

Dijon, le 14 mai 2012

Objet : Avenir de la politique du logement et du logement social

Madame, Monsieur,

Vous êtes candidat(e) à la députation et serez si vous êtes élu(e) amené(e) à vous prononcer sur la politique du logement que proposera le nouveau gouvernement.

L'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne rassemble, quels que soient leurs statuts, 21 organismes Hlm, constructeurs, bailleurs ou financeurs, acteurs majeurs de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), **l'USH de Bourgogne se mobilise, avec le mouvement Hlm, pour que le logement devienne une priorité nationale :**

- En 2010, elle dénonçait dans la presse la ponction par l'Etat sur les HLM : Soit près de 6 millions d'euros prélevés sur les fonds propres des organismes de Bourgogne ;
- En 2011, elle a initié les premiers états généraux du logement en Bourgogne qui ont rassemblé 230 acteurs du logement et ont débouché sur cinq propositions (cf. le document annexe sur les Etats Généraux du Logement en Bourgogne).

En 2012, à l'occasion de l'élection présidentielle, elle a sensibilisé les électeurs au « caractère vital » du logement social par voie d'affiches dans les principales villes de Bourgogne.

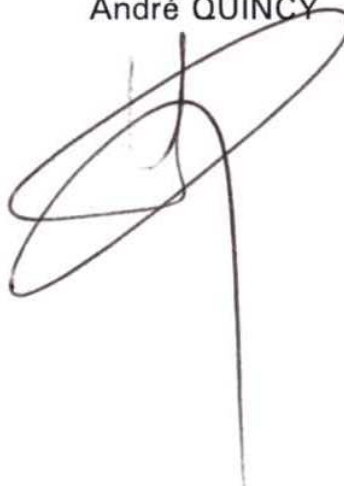
Dans le cadre des élections législatives, **l'USH de Bourgogne interpelle chaque candidat à la députation sur les enjeux en matière de logement social et lui adresse le questionnaire ci-joint** dans le but de recueillir ses engagements.

Les réponses que nous recevrons alimenteront quatre débats départementaux dont les conclusions seront rendues publiques.

Vous êtes invité(e) à remplir ce questionnaire et à nous le retourner le 23 mai 2012 au plus tard, par courrier (Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne, 30, Boulevard de Strasbourg, 21000 Dijon), par fax (03.80.36.48.57) ou par mail (maud.lalouelle@union-habitat.org).

Dans l'attente de votre réponse je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
André QUINCY

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

PJ: questionnaire sur l'avenir de la politique du logement social et dossier USH « Le logement social, partenaires des pouvoirs publics pour sortir de la crise ».



Questionnaire à l'attention des candidats aux législatives 2012

POUR UN ENGAGEMENT NATIONAL EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Le logement, une préoccupation majeure des Français avec l'emploi et le pouvoir d'achat.

60% des Français disent parler souvent ou parfois de la situation du logement en France avec leurs proches. Dans leur quasi-totalité, ils considèrent le logement social comme un filet de sécurité nécessaire et indispensable : 90% d'entre eux jugent les Hlm indispensables et une proportion similaire (87%) estime qu'ils permettent de se loger à un prix abordable. 91% des Français jugent prioritaire de construire davantage de logements sociaux bien avant l'accès à la propriété et le développement de l'offre locative privée.

40% des Français non-locataires d'un logement social déclarent qu'ils pourraient en avoir un jour besoin : une proportion qui s'élève à 56% chez les 18-24 ans, 51% chez les 25-34 ans (+4 points par rapport à 2011) et à 55% dans les ménages ouvriers. Dans le même temps près d'un Français sur cinq (17%) souhaiterait pouvoir accéder à un logement social dès aujourd'hui : une proportion qui atteint 38% chez les 18-24 ans (+12 points par rapport à 2011). Un Français sur deux pense que ses enfants auront un jour besoin d'avoir accès à un logement social.

Enfin, une proportion grandissante de Français pense que les logements sociaux devraient être attribués à de larges catégories sociales (31%, +3 points par rapport à 2011) ou aux personnes à revenus modestes (41%, +2 points) tandis que ceux qui pensent qu'ils devraient être réservés uniquement aux plus démunis diminuent (27%, -4 points).

De plus 70% des français sont convaincus que les politiques peuvent changer les choses en matière de politique nationale du logement.¹

La Bourgogne compte plus de 30000 demandes de logement social². Le parc HLM s'adapte continuellement pour répondre aux attentes de nos concitoyens et aux besoins des territoires. Il s'agit de construire, de rénover mais aussi réhabiliter pour, ainsi, assurer une maîtrise des charges locatives à l'ensemble des locataires.

Pour autant, aujourd'hui le logement social français est questionné de diverses manières.

¹ Source : baromètre d'image Hlm, 2^{ème} édition 2012.

² Soit plus de 11 000 en Côte-d'Or, environ 3 600 dans la Nièvre, 8 800 en Saône-et-Loire, 7000 dans l'Yonne.

QUESTIONNAIRE :

Le modèle français du logement social doit-il être remis en cause ou conforté ?

- Doit-on réserver le logement social aux personnes les plus modestes ou pauvres, et exclusivement ? Ou doit-il être ouvert à une partie des classes moyennes ?
- 60% des ménages bourguignons peuvent prétendre à un logement social (sous condition de ressources³) alors que seuls 13,3% d'entre eux y ont accès⁴ : Etes-vous favorable à une augmentation de ce pourcentage ?

Pour cela soutiendriez-vous des mesures destinées à renforcer le modèle économique sur lequel il repose⁵ ? Exemples :

- Politique foncière : Etes-vous favorable à l'instauration d'un dispositif fiscal qui permette de taxer le foncier constructible faisant l'objet d'une rétention injustifiée ? A une mise à disposition gratuite du foncier détenu par l'Etat et les collectivités ?
- Etes-vous favorable à un dispositif financier public d'accompagnement de la réhabilitation lourde permettant une meilleure performance énergétique et une maîtrise des charges locatives (de type PALULOS⁶ aujourd'hui disparue) ?
- Développement de l'offre locative sociale - construction neuve : Etes-vous favorable à l'aide à la pierre ? Si oui, doit-elle être financée par l'Etat (comme aujourd'hui) ? Par les collectivités territoriales (comme certaines le font déjà) ?⁷
- Etes-vous favorable à l'abandon du prélèvement annuel sur les fonds propres des organismes Hlm mis en place par l'Etat à compter de 2011, près de 6 M€ pour la Bourgogne ?

³ A titre d'exemple, l'équivalent en revenu net mensuel pour le plafond PLUS correspondant à trois personnes, ou une personne seule avec une personne à charge, ou un jeune ménage sans personne à charge, s'élève à 2 887€.

⁴ 12,3% en Côte d'Or ; 12,1% dans le Nièvre ; 15,3% en Saône-et-Loire ; 12,2% dans l'Yonne. Source enquête sur le parc locatif social 2010 (hors logements vacants)

⁵ Le modèle de financement du logement social associe une part importante de prêts de la CDC alimentée par le livret A (la construction est financée aux trois-quarts par l'emprunt), un système de péréquation interne (les immeubles amortis dégagent des fonds propres) et des subventions accompagnées d'une fiscalité favorable.

Pour prendre l'exemple de 2011, 125 000 logements sociaux coûteront à l'Etat 500 millions d'aides à la pierre (sans tenir compte du prélèvement sur les organismes HLM voté en loi de finances pour 2011), pour 10 milliards d'euros empruntés à la CDC. Comparé aux autres systèmes européens, c'est le plus efficace pour la collectivité car le plus économe des fonds publics, et il a permis de constituer un patrimoine - définitivement acquis pour la collectivité - de 4,5 millions de logements.

Un système envié : ce système est si avantageux pour la collectivité que la Commission européenne envisage de créer un livret européen sur le modèle du livret A centralisé afin de financer de grandes infrastructures d'intérêt général.

⁶ PALULOS : prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale.

⁷ L'enveloppe de l'aide à la pierre de l'Etat en Bourgogne est passée de 10 M€ en 2008 à 2,5 M€ en 2012

- Etes-vous favorable au maintien ou à l'abandon du prélèvement de 1 milliard d'euros annuel environ sur le 1% logement (actuellement affecté à l'ANRU et à l'ANAH) ?
- Evolution des loyers Hlm : Etes-vous favorable à un blocage des loyers à la relocation ? A leur encadrement strict ? A leur évolution en fonction de l'IRL ?
- Aides à la personne : Etes-vous favorable à un retour à une solvabilisation des locataires par une juste évolution de l'APL ? Si oui, sur quel indice, IRL ou inflation ?
- Parc privé et remise sur le marché de logement : Etes-vous favorable à des mesures d'incitation à la mise aux normes énergétiques en échange de véritables contreparties sociales ?
- Comment jugez-vous la mise en œuvre du droit au logement en Bourgogne : Est-elle satisfaisante? médiocre ? très insatisfaisante ?

Le logement est un véritable levier de développement économique. **A cet égard nous rappelons que les 10 propositions du mouvement Hlm⁸ visent à faire du logement social un levier de solidarité et de croissance pour sortir de la crise.**

Parmi ces 10 propositions, quelles sont d'une part celles que vous vous engagez à soutenir ? Quelles sont d'autre part celles que vous récuseriez ?

1. Un plan de 5 ans pour accroître l'offre de logement social, encadrer les loyers et stimuler l'activité économique dans les territoires
2. Une action renforcée en faveur des ménages à très bas revenus
3. Une meilleure réponse à la demande des classes moyennes et une amélioration des parcours résidentiels
4. Un effort public soutenu en faveur de la rénovation urbaine et de la politique de la ville
5. Un effort important de réduction des coûts de production
6. Une réorientation des aides budgétaires et fiscales, fondée sur la proportionnalité entre les aides et leurs contreparties
7. La mobilisation d'autres ressources
8. Un État stratège, des collectivités locales aux responsabilités reconnues
9. Une complète mise en œuvre de la loi SRU
10. Une coopération renforcée entre les acteurs du logement

⁸ Se reporter au dossier joint.