

PLAFONNEMENT DES LOYERS HLM ...

Dernière mise à jour : 05-10-2010

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement, clôture jeudi le congrès du Logement social à Strasbourg. Le secrétaire d'Etat au Logement sera jeudi à Strasbourg pour défendre ses mesures.

L'accueil du secrétaire d'Etat risque être glacial. Pendant trois jours, à partir de mardi, 4.000 congressistes se retrouveront sur le thème "Une place pour tous dans la cité". Ils auront surtout l'occasion de faire entendre leur opposition face à la "ponction" de 340 millions d'euros que l'Etat veut prélever sur les HLM pendant trois ans. "Ce n'est plus la solidarité nationale qui finance le logement social mais les locataires eux-mêmes!" s'indigne Pierre Quercy, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, la confédération des organismes HLM, qui organise le congrès. "Cela représente 20.000 logements sociaux par an en moins." Les professionnels s'inquiètent aussi des conséquences sur la qualité d'entretien des immeubles. Mais Benoist Apparu reste de marbre.

Quel sera votre message au congrès HLM ?

Un message de changement, de progrès et pas d'immobilisme. Avec une seule exigence: la justice sociale. Avec le plan de cohésion sociale de Jean-Louis Borloo, on construit en moyenne 120.000 logements sociaux par an, contre 50.000 entre 1978 et 2003. C'est une réussite. Mais les bailleurs ne doivent pas oublier leur mission initiale: loger les plus modestes. Certains rentrent dans un logement social et y restent toute leur vie alors que leur situation s'améliore. Cette faible rotation laisse sans solution de logement de nombreuses familles. On a mis en place des surloyers pour taxer les situations les plus choquantes. Mais les organismes HLM doivent aussi proposer des portes de sortie en construisant des logements pour l'accession sociale à la propriété ou en vendant des logements sociaux à leurs locataires.

Vendre chaque année 1% du parc social, c'est un vieil objectif;

Mais on en est très loin: on vend 0,1% du parc HLM ! Les bailleurs n'ont pas l'habitude de vendre leur patrimoine. Cela permettrait pourtant de répondre à l'attente des locataires et de dégager des moyens financiers pour construire de nouveaux logements sociaux. Un logement vendu, c'est deux à trois logements construits. Il faut une révolution culturelle à l'intérieur du monde HLM. Le logement social doit davantage accueillir le public prioritaire au Dalo (droit au logement opposable) et les classes modestes. Moi aussi, je suis contre la ghettoïsation. Mais la mixité sociale, cela s'organise au niveau du quartier.

L'Etat va prélever 340 millions d'euros aux HLM, les bailleurs dénoncent un "hold-up" qui aboutira à "20.000 logements sociaux" de moins par an;

«Les bailleurs ne doivent pas oublier leur mission initiale: loger les plus modestes»

L'Etat consacre tous les ans 10 milliards d'euros au logement social: 4,5 milliards en niches fiscales et plus de 5 milliards de APL. L'argent public étant une denrée rare, il faut réduire les dépenses publiques. Il faut mutualiser une partie des fonds des organismes HLM pour qu'il y ait une meilleure solidarité entre les territoires. Mais chaque euro sera intégralement consacré à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux. Et relativisons: si demain les HLM vendent 1% de leur parc, 2 milliards entreraient dans leurs caisses.

Envisagez-vous de plafonner les loyers HLM?

J'ai décidé qu'à partir de 2011, l'indice de référence des loyers (IRL) ne serait plus une recommandation mais un plafond pour l'augmentation des loyers. Je souhaite également plus de souplesse. Aujourd'hui, les loyers HLM dépendent de la date de construction du logement et pas des revenus du locataire. A Paris, par exemple, 30% des loyers HLM sont à moins de 5 euros le mètre carré, contre 25 euros sur le marché libre. En banlieue éloignée, dans les immeubles sociaux neufs, on tourne à plus de 7,5 euros. C'est profondément injuste. J'aimerais que ces loyers tiennent compte du locataire. Plutôt que de fixer un plafond immeuble par immeuble, je propose de passer une convention globale avec chaque bailleur portant sur l'ensemble de son parc. Certains bailleurs utilisent, par exemple, les surloyers pour modérer les loyers des plus modestes.

D'autres mesures pour les locataires?

Je souhaite plus de transparence dans l'attribution des logements sociaux. Aujourd'hui, c'est un vrai parcours du combattant. Quand on veut obtenir un logement social, on doit déposer 18 ou 20 dossiers pour les différents bailleurs. En 2011, le demandeur ne déposera plus qu'un seul dossier pour l'ensemble du parc HLM d'une ville donnée. Et pourquoi pas demain une traçabilité du dossier sur Internet ? Un peu comme Chronopost.

Cela permettrait de réduire les délais d'attente?

«Si les HLM vendent 1% de leur parc, 2 milliards d'euros rentreront dans leurs caisses»

Sans doute. Mais les délais d'attente dépendent de l'endroit où on se trouve. On parle de crise du logement. En fait, on en a deux inversées. Il existe des territoires où vous avez trop de logements. Dans certaines villes les bailleurs sociaux passent des publicités pour louer leurs HLM! Et on attend à peine six mois pour obtenir un logement social. A l'inverse, à Paris, le délai moyen est de sept à huit ans. En réalité, on construit à peu près ce qu'il faut. L'enjeu, c'est de construire là où il le faut.

Comment s'y prendre?

En 2009, quand je suis arrivé au ministère, j'ai constaté que seulement 25% du logement social était produit en zone A (la plus tendue), et 75% en zone B et C (zones moyennement et faiblement tendues). Pas étonnant qu'on ne réponde pas à la demande! J'ai réorienté très fortement les financements: on passera normalement à 31% de constructions en zones tendues en 2010, et 35% en 2011.

La cour régionale des comptes a épinglé la gestion du logement social dans le Nord-Pas-de-Calais... Le monde HLM est globalement bien géré. Mais sur 800 bailleurs sociaux et quatre millions de logements, il peut y avoir quelques dérives. Il faut donc accentuer les contrôles. Je vais lancer une inspection dans le Nord-Pas-de-Calais et organiser une réunion de travail sur les emprunts toxiques. Il faudra aussi s'intéresser aux "dodus dormants", ces 5 à 10% de bailleurs sociaux qui ne construisent ou ne rénovent pas assez et se contentent d'engranger des recettes.