

HLM À BAS PRIX

Dernière mise à jour : 29-12-2012

Le gouvernement veut créer des HLM à des loyers très minorés.

Le gouvernement souhaite « que soit étudiée la possibilité » de créer des HLM à des loyers très bas. C'est ce qu'a annoncé jeudi la ministre du Logement, lors d'un discours devant les bailleurs sociaux lors de la clôture de leur congrès annuel à Rennes. « Il s'agit de développer une offre de logements avec des niveaux de loyers minorés pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles » a souligné Cécile Duflot.

Aujourd'hui, en dépit de loyers inférieurs au parc privé, même les HLM sont devenus financièrement inaccessibles aux familles les plus pauvres. En France 7,8 millions de personnes (soit 13,2% de la population) vivent en dessous de pauvreté (964 euros pour une personne seule ou encore 1687 euros pour un couple avec deux enfants).

Ce besoin de logements à très bon marché est constaté sur le terrain, par les élus locaux, les travailleurs sociaux ou les responsables associatifs. « Il est nécessaire de réaliser des HLM avec des loyers à 4 euros du mètre carré soit environ 280 euros pour un 70 m². Ce qui permettrait à une famille de modestes de se loger sans consacrer plus du quart de ses ressources au logement » souligne Stéphane Peu, adjoint au Maire (PCF) de Saint-Denis et président de l'office HLM Plaine Commune Habitat (Seine-Saint-Denis).

Ces logements seraient réalisés grâce à une aide de l'Etat et des prêts à des taux très bas aux organismes de HLM par la Caisse des dépôts. Le gouvernement veut en construire 4000 à 5000 par an sur l'objectif global de 150 000 logements sociaux annuels. Mais ce dernier chiffre laisse sceptique dans les milieux des HLM, puisqu'il s'agit d'augmenter le rythme de construction de 50% (actuellement 100 000 HLM sont réalisés chaque année). La montée en charge prendra très certainement plusieurs années.

L'objectif gouvernemental semble d'autant plus difficile à atteindre que Cécile Duflot est restée très vague sur les financements devant les acteurs du logement social à Rennes au prétexte que le Budget de l'Etat ne sera dévoilé que vendredi après son examen en Conseil des ministres. Mais elle a prévenu : « les contraintes budgétaires sont réelles » et « tout ne sera pas possible ».

Selon des informations qui circulent dans les milieux du logement, le gouvernement va augmenter de 50 millions d'euros ses subventions à la construction de HLM, appelées les « aides à la pierre » qui passeraient de 450 millions en 2012 à 500 millions d'euros en 2013. C'est peu pour construire 50 000 HLM de plus par an.

En revanche pour les prêts (qui représentent 70% du coût d'une construction), la Caisse des dépôts disposera de suffisamment d'argent grâce au relèvement du plafond du Livret A qui va passer de 15300 euros à 19125 euros le 1er octobre. Une autre hausse de 25% devrait intervenir dans les prochains mois.

Budgétairement exsangue, l'Etat va appeler à la rescousse Action Logement (AL) qui fédère les organismes collecteurs du 1% logement chargés de loger les salariés. Selon nos informations AL va mobiliser 1,5 milliard et prêter cet argent à des taux extrêmement bas au HLM, ce qui correspond de fait à une subvention. La mécanique exacte doit être précisée bientôt par le ministère.

Pour construire plus, le gouvernement est aussi doté d'outils législatifs. Mercredi soir l'Assemblée nationale a adopté le projet de loi Duflot prévoyant la cession gratuite ou à bas prix de terrains publics aux HLM. Il renforce aussi la loi SRU en portant de 20 à 25% le quota de HLM exigé pour chaque commune. Une manière de pousser les maires à construire plus avec des pénalités multipliées par cinq pour les récalcitrants.