

# Le grand débat national

Les Hlm sont une chance pour la France

## 12 PROPOSITIONS DU MOUVEMENT HLM POUR UN PACTE PRODUCTIF POUR LE LOGEMENT

***Nos ambitions : produire 150 000 logements sociaux par an et participer au choc de l'offre pour parvenir à 500 000 logements tous secteurs confondus, permettre l'accession sociale dans le neuf de 10 000 familles par an, amplifier la réhabilitation thermique jusqu'à 150 000 logements par an et réussir la rénovation urbaine.***

L'Europe fait de la lutte contre le mal-logement un axe prioritaire. L'Allemagne et la Grande-Bretagne, après des plans de ventes massifs et un fort désinvestissement public, viennent, face aux résultats catastrophiques, de réinvestir massivement notamment dans le logement social (5 milliards d'euros investis par l'Allemagne pour le logement abordable et 2 milliards de livres investis par la Grande-Bretagne dans le logement social communal).

Le logement social est une chance pour la France que beaucoup de pays nous envient. Avec près de 5 millions de logements, le parc social accueille aujourd'hui 11 millions de personnes. Ce sont des couples qui démarrent dans la vie, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, des personnes qui se séparent, des ménages qui ont besoin d'une résidence adaptée... Il n'y a pas de modèle type de « Hlm », mais il y a une mission : proposer des logements aux loyers plus faibles que ceux du marché, accueillir en priorité les ménages aux ressources les plus modestes, garantir une qualité de vie et l'assurance que l'on pourra rester dans son logement.

Vivre en Hlm n'est pas une exception. 1 Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm. Penser à l'avenir du logement social, c'est penser à l'avenir de toutes celles et ceux qui, un jour, pourraient en avoir besoin. A l'heure où notre pays se livre à une réflexion profonde sur son modèle social et économique, à l'heure où la question du pouvoir d'achat est au cœur des préoccupations de millions de nos concitoyens, le Mouvement Hlm propose d'engager un pacte productif pour le logement fondé sur 4 objectifs et rendu possible par 12 propositions.

**POUR** augmenter la production de logements sociaux et très sociaux, répondre mieux et plus vite aux 2 millions de demandeurs enregistrés,

**POUR** accélérer la rénovation énergétique des logements et ainsi contribuer à la baisse des charges pour les locataires et à la transition énergétique dont notre monde a besoin,

**POUR** permettre l'accession sociale des ménages primo-accédants,

**POUR** donner aux collectivités locales les moyens de mettre en œuvre des politiques locales du logement au plus près des besoins des habitants et donner à tous les territoires les moyens de se revitaliser et de se rénover.

# Le Mouvement Hlm propose de :

1. Reconnaître le logement locatif social comme un bien de première nécessité et appliquer un taux de **TVA réduit (5,5%)** à sa construction. Appliquer ce taux de 5,5% pour toutes les opérations (démolitions, réhabilitations, constructions et résidentialisations) réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine signé avec l'ANRU.
2. Inverser progressivement la trajectoire budgétaire pour **revenir progressivement sur la baisse des APL et la RLS** et maintenir dans la période de transition un niveau suffisant de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement, voire de subventions et de prêts à taux fixe.
  - 2020 : 800 millions
  - 2021 : 400 millions
  - 2022 : retour à des APL complètes
3. **Augmenter les aides budgétaires à la pierre** du FNAP par un retour de l'Etat dans leur financement. Pour financer cette augmentation des aides à la pierre l'USH propose de prendre appui sur les 500 millions du **résultat annuel des fonds d'épargne** actuellement prélevés par l'Etat et non réutilisés pour développer l'investissement notamment dans le logement social. Cette augmentation permettrait une amélioration des équilibres d'opération et le développement de la production. Des marges de manœuvre peuvent également être trouvées par un **meilleur contrôle des dispositifs de défiscalisation**.
4. Revoir le **taux de commissionnement bancaire sur le livret A**. Affecter 200 millions d'euros annuels, ainsi rendus disponibles, à la **production de 20 000 logements « super- PLAI » par an**, aux loyers fixés au niveau du loyer plafond APL destinés aux ménages très modestes.
5. Alléger les **normes générant des surcoûts** sur les organismes en termes de construction neuve et qui pèsent sur les charges des locataires (par exemple une obligation d'ascenseur sans nombre minimum de logements peut conduire à installer 1 ascenseur pour 8 logements et générer jusqu'à 300€ de charges supplémentaires annuelles par locataire).
6. Rendre l'**accès au foncier plus économique**, notamment dans les zones tendues, et en limitant les **effets de la concurrence inflationniste** entre acteurs publics et privés : fixer des prix plafonds par type de logements dans des chartes locales, taxer plus fortement les plus-values des ventes de foncier et de nouveau développer la cession du foncier public à des prix permettant des opérations de logements mixtes (logement social et privé).
7. Mobiliser, en partenariat avec la Banque des territoires, au niveau européen, des prêts à taux fixes et garantis pour **accroître la rénovation thermique** et participer encore plus activement à la lutte contre le changement climatique.
8. Soutenir l'accession sociale à la propriété par le maintien du **prêt à taux zéro** avec une même quotité de 40% pour rétablir l'égalité entre les **primo-accédants** quels que soient les territoires, rétablir l'**APL accession** et appuyer le développement du bail réel solidaire et des organismes de foncier solidaire.
9. Soutenir et **simplifier le prêt social location-accession** (PSLA) qui permet, depuis sa création en 2004, l'accès à la propriété de 5 000 à 7 000 ménages par an.
10. Faciliter l'implication des organismes Hlm dans les politiques de **revitalisation des bourgs-centres** par la mise en place des outils juridiques et fiscaux nécessaires et pour prolonger les effets attendus du «Denormandie dans l'ancien».
11. Mettre un terme à la **sur-transposition de textes européens** et à l'**instrumentalisation des règles européennes par l'ANCOLS** pour instituer un nouveau prélèvement sur les organismes Hlm.
12. Supprimer la taxe sur les salaires pour les **gardiens** et tous les salariés en charge de l'**accompagnement des locataires** pour en **augmenter le nombre** et faire baisser les coûts de fonctionnement.

Ces propositions simples, concrètes et largement financées, constituent un ensemble cohérent. Ensemble, elles permettront de garantir une **progression de la production des logements** destinés aux ménages aux revenus très modestes et modestes, ainsi qu'une **amélioration du parc existant**.

Accroître l'offre de logements sociaux c'est aussi rendre possible plus d'opérations de construction «mixtes» et donc favoriser également le développement des logements privés.

Réunies, ces propositions inscriront la production de logements sociaux, en locatif comme en accession, dans un **objectif de 150 000 nouveaux logements par an**, essentiels pour répondre aux 2 millions de ménages demandeurs, pour garantir un haut niveau d'emploi dans le secteur du bâtiment, pour accompagner les territoires dans leurs projets de développement et de reconquête républicaine et pour accélérer la transition énergétique des 4,5 millions de logements Hlm.