

Mouvement Hlm : Des enjeux à l'action

COSUI Toulouse Métropole – 16 novembre 2022



1 contexte inédit avec une succession de crises :



- Passage d'un choc de la demande à un choc de l'offre
- Changement de paradigme avec le retour de l'inflation
- Hausse des coûts des matériaux
- Ralentissement des programmes d'investissement



4 enjeux formulés à l'occasion du Congrès Hlm de Lyon :

- L'augmentation du nombre de ménages en attente d'un logement social
- La crise de l'énergie et le dérèglement climatique
- Le maintien de la mobilisation des opérateurs dans un contexte de forte inflation et de la hausse du taux du livret A (de 2% à partir de août 2022 à 3,60% en février 2023)
- Le rôle de l'APL comme levier essentiel de soutien aux ménages

4 objectifs que le Mouvement Hlm s'est fixés :

- Pouvoir répondre à l'enjeu de demande et proposer plus de logements de qualité en locatif social et à l'accession sociale pour une gamme large de demandeurs (revenu modeste, salarié, travailleurs essentiels, étudiants, apprentis, retraité, ...)
- Accompagner les locataires face au défi de la sobriété énergétique. A ce titre, les OLS sollicitent de pouvoir bénéficier au mieux des dispositifs mis en place par l'Etat et les collectivités locales pour assumer la hausse des charges liée, malgré les boucliers tarifaires, à la hausse du prix de l'énergie
- Massifier la rénovation énergétique du parc pour s'inscrire dans les calendriers fixés par la loi Climat et Résilience et la stratégie Bas Carbone
- Maintenir son action sur la transformation des quartiers notamment dans le cadre de l'ANRU

Impacts sur Toulouse Métropole

Impact social

Une augmentation forte de la demande locative sur le territoire : + 15 % en 5 ans

*35 476 demandes actives au 31.12.21
7 826 entrées dans les lieux en 2021*

Une pression locative qui se renforce (+ 0,8 points en 5 ans), passant de 3,7 demandes pour une attribution à 4,5 demandes pour une attribution.

En parallèle une augmentation des avis favorables DALO par l'introduction d'un nouveau critère (logement inadapté au handicap) qui renforce les enjeux autour du relogement de ces ménages dans des délais contraints.

Impact sur le parcours résidentiel

Une augmentation des obstacles pour la production LLS :

- un accès difficile au foncier,
- une concurrence avec la promotion privée et ralentissement de la production en VEFA importante,
- des coûts des matériaux en hausse
- des retards de chantier voire des annulations,

Un impact direct sur le taux de rotation des logements sociaux, en décrochage : 8 % en 2022 soit quasiment une division par 2 en 10 ans.

Pourtant, les bailleurs sociaux restent mobilisés avec un prévisionnel 2022 qui dépasse les programmations 2020-2021 avec 2 673 LLS.

Impact sur le pouvoir d'achat

Une augmentation des charges :

Une hausse des coûts de l'énergie : x10 entre 2020 et 2022.

Près de 40% des bailleurs passent sur un nouveau contrat en 2022, sans la garantie du maintien des prix.

Une compensation limitée de la hausse par les dispositifs de protection actuels (bouclier tarifaire, chèque énergie).

2 perspectives pour le Mouvement Hlm :

- S'inscrire dans le débat parlementaire
- Préparer l'avenir : Volonté exprimée par la 1^{ère} Ministre d'établir un Pacte de Confiance

Actions au niveau national

PLF 2023 :

- Des propositions pour soutenir l'effort de construction de logements sociaux
 - Suppression de la RLS
 - Rétablissement du taux de TVA de 5,5% pour toutes les constructions et réhabilitations
 - Lutte contre la rétention foncière
 - Adaptions au régime d'imposition des plus-values immobilières lors d'une vente à un OLS

- Des propositions pour soutenir les ménages aux revenus modestes
 - Revenir sur l'ensemble des économies réalisées sur les APL
 - Revaloriser les APL (forfait charges) via un mécanismes de crédit d'impôt et via un abondements de crédits
 - Rétablir l'APL Accession

Actions au niveau national

Projet Charte entre le Mouvement Hlm et les Associations de locataires :

Les 7 engagements des signataires

1. Difficultés de paiement liées à la crise énergétique

Les organismes n'entameront pas de procédure contre les locataires de bonne foi rencontrant des difficultés de paiement dues à l'augmentation des charges dans le cadre de la crise énergétique.

Le Mouvement Hlm rappelle que plusieurs bailleurs ont mis en place des remises sur quittance pour les logements les plus énergivores, notamment les F et G n'ayant pas encore bénéficié d'une rénovation énergétique. Le Mouvement Hlm invite tous les organismes Hlm à soumettre cette possibilité à leur Conseil d'administration et à prioriser leurs interventions sur ces logements et sur ceux qui sont équipés des modes de chauffage les plus obsolètes.

2. Provisions pour charges

Les organismes Hlm s'efforceront de limiter l'impact des hausses de charges, en visant un lissage des variations anticipées des coûts des énergies.

Les associations de locataires seront informées préalablement au Conseil d'administration ou au Conseil de concertation locative du calcul des provisions.

3. « Aller vers » les locataires pour un accompagnement renforcé et adapté

Toutes les mesures utiles seront recherchées pour les locataires en difficultés de paiement des charges (orientation vers les dispositifs de soutien, échéancier de paiement...) afin de prévenir les risques d'impayés.

Les échéanciers proposés tiendront compte des capacités contributives de chaque ménage et des aides mobilisables.

4. Information sur la gestion des charges

Les organismes Hlm délivreront aux locataires et à leurs représentants des informations détaillées et précises via leurs supports de communication (site internet, journal des locataires, courriers...).

Les associations de locataires se verront présentés et expliqués les éléments clés des contrats (fournisseurs, tarifs, durées, volumes, nature du prix, indexations...) en Conseil d'administration ou en Conseil de concertation locative. Des groupes de travail dédiés pourront être proposés.

5. Prévention et pédagogie

Les signataires promouvoir les bons gestes de la sobriété, dits « éco-gestes » auprès des locataires Hlm et les dispositifs Eco-watt et Eco-gaz, afin de contribuer à prévenir les coupures d'énergie et de maîtriser les consommations.

6. Bonnes pratiques

Les signataires s'engagent à recenser les bonnes pratiques et à les diffuser dans leurs réseaux respectifs.

7. Copropriétés issues des ventes Hlm

Les organismes Hlm porteront une attention spécifique aux conditions financières de fourniture d'énergie aux locataires et copropriétaires logés dans les copropriétés issues des ventes Hlm. Ils pourront le cas échéant leur faire profiter de leur savoir-faire sur le sujet.

Les 7 demandes aux pouvoirs publics

1. Forfait charges de l'APL

Le forfait charges de l'APL doit impérativement être revalorisé de 25% pour compenser l'augmentation du coût du gaz et de l'électricité.

2. Bouclier tarifaire

Le bouclier tarifaire gaz et électricité (chauffage et parties communes) doit être prolongé jusqu'à la fin de l'année 2023. Son périmètre doit être élargi afin de couvrir l'ensemble des modes de chauffage, notamment le chauffage par GPL ou en cogénération avec appoint gaz. Son montant doit être revalorisé et son calcul doit permettre de garantir un prix final identique pour toutes les situations d'achat et pour tous les modes de chauffage, individuels ou collectifs.

3. Chèque énergie

Afin d'accompagner les classes moyennes et populaires, le chèque énergie doit être accessible jusqu'à 2 000 euros de revenus mensuels par personne. Son montant doit être porté de 200 à 600 euros par an et tenir compte des spécificités des zones climatiques. Il doit pouvoir être utilisé par les locataires pour régler leurs charges d'énergies auprès des bailleurs sociaux.

4. Taxe intérieure de consommation du gaz naturel et TVA

La taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN) doit rester gelée le temps que durera la présente crise énergétique. En tant que biens de première nécessité, le gaz et l'électricité doivent bénéficier d'un taux de TVA à 5,5%.

5. Abondement des Fonds de Solidarité Logement

L'Etat doit abonder les FSL afin d'accompagner les plus modestes face à l'ampleur de la crise.

Tous les énergéticiens, producteurs et fournisseurs d'énergie, doivent renforcer leur contribution aux FSL à hauteur de 25% de leur budget des FSL.

Les acteurs locaux sont appelés par les signataires à harmoniser et à renforcer les modalités d'intervention des FSL, notamment sur l'énergie.

6. Plan de rénovation énergétique

Le plan de rénovation énergétique de l'Etat doit être renforcé et accéléré pour atteindre 120 000 logements sociaux rénovés par an. La loi de finances 2023 doit marquer un effort pour amplifier le plan de rénovation du parc social et porter les subventions dédiées à hauteur de 500 millions d'euros annuels, pour permettre une vraie prime RénoV. Hlm.

7. Un soutien adapté au logement spécifique et accompagné

Les signataires appellent à une prise de conscience par les pouvoirs publics de la situation très inquiétante des structures de logements spécifiques et accompagnés (Foyers de travailleurs migrants, Foyers de jeunes travailleurs, pensions de famille...).

Actions au niveau régional

Courrier à l'attention des députés et décideurs régionaux :



Assemblée Nationale
Madame la Députée
Monsieur le Député

N/Réf : MC/JMF/SVLN/AL 0902
Objet : Logement social

Toulouse et Montpellier, le 14 septembre 2022

Madame la Députée, Monsieur le Député,

A quelques jours du Congrès HLM de Lyon, les débats seront influencés par le taux du livret A, par la hausse des coûts des matériaux dans un contexte de forte inflation et par la réglementation en évolution permanente. Ce contexte est de nature à réduire la capacité de production des organismes, impactant de manière significative l'économie et l'emploi.

Face aux enjeux de la période, tant sociaux qu'environnementaux, les questions de la construction et des réhabilitations des logements vont être au cœur du projet de loi de finances pour 2023, comme de nombreuses réformes structurelles à venir.

Nous tenons par le présent courrier, en tant que responsables de l'USH Habitat Social en Occitanie, vous faire part de la disponibilité de notre organisation pour vous apporter toutes les informations nécessaires sur le logement social dans notre région, mais aussi sur l'importance des débats en cours quant à l'avenir de notre modèle républicain du logement social.

Les débats en cours sur le pouvoir d'achat ont montré l'importance de disposer en France, et spécialement sur nos territoires, de logements à loyers modérés : c'est le rôle historique du logement social de loger tous les habitants, qui sans cela peineraient à trouver un toit, salariés, retraités, personnes en difficultés et plus généralement toutes les personnes ayant des revenus en-dessous du plafond de ressources défini nationalement.

L'explosion du coût de l'énergie impose de chercher à réduire massivement les charges des locataires en assurant la rénovation thermique des logements : le logement social qui abrite les familles les plus modestes est en première ligne.

Le prochain projet de loi de finances aura donc des conséquences majeures sur le développement du logement social et, surtout, sur la vie quotidienne de millions de Français qui vivent dans le logement social ou souhaiteraient y accéder. De la même manière, les textes portant sur les questions énergétiques, comme sur la transition écologique en lien avec le bâtiment, peuvent impacter de manière massive nos structures, les investissements que nous pourrions faire et la capacité que notre pays aura, à la fois, à maintenir le pouvoir d'achat des locataires et à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les questions de la tranquillité résidentielle font pleinement partie de nos missions et nous amènent aussi à être, à notre place, des acteurs des politiques publiques de sécurité, placées bien entendu sous la responsabilité de l'Etat et des communes. Nous sommes donc aussi des interlocuteurs sur ce sujet, et seront force de proposition lors des débats à venir.

.../...



Monsieur Etienne GUYOT
Préfet de Région
Préfecture de Région
1, place Saint Etienne
31038 Toulouse CEDEX 9

N/réf. : MC/JMF/SVLN/ALG 1003
Objet : Logement social et freins à l'atteinte des engagements

Toulouse, le 27 octobre 2022

Monsieur le Préfet de Région,

Au mois de septembre 2022 s'est tenu le 82^{ème} Congrès Hlm de Lyon au cours duquel le Mouvement Hlm a appelé le Gouvernement à faire du logement social la grande cause nationale du nouveau quinquennat et a souligné la nécessité de redonner aux organismes la capacité de réussir à remplir leur mission d'intérêt général.

Les organismes du logement social d'Occitanie souhaitent rappeler les quatre enjeux qui sont devant nous.

Le premier enjeu est l'augmentation importante du nombre des ménages en attente d'un logement social (+ 5,1 % entre 2020 et 2021 en Occitanie) avec dans le même temps un décrochage du taux de rotation qui s'élève en moyenne à 8%.

Le second enjeu est lié à la crise de l'énergie invitant les organismes à accompagner nos locataires les plus fragiles.

Le troisième enjeu tient au dérèglement climatique nous obligeant à penser le logement de demain différemment et à massifier la rénovation des logements.

Enfin, le rôle de l'APL demeure le levier essentiel de soutien aux ménages.

Nous sommes confrontés à une baisse historique de la production de logement social avec des niveaux de production antérieure à la précédente décennie. Et les perspectives, liées à l'impact de la RLS, à la réticence des élus d'octroyer des permis de construire sur certains territoires, aux difficultés d'approvisionnement et aux coûts des matériaux, sont sombres. La capacité d'action et la capacité financière des organismes sont très réduites et quasi nulles. Or nous partageons totalement l'analyse sur l'impérieuse nécessité de maintenir la dynamique de construction de logements sociaux de notre région pour faire face à la fois à la demande existante de logements à prix abordables et à la croissance démographique en Occitanie.

Face à ces enjeux, les organismes s'étaient fixé les quatre engagements suivants qui ne seront pas tenus :

- Pouvoir répondre à l'enjeu de demande et proposer plus de logements de qualité en locatif social et à l'accession sociale pour une gamme large de demandeurs (revenus modestes, salariés, travailleurs essentiels, étudiants, apprentis, retraité, ...). Les organismes du logement social d'Occitanie ont un appareil de production permettant la production de 10 000 logements par an, représentant de 20 000 à 25 000 emplois directs et indirects induits ;
- Accompagner les locataires face au défi de la sobriété énergétique. A ce titre, les organismes sollicitent de pouvoir bénéficier au mieux des dispositifs mis en place par l'Etat et les collectivités locales pour assumer la hausse des charges liées, malgré les boucliers tarifaires, à la hausse du prix de l'énergie ;

.../...



Union régionale Hlm

