

COMMUNIQUE DE PRESSE

Toulouse, le 1er juillet 2011

Les Organismes HLM répondent à l'UNPI

L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) a présenté à Toulouse sa vision de la politique du logement en général et du logement social en particulier. S'agissant du logement social, les organismes HLM souhaitent répondre à quelques contrevérités :

1 - La vocation du parc social, et a fortiori dans sa définition originelle, n'est pas de loger les plus pauvres (prétendre le contraire relève du révisionnisme historique) ; en outre la conception dite "généraliste" du logement social est tout à fait euro-compatible.

2 - Laisser faire les marchés immobiliers et financiers a conduit à la crise économique profonde qu'on connaît et a nécessité l'injection de fonds publics à des niveaux qui n'ont rien à voir avec les quelques milliards d'aide à la pierre évoqué par l'UNPI.

3 - Concernant les aides au logement on renverra à une source objective et indiscutable : les comptes du logement. Pour 2009 concernant les résidences principales ceux-ci nous apprennent que :

> Les aides à la personne pèsent 15 mds d'euros

> Les aides à la pierre pèsent 10 mds d'euros répartis à 38% pour les propriétaires occupants, à 46% pour le secteur HLM et à 16% pour les autres bailleurs

> Les aides fiscales pèsent 11 mds d'euros répartis à 63% pour les propriétaires occupants, à 11% pour le secteur HLM et à 26% pour les autres bailleurs.

Si l'on répartit les 36 mds d'euros 33% vont aux propriétaires occupants, 32% au secteur HLM, et 35% aux autres bailleurs.

4 - Entre 1985 et 2009 les aides à la personne ont accru leur poids dans les aides publiques (de 34% à 42%) ; on est loin d'un siphonage vers le secteur HLM tel qu'il semble être dénoncé.

5 - Sur le débat aides à la personne/aides à la pierre : aucun dispositif n'est parfait et chacun présente avantages et inconvénients (le débat n'est d'ailleurs aucunement tranché au niveau européen).

> Du côté des aides à la personne : l'avantage est le bon ciblage, les inconvénients, elles peuvent être victimes de régulation budgétaire et des effets inflationnistes

> Du côté des aides à la pierre : elles constituent un levier pérenne d'aide, elles permettent d'avoir un effet sur la commande dans le secteur bâtiment

La solution est dans la bonne coordination des 2

A noter, les aides à la pierre anciennes permettent de limiter les aides à la personne actuelles, et par ce fait, c'est un rare exemple où une politique publique ne repousse pas le financement sur les générations futures.

6 - Tous les chiffres de l'INSEE démontrent une "paupérisation" des locataires du parc Hlm, à l'opposé du discours de l'UNPI qui tend à faire d'un phénomène marginal ("les riches dans les Hlm") une généralité.

L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées estime que 80% des ménages logés ont de revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources, soit 1 522€ pour personnes seules avec deux personnes à charges et 947€ pour une personne seule.

7 - Nul ne conteste que le parc privé accueille aussi des ménages modestes ... mais encore faut-il voir à quel prix et pour quelle qualité. Qui pourrait soutenir que les marchands de sommeil seraient plus sociaux que les Hlm et qu'ils devraient donc à ce titre être aidés plus que ces derniers ? Le monde HLM est appelé à la rescousse des copropriétés dégradées (occupants et bailleurs privés), ce qui montre l'utilité de gestionnaires professionnels. Par ailleurs, si l'on élimine l'effet "étudiants", le caractère social du privé est moindre, et si l'on prend en compte d'autres éléments (chômage, difficultés d'insertion, faible intégration culturelle, familles monoparentales...), la comparaison est à l'avantage, si l'on ose dire, du secteur Hlm.

Le Groupement Départemental de la Haute-Garonne, organisation professionnelle, regroupe les 17 organismes d'habitat exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans le département : 2 Offices Publics de l'Habitat, 10 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 4 Sociétés Anonymes Coopératives d'HLM et 1 Société Anonyme Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.

Le rôle du Groupement Départemental de la Haute-Garonne est :

- d'aider à la mise en œuvre des politiques de l'habitat au niveau territorial ;
- de représenter les organismes d'habitat au niveau départemental et local ;
- de diffuser les informations professionnelles à ses adhérents et à ses partenaires ;
- de contribuer aux échanges entre les collaborateurs des organismes ;
- d'assurer une veille professionnelle dans les différents métiers exercés au sein des organismes ;
- de gérer des outils et/ou des démarches interorganismes ;
- d'être un centre de ressources du milieu professionnel.

Les organismes Hlm de la Haute-Garonne gèrent 57 000 logements et logent plus de 110 000 personnes.

Contacts : Maryse PRAT, Présidente et Sabine VENIEL-LE NAVENNEC, Directrice