

Le modèle du logement social français à l'épreuve de la restructuration imposée par l'État

Pierre Parrens – Promotion 64
VA - Aménagements et Politiques Urbaines
Maître de TFE : Antoine GOLLA

Introduction :

Que ce soit en France ou partout ailleurs, le logement est une problématique complexe à laquelle les institutions se doivent de répondre. La France peut d'ailleurs s'enorgueillir d'avoir mis en place un système de production de logement à coût régulé que bon nombre de nos voisins nous envient. Pourtant ce dernier va être sujet à une remise en question de la part de l'État. Confronté à une nécessité de réduire ses dépenses budgétaires, le gouvernement a entamé un processus de restructuration du monde HLM visant d'une part à réduire le montant de l'aide octroyée et d'autre part à rendre ces opérateurs plus efficaces.

Le but de ce mémoire est d'étudier les conditions et les enjeux de la restructuration pensée par le législateur ainsi que la réponse du monde HLM face à cette perspective.



Ce travail s'appuie sur un stage mené chez un bailleur de la métropole lyonnaise, Est-Métropole-Habitat qui a permis d'obtenir des réactions *in vivo* des acteurs du logement social face aux mesures prises par le gouvernement. Il fut également l'occasion d'intégrer l'organisation du Festival International du Logement Social où le monde HLM s'est positionné comme un recours à la crise du logement abordable que traverse actuellement l'Europe.

Principaux résultats :

- La reconnaissance du droit au logement pour tous les citoyens a participé à la mise en place d'un modèle généraliste de logement social qui doit donc proposer une offre à même d'aider la majorité de la population française.
- La France dispose d'outils et de processus d'aides aux bailleurs qui garantissent le renouvellement de l'offre et la production de logements neufs à un degré conséquent au regard de ses voisins européens.
- La Réduction des Loyers de Solidarité, insérée dans le plan de lois de finances de 2018, impose un manque-à-gagner pour l'ensemble des bailleurs, lequel va s'accroître dans les années à venir. Outre la volonté de réaliser des économies sur le budget des APL, cette mesure est venue sanctionner le confort de gestion dans lequel s'étaient installés certains organismes.
- Avec la recette d'une vente HLM, l'opérateur peut certes lancer plusieurs constructions mais ces dernières ne seront rentables que sur le long terme et peuvent ainsi mettre en péril la stabilité financière à court terme. De plus, la perte d'un logement équivaut à une perte de rentrée locative sur laquelle le bailleur comptait pour rembourser ses annuités. En clair, le schéma de vente-réinvestissement proposé par le gouvernement paraît simple mais il « escamote les difficultés de la production neuve »
- Le désengagement de l'Allemagne et du Royaume-Uni dans le financement public de la production de logements sociaux a considérablement fragilisé ces deux systèmes au point que leurs gouvernements sont aujourd'hui obligés de faire machine arrière pour répondre à la crise du logement qui s'abat dans leurs villes. Ils sont ainsi obligés d'opérer des plans de relance s'élevant en milliards afin de réenclencher une dynamique de production de logements à coûts modérés.
- En organisant le Festival International du Logement Social, le monde HLM français a pu défendre ses intérêts en montrant sa résilience et sa capacité à maintenir une production élevée alors que la majorité de ses voisins avaient dû cesser leur activité de production.