



PREMIER MINISTRE

HAUT COMITE POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Mme Marie-Arlette Carlotti
Présidente du HCLPD
244 boulevard Saint-Germain
75007 PARIS

à

M. Emmanuel Macron
Président de la République
Palais de l'Élysée
55 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Paris, le 26 septembre 2017

Monsieur le président de la République,

Créé à la demande de l'abbé Pierre en 1993, le Haut Comité pour le Logement des Personnes défavorisées est un organisme rattaché aux services du premier ministre. Il a une mission de conseil, de proposition et d'alerte au gouvernement pour tous les sujets ayant rapport à la politique du logement. Ses membres sont nommés par le président de la République pour leur compétence dans le domaine du logement des personnes défavorisées : la mandature actuelle a débuté en avril 2017 avec un large renouvellement.

En tant que présidente du HCLPD, je souhaitais vous faire part des vives inquiétudes exprimées par les membres du Haut comité sur la politique du gouvernement concernant les aides personnelles au logement.

Tout d'abord, il faut souligner l'importance cruciale des aides personnelles dans l'accès au logement et dans la solvabilisation des ménages qui les touchent : elles représentent 20 % du niveau de vie des ménages les plus modestes. Ces aides sont d'autant plus importantes que la part des ressources que les locataires consacrent à leur loyer a doublé depuis les années 1970, du fait de leur paupérisation par rapport à l'ensemble de la population.

Cependant, l'aide reçue par les ménages bénéficiaires s'est également déconnectée de leur loyer réel. Depuis le début des années 2000, le loyer-plafond des aides au logement, c'est-à-dire le loyer maximum pris en compte pour calculer le montant d'aide, a augmenté deux fois

moins vite que les loyers réels. À Paris, le loyer-plafond pour une personne seule en 2017 est de 290 euros. A titre de comparaison, un studio coûte en moyenne 821 euros dans la capitale. Cette déconnexion des aides au logement versées avec les loyers réellement payés s'étend également au parc social : 74 % des logements HLM neufs dépassent le loyer-plafond et l'aide ne couvre donc qu'en partie les dépenses des locataires de ces logements.

Une réforme des aides au logement ne peut se faire sans prendre en compte cet état de fait : les aides au logement ne solvabilisent plus assez leurs bénéficiaires, et l'objectif doit être de faire baisser la dépense de logement de ceux-ci. En effet, les ménages bénéficiaires font partie de nos concitoyens les plus modestes. Ils représentent environ 12 millions de personnes (6,5 millions de ménages). La moitié de ces ménages vit en dessous du seuil de pauvreté et 98 % appartiennent aux 30 % les plus pauvres de la population. Les étudiants, sur lesquels les débats médiatiques se focalisent souvent, ne représentent que 11 % des bénéficiaires. Hors étudiants, plus d'un bénéficiaire sur 4 ne déclarait aucune ressource en 2012.

L'effet des aides au logement sur la hausse des loyers, évoqué maintes fois dans le débat public, reste l'objet d'une controverse scientifique et n'est donc pas prouvé. Les études qui évoquent cet effet « inflationniste » analysent soit des situations particulières (élargissement important du dispositif), soit des effets dus aux limites de zonage des aides. Le CGEDD a également traité la question dans une note de mission en 2012, en concluant que cet effet était impossible à prouver dans le cas général. Par ailleurs il n'apparaît pas qu'une diminution de ces aides entraînerait une baisse des loyers. Au Royaume-Uni, où une baisse des allocations logement a été mise en place à partir de 2012, la réduction des aides a été supportée à 94 % par une hausse des dépenses de logement des locataires et seulement à hauteur de 6 % par une baisse des loyers (données gouvernementales). Le National Audit Office, organe de conseil au gouvernement britannique, considère dans son dernier rapport que l'augmentation actuelle du nombre de personnes sans-abri au Royaume-Uni est directement liée à cette politique de réduction des aides.

D'autre part, la stratégie logement du gouvernement présentée mercredi 20 septembre porte une proposition de baisse de 50 à 60 euros par mois des loyers du parc social pour des locataires sous condition de ressource. Cette baisse vise, sans faire évoluer les barèmes des aides au logement, à économiser 1,5 milliard de versement.

Nous considérons que cette proposition pose trois problèmes majeurs :

La baisse de 50 à 60 euros sur les loyers collectés pour une frange de locataires sous plafond risque d'impacter la capacité des bailleurs à réhabiliter leur parc et à investir dans la construction neuve. Ce sont les organismes HLM qui ont une politique sociale affirmée, se traduisant par un taux plus élevé de locataires bénéficiaires des aides au logement, qui seront les plus impactés et cette mesure pourrait leur être fatale. Rappelons qu'en période de crise, la construction sociale a toujours représenté un amortisseur important pour maintenir de l'activité dans ce secteur.

Cette proposition n'entraîne aucun gain de pouvoir d'achat pour les locataires à faibles revenus. L'urgence est pourtant à la solvabilisation des ménages les plus modestes, surtout si l'on veut mettre en œuvre comme vous le souhaitez une politique de « logement d'abord ».

Enfin, cet objectif de baisse des loyers pour une certaine catégorie de locataires se fera au détriment de l'accès au logement de cette même population. La création d'une catégorie de locataires bénéficiant de cette baisse de loyers risque de peser sur les choix des commissions d'attribution. En effet, pour le même loyer, les commissions d'attribution auront intérêt à choisir le ménage dont la situation financière ne nécessite pas de baisse de loyer, plutôt que de choisir un ménage modeste et de diminuer le loyer et les recettes de l'organisme.

Nous pensons que la baisse des aides au logement risque de compromettre fortement le maintien et l'accès au logement de toute une frange de la population tout en allant à l'encontre de l'objectif du « logement d'abord » en rendant plus difficile la constitution d'une offre de logement social pour les personnes les plus modestes.

Le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées se tient à votre disposition et à celle de vos collaborateurs pour contribuer à la réflexion sur ce sujet.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ces considérations et vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes salutations respectueuses.



Marie-Arlette Carlotti
Présidente du HCLPD