



**Note du Centre d'analyse stratégique sur les aides au logement des ménages modestes :  
l'Union sociale pour l'habitat regrette un travail scientifiquement biaisé  
au service de propositions hautement contestables**

La note du Centre d'analyse stratégique (CAS) qui vient d'être publiée (février 2012) part du constat selon lequel 37 milliards d'euros d'aides directes ou indirectes sont allouées annuellement par l'Etat à la politique du logement, alors que ces dépenses « n'ont pas permis de régler le problème du logement des ménages modestes ».

**L'Union sociale pour l'habitat regrette que le CAS s'abstienne d'analyser plus avant l'une des causes majeures de cette situation, qui réside dans l'accroissement de la demande de logement** (démographie, décohabitation des familles, précarisation et paupérisation de la population, vieillissement qui entraîne une rigidification des occupations des logements quels qu'ils soient).

**Elle trouve également très regrettable qu'il concentre ses propositions sur le seul logement social,** omettant de signaler que ce secteur ne recueille que **le tiers des aides**, soit environ 12 milliards d'euros - y compris les « aides fiscales » et les aides à la personne -, **tandis que le secteur locatif privé et les propriétaires occupants, se partagent les 25 milliards d'euros restants.**

Le ciblage des propositions sur le seul secteur Hlm, qui peut laisser supposer que ce secteur bénéficierait de la quasi-totalité des aides, constitue une très grave lacune de l'analyse.

Enfin, le CAS omet de signaler que la part des aides de l'Etat à la production Hlm est restreinte au regard des autres financements des opérateurs Hlm, notamment les emprunts auprès de la Caisse des dépôts qui financent les opérations pour près des trois quarts de leur coût, et qui sont remboursés par les organismes grâce aux loyers perçus et non par la collectivité elle-même.

Or, cette spécificité confère aux aides à la pierre dans le secteur Hlm un effet de levier et une efficacité très grande. Mais le CAS préfère se fonder sur une étude américaine pour démontrer que les aides à la pierre sont moins efficaces que les aides à la personne, et qu'il convient par conséquent de les privilégier en France. La même note relève pourtant les très nombreuses limites de ces études américaines. En toute hypothèse l'adoption des modèles économiques et sociaux américains pour la politique du logement n'est pas forcément l'optimum sur lequel il convient de s'aligner, comme on l'a vu lors des crises financières récentes.

A partir de cette approche faussée de la réalité et en ignorant les travaux qui ne vont pas dans le même sens et qui insistent sur l'importance qu'il y a à stabiliser le marché du logement par une offre sociale abondante – rapport de la Cour des comptes sur la délégation des aides à la pierre, travaux de l'OFCE, rapport du Conseil d'Etat sur le droit au logement, études de la direction des Affaires économiques de la Commission européenne etc.-, le CAS avance des propositions **dont l'Union sociale pour l'habitat souhaite se démarquer très fortement :**

- Ajuster les plafonds de loyers Hlm « pour mieux les indexer sur les loyers du marché constatés localement », au risque de :
  - ne plus offrir de loyers bas en zones tendues, où se regroupent pourtant, en raison de la densité de la population et de l'existence d'offres d'emplois, de nombreux travailleurs pauvres ou titulaires de minima sociaux ;
  - constituer des « ghettos de pauvres » là où les prix sont apparemment les plus bas.
- Abaisser fortement les plafonds de ressources pour l'accès aux Hlm sans prendre en compte la capacité des catégories évincées à se loger sur le marché, ce qui consisterait à mettre en place une nouvelle forme d'exclusion pour des ménages à revenus modestes.
- Mettre fin au droit au maintien dans les lieux, directement ou par l'effet du surloyer, ce qui est déjà prévu par la loi.
- Passer à une aide exclusive à la personne : ce dispositif est très coûteux pour l'Etat, notamment en période de crise ; l'aide personnalisée au logement est d'ailleurs le seul poste qui augmente dans le budget du logement. **L'Union s'interroge sur les motivations d'un tel parti-pris** qui consiste à



renoncer à tout critère d'efficacité pour les deux tiers des aides publiques, celles qui concernent les propriétaires occupants et les bailleurs privés, et à supprimer les aides dont l'impact est le plus aisément contrôlable et le moins coûteux en termes de dépenses publiques, notamment en période de crise et de baisse des revenus des populations les plus fragiles.

**L'Union sociale pour l'habitat souligne le caractère extrêmement technocratique de la plupart de ces propositions, qui ne correspondent en rien à la réalité de la situation des populations qu'elles sont censées « aider ».**

**Elle propose au contraire, une revue de la totalité des aides de l'Etat pour les centrer sur les plus efficaces, les proportionner aux contreparties sociales et offrir ainsi, à tous les ménages qui ne peuvent se loger dans les conditions du marché, des logements réellement abordables.**

**Elle regrette enfin de nouveau l'absence totale de concertation dont fait preuve le CAS, alors que la dignité du Commissariat général au Plan, - auquel cet organisme est censé succéder -, consistait à tenir compte des analyses de ses partenaires de la société civile et à parvenir à un diagnostic partagé et à des propositions organisées selon des scénarios optionnels.**

Paris, le 20 février 2012

**L'Union sociale pour l'habitat** représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 800 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération des Offices publics de l'habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes de logement social). Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles. Ces deux dernières années plus de 100 000 logements par an destinés à la location ont été financés par les organismes Hlm qui détiennent et gèrent 4,2 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont aussi des acteurs importants de l'accession sociale à la propriété, produisant environ 15 000 logements par an destinés à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Par ailleurs, 7 000 logements ont été vendus en 2010 à leurs locataires occupants ou à d'autres personnes physiques et 68 000 étaient en cours de commercialisation. Animés par 13 000 administrateurs bénévoles, ils emploient 76 000 salariés. Pour en savoir plus : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

**Contacts** : Nelly Haudegand / Christine Dalle - Direction de la Communication - Tél. : 01 40 75 52 70