L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

# L'Union sociale pour l'habitat très satisfaite du rapport de la Cour des comptes

**L'Union sociale pour l'habitat exprime sa grande satisfaction à la lecture des analyses et des propositions de la Cour des comptes sur les priorités géographiques du logement social.**

Elle exprime son total accord avec les constats dressés par le rapport public sur **l'incohérence et l'inadaptation des critères territoriaux de répartition des aides aux logements locatifs sociaux.**

Elle souscrit, en particulier, à l'idée selon laquelle il est impossible, et d'ailleurs absurde, d'utiliser, pour définir les besoins en logements sociaux à loyers bas, un « zonage » destiné à orienter les investissements locatifs privés défiscalisés à loyers plus élevés (« zonage Scellier »).

Elle observe à cet égard, comme la Cour, que **de nombreux programmes privés défiscalisés, et tout particulièrement les dispositifs « Scellier », ont manqué leurs objectifs et déstructuré les marchés locaux,** en faisant notamment monter les prix du foncier et en ne parvenant pas à loger les ménages à des prix supportables pour leurs capacités financières.

Elle approuve totalement les propositions de la Cour consistant à :

- **réactualiser le zonage Hlm**[1] : il convient de le mettre à jour pour mieux solvabiliser les ménages dans les territoires où ils ne trouvent pas ou peu de logements abordables (effet sur l'aide personnalisée au logement) et pour permettre aux opérateurs d'équilibrer leurs opérations (effet sur les loyers plafond) ;
- **associer les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales dans une adaptation des zonages nationaux,** de manière à prendre en compte les réalités concrètes des territoires et les besoins réels.

**En revanche, elle regrette profondément que ce rapport d'une grande richesse ait été réduit par certains commentateurs à une citation d'une ligne du Ministère du Logement,** datant de 2009**,** selon laquelle « 75% des logements sociaux seraient construits dans des zones où il n'existe pas de besoin manifeste ». **Or, selon le tableau figurant en page 506 du rapport de la Cour, ces zones où « il n'existerait pas de besoins manifestes » recouvrent l'intégralité du territoire français à l'exclusion de la seule zone A, c'est-à-dire uniquement Paris et l'agglomération parisienne, le littoral de la Côte d'Azur (de Hyères à Menton) et le Genevois français.**

**Le Mouvement Hlm rappelle, s'il en est vraiment besoin :**

- qu'il peut exister des « besoins manifestes » en logements sociaux à Lille, Montpellier, Toulouse, Lyon, Nantes, Strasbourg ou Bordeaux, toutes agglomérations qui ne sont pas classées en zone A… !
- Qu'il peut en exister, comme le rappelle tous les ans la Fondation Abbé Pierre, dans des agglomérations moyennes, où elle observe 25% des besoins liés au mal-logement (insalubrité, précarité).
- **Enfin, que les agréments de financement des logements Hlm et l'allocation des aides à la pierre qui y sont liées sont décidés par l'Etat (ou les collectivités délégataires), opération par opération**, **et que ni les opérateurs ni le Mouvement Hlm ne sont donc aucunement responsables de dans la répartition géographique des aides et des agréments, qui est effectuée par les services du Ministère du Logement.**

[1] : Zonage dit 1, 2, 3, permettant de déterminer notamment les loyers plafond des Hlm et les aides à la personne ; par opposition au zonage dit « Scellier », ou A, B, C.

UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HLM
14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83 • www.union-habitat.org
Association Loi 1901 • Siret 775 697 907 00068 • APE 913 E

Si l'on consent à examiner les choses de manière raisonnable, on peut observer que sur la période 2000-2010 :

- les zones les plus « tendues » qui représentent 19% de la population, ont reçu 32% de la croissance du parc social ;
- les zones B1 et B2, où l'on constate de forts besoins, mais de moindre difficulté, ont reçu 43% de la croissance du parc alors qu'elles représentent 40% de la population ;
- la zone C, à marché « détendu », mais où il existe des besoins, notamment en relogement, a reçu 25% de la croissance du parc, alors qu'elle représente 40% de la population.

Un rééquilibrage net est donc en cours pour mieux répondre aux besoins dans le cadre d'une enveloppe budgétaire contrainte. L'Union sociale pour l'habitat est d'accord avec ce processus, **pour autant qu'on n'en fasse pas une grille d'analyse simpliste et systématique**. La distinction entre « zones tendues » et « zones détendues » doit en effet être **affinée au regard des besoins réels observés sur les territoires, ce à quoi tend la proposition de la Cour visant à une meilleure participation des acteurs locaux de l'habitat, bailleurs sociaux compris, à la définition des zones prioritaires.** L'Union sociale pour l'habitat attend du Gouvernement qu'il mette rapidement en œuvre cette proposition.

**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

Paris, le 9 février 2012

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