



## LOGEMENT SOCIAL ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT Contribution régionale portée par les acteurs du logement en Hauts-de-France

*Le Grand Débat ouvert par le Président de la République appelle chacun à formuler des analyses et des propositions. C'est dans ce sens, que l'Union régionale des Hauts-de-France, les bailleurs sociaux et leurs partenaires se sont mobilisés afin de porter collectivement les enjeux spécifiques du logement en région Hauts-de-France dans une contribution régionale de « 10 points de vue portés par les acteurs du logement en Région Hauts-de-France ».*

### **C'est la santé des territoires qui est en jeu et non la survie financière des organismes Hlm.**

Les partenaires du logement en région Hauts-de-France souhaitent que les choix budgétaires nationaux leur permettent de continuer à répondre aux besoins croissants en logement des ménages de notre région et aux attentes des territoires exprimées dans leurs politiques locales de l'habitat : c'est la santé des territoires qui est en jeu davantage que la santé financière des organismes contraints à des arbitrages patrimoniaux et territoriaux. Les partenaires proposent de renforcer la décentralisation et la territorialisation des politiques du logement.

### **Vers une métropolisation, une privatisation et une spécialisation non cohérente avec le logement social, garant de la cohésion sociale des territoires.**

Pour rappel, les professionnels du mouvement Hlm ont su démontrer leur engagement à répondre aux besoins des ménages en région ; ils illustrent quotidiennement leur capacité d'adaptation et d'innovation : les démarches de regroupement et de coopération, engagées de longue date, aujourd'hui accélérées par la loi ELAN, se poursuivent. Les acteurs du logement nourrissent cependant de très fortes inquiétudes à un moment où le modèle économique du logement social, pourtant bien commun de la nation, est profondément remis en cause au travers des baisses d'APL. Les risques sont grands d'une métropolisation de la production, d'une privatisation du secteur Hlm et d'une spécialisation du parc qui contredisent la fonction d'inclusion sociale et territoriale reconnue jusqu'alors au logement social et la mission d'intérêt général qu'il assume en relation étroite avec les collectivités.

### **Toute la chaîne du logement impactée, de l'hébergement à la promotion privée : un effet domino qui touchera au final l'emploi et l'économie régionale.**

Pour Jean-Louis Cottigny, Président de l'Union Régionale pour l'habitat des Hauts-de-France, « fragiliser le maillon du logement social, c'est mettre en difficulté toute la chaîne du logement, et les dynamiques d'aménagement du territoire régional : c'est renoncer à la politique du Logement d'abord faute d'offre adaptée suffisante et de logements à très bas loyers ; c'est fragiliser la promotion privée et l'accession sociale qui portent souvent solidairement les enjeux de mixité sociale sur nos territoires, c'est enfin déstabiliser les marchés privés de la vente et l'équilibre de l'offre sociale sur les territoires par une massification des ventes HLM à laquelle les bailleurs sociaux sont désormais contraints. »

C'est enfin prendre un risque énorme pour l'emploi et l'économie régionale : 1,6 milliard d'euros en moyenne injectés chaque année par le mouvement hlm.

**Contact presse :**  
Sylvie Ruin - Directrice Régionale  
Tél. : 03 28 16 07 70  
Email : [s.ruin@union-habitat.org](mailto:s.ruin@union-habitat.org)





# 10 POINTS DE VUE portés par les acteurs du logement en Région des Hauts-de-France

1.

**Ce n'est pas la santé financière des organismes Hlm qui est en jeu, c'est d'abord leur capacité à continuer à répondre aux politiques locales de l'habitat. C'est la santé des territoires qui est mise en risques en même temps que l'équilibre territorial et social en Région.**

- Une « 1ère lame » en 2018 et 2019 (baisse des APL compensée par les loyers, augmentation de la TVA, gel des loyers en 2018) qui a coûté plus de 500 millions d'euros aux organismes de la Région.
- Une « 2ème lame annoncée » pour 2020 (doublement de la baisse d'APL compensée par la baisse des loyers et maintien de la TVA augmentée) = une baisse de 8% de l'autofinancement des organismes.

2.

**Les 1ers impacts en Région Hauts-de-France des lois de finances sont déjà visibles dès 2018 issus des arbitrages territoriaux et patrimoniaux que les bailleurs sociaux sont contraints de faire, au détriment des territoires et de l'emploi local induit :**

- Une chute brutale de la production de l'ordre de 50% à 5 ans.
- Des moyennes qui masquent un recentrage contraint de la production sur les zones tendues et sur les opérations les moins déficitaires ; de nombreux territoires, même peu éloignés des pôles régionaux, seront fragilisés.

3.

**Des acteurs en Région qui ne pourront pas être au rendez-vous du Logement d'Abord, du plan pauvreté alors même que les exigences sociales vis-à-vis des organismes se renforcent toujours plus.**

- Le rythme de relogement des ménages prioritaires (dont les sortants d'hébergement) plafonne faute d'une offre suffisante disponible à très bas loyers qui n'entre plus dans le modèle économique du logement social.
- Le pilotage des politiques d'accueil des ménages prioritaires doit être intégré à l'échelle des EPCI, désormais chef de file des politiques d'attributions. Il faut prévenir le risque de concurrence entre les différentes priorités d'accueil au risque qu'une priorité d'accueil chasse naturellement l'autre.

4.

**La vente Hlm, paramètre d'équilibre financier pour certains, réinterroge les orientations des politiques locales de l'habitat ; les collectivités (communes et EPCI), comme les bailleurs, se retrouvent à gérer des injonctions contradictoires. Mais là où il n'y a pas de potentiel de vente (faute de marché), le nouveau modèle économique proposé ne fonctionne pas.**

- Le temps du modèle économique unique du logement social est révolu. Il faut imaginer d'autres modèles.
- Il est urgent de travailler ensemble à un cadre de questionnement régional autour de la vente hlm, appropriable par les acteurs des territoires (produits de la vente, impositions, réglementations, concertations...)

5.

**Les attentes spécifiques des collectivités sont devenues impossibles à satisfaire : opérations d'acquisition-amélioration, de PLAI anciens, de rénovation énergétique très ambitieuse, d'innovations technologiques, mobilisation dans Cœur de Ville.**

- Un risque fort à devoir prioriser les missions de production ou de gestion sociale permettant d'optimiser ou de générer de l'autofinancement.

6.

**Toute la chaîne du logement est impactée en région. Les 1ers signes de ralentissement de la promotion privée et de l'accession sociale sont déjà visibles :**

- 3 000 ménages impactés par la suppression de l'APL Accession, freinés dans leur parcours résidentiel.
- Une baisse des mises en chantier de logements neufs (tous confondus) de -7,3% en 2018.
- Une tension de la demande qui s'accroît : 1000 nouveaux ménages en attente d'un logement social en 2019 par rapport à 2018.

7.

**Il devient impossible de tenir conjointement la compensation de la RLS avec les objectifs des PLH, de l'ANRU et de Cœur de Ville : un risque fort de ne pas être au rendez-vous des besoins en logements et du renouvellement urbain.**

- Un éco-système de contraintes cumulées qui freine la production.

8.

**L'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale pour le 1er juillet 2019, alors même que les textes réglementaires sont toujours attendus, va rendre cet exercice plus formel qu'efficace pour les territoires et leurs politiques locales de l'habitat. Les crispations locales liées aux plans de vente peuvent s'avérer problématiques.**

- L'élaboration des CUS est une démarche hautement stratégique sur les territoires, c'est le moment privilégié de croisement des enjeux et besoins territoriaux avec la capacité de l'inter-bailleurs à y faire

9.

**Les acteurs déplorent un recul de l'association des territoires au profit d'une recentralisation par l'Etat des politiques de l'habitat qui nie le fait territorial (ventes, loyers, attributions, CUS...)**

10.

**Aussi, ils souhaitent renforcer leurs échanges sur les enjeux territoriaux, en lien avec un Club Délégués-URH Hauts-de-France, à créer. Le CRHH doit s'emparer de ces nouveaux enjeux territoriaux.**

- Ses conditions d'organisation pourraient évoluer pour en faire un lieu d'échanges autour des conditions d'une politique régionale de l'habitat, garante des équilibres sociaux et territoriaux.

# LES CHIFFRES CLÉS 2018

## UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT

SUR LES

# 576 000

LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX  
EN HAUTS-DE-FRANCE



### 36%

se situent dans les  
199 Quartiers Prioritaires  
de la Ville de la Région



### 39%

logements individuels



### 23%

T1-T2



### 2,1%

sont vacants



### 56 500

attributions réalisées  
sur l'année 2018



### 5,45€/m<sup>2</sup>

montant d'un loyer moyen



### 8 701

logements neufs  
financés en 2018



### 179 000

demandes HLM  
en attente au 31/12/2018

# 61



organismes  
adhérents  
dont :

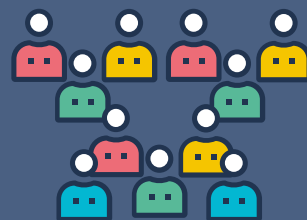
- 14 OPH
- 25 ESH
- 20 COOP
- 2 SACICAP

Et 1 MEMBRE  
ASSOCIÉ SOLIHA

# 24 + 1



Un Conseil d'administration  
de 24 administrateurs  
+ 1 membre associé  
SOLIHA



## UNE ÉQUIPE DE 11 PERSONNES