départementaux, des décisions de gestion des bailleurs sociaux. Elle modifie le statut des offices en leur appliquant toutes les règles du Code de commerce. Elle taxera un peu plus les organismes HLM pour financer l'aide à la pierre au nom de la solidarité, taxera encore plus l'ex 1 % logement (taux de 0,40 %) pour financer à la fois la rénovation urbaine à la place des crédits État, l'aide à la pierre, les allocations logement à caractère social…

Cette « boîte à outils » comporte également des dispositions pour « fluidifier » le marché de construire : la réduction des obligations d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), la simplification des normes, les coups de canifs à la protection de l'environnement assurée par les lois Littoral et Montagne, la fin du recours obligatoire au concours d'architecture pour la commande publique et le logement social ; la dématérialisation totale de tous les actes des permis de construire et de droits des sols, mais aussi des enquêtes publiques, la suppression possible dans beaucoup de cas des avis obligatoires des services des architectes des bâtiments de France (ABF), les permis « innovants » contournant certaines obligations et la possibilité pour les préfets d'accorder des dérogations aux règles pour certains projets…

Fonction publique : Et le rapport CAP 2022 en ce domaine ? Quelles suites ?

Francis Combrouze : Sous les slogans « construire plus vite et moins cher », « se loger mieux à moindre coût », la ligne est la porosité entre l'immobilier privé, avec des aides fiscales préservées pour le locatif au prix libre, et le logement social, écrasé par la contraction des crédits d'État. L'objectif affiché du rapport est d'atteindre une économie annuelle budgétaire de 3,5 à 4 milliards. Les moyens sont multiples. Voici bien un domaine de l'action publique où le gouvernement n'a pas attendu le rapport CAP 2002 pour passer aux actes : transfert aux collectivités locales (départements ou métropoles) des compétences du respect des obligations DALO ; de la gestion des aides à la pierre (sur ce point le gouvernement va accélérer en parlant d'expérimentation ou de « volontariat » avec les collectivités)… ; suppression des derniers crédits État du FNAP, déjà divisés par quatre en 2018 ; augmentation du seuil de la cotisation obligatoire des employeurs à l'effort de construction en le portant à plus de 50 salariés (au lieu de 20). Le PLF 2019 d'une part et le projet de loi Pacte d'autre part s'y emploient.

Réduire le montant des APL en les réservant aux plus pauvres, augmenter les surloyers (dits SLS) afin de réserver le logement social aux ménages pauvres, afin « d'inciter » les ménages dits à revenu intermédiaire à quitter le logement social, et mettre en cause le droit au maintien dans les lieux des locataires du logement social, baisser les plafonds d'accès au logement social pour en interdire l'accès aux couches cadres ou techniciennes : la triple lame des budgets (2018 et 2019), des lois Elan puis Pacte, va produire tous ces effets pour « fluidifier le parcours résidentiel du logement ».

Quant aux suites du plan Borloo sur la rénovation urbaine (PNRU 2) et la politique de la ville (550 quartiers prioritaires) : le mot d'ordre est « pas de plan d'en haut »… mais pas d'engagements budgétaires suffisants pour garantir l'application du PNRU 2, dont le financement de 10 Md € en cinq ans repose en très grande majorité sur des prélèvements sur Action logement (les cotisations des entreprises), les organismes HLM eux-mêmes et les collectivités territoriales qui le peuvent, et seulement 10 % de crédits État à ce jour.

Une réduction considérable des capacités d'autofinancement pour assurer le gros entretien

Fonction publique : En pratique, quels effets pour un bailleur social ?

Francis Combrouze : Selon la taille des bailleurs sociaux, la composition de leur parc de logements (conventionnés, intermédiaires, libres), celle des revenus de leurs locataires, c'est entre un et deux mois de revenus annuels de loyers en moins à « compenser ». C'est-à-dire une réduction considérable des capacités d'autofinancement pour assurer le gros entretien, les rénovations plus lourdes et bien évidemment construire de nouveaux logements. Les différents prêts de la Caisse des dépôts peuvent bien être ajustés, mais un « trou » énorme va s'installer… La solution libérale du gouvernement s'imposera en jouant sur la valorisation des actifs immobiliers vis-à-vis des encours d'emprunts : vendre, faire vendre, des logements, « se marier » avec des plus gros organismes, recourir encore plus à des promoteurs pour boucler des programmes.

Fonction publique : Qu'en est-il de la rénovation thermique de l'Habitat ?

Francis Combrouze : L'enjeu est double. Celui du changement climatique, car le secteur résidentiel est responsable de 27 % des émissions de gaz à effet de serre et consomme 40 % de l'énergie. Celui de la précarité énergétique des ménages, qui touche désormais 12 millions de personnes dans notre pays et qui a doublé en 10 ans. Résultat de l'effet conjugué de la hausse des prix de l'énergie, de logements mal isolés et vétustes avec des travaux nécessaires, mais non réalisés en raison de la faiblesse du pouvoir d'achat des propriétaires.

Les objectifs font consensus : faire reculer la précarité énergétique, isoler massivement les bâtiments pour augmenter leur confort d'utilisation et réduire les consommations et les émissions.

Mais le décalage entre les objectifs et les résultats est frappant. Qu'en est-il de l'objectif de 500 000 logements rénovés par an ? Réalisé en 2017 : 300 000 dont 110 000 performantes. Disparition en 10 ans de la précarité énergétique prévue par la loi de transition énergétique de 2015 ? Résultat, le chèque énergie a été institué en 2018 à la place des tarifs sociaux des énergies gaz et électricité, avec un montant annuel moyen de 150 € par ménage. Il sera porté à 200 € en 2019… Mais une famille avec deux enfants dans un logement de quatre pièces paye une moyenne de 1 500 € de dépenses énergétiques annuelles, cette moyenne recoupant des dépenses très variables selon le type d'habitat (individuel ou collectif, qualité d'isolation, confort d'hiver ou d'été…).

Le financement des objectifs et des actions du « plan bâtiment durable » présenté au printemps par les ministres de l'écologie et du logement, n'est soit pas assuré, soit pas à la hauteur des besoins. La moitié seulement des montants de ce volet du Grand plan d'Investissements relèvent de crédits budgétaires, mais ceux-ci ne sont pas tous budgétés dans les quatre prochaines années au niveau suffisant. ◆

Le financement des objectifs et des actions du « plan bâtiment durable » présenté au printemps n'est soit pas assuré, soit pas à la hauteur des besoins.