

86ème Congrès Hlm

Résolution

POUR UN QUINQUENNAT UTILE

Le logement social est utile.

Utile aux millions de personnes qui y vivent : aux salariés qui doivent se loger près de leur emploi, aux jeunes qui cherchent leur premier logement, aux familles monoparentales, aux personnes âgées, aux ménages aux revenus modestes, à celles et ceux que les accidents de la vie fragilisent.

Utile aux collectivités locales, qui y trouvent le moyen de répondre aux besoins de leurs habitants, de maintenir des services publics, de soutenir l'emploi, de renouveler leurs quartiers. Utile à l'économie, car construire et rénover des logements crée de l'activité et des emplois non délocalisables : le logement social n'est pas un coût, c'est un investissement.

Utile à la République, car le droit de vivre dignement, sans discrimination, de construire sa vie et de choisir son avenir, commence toujours par un logement.

À Bordeaux, le Mouvement Hlm ne propose pas simplement un programme pour le logement social. Cette ambition suppose de redonner à la politique du logement une vision et une trajectoire de long terme. Le Mouvement Hlm appelle à l'adoption d'une loi de programmation pluriannuelle pour le logement.

Le Mouvement Hlm propose de partir du logement pour répondre à une question plus large : qu'est-ce qu'une politique utile à la France en 2032 ? Une politique utile est une politique qui améliore concrètement la vie. Elle investit plutôt qu'elle ne répare indéfiniment les conséquences de l'inaction ou des mauvais choix. Elle allie le temps court de l'urgence et le temps long de la transformation. Elle ne choisit pas entre justice sociale, efficacité économique, transition écologique et cohésion territoriale : elle les rassemble.

Face au défi climatique : le Mouvement Hlm entend poursuivre la décarbonation de son patrimoine, accélérer les rénovations, adapter les logements et les quartiers aux chaleurs extrêmes, préserver les ressources et développer des modèles constructifs plus sobres. La transition écologique ne réussira que si elle est juste socialement, si elle améliore concrètement les conditions de vie des habitants.

Face aux transformations démographiques, être utile, c'est adapter le logement aux nouvelles façons de vivre. Vieillesse, diminution de la taille des ménages, familles monoparentales, mobilités professionnelles, nouvelles aspirations résidentielles : la France de 2032 n'habitera plus exactement comme celle d'hier. Nous devons produire les logements dont elle aura besoin, transformer ceux qui existent et inventer des réponses adaptées à tous les âges de la vie.

Face aux enjeux de santé, être utile, c'est faire du logement un facteur de prévention et de protection. La qualité du logement conditionne directement la qualité de vie. Confort d'été, qualité de l'air, accessibilité, lutte contre l'humidité, le bruit et la précarité énergétique doivent devenir des composantes à part entière des politiques de santé publique. Bien loger, c'est aussi protéger.

Face aux transformations du travail et de l'emploi, être utile, c'est permettre à chacun de vivre là où il peut construire son avenir. La crise du logement freine les recrutements, entrave les mobilités professionnelles et fragilise l'attractivité de nombreux territoires. Le logement est une infrastructure essentielle. Le logement doit être pleinement reconnu comme une condition du développement économique et de l'emploi. Produire davantage de logements sociaux, en locatif comme en accession, là où sont les besoins, constitue une condition de notre prospérité collective.

Face à la crise démocratique, être utile, c'est tenir concrètement la promesse républicaine. Le logement est l'un des lieux où se mesure quotidiennement l'efficacité de l'action publique. Lorsque des millions de personnes ne trouvent plus à se loger à un prix compatible avec leurs revenus, la confiance s'abîme, la colère s'installe. Une politique du logement lisible, stable et efficace peut au contraire démontrer que l'action collective est encore capable d'améliorer concrètement la vie.

Face aux fractures territoriales, être utile, c'est garantir à chaque territoire les moyens de répondre aux besoins de sa population. Métropoles sous tension, villes moyennes, territoires ruraux, littoraux, Outre-mer : les besoins diffèrent et appellent des réponses différenciées. Mais le logement est partout une condition de l'équilibre territorial. Le Mouvement Hlm veut continuer d'être le partenaire durable des élus locaux et contribuer à des territoires vivants, accessibles et solidaires.

Face à l'exigence de cohésion sociale, être utile, c'est continuer à faire société. Le logement social accueille la France telle qu'elle est, dans sa diversité et sans discrimination. Cette mission impose de défendre la mixité sociale, de lutter contre les assignations territoriales, de poursuivre la rénovation urbaine et de garantir à chacun la possibilité d'habiter un quartier digne, sûr, entretenu. La politique du logement est indissociable d'une politique de cohésion nationale. Elle ne saurait être fondée sur un principe de discrimination et d'exclusion.

Face aux transformations économiques et technologiques, être utile, c'est mettre l'innovation au service des habitants. Industrialisation, nouveaux matériaux, numérique, intelligence artificielle, nouvelles formes de construction et de gestion peuvent profondément transformer nos métiers. Mais l'innovation n'a de sens que si elle améliore effectivement le service rendu, réduit les coûts, accélère la production et la rénovation, améliore la qualité des logements et facilite la vie des habitants. L'innovation n'est pas une fin : elle est un moyen au service de l'intérêt général.

2032 COMMENCE MAINTENANT

Le Mouvement Hlm veut un quinquennat utile. Mais cette ambition ne doit pas reporter l'action à 2027. Les huit mois qui nous séparent de l'élection présidentielle doivent être huit mois utiles : huit mois pendant lesquels des logements doivent être financés, des opérations débloquées, des rénovations engagées, des quartiers transformés ; huit mois pendant lesquels l'État, les collectivités locales, les organismes Hlm, les acteurs du bâtiment et les partenaires sociaux doivent agir ; huit mois, car pendant ces huit mois, des femmes, des hommes et des familles continueront de chercher un logement, ou de subir un logement trop cher, trop petit, trop chaud ou mal adapté. L'urgence sociale ne connaît pas le calendrier électoral.

Le Mouvement Hlm rappelle son attachement à la loi SRU, qui a permis de produire un million de logements sociaux là où ils manquaient. Elle doit être défendue comme une grande loi de la République, qui organise la solidarité entre les territoires et contribue à la mixité sociale.

Les marqueurs de la crise ne faiblissent pas : au 30 juin 2026, 2 913 055 ménages sont en attente d'un logement social. Dans le même temps, la promotion privée souffre et ce sont les achats des organismes Hlm qui maintiennent un socle d'activité pour l'ensemble de la filière du bâtiment. En 2025, le Mouvement Hlm a démontré sa capacité contracyclique : près de 118 000 logements agréés, 140 000 rénovations énergétiques engagées. Cette mobilisation ne pourra se poursuivre au même rythme en 2026 sans une décision claire de l'État.

Dans les Outre-mer, cette réalité prend un tour particulièrement alarmant. 103 868 ménages attendent un logement ; l'habitat indigne touche plus de 300 000 personnes. Cette situation n'est en rien imputable aux organismes Hlm ultramarins, qui consomment chaque année l'intégralité, et souvent davantage, des crédits qui leur sont notifiés. Elle tient à l'effondrement de la Ligne budgétaire unique : sur 236,25 millions d'euros votés en autorisations d'engagement au PLF 2026, seuls 105,9 millions ont été notifiés aux territoires. Le Mouvement Hlm demande la notification sans délai d'au moins 60 millions d'euros de crédits complémentaires de LBU pour 2026, et une trajectoire sincère et documentée pour le PLF 2027.

Face à l'aggravation de la crise climatique, le Mouvement Hlm est déjà pleinement engagé dans la rénovation thermique et la décarbonation du parc social. L'été 2026 a confirmé, pour qui en doutait encore, la réalité du dérèglement climatique : canicules intenses et répétées, incendies, tensions sur la ressource en eau. Cet engagement doit désormais se poursuivre et s'amplifier pour mieux adapter les logements aux conséquences du changement climatique. Le Mouvement Hlm est prêt à s'engager à généraliser les dispositifs d'occultation dans le parc social d'ici 2034 et à faciliter l'équipement des logements notamment en brasseurs d'air. Ce plan représente un investissement de 8,6 milliards d'euros qui ne pourra être porté par les seuls organismes Hlm. Parce que l'adaptation des logements aux fortes chaleurs constitue un enjeu majeur, sa mise en œuvre nécessite un soutien financier de l'État.

Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2027, le Mouvement Hlm demande la poursuite de la baisse de la RLS, impôt inique qui continue d'asphyxier les organismes et de les priver de leur capacité d'investissement, le rétablissement d'un taux de TVA à 5,5 % pour l'ensemble de la production de logements locatifs sociaux, notamment les logements financés en PLUS, et l'inscription du renouvellement pour vingt-cinq ans de l'exonération de TFPB. Il demande un soutien clair à l'accession sociale, par le prolongement et l'adaptation du PTZ notamment pour prendre en compte la revente en BRS.

Il rappelle avec force que l'APL est une aide essentielle pour les ménages aux revenus modestes. Il s'oppose à son gel.

Dans un contexte économique en tension, il fait part de son attention à l'évolution du taux du livret A dont la dernière remontée rapide a pesé fortement sur la situation financière des bailleurs sociaux. Responsable et conscient de la nécessité de protéger l'épargne des Français il appelle les autorités à la prudence pour ne pas fragiliser de nouveau la dynamique du secteur que tous ont salué durant ce 86^e congrès. Il rappelle également que la vente Hlm et le parcours résidentiel ne doivent pas être entravés par une dégradation des conditions de financement bancaires des acquéreurs.

Dans le cadre du projet de loi Relance Logement, le Mouvement Hlm demande le lancement sans attendre du troisième programme national de renouvellement urbain, pour qu'aucun quartier ne soit condamné à attendre plus longtemps les transformations urbaines nécessaires.

En cette année de renouvellement des représentants élus des locataires Hlm, le Mouvement Hlm invite l'ensemble des locataires à faire vivre la démocratie locative qui est un outil essentiel de la qualité du dialogue au sein des organismes.

À l'aube du prochain quinquennat, nous sommes instruits des fractures que l'inaction provoque. Le Mouvement Hlm attend des candidates et des candidats à l'élection présidentielle qu'ils fassent du logement un sujet sérieux du débat public et non l'otage de polémiques. Le logement doit redevenir ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être : une priorité de société.

En adoptant cette résolution, le Mouvement Hlm réaffirme que le logement social constitue une politique d'intérêt général, indispensable à la cohésion nationale, et qu'il a besoin d'un État stratège, financeur, régulateur, facilitateur, résolu et ambitieux.