

Société | Baisse des APL : les conséquences pour les OPH en Charente-Maritime



Alors que les offices publics de l'habitat se sont retrouvés ce mardi à l'Assemblée Nationale pour protester contre le projet de l'Etat de baisser les APL, en vue de réaliser une économie de 1,5 milliards d'euros, les 3 offices HLM de Charente-Maritime – Habitat 17, l'OPH de La Rochelle et l'OPH de Rochefort se sont rassemblés en début d'après-midi devant la préfecture. Leurs représentants ont été reçus par son Secrétaire, auquel ils ont remis une lettre de doléances et des dossiers faisant état de leur situation financière et des conséquences en cas de baisse des APL.

Au-delà de la « brutalité de l'annonce » lors du congrès de la fédération des offices publics de l'habitat fin septembre à Strasbourg, le manque à gagner pour les OPH s'annonce important. Au niveau national, l'apport des APL représente jusqu'à 80% de leur autofinancement, selon la fédération des OPH. Soit une baisse de 50 à 60 euros par foyer à compenser pour les offices... Qui n'en ont pas les moyens. Et qui va donc se répercuter directement sur leurs capacités d'investissement.

« Evidemment, tant que le projet de loi de finance 2018 (débatu à l'Assemblée ce mardi) n'est pas acté avec la somme en question, c'est difficile pour le moment de dire concrètement quels projets seront directement impactés », expliquent Dominique Rabelle, la présidente d'Habitat 17, et son directeur Philippe Drujon. « Une chose est sûre, cela à la fois un impact sur des projets de construction qui seront arrêtés ou reportés, mais aussi des projets de rénovation du bâti – de types changements d'huissieries et de coups de peintures - mais aussi d'adaptation des bâtiments sur le plan énergétique, qui ne pourront pas se faire. Les locataires vont être les premiers à trinquer ». Sans compter le fait que les offices ont souvent des prêts à rembourser et mènent également une politique d'achat de foncier en parallèle, parfois déjà construit.

Un peu plus d'un millier de projets de construction remis en cause ?

Quoi qu'ils en disent, les offices ont fait leur compte et ont déjà une petite idée des conséquences. A La Rochelle, où l'OPH local et l'agglomération rochelaise ont un projet commun de 500 nouveaux logements sortis de terre par an de 2015 à 2020, on s'interroge sur la capacité du territoire à tenir ces engagements. « On va certainement devoir réduire la voilure », estime Marylise Fleuret-Pagnoux, présidente du conseil d'administration de l'OPH de La

Rochelle. « Chaque année, nous investissons 30 à 33 millions d'euros pour la construction. La baisse des APL représenterait un manque à gagner de 3,2 millions d'euros de perte de recettes. Et ce en sachant que notre budget annuel d'investissement représente 5 millions d'euros en fonds propre (c'est-à dire sans compte les aides extérieures diverses comme les collectivités locales). Or, nous mettons environ en général 15% de nos fonds propres dans un programme de construction de logements ».

Même inquiétude du côté du président de l'OPH Rochefort Habitat Océan Daniel Pacau qui estime la baisse de revenu de l'office à « 12%, soit l'équivalent de ce que coûte la masse salariale [...] Elle remet également en cause un important projet de rénovation de HLM sur Rochefort, dans le quartier de Salaneuve, prévu sur huit ans – un chantier à 7,5 millions d'euros. » Le projet de démolition suivit d'une reconstruction de 40 pavillons dans le quartier Libération à Rochefort pourrait également être suspendu. Quant aux projets en cours de réflexion à Tonnav-Charente, Fouras et Echillais, ils pourraient bien rester purement théoriques.

De son côté, Habitat 17, qui gère 4500 logements sur l'ensemble du département, enregistrerait une perte de 2,3 millions d'euros pour ses fonds propre. Et ils ont du mal à entendre l'argument d'Emmanuel Macron qui voudrait que les offices compensent avec les locataires en sur-catégorie : « 70% de nos locataires touchent l'APL ! Et le produit des locataires en surloyers est de toute façon reversé à hauteur de 70% à l'Etat ». Plusieurs projets, en particulier dans le sud du département (Jonzac, Oléron...), pourraient ainsi être compromis : « sur le papier, on a 800 logements neufs à faire sortir de terre dans les dix prochaines années », rapporte Philippe Drujon. « Il faudra sans doute faire des choix ». Même incertitudes sur les réhabilitations de bâti, comme à Montendre et à Montguyon. Habitat 17 s'interroge notamment sur l'utilité de mettre à terre un vieil immeuble à Aytré, dont les 120 foyers ont déjà été relogés dans une résidence flambant neuve. « La seule déconstruction coutant 3 millions d'euros, cela vaut-il le coup de le faire ? Ou met-on cette somme ailleurs ? », s'interroge Dominique Rabelle, avant de conclure. « De manière générale, c'est toute une chaine de plans stratégiques de patrimoine à repenser en terme de rentabilité ».

« Le plus grave, c'est que c'est l'ensemble du modèle économique et social porté par les offices qui se retrouve mis à mal » soulignent les dirigeants des trois offices, « et ce sont encore les plus démunis qui vont payer l'addition ».

Anne-Lise Durif

Crédit Photo : Anne-Lise Durif
Publié sur aqui.fr le 18/10/2017
[Url de cet article](#)