

Economie | Logement social : la crainte d'une perte d'élan



Nouveau cri d'alarme. Ce mercredi, le projet de loi Élan, présenté ce mercredi en Conseil des Ministres et début juin à l'Assemblée, est pourtant censé avoir pour objectif de permettre aux bailleurs sociaux de construire plus (pour un objectif ambitieux de 40 000 ventes de logements sociaux par an). Du côté des acteurs du logement social, certaines mesures passent mieux que d'autres. Ce matin avaient lieu les conférences territoriales des acteurs de l'Habitat à Bordeaux, organisées par l'Union Régionale Hlm en Nouvelle Aquitaine, qui réunissait élus locaux, et représentants du territoire. Une occasion pour les différentes antennes de l'AROSHA (Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine) de rappeler certains fondamentaux et de faire part d'une inquiétude toujours vive.

Effet ciseaux

"Les valeurs du logement social, je ne pense pas que grand monde les remette en cause", déclarait encore ce matin Muriel Boulmier, Présidente de l'AROSHA et de l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine, le contexte étant censé la contredire. Après une première sonnette d'alarme tirée en juillet au moment des mesures de la loi de finances du gouvernement (réduction des loyers de solidarité, baisse des APL, gels des loyers plafonds, relèvement du taux de TVA à 10% pour les constructions...), c'est cette fois-ci le jour de la présentation de la loi Élan en Conseil des ministres que l'Union Régionale HLM a choisi de tirer. Pas forcément sur des mesures précises, d'ailleurs. Certaines passent mieux que d'autres : le pass mobilité n'est pas vraiment remis en question (surtout sur l'agglomération bordelaise, qui en a visiblement grand besoin), les sanctions et contrôles renforcés sur les locations touristiques non plus, de même que la volonté (régulièrement dénoncée localement) de réduire les délais pour l'obtention des permis de construire. Non, là où ça coince, c'est au niveau de la réforme du secteur HLM. Parmi les mesures, la création du groupe d'organismes de logement social devant être formé sous trois ans par les bailleurs sociaux dont le patrimoine compte moins de 15 000 logements inquiète, même s'il est jugé nécessaire, pas forcément pour des raisons altruistes. "Il était devenu quasiment évident, faute de moyens, qu'il fallait se regrouper pour avoir une taille suffisante et bénéficier des services adéquats pour ces organismes", confirme Christian Ribbe, Président de l'AROSH Poitou-Charentes.

L'ombre d'une fracture

"Ce qu'oublie de dire la loi Elan sur le regroupement en parlant d'accord de coordination et de mutualisation", ajoute Muriel Boulmier, "c'est que cette fameuse société anonyme de coordination a un préalable : c'est la solidarité financière. Sur Bordeaux Métropole, quasiment tous les bailleurs peuvent être autonomes, ceux qui ne le pourraient pas appartiennent à un groupe (Action Logement, Caisse d'Épargne, Arcane, ect.). Restent les autres territoires : s'il est inférieur à 15 000 logements, ce regroupement permettra théoriquement l'autonomie du logement social. Mais cette question de la solidarité financière, qui, à mon avis, pouvait être un mouvement qui aurait pu prendre corps assez vite, va se heurter à d'autres sujets, notamment pour les offices rattachés à des collectivités : j'ai la naïveté de penser que les combats politiques n'interviendront pas...". Le droit de préemption détenu par les communes a certes l'intention de disparaître, mais l'ironie de la Présidente de l'AROSHA ne fait pas illusion bien longtemps. Après avoir organisé plusieurs ateliers entre Bordeaux, Limoges et Poitiers en début d'année, les quelques 140 acteurs du logement social y ayant participé ont adopté, en consensus apparent, plusieurs propositions visant à modifier la loi Élan, tout du moins à émettre des objections visant à être prises en compte.

Parmi elles, la question de la disparité des territoires (notamment sur les mesures de la "cotation" et celle du "surloyer") force visiblement l'Union Régionale des HLM à faire peser une menace de fracture territoriale aggravée. Tout en rappelant le contexte (le SRADDET régional, l'opération "cœur de ville" ou la politique de redynamisation des centre-bourgs, Muriel Boulmier avertit. "Ce sur quoi nous n'avons jamais insisté, c'est que nous étions un acteur essentiel de l'aménagement du territoire, sans opposer le fait métropolitain et les territoires ruraux. La fracture territoriale, pour la Nouvelle Aquitaine, s'inscrit entre un Nord-Ouest qui ne va pas trop mal et un Sud-Est qui est fragilisé et en danger. À ceci s'ajoute un flux migratoire positif mais un vieillissement de la population qui est fort. On n'est pas les seuls à s'en inquiéter. Nous nous inscrivons dans cette dynamique de reconquête". Christian Ribbe, lui, est un peu plus direct : "nous avons un patrimoine vieillissant que nous avons besoin de le réhabiliter, faute de quoi il deviendra inattractif pour les locataires les plus aisés et sera dans des zones un peu délaissées. Ça aussi, ce sont des pans d'action qui vont se réduire, d'autant que jusqu'à ce jour, tous les bailleurs sociaux sont des outils au service d'une politique de logement. Je ne suis pas sûr que toutes les collectivités ayant l'ambition de la développer sur leur territoire soient conscients du fait que les bailleurs ne sont pas nécessairement en capacité de suivre. Or, généralement, les communes sur lesquelles nous serions censés intervenir n'ont plus les moyens financiers pour participer à la rénovation de ces bâtiments. Ça ne risque que d'amplifier cette désertification. Ce n'est pas uniquement dit pour jouer les pleureuses : on nous a souvent traités de dodus dormants, on a l'impression qu'on est assis sur des tas d'or et qu'on ne veut plus intervenir sur des endroits où ce n'est pas rentable. C'est faux. Je pense qu'il est, au contraire, dans un territoire comme le nôtre plus qu'ailleurs, important d'intervenir sur ces secteurs là".

Arbitrages locaux

La crainte, déjà brandie cet automne (et aussi dans les Landes), d'une baisse de l'investissement des bailleurs sociaux dans la construction de nouveaux logements, alors même que le taux de 30% est, malgré des disparités en fonction des communes, loin d'être atteint (par exemple, sur la métropole bordelaise), se transforme presque en certitude, alors même que l'objectif initial du gouvernement est d'en quintupler les ventes. "Depuis que les 1,5 milliards des APL ont été posés, il n'est pas de semaine où les acteurs du logement social n'essaient pas de trouver des systèmes pour compenser. La production va forcément se réduire : ce n'est pas volontaire, c'est mécanique. Ce que j'attends du débat parlementaire, c'est qu'il y ait du bon sens, du pragmatisme dans cette loi. Quand on parle de logement, d'aménagement et de numérique, on ne parle pas que d'investissement, on parle des habitants, de proximité. J'aimerais qu'on ne refasse pas la même erreur que dans la loi de finance, à savoir une approche uniquement financière". Pour autant, l'Union régionale des HLM réfute toute hostilité face aux volontés de réforme mais se déclare donc prudente face à une loi jugée "très normative et qui revient à poser des actes. L'objectif des 40 000 logements a été fixé depuis 2007, nous en sommes toujours à 8000, cherchez l'erreur...", tacle Muriel Boulmier, en rejoignant les propos récents d'un économiste de l'OFCE. Quid de mesures prônées par les acteurs locaux du logement social, pour réformer un modèle qu'eux mêmes qualifient de "vieillissant et jamais vraiment remis en cause" ?

Se reposer sur le Sénat et ses "élus des territoires" pour être plus écoutés, s'adapter à la demande locale, élargir encore davantage les missions des organismes HLM auprès des collectivités : si on fait déjà appel à eux pour de l'aménagement urbain, la réalisation de commerces, d'équipements publics ou de services supplémentaires, les bailleurs sociaux ne demandent visiblement qu'à prendre leur part, mais soulignent que cela ne devrait être possible qu'avec des "moyens d'action adaptés". Globalement, le manque de ciblage local est l'une des principales critiques sous-jacentes des propositions de contribution : "faire du SRADDET le cadre de définition d'une stratégie régionale de l'habitat intégrée dans un schéma d'aménagement du territoire et validée par un accord politique et intégrer une analyse prospective des besoins en logement social en mobilisant l'expertise croisée des acteurs de l'habitat", "revoir les missions et l'organisation du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement et doter l'instance d'une vraie capacité d'arbitrage, notamment sur les financements du logement social et les obligations SRU"... en gros : que les politiques du logement social soient décidées régionalement plutôt qu'à Bercy. Des ambitions forcément difficiles à concilier avec un texte aux problématiques si vastes. Mais visiblement, en Nouvelle Aquitaine, la riposte s'organise déjà. Il faudra certainement attendre (au minimum jusqu'en 2019) pour savoir qui aura fait le mieux la part des choses entre la réalité, les inquiétudes et les fantasmes.



Romain Bêteille

Crédit Photo : RB

Publié sur aqui.fr le 04/04/2018

[Url de cet article](#)