

Economie | Logement social en Nouvelle-Aquitaine : l'incertitude demeure



L'interprofession régionale des organismes HLM, l'Arosha, s'est montrée ces derniers jours particulièrement pessimiste à l'égard des perspectives sur la construction neuve de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine. Dans une note, chiffres à l'appui, elle dénonce les "mesures budgétaires du gouvernement" (loi Elan et loi de finances 2018 actant la baisse des APL) et prédit une année 2019 compliquée. La présidente de l'organisme, revient sur ce contexte, partagé entre craintes et espoirs, pour la production régionale de logements sociaux. Tour d'horizon d'enjeux dépassant (largement) nos seules frontières.

Des chiffres à la baisse

L'Arosha, association interprofessionnelle regroupant 31 organismes HLM dans cinq départements de la Nouvelle-Aquitaine a rédigé, à l'occasion de son premier conseil d'administration de l'année, une note de conjoncture sur la production neuve de logements sociaux au niveau régional. A l'intérieur, on y découvre quelques chiffres qui tendent à confirmer un recul des mises en chantiers de logements sociaux en 2018. En volume, 9765 logements sociaux neufs ont été programmés en 2018, soit une baisse de -7% de la programmation entre 2017 et 2018 lorsque la tendance était à la hausse de +2,4% entre 2016 et 2017 (avec des disparités fortes). Les logements à plus bas loyers sont privilégiés (+10% de PLAI ou prêts locatifs aidés d'intégration, soit 258 logements de plus), de même que les logements en location-accession à la propriété (612 au total). "58% de cette programmation concernent la métropole bordelaise et le littoral, le reste étant concentré sur les principales agglomérations puis réparti dans les territoires ruraux", écrit ainsi l'Arosha.

Pour les professionnels du secteur, c'est une tendance de fond (déjà dénoncée précédemment) provoquée, selon ces derniers, par les mesures de la loi de finances 2018 et de la loi Elan. En 2019, écrit l'Arosha, "les premières répercussions de ces réformes devraient apparaître et une tendance plutôt pessimiste semble se profiler". Pour Muriel Boulmier, présidente de l'Arosha et de l'Union Régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine, "Le gouvernement a acté la baisse de l'APL, adoptée en guise de mesure budgétaire, mais a demandé au secteur du logement social de compenser cette dernière par une baisse des loyers. Or, les ressources des bailleurs sociaux proviennent en quasi totalité des recettes locatives. La baisse totale au niveau national est de 1,5 milliards d'euros par an. Cela

représente une baisse de ressources de 4% des recettes locatives, ce qui est conséquent puisque le secteur investit beaucoup. L'immobilier est un temps long", poursuit la responsable, "il n'est pas rare qu'il faille deux ans et plus pour sortir une opération. Une opération lancée va quand même se faire, c'est pour ça que la baisse constatée en Nouvelle-Aquitaine n'est pas aussi critique qu'elle pourrait l'être. En revanche, la conséquence d'un temps long, c'est qu'au fur et à mesure, les choses s'adaptent entre elles : il y a une baisse de la ressource et donc une baisse des investissements, faute de moyens. La mesure budgétaire a eu un effet immédiat mais la réduction des investissements est un effet mécanique qui s'inscrit dans le temps. C'est pour ça que la tendance à la baisse en 2019 devrait être plus significative. Pour la première fois, Bordeaux Métropole envisage une baisse réelle de sa production, qui est pourtant un moteur dynamique pour la région toute entière".

Chemin à suivre

La tendance locale est donc au pessimisme, et elle rejoint en cela les [données nationales](#) évoquées dernièrement par Julien Denormandie, ministre de la Ville et du Logement : 109 000 logements sociaux produits contre 113 000 l'année d'avant et 124 000 il y a deux ans. Or, les économies demandées aux bailleurs (hausse de TVA sur certains travaux et la réduction des loyers évoquée plus haut) inquiète l'interprofession, qui a demandé il y a quelques jours à rencontrer le premier ministre Edouard Philippe à ce sujet, demande pour l'instant restée sans réponse. Pour l'USH (Union sociale pour l'habitat), "dans les hypothèses actuellement à l'étude à Bercy, il est clair que la production de logements sociaux, la rénovation urbaine, la rénovation énergétique et les capacités d'entretien du parc seraient gravement réduites". Un avis clairement partagé par Muriel Boulmier. "La tendance est pessimiste parce que le besoin demeure et nous n'avons plus les ressources suffisantes pour faire face aux besoins tels qu'ils sont exprimés. Le chemin va vers une baisse de 8% des charges locatives à partir de 2020. Il y aura une baisse de la production qui va se créer. On nous a dit que les ventes compenseraient les fonds propres, et il y a bien un mouvement de ventes qui s'est installé. Mais cela ne peut pas viser tout le patrimoine. Au niveau des prêts auprès de la Banque des Territoires, nous en sommes à avoir des financements sur les logements que nous construisons sur soixante ans, ce qui est énorme. A termes, là aussi, la question va se poser".

Quelles marges de manoeuvre reste-t-il et, surtout, quels chantiers s'annoncent pour les bailleurs sociaux afin de tenter d'inverser la tendance, alors qu'environ 10% des habitants de la région habitent dans un logement social et qu'environ [120 000 personnes](#) sont toujours sur liste d'attente pour y accéder ? Au niveau national, une clause de revoyure, annoncée par le gouvernement lors d'un congrès à Marseille, est censée effectuer un bilan des mesures d'économies. Pour la responsable régionale, la question se pose : "est-ce que les organismes de logement social peuvent poursuivre l'investissement au même rythme ou est-ce qu'ils seront obligés de marquer le pas sur leurs capacités ? Je ne comprends pas que l'on passe à côté d'un enjeu comme celui-là. Au moment de la crise de 2008, des pays comme la Grande Bretagne, l'Allemagne, l'Autriche ou le Portugal s'étaient complètement désengagés du logement social en se disant que le marché allait être un régulateur. Dix ans plus tard, Vienne réinvestit dans le logement social. Le nouveau maire de Londres a mis deux milliards de livres, l'Allemagne doit faire face à une flambée des prix du loyer et met cinq milliards sur la table. Ce n'est pas un hasard si tous ces pays comparables aux nôtres par rapport au niveau de développement, investissent. On se demande pourquoi la France ne fait pas pareil". Au niveau régional ensuite, les regards sont tournés vers le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires ([SRADDET](#)), toujours en cours d'élaboration. Sur le volet dédié à l'aménagement du territoire (et donc, au logement), la responsable de l'Arosha confie être "en train de travailler sur une politique en soutien de l'investissement du logement social dans les territoires détendus. On est en train de négocier les formes auprès de la région". Aux côtés de la stratégie de Bordeaux Métropole visant à la collaboration avec d'autres territoires, cet axe pourrait, selon la responsable, aller dans la bonne direction.

L'Europe dans la course

Enfin, le dernier volet, et pas des moindres, est européen. "Le [budget européen](#) est construit à partir des budgets nationaux. La sortie de l'Angleterre implique une baisse du budget. Un certain nombre de budgets vont diminuer, dont celui dédié à la politique de cohésion dans laquelle s'insèrent [les fonds structurels](#). Ces derniers ont des piliers qui font office d'engagements de la commission européenne. La dotation devrait baisser de 5% en France et sera équivalente à 34 euros par habitant. Les crédits nationaux sont répartis entre les nouvelles régions, et la Nouvelle-Aquitaine, dont le budget n'est pour l'instant pas arrêté, rentre cette année dans les régions dites "en transition" parce qu'elle regroupe Limousin et Poitou-Charentes, alors qu'elle faisait partie, avec l'Aquitaine seule, des régions "développées". J'espère donc que nous aurons quelques euros en plus", explique Muriel Boulmier.

"Dans ce cadre là, les régions passent contrat avec la Commission Européenne au travers du Programme Opérationnel qui précise vers quoi seront orientés les fonds structurels de la politique de cohésion. Elle choisit, au regard des axes et du cadre fixé par l'Etat membre, ses propres axes stratégiques. De notre côté, nous commençons à travailler ces axes à partir du printemps, l'union régionale va faire des propositions et rentrer dans les négociations avec la région". Et pour elle, "Il ne faut pas avoir peur d'être audacieux. Dans les axes de la politique de cohésion, on retrouve la contribution à la transition énergétique. Ça, on le fait déjà depuis un certain temps. Mais on retrouve aussi un volet "innovation, recherche et numérique". Il faut entrevoir de travailler sur plusieurs champs à la fois, le logement social n'est exempt ni d'innovation ni de recherche". En attendant, la présidente de l'Arosha appelle les pouvoirs publics à "ne pas alourdir la note en 2020 à travers de nouvelles mesures budgétaires. Les organismes HLM néo-aquitains ont une réelle capacité d'adaptation mais pour leur permettre de mettre en place les dernières réformes, le gouvernement doit marquer une pause dans la ponction de leurs ressources". Les prochains mois au ministère du Logement risquent d'être animés...



Romain Béteille

Crédit Photo : aqui.fr

Publié sur aqui.fr le 05/02/2019

[Url de cet article](#)