

Société | Nouvelle-Aquitaine : inquiétude partagée pour le logement social



Le signal d'alarme a d'abord été national, mais la "version locale" a très vite pris la suite. Cette semaine, l'Union Nationale des organismes HLM en Nouvelle-Aquitaine a, une semaine après une note pessimiste de l'Arosha, à nouveau dénoncé les craintes des bailleurs sociaux face à la politique gouvernementale concernant les logements sociaux. Face à un débat aux règles et aux enjeux complexes et avant une réunion de l'interprofession au ministère du Logement en mars prochain, petit tour d'horizon local des inquiétudes et des pistes proposées dans le cadre d'un grand débat dont elle se sent clairement écartée.

Priorités nationales

Alors que la récente note et les incertitudes de l'Arosha, regroupement de l'interprofession des organismes HLM, était de mise la semaine dernière, la "démonstration de force" continue pour s'opposer à la politique gouvernementale sur les logements sociaux. Cette semaine, l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine (comprenant l'Arolim, l'Arosha et l'AroshPC, diminutifs correspondants aux trois anciennes régions) a convié à Bordeaux des élus et responsables pour la dénoncer d'une même voix. Ils regrettent d'abord l'absence de la question du logement dans le grand débat national. "On ne comprend pas que le logement de fasse pas partie du grand débat malgré les alarmes faites sur le mal-logement. Cela représente quasiment un tiers de la dépense des ménages. Au moment d'une interpellation collective basée sur le pouvoir d'achat, laisser cette question de côté est incompréhensible. On nous avait annoncé un choc de l'offre qui était défini comme la pierre angulaire des réformes, or on voit un tassement de la production de logements neufs", a ainsi affirmé Muriel Boulmier, présidente de l'URH, reprenant les chiffres énoncés dans la note publiée la semaine dernière.

Dans un rapport bref établi en février, l'Union régionale des HLM Nouvelle-Aquitaine dresse un portrait chiffré de la situation du logement social en Nouvelle-Aquitaine. On y apprend que 700 000 habitants de la région (soit 12%) en occupent un en 2019 dont 24% de familles monoparentales, 44% de personnes seules et 41% ayant des revenus en dessous du seuil de pauvreté. La Nouvelle-Aquitaine compte 300 000 logements sociaux dont la moitié construit depuis moins de 35 ans et environ 10 000 programmés en construction chaque année avec une demande toujours forte : +13% entre 2015 et 2018. Le statut très règlementé des logements sociaux ne fait voir que d'un oeil

plus sceptiques les mesures successives (dénoncées comme des mesures budgétaires), baisse des APL à laquelle le gouvernement a répondu par une demande de réduction des loyers auprès des bailleurs. Au niveau national, la production de logements sociaux marque d'ailleurs le pas : avec 116 000 logements programmés à fin décembre, soit 30 000 de moins que l'objectif initial. Selon la Caisse des dépôts, la production de logements sociaux pourrait même baisser à 60 000 par an d'ici à 2035. "L'objectif régional est de 11 200 logements, nous sommes en capacité d'en réaliser environ 9500. L'an dernier, c'était presque 9800. On ne sera pas dans l'objectif, mais parce que nous n'avons pas les moyens financiers de les réaliser, dénonce la directrice de l'Arosha. "Or le gouvernement envisage de poursuivre cette compensation par une baisse de loyer en demandant aux organismes de logements sociaux de doubler leurs efforts. Cela représente une baisse de ressources de 800 millions d'euros pour les organismes HLM". La profession n'a pas non plus hésité à dénoncer les futures mesures à venir, notamment sur la TVA (relevée en 2018 de 5,5 à 10%) qui pourrait diminuer encore leurs recettes directes d'ici 2020 (de -4 à -8% en prévisionnel). Dans les grands traits, l'UNH dénonce des pertes nettes conséquentes à la loi de finances 2018 de 45 millions d'euros... autant d'argent qui, d'après l'interprofession, ne sera pas réinjecté dans la construction de logements neufs ou la rénovation : selon la profession, cela représente "l'équivalent des fonds propres investis dans la construction de 3700 logements sociaux".

Question de territoires

Derrière un discours très contestataire sur le plan budgétaire, ce que les responsables politiques ont tenu à dénoncer parle moins de coûts sonnants et trébuchants que de conséquence pour les habitants d'un territoire attractif mais dans lequel le "déclassement et le pessimisme social" sont plus fortement ressentis qu'ailleurs, comme le révèle une récente étude d'Elabe et de l'Institut Montaigne, intitulée "La France en morceaux". Un énième plaidoyer pour la décentralisation et l'adaptation territoriale des politiques nationales, mais un plaidoyer quand même pour ne pas se baser uniquement sur la stratégie nationale. Bernard Cornu, délégué à l'Urbanisme du Grand Poitiers, précise d'ailleurs que "le dispositif RLS (réduction de loyer de solidarité, qui a prévu de doubler d'ici 2021) a des effets très différents d'un territoire à l'autre et les Offices Publics de l'Habitat dans les territoires détendus sont particulièrement touchés. Dans les mesures d'accompagnement prévues, il est question d'aménager la dette des bailleurs sociaux avec des prêts et un allongement. De même, on veut inciter les bailleurs sociaux à vendre une partie de leurs logements pour réinvestir derrière. Mais dans certains territoires, il n'y a pas de marché pour vendre". Une vente à laquelle beaucoup d'élus locaux sont plus que réticents, surtout à cause des quotas imposés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) fixés entre 20 et 25% pour les communes d'au moins 3500 habitants d'ici 2025 (sous peine de sanctions financières importantes), un seuil que la Nouvelle-Aquitaine peine encore à atteindre.

"En dehors de la Creuse et de Guéret, tous les départements ont des communes concernées par la loi SRU. En Gironde, cela représente, pour arriver aux fameux 25%, environ 25 000 logements à réaliser. Il va bien falloir montrer que l'on peut y arriver", espère ainsi Pierre Ducout, maire de Cestas. "Ce qu'on demande aux députés, parce que toutes ces mesures ont des effets très différents, c'est que l'État travaille à établir le diagnostic de leur impact dans chaque territoire", abonde Bernard Cornu. Si les critiques face à la répartition des responsabilités vis-à-vis de la loi SRU ne sont pas nouvelles, Bernard Cornu parle lui d'injonctions "paradoxaes" : "on impose des obligations de réhabilitation dans des communes dont beaucoup ne sont pas aux normes SRU, pourtant aucune commune n'est réticente à en faire". Ce dernier cite d'ailleurs des différences importantes de quotas SRU imposés (20% pour l'agglomération de Poitiers) par rapport aux réalités : juste au-dessus de 20% pour les quarante communes composant l'agglomération du Grand Poitiers et un peu plus de 30% pour l'ex-capitale de Poitou-Charentes. "On freine la construction sur Poitiers pour essayer de renforcer l'offre sur les autres communes de l'agglomération".

Booster les ventes ?

Pour Pierre Ducout, "les décisions prises portent un gros préjudice à la construction de logements locatifs sociaux, en particulier dans des zones tendues où, automatiquement, le prix des loyers privés monte beaucoup. Si on veut arriver à loger dans des conditions accessibles et avec des services de qualité, il faut évidemment continuer à accompagner le mouvement HLM. Il y a des sujets sur lesquels on peut agir : sur le foncier, on a des possibilités plus fortes que celles qui sont utilisées. J'essaie de pousser les maires à agir un peu plus. Dans certaines communes où le niveau de la vacance est énorme, il faudrait remettre en l'état des logements pour qu'ils soient remis sur le marché. Au lieu de faciliter les problèmes administratifs d'autorisation de construire, l'Etat est plutôt à regarder d'une manière très stricte et poser des problèmes ce qui fait que les dossiers administratifs mettent beaucoup de temps à sortir. Et ne lui parlez pas du regroupement programmé des organismes HLM pour renflouer les caisses : "cela représenterait une économie relativement marginale". Vendre plus mais construire plus : une équation difficile à équilibrer pour les responsables locaux.

"Au niveau national, l'objectif de vente annuel est de 40 000 logements. C'est un objectif qui date de 2007, il n'a jamais été atteint, sans doute parce qu'il n'y avait pas de grande appétence des organismes à vendre, mais il ne faut pas oublier qui nous logeons. Les personnes modestes n'ont peut-être pas les moyens d'accéder à la propriété. Dans les demandes que l'USH formule, il y a la remise en place de l'APL accession pour que la personne qui achète et qui a peu de moyens soit accompagnée dans son nouveau statut de propriétaire, pour que la vente et l'accession à la propriété deviennent une réalité assez consensuelle. Sinon, seuls certains pourront s'en sortir et pas les autres. Une autre question se pose : quel va être le temps nécessaire pour reconstituer l'offre après une vente ?", demande ainsi Muriel Boulmier. "Dans le fonctionnement normal, on construit pour vendre au bout de dix ans. Avec la nouvelle configuration financière, on se demande si on ne va pas être obligés de vendre pour construire..."", s'inquiète-t-elle encore.

Dans une note communiquée à la presse, l'Union régionale formule ainsi plusieurs demandes : la relance des aides à la pierre -dont la principale ressource provient des cotisations versées par les bailleurs eux-mêmes- plus

territorialisées (là non plus, la demande n'est pas nouvelle) pour construire des logements à bas loyers, un rétablissement des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété, un accès au foncier plus économique "notamment dans les zones tendues" et des dispositifs de défiscalisation "mieux contrôlés et évalués, notamment quant au respect des loyers plafonnés" (comprendre : la création d'une politique d'encadrement dans le parc privé).
Quoi d'autre ? "Une équité des territoires", selon Guy Clua, maire de Saint-Laurent (47) et vice-président de l'association des Maires ruraux de France. "Nous avons besoin de gros investisseurs comme le groupe Action Logement parce que dans les territoires ruraux les budgets sont très contraints; nous avons des terrains mais souvent pas la possibilité d'engager des travaux conséquents. Nous avons très peu de logements vacants, s'il n'y a pas quelques investisseurs qui ont une volonté d'aller dans un aménagement en zone rurale, ça n'ira pas, d'autant que les règles actuelles de constructibilité bloquent en grande partie des territoires comme le mien. Tous les partis politiques sauf le gouvernement demandent à sortir du tableau Excel...". Quant aux réponses apportées aux uns et aux autres, dont la crainte des prélèvements supplémentaires semble être le point commun, une réunion est programmée au 15 mars prochain avec le ministre du Logement, Julien Denormandie. Dans le même sens, une plateforme de "propositions communes" est prévue dans les prochaines semaines. Comme quoi, même quand l'agenda du grand débat est bouclé, il ne l'est pas vraiment...



Romain Bêteille

*Crédit Photo : aqui.fr
Publié sur aqui.fr le 22/02/2019
[Url de cet article](#)*