

Menaces sur le Logement !

La « stratégie Logement » du gouvernement présentée le 20 septembre dernier se concrétisera notamment au travers du Projet de Loi de Finances 2018. Les élus souhaitent alerter sur les **dangers de ces futures dispositions** pour notre territoire, son équilibre social et territorial, son dynamisme et celui des entreprises du secteur du bâtiment, faisant peser sur l'emploi, sur les finances publiques locales mais aussi sur la qualité des conditions de vie des locataires du parc social, et la capacité d'accéder à la propriété de nombreux ménages, de sérieuses menaces.

1. Dernière la baisse affichée des loyers dans le parc social, c'est tout le modèle du logement social qui est mis à mal ...

Pour lutter contre les déficits publics, le gouvernement a choisi de retenir les Aides Personnalisées au Logement (APL) comme l'un des secteurs mis à contribution, dont le montant va être réduit de 1,5 à 2 milliards d'euros. Les bailleurs sociaux seront **contraints de compenser cette baisse** de ressources de leurs locataires par une baisse de loyers estimée à 60 euros par mois et par logement.

- **Des projets de constructions neuves menacés**

Aujourd'hui, le modèle économique des organismes HLM repose sur ces ressources qui servent essentiellement à rembourser les prêts finançant la construction neuve (100 000 logements par an en France, 300 par an en moyenne sur notre agglomération).

Les loyers financent également l'entretien des logements, leur rénovation thermique, ainsi que les grandes opérations de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

La réduction des loyers entrainera une **chute brutale du volume d'autofinancement** du budget des bailleurs, ce qui aura des conséquences sur la construction et la rénovation des logements sociaux dans nos communes.

- **Réhabilitations et rénovations urbaines compromises**

Moins de logements sociaux neufs construits, mais aussi une **compression sans précédent** des crédits d'entretien et de réparation du parc existant, pouvant même aller jusqu'à l'interruption des programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine pourtant déjà lancés.

- **Fragilité financière pour les organismes**

Dès 2018, 120 organismes sociaux sur 256 en France seront dans une situation financière particulièrement fragile : l'équilibre financier des bailleurs sociaux sera gravement déstabilisé par ces mesures et leur viabilité remise en cause.

Pour les collectivités, cela fait peser un **risque majeur sur les garanties d'emprunt** accordées. En effet, Lorient Agglomération garantit à 50 % les emprunts contractés par les bailleurs dans le cadre de projet de construction de logements sociaux, les communes garantissant les 50 % restants. Le

risque financier que feront peser ces nouvelles mesures sur les collectivités pourrait les contraindre à restreindre fortement le nombre de garanties accordées, et donc le nombre de logements produits.

C'est tout simplement le modèle français du logement social qui est attaqué, modèle pourtant salué par nos voisins européens, qui fait quotidiennement preuve de son efficacité et qui a montré sa capacité à résister aux grandes crises mondiales, jouant même le rôle d'amortisseur économique en sauvant littéralement des opérations de promotion privée...

A Lorient Agglomération, les organismes HLM logent plus de 16 000 ménages, dont 69 % ont des faibles revenus (ex : moins de 1 100 euros par mois pour une personne seule) et 27 % très faibles (moins de 370 euros par mois pour une personne seule / moins de 720 euros par mois pour un couple avec 2 enfants).

Ces ménages seront les premières victimes d'une mesure qui va rapidement dégrader les capacités d'amélioration de leurs conditions de vie. C'est d'autant plus injuste que les loyers sont très encadrés et contrôlés ce qui contredit l'argument selon lequel le système des APL nourrit la hausse des loyers.

2. L'emploi local menacé

"Le destin des entreprises et des artisans du bâtiment est totalement lié à celui du mouvement HLM... ce sont 100 000 logements par an, on se souvient qu'à la période très difficile de ces dernières années cela a été jusqu'à un tiers de la production. Auxquelles il faut rajouter 150 000 rénovations par an." (Jacques Chanut, président de la Fédération Française du Bâtiment au congrès de l'Union Sociale de l'Habitat, le 28 septembre 2017)

L'activité de construction et de rénovation générée par les bailleurs est essentielle à la santé économique du secteur du bâtiment, et à l'emploi qu'il représente.

Les organismes HLM présents sur Lorient agglomération génèrent 55 millions d'euros de travaux par an, produisent 300 logements par an, et en rénovent environ 500 par an. Tous les ans, 2 000 ménages se voient attribuer un logement du parc social de nos communes.

3. Un coût d'arrêt à la Transition énergétique

Considérant que 80 % des émissions de Gaz à Effet de Serre sont imputables au logement et aux transports, la réussite de la transition énergétique passe nécessairement par la rénovation massive des logements anciens et ce sont actuellement les **bailleurs sociaux les meilleurs élèves** grâce à l'importance de l'autofinancement qu'ils y consacrent. En effet, sur l'agglomération, parcs social et privé confondus, 58,4 % des logements sont considérés comme énergivores (classés E, F, G, H, I). Ils ne représentent que 12 % dans le parc social de notre agglomération.

Alors, comment concilier l'atteinte des objectifs de la COP 21 avec la diminution des capacités d'un secteur pourtant très offensif dans ce domaine ?

4. L'accession à la propriété durement touchée

La **suppression du prêt à taux zéro (PTZ)** pour la construction neuve ainsi que l'APL « accession » pour les nouveaux accédants **frappera** notre territoire ainsi que 93 % des communes françaises (zones B2 et C). Ce sont pourtant deux leviers fondamentaux pour l'accession sociale et la capacité de nombreux ménages à devenir propriétaire.

En 2016, cela représentait 16 % de la production neuve sur Lorient Agglomération, allant jusqu'à plus de 80 % dans certaines de nos communes. Concrètement, il s'agissait de 205 ménages, aux

revenus mensuels moyens de 2569 €, dont 50 % de jeunes ménages (26 à 35 ans) pour lesquels le PTZ constituait 33% en moyenne de leur plan de financement, avec un apport moyen de 27 623 euros. Avec ces nouvelles mesures, de tels **projets de vie seront remis en cause** pour les années à venir.

Par ailleurs, la **suppression de l'investissement Pinel** en zone B2 va **rajouter des difficultés à monter des opérations mixtes** - logement social, accession sociale, accession libre, chacun de ces éléments étant touché par les différentes mesures annoncées.

C'est toute la chaîne du logement qui est touchée : la réduction de la capacité d'investissement des bailleurs sociaux et de la possibilité d'accéder à la propriété vont donner un coup de frein à la production de logements, aux projets immobiliers, à l'emploi local, au développement de nos communes. **C'est contradictoire avec l'annonce d'un « choc de l'offre »**, en matière de production de logements et de relance de la croissance, visée par ces mesures gouvernementales. D'autant plus que cela s'ajoute à la **brutale réduction de 80 millions d'euros des aides de l'État au logement social** sur l'exercice 2017, ce qui entraîne une diminution de 20 % de notre programmation 2017 avec des répercussions concrètes qu'il conviendra de mesurer dans les mois à venir.

Alors que les intercommunalités voient leur rôle d'autorités organisatrices du logement sans cesse renforcé, qu'elles ne cessent d'augmenter leur participation financière dans ce domaine, elles vont se retrouver dans **l'incapacité de mettre en œuvre leur politique locale de l'habitat** et notamment répondre à leurs obligations « SRU ». Ces dernières seront également impactées par l'invitation des bailleurs sociaux à vendre une part de leur patrimoine pour retrouver des marges de manœuvre.

Elles s'attendent à être davantage sollicitées pour faire face à ces nouvelles mesures, à un moment où leur budget est d'année en année toujours plus contraint.

Dans le cadre de l'élaboration de sa future loi logement, le gouvernement avait lancé un appel à contribution auprès des acteurs du secteur. Saluant cette démarche participative, Lorient Agglomération avait transmis sa contribution le 9 septembre dernier reposant sur six propositions concrètes pour une production de logement durable, en adéquation avec les besoins des ménages et des territoires. Quelques jours après, le gouvernement dévoilait sa « stratégie logement », dont on pouvait douter qu'elle ait déjà pu tenir compte des contributions de l'ensemble des territoires...

En conséquence, **notre collectivité appelle le gouvernement à suspendre les mesures annoncées et ouvrir le dialogue avec l'ensemble des acteurs**. Cette exigence se traduira par la **proposition d'une motion** soumise au vote du conseil communautaire le 17 octobre prochain. Parallèlement, le Président Norbert Métairie et la vice-présidente déléguée à l'habitat Marie-Christine Détraz sollicitent une **entrevue urgente auprès de l'ensemble des parlementaires morbihannais** afin de les sensibiliser aux conséquences désastreuses qu'auraient ces mesures à l'échelle des territoires comme le nôtre.

Contact presse Lorient Agglomération :

Myriam Breton-Robin - 02 90 74 73 68 - mbretonrobin@agglo-lorient.fr
<https://www.lorient-agglo.bzh/actualites/espace-presse/>

