

Motion Loi Logement et projet loi finances 2018

La « stratégie Logement » du gouvernement présentée le 20 septembre dernier se concrétisera notamment au travers du Projet de Loi de Finances 2018. Les membres du Club « Décentralisation & Habitat Bretagne » (*) alertent sur l'arrêt brutal des politiques locales de l'habitat que les mesures annoncées entraînent. Non seulement elles mettent en danger l'équilibre économique des organismes HLM mais elles suppriment les aides à l'accession à la propriété dans la quasi-totalité du territoire (hormis les zones B1: une partie de Rennes Métropole, Belle-Île, Dinard et Saint Malo).

C'est ainsi toute la chaîne du logement qui est durement touchée, frappant prioritairement les ménages les plus modestes et les plus fragiles de notre société. Au-delà, c'est l'emploi local dans le secteur du bâtiment, non délocalisable, qui est gravement menacé.

Mais c'est aussi l'aménagement harmonieux du territoire breton qui est en danger, dans sa diversité urbaine, périurbaine et rurale, menaçant les équilibres sociaux, renforçant les spécialisations territoriales, en méconnaissant l'ajustement constant que les collectivités apportent aux problématiques de logement.

Les politiques locales de l'habitat sont de longue date particulièrement volontaristes en Bretagne. Elles s'appuient sur des diagnostics précis, des analyses approfondies et des mises en œuvre d'actions partenariales et concertées. Elles sont financées en partie non négligeable par les collectivités et les organismes sociaux.

C'est pourquoi les membres du Club « Décentralisation & Habitat Bretagne » sont particulièrement inquiets sur les répercussions des dispositions annoncées pour le territoire breton.

Dans le parc social tout d'abord : Pour lutter contre les déficits publics le gouvernement a visé la baisse du montant des Aides Personnalisées au Logement (APL) des locataires des logements sociaux, ce qui réalisera une économie de 1,5 à 2 milliards d'euros, et sera compensée pour les locataires par une baisse des loyers mensuels de 50 à 70 euros par logement (voire plus suivant la composition familiale du ménage) imposée aux organismes. Cela représente, à minima, une baisse de recettes de 70 millions d'euros par an à l'échelle régionale, ce qui va diminuer puis assécher progressivement la capacité d'autofinancement donc d'investissement des organismes Hlm, avec pour conséquences en Bretagne :

- Une baisse de la construction neuve de 3000 à 3500 logements par an, soit 12 à 14% de la construction neuve et de 60 à 70% de la construction du logement social ;
- Des réhabilitations et gros entretien du patrimoine locatif social existant amputés de 17 millions d'euros par an ;
- Les projets de rénovation urbaine (PNRU) compromis ;
- 6000 à 7000 emplois impactés dans le secteur du bâtiment et des services ;

- L'ensemble des emplois directs des organismes d'HLM menacés ;
- Une qualité de service qui se dégrade pour les locataires et les demandeurs de logement social, grands perdants de ces propositions.

Pourtant l'activité de construction et de rénovation générée par les bailleurs est essentielle à la santé économique de ce secteur au moment même où une reprise tant attendue est constatée.

C'est aussi un rude coup porté à la transition énergétique, quelques mois seulement après un accord historique sur le climat à l'occasion de la COP21, car les organismes d'Hlm réalisent des rénovations thermiques très performantes de leur patrimoine.

Cette fragilisation financière des organismes d'Hlm fait peser un risque majeur sur les garanties d'emprunt que leur apportent les collectivités locales qui s'en inquiètent.

C'est en réalité tout le modèle du logement social qui est mis à mal, alors même que les organismes sont, au côté des collectivités, des moteurs de la construction de logements sociaux depuis des décennies, selon un modèle que l'Europe nous envie, qui loge des personnes de plus en plus paupérisés, et qui a su jouer un rôle d'amortisseur apprécié dans le secteur économique du bâtiment en période de crise.

Le parc privé n'est lui non plus pas épargné, avec la diminution du prêt à taux zéro (PTZ) pour la construction neuve ainsi que l'APL « accession » pour les nouveaux accédants notamment en accession sociale sécurisée. Cela concerne 50% des projets d'accession de la Bretagne. Ces dispositifs étaient pourtant réservés aux ménages sous plafonds de ressources et représentaient en Bretagne 5526 ménages en 2016. Concrètement, demain, ce sont des projets de vie et de parcours résidentiels qui ne verront pas le jour, et là encore une activité économique qui disparaît (26% de la production neuve en 2016 en Bretagne).

Par ailleurs, la suppression du dispositif Pinel sur le territoire, va rendre le montage d'opérations mixtes (logement social, accession sociale, accession libre) de plus en plus difficile.

Au total, la réduction de la capacité d'investissement des bailleurs sociaux et les mesures impactant le logement privé vont :

- donner un sérieux coup de frein à la production de logements ;
- remettre en cause les politiques d'entretien et de réhabilitation du parc locatif social existant ;
- compromettre l'ambition des projets de rénovation urbaine ;
- menacer l'emploi local dans le secteur du bâtiment ;

- fragiliser davantage les locataires les plus modestes ;
- allonger les délais d'attente pour les demandeurs de logement locatif social ;
- remettre en cause nombre de projets d'accession à la propriété ;
- renforcer la tension sur les territoires « tendus » et par conséquence renchérir les coûts de l'immobilier sur les territoires en zone B1 ;
- rendre impossible l'atteinte des objectifs de la loi SRU ;
- entraîner des coûts qui annulent les gains escomptés ;
- et accentuer la fracture sociale et territoriale.

Les mesures envisagées sont en contradiction avec l'annonce d'un « choc de l'offre », en matière de production de logements. 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, qui entraîne une diminution de 20 % de la programmation 2017 à répartir sur les territoires.

Alors que les métropoles et communautés se voient de plus en plus renforcées dans leur rôle d'autorité organisatrice du logement, en particulier dans un objectif de mixité et de cohésion sociale et d'application des lois SRU et Égalité et Citoyenneté, elles assistent impuissantes à une perturbation en profondeur des politiques locales de l'habitat dont elles ont la responsabilité, et auxquelles elles apportent une contribution financière.

En conséquence, les membres du Club « Décentralisation & Habitat Bretagne » appellent le gouvernement à retirer les mesures annoncées du PLF 2018 et ouvrir un dialogue avec l'ensemble des acteurs du logement de Bretagne, au premier rang desquels les collectivités délégataires des aides à la pierre en lien avec les organismes de logements sociaux, parce qu'ils sont au plus près des réalités des bassins de vie et des équilibres territoriaux et sociaux dans toute leur diversité.

(*) Liste des membres du Club « Décentralisation & Habitat Bretagne » au 1^{er} janvier 2017 :

- les quatorze collectivités délégataires des aides à la pierre :
 - *dépt 22: Dinan Agglomération, Loudéac Communauté Bretagne Centre, Lannion Trégor Communauté, Saint-Brieuc Armor Agglomération ;*
 - *dépt 29: Brest Métropole, Conseil départemental Finistère, Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté ;*
 - *dépt 35: Conseil départemental Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération, Vitré Communauté ;*
 - *dépt 56: Golfe Morbihan Vannes Agglomération, Lorient Agglomération ;*
- *Auray Quiberon Terre Atlantique, communauté d'agglomération non délégataire mais disposant d'un quartier prioritaire de la Ville ;*
- *le Conseil régional de Bretagne ;*
- *les organismes Hlm représentés par leurs associations régionale et départementales ;*
- *la direction régionale de la Caisse des dépôts.*