



Laon, le 10 avril 2019

COMMUNIQUE DE PRESSE

Mesures gouvernementales : les bailleurs et leurs partenaires réagissent

Les trois bailleurs de l'Aisne (Clésence, Habitat-Saint-Quentinois et l'Opal) dressent le bilan inquiétant de l'impact financier des mesures gouvernementales sur le territoire. Afin de faire évoluer cette situation, bailleurs et partenaires avancent des propositions.

Cette action s'inscrit dans un contexte de discussion et de négociations en cours entre les acteurs du logement social et le Premier Ministre sur le financement du logement social. Alors que le grand débat, ouvert par le Président de la République, vient de s'achever, ces échanges appellent chacun à formuler des analyses et des propositions.

C'est dans ce sens que l'Union Régionale des Hauts-de-France (URH), les trois bailleurs sociaux de l'Aisne et leurs partenaires se sont mobilisés afin de porter collectivement les enjeux spécifiques du logement sur notre département. Cette action s'inscrit dans la droite ligne de la contribution régionale de 10 points de vue portés par les acteurs du logement en région Hauts-de-France (Cf. PJ). C'est la santé des territoires qui est en jeu et non la survie financière des organismes HLM !

Les choix budgétaires nationaux poussent les organismes HLM locaux à des arbitrages patrimoniaux, afin de poursuivre leurs missions auprès des territoires. En exigeant que les bailleurs compensent la baisse de 60 € mensuels des APL, c'est la capacité des bailleurs à répondre aux attentes du territoire exprimées dans les politiques locales de l'habitat qui est en jeu.

L'accompagnement financier de l'État du secteur HLM est donc indispensable pour soutenir l'emploi et l'économie départementale. Les investissements des 3 bailleurs se chiffrent à 1 milliard d'euros sur 10 ans dans l'Aisne.

En outre, les organismes HLM ont bien pris la mesure de la nécessité de modernisation du secteur. En effet, les démarches d'innovation technologique, sociale, financière et managériale ont été engagées ces dernières années par les organismes dans le but d'améliorer leurs performances économiques et sociales. Concernant les partenaires, ils proposent de renforcer la décentralisation et la territorialisation en cohérence avec le logement social, garant de la cohésion sociale des territoires.

OPAL - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AISNE

Siège : 1 place Jacques de Troyes 02007 Laon Cedex - www.opal02.com

Contact presse : Service communication
Tél : 03 23 23 98 37 ou 06 23 69 89 86 - Courriel : communication@opal02.com



10 POINTS DE VUE portés par les acteurs du logement en Région des Hauts-de-France

1.

Ce n'est pas la santé financière des organismes Hlm qui est en jeu, c'est d'abord leur capacité à continuer à répondre aux politiques locales de l'habitat. C'est la santé des territoires qui est mise en risques en même temps que l'équilibre territorial et social en Région.

- Une « 1ère lame » en 2018 et 2019 (baisse des APL compensée par les loyers, augmentation de la TVA, gel des loyers en 2018) qui a coûté plus de 500 millions d'euros aux organismes de la Région.
- Une « 2ème lame annoncée » pour 2020 (doublement de la baisse d'APL compensée par la baisse des loyers et maintien de la TVA augmentée) = une baisse de 8% de l'autofinancement des organismes.

2.

Les 1ers impacts en Région Hauts-de-France des lois de finances sont déjà visibles dès 2018 issus des arbitrages territoriaux et patrimoniaux que les bailleurs sociaux sont contraints de faire, au détriment des territoires et de l'emploi local induit :

- Une chute brutale de la production de l'ordre de 50% à 5 ans.
- Des moyennes qui masquent un recentrage contraint de la production sur les zones tendues et sur les opérations les moins déficitaires ; de nombreux territoires, même peu éloignés des pôles régionaux, seront fragilisés.

3.

Des acteurs en Région qui ne pourront pas être au rendez-vous du Logement d'Abord, du plan pauvreté alors même que les exigences sociales vis-à-vis des organismes se renforcent toujours plus.

- Le rythme de relogement des ménages prioritaires (dont les sortants d'hébergement) plafonne faute d'une offre suffisante disponible à très bas loyers qui n'entre plus dans le modèle économique du logement social.
- Le pilotage des politiques d'accueil des ménages prioritaires doit être intégré à l'échelle des EPCI, désormais chef de file des politiques d'attributions. Il faut prévenir le risque de concurrence entre les différentes priorités d'accueil au risque qu'une priorité d'accueil chasse naturellement l'autre.

4.

La vente Hlm, paramètre d'équilibre financier pour certains, réinterroge les orientations des politiques locales de l'habitat ; les collectivités (communes et EPCI), comme les bailleurs, se retrouvent à gérer des injonctions contradictoires. Mais là où il n'y a pas de potentiel de vente (faute de marché), le nouveau modèle économique proposé ne fonctionne pas.

- Le temps du modèle économique unique du logement social est révolu. Il faut imaginer d'autres modèles.
- Il est urgent de travailler ensemble à un cadre de questionnement régional autour de la vente hlm, appropriable par les acteurs des territoires (produits de la vente, impositions, réglementations, concertations...)

5.

Les attentes spécifiques des collectivités sont devenues impossibles à satisfaire : opérations d'acquisition-amélioration, de PLAI anciens, de rénovation énergétique très ambitieuse, d'innovations technologiques, mobilisation dans Cœur de Ville.

- Un risque fort à devoir prioriser les missions de production ou de gestion sociale permettant d'optimiser ou de générer de l'autofinancement.

6.

Toute la chaîne du logement est impactée en région. Les 1ers signes de ralentissement de la promotion privée et de l'accession sociale sont déjà visibles :

- 3 000 ménages impactés par la suppression de l'APL Accession, freinés dans leur parcours résidentiel.
- Une baisse des mises en chantier de logements neufs (tous confondus) de -7,3% en 2018.
- Une tension de la demande qui s'accroît : 1000 nouveaux ménages en attente d'un logement social en 2019 par rapport à 2018.

7.

Il devient impossible de tenir conjointement la compensation de la RLS avec les objectifs des PLH, de l'ANRU et de Cœur de Ville : un risque fort de ne pas être au rendez-vous des besoins en logements et du renouvellement urbain.

- Un éco-système de contraintes cumulées qui freine la production.

8.

L'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale pour le 1er juillet 2019, alors même que les textes réglementaires sont toujours attendus, va rendre cet exercice plus formel qu'efficace pour les territoires et leurs politiques locales de l'habitat. Les crispations locales liées aux plans de vente peuvent s'avérer problématiques.

- L'élaboration des CUS est une démarche hautement stratégique sur les territoires, c'est le moment privilégié de croisement des enjeux et besoins territoriaux avec la capacité de l'inter-bailleurs à y faire

9.

Les acteurs déplorent un recul de l'association des territoires au profit d'une recentralisation par l'Etat des politiques de l'habitat qui nie le fait territorial (ventes, loyers, attributions, CUS...)

10.

Aussi, ils souhaitent renforcer leurs échanges sur les enjeux territoriaux, en lien avec un Club Délégués-URH Hauts-de-France, à créer. Le CRHH doit s'emparer de ces nouveaux enjeux territoriaux.

- Ses conditions d'organisation pourraient évoluer pour en faire un lieu d'échanges autour des conditions d'une politique régionale de l'habitat, garante des équilibres sociaux et territoriaux.

LES CHIFFRES CLÉS 2018

UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT

SUR LES
576 000
LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX
EN HAUTS-DE-FRANCE



36%

se situent dans les
199 Quartiers Prioritaires
de la Ville de la Région



39%

logements individuels



23%

T1-T2



2,1%

sont vacants



56 500

attributions réalisées
sur l'année 2018



5,45€/m²

montant d'un loyer moyen



8 701

logements neufs
financés en 2018



179 000

demandes HLM
en attente au 31/12/2018

61



organismes
adhérents
dont :

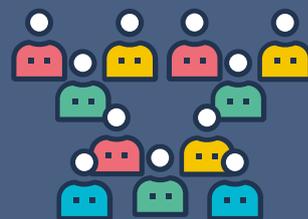
- 14 OPH
- 25 ESH
- 20 COOP
- 2 SACICAP

Et 1 MEMBRE
ASSOCIÉ SOLIHA

24
+ 1



Un Conseil d'administration
de 24 administrateurs
+ 1 membre associé
SOLIHA



**UNE ÉQUIPE DE
11 PERSONNES**