

# Congrès HLM : construire 150 000 logements sociaux par an, une utopie ?

Laurence Francqueville | 27/09/2012 | 18:18 | [Logement](#)

**A l'issue du congrès HLM, le 27 septembre, l'Union sociale pour l'habitat (USH) s'est dite prête à prendre sa part dans les objectifs de production fixés par le gouvernement qui s'est engagé à lui en donner les moyens. Du côté des organismes HLM, les sentiments sont plus partagés, entre volontarisme et inquiétude face à une équation financière non entièrement résolue.**

Construire 150 000 logements sociaux par an, tel est l'objectif extrêmement ambitieux fixé par le gouvernement et rappelé par le Premier ministre Jean-Marc Ayrault en inaugurant le congrès du mouvement HLM le 25 septembre à Rennes. Quelques gestes avaient été actés avant le congrès HLM : augmentation du plafond du livret A, loi sur le logement social et la mise à disposition de foncier public adoptée par l'Assemblée nationale dans la nuit du 26 au 27 septembre.

Marie-Noëlle Lienneman, présidente par intérim du mouvement HLM a été ferme : « Il nous faut aller vite et nous serons de très bonne volonté. Alors que 2012 devrait s'achever sur 97 000 logements sociaux financés, l'USH dit pouvoir atteindre dans un premier temps 120 000 logements sociaux financés par an (quote-part des organismes HLM dans l'objectif gouvernemental, exception faite donc de la contribution des SEM), avant de parvenir à terme à 120 000 unités effectivement construites. « Car ce qui compte au final pour nos concitoyens c'est bien l'accroissement du parc. Pour cela, les organismes HLM ne peuvent pas rester dans le flou », a prévenu la présidente du mouvement.

## **3,6 milliards d'euros pour construire 120 000 logements sociaux par an**

Or le flou tient surtout à la question du financement. Les organismes HLM veulent de la visibilité sur le schéma global de financement du logement social. « En injectant dans les opérations 14% de fonds propres en moyenne (mais 20% le plus souvent voire 40% en région parisienne), les organismes sont aujourd'hui au bord de l'asphyxie », explique Mme Lienneman, qui a plaidé pour les replacer dans une trajectoire de financement saine dans la durée. « Plus on construit, moins on peut mettre de fonds propres par logement », avance l'USH.

Sachant que le coût d'un logement locatif social est passé en moyenne, entre 2005 et 2011, de 80.000 à 130.000 euros en province et de 120.000 à 180.000 en Ile-de-France, l'Union sociale pour l'habitat (USH) estime à 3,6 milliards d'euros le besoin d'aides pour construire 120 000 logements sociaux par an, soit 2 milliards de plus qu'actuellement à niveaux de loyers inchangés. La présidente de l'USH décline ainsi une ventilation possible des sources de financement pour y parvenir (1% Logement, Livret A, taux d'intérêt des prêts de la Caisse des dépôts, aides à la pierre): 400 millions d'équivalent subventions provenant de la baisse de 0,2% du taux des prêts de la Caisse des dépôts (2,65% contre 2,85%, ce qui correspondrait à 3000 euros par logement) ; 300 millions correspondant à la cession gratuite de foncier à bâtir pour construire 10 000 logements par an ; 400 millions d'équivalent subventions provenant de l'amélioration des interventions du 1% Logement (les modalités de l'accord entre l'Etat et les partenaires sociaux seront connues en octobre) ; 200 millions issus du prolongement de l'abattement de 30% sur le foncier bâti en ZUS ; 600 millions correspondant à l'augmentation des aides publiques (pour qu'elles atteignent 1 milliard d'euros, soit un doublement des aides à la pierre).

## **Mutualisation des fonds propres des organismes**

En contrepartie de la décision de l'Etat de supprimer le prélèvement annuel de 245 millions sur la trésorerie des organismes HLM à compter de 2013, Marie-Noëlle Lienneman s'est engagée auprès du gouvernement à faire des propositions courant octobre sur la mutualisation des fonds propres des organismes qui pourrait, selon elle, dégager 100 à 150 millions d'euros de moyens nouveaux. Cécile Duflot, ministre du Logement venue conclure les travaux du congrès attend les propositions du monde HLM de mutualisation « à hauteur du prélèvement supprimé ».

Conjonction de décisions à court terme (fiscalité, aides à la pierre, etc.) et de réformes structurelles (gouvernance du logement, mobilisation du foncier public...), le gouvernement s'efforce de dépasser les slogans de campagne et active progressivement les différents leviers de relance de la production de logement social, a expliqué en substance Cécile Duflot, venue faire quelques annonces juste avant la présentation du budget pour 2013, le 28 septembre. La ministre a ainsi annoncé la mise en place d'un « super-PLAI » pour développer une offre de logements avec des loyers minorés (ou logement très social) pour les ménages les plus fragiles, financé par le fonds national alimenté par les pénalités versées par les communes ne respectant pas la loi SRU.

Cécile Duflot a également confirmé que, outre la loi de mobilisation de terrains publics vacants qui permettrait de mobiliser selon la ministre environ 220 millions d'équivalent subventions, le projet de loi de finances contiendra des dispositions renforçant la fiscalité des terrains privés à bâtir pour lutter contre la rétention foncière. « Le dispositif est conçu de telle sorte qu'il créera un choc d'offre en 2014 et 2015 ». Et d'ajouter : « Les aides à la pierre ne seront pas doublées l'an prochain mais, pour la première fois depuis des années, elles vont augmenter (passant vraisemblablement de 450 à 500 ou 530 millions, ndlr) ». De plus, les aides d'Action Logement seront doublées grâce aux ressources du fonds d'épargne, a confirmé la ministre. « Plus de 950 millions d'équivalent subventions seront accordés à la production de logements sociaux, soit le double de ce qui a été fait en 2012 », et ce en principe pendant trois ans. La discussion va donc pouvoir commencer sur la base des chiffres mis sur la table le 28 septembre et de l'accord qui sera finalisé avec Action Logement courant octobre.

## **Renforcer les capacités de production**

« Construire plus est notre leitmotiv, construire mieux est notre ambition », a toutefois rappelé Mme Lienneman, qui avoue que l'ambition gouvernementale nécessite une mutation de l'outil de production. « Cessons la sinistrose ambiante, soyons pragmatiques et travaillons à réduire les coûts, à revoir les normes », plaide la présidente du mouvement, en mettant en avant l'intérêt de la conception-réalisation, de la préfabrication, de la collaboration avec les promoteurs. « Ces formules sont controversées mais quand elles sont bien maîtrisées, elles permettent de réduire les délais et les coûts de réalisation et d'augmenter la production », ajoute la présidente.

Pour faire taire ceux qui jugent l'objectif gouvernemental utopique, la ministre a voulu jouer la sincérité : « 150 000 logements sociaux construits par an, oui c'est un objectif ambitieux. Il ne sera pas facile à atteindre. Mais je mettrai en face les moyens pour y parvenir. Dès 2013, le budget du logement témoignera de la priorité que donne le gouvernement aux politiques du logement et tout particulièrement du développement de l'offre sociale », a expliqué la ministre en acceptant la proposition de partenariat formulée par l'USH et en concluant par un « Ensemble retrouvons nos manches ».

## **FOCUS**

### **Ne pas oublier la rénovation**

L'objectif fixé au monde HLM était de rénover 800 000 logements qualifiés de « passoires thermiques ». Depuis deux ans, 100 000 logements sociaux ont été rénovés thermiquement grâce à l'éco-prêt logement social. En raison du coup d'arrêt porté au dispositif par le contingentement de la première génération de ces prêts, l'année 2012 affichera sans aucun doute une forte baisse du nombre de rénovations conduites, un grand nombre de plans de financement n'ayant pu être bouclés. Au-delà du fait que nombre de bailleurs estiment qu'ils n'auront pas les moyens de construire et rénover tout à la fois et que la rénovation se fait au bénéfice des locataires sans grand retour pour eux, ce contingentement est maintenant supprimé. « Le dispositif remonte en puissance », annonce l'USH qui espère par ailleurs mobiliser les régions pour que les fonds structurels européens puissent être davantage mis à contribution au cours des prochaines années. Il n'empêche, nombre de bailleurs font remonter d'importantes rigidités dans les critères d'attribution de ces prêts (30% des logements pour lesquels un prêt est demandé devant passer de l'étiquette EFG à C ; difficultés à trouver des solutions pertinentes pour rénover des bâtiments anciens chauffés à l'électricité...). Cécile Duflot a confirmé l'annonce faite lors de la conférence environnementale mi-septembre : « l'éco-prêt logement social, financé sur un fonds d'épargne renforcé par le relèvement du Livret A, sera amélioré pour viser un nombre de logements sociaux rénovés chaque année nettement supérieur au niveau actuel ». Et d'ajouter que les conditions des prêts seront revues pour tenir compte des difficultés rencontrées pour traiter les bâtiments amiantés.

