

## Position de l'ARO Hlm Bretagne en amont des Assises du logement du 2 février à Quimper

Dans le cadre des Assises du logement qui se tiendront ce vendredi 2 février à Quimper, le mouvement Hlm régional tient à faire part des difficultés qu'il rencontre dans l'exercice de ses missions fondamentales et de l'absence d'écoute que notre mouvement connaît que cela soit à l'échelle régionale ou nationale.

### Contexte

Il est important de rappeler ô combien la question de l'accès au logement est délicate pour nos concitoyens et particulièrement en Bretagne où, même si nous ne sommes pas la région la plus « tendue » de France, la qualité de vie et le développement économique entraînent une attractivité sans précédent de nos territoires avec des effets importants sur le dynamisme des marchés immobiliers. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, nous n'enregistrons pas moins de 96 430 demandeurs de logements sociaux sur notre territoire, alors qu'en 2018 ils étaient 66 000, soit une augmentation de 50%.

Pour répondre à cette demande croissante de logement hlm de qualité et à un coût abordable, les organismes d'habitat social de Bretagne sont mobilisés, du locatif très social à l'accession sociale sécurisée à la propriété, en passant par leur implication dans les dispositifs d'hébergement. Ils sont des acteurs majeurs de la vie de nos territoires par leur gestion de près de 190 000 logements familiaux, de 30 000 places en résidences d'hébergement collectif et en favorisant l'accès à la propriété de près de 1 000 ménages par an sur la région.

**Pour l'année 2023 les organismes Hlm ont fait remonter 5501 agréments**, mais cela s'est fait dans la douleur. Ce chiffre n'aurait jamais pu être atteint sans l'investissement des collectivités via leur subventions et sans l'abondement de dernière minute de l'État arrivé mi-décembre pour contrebalancer la catastrophe annoncée. Quand la production de logement social est subventionnée au bon niveau, les opérations s'engagent, ce que ne cesse de rappeler la profession. La Bretagne est historiquement sous-dotée en agréments et en montants d'aides unitaires à la pierre, sans parler des zonages inadaptés qui ne tiennent pas compte des dynamiques locales de marché. Aujourd'hui, les subventions de l'État dans le coût de revient d'un logement social s'élèvent à 2% de ce dernier, alors que les collectivités bretonnes mettent entre 4 à 25% du coût suivant les territoires et selon notamment qu'elles sont ou non délégataires aides à la pierre. L'État est celui qui finance le moins le logement social mais est aussi celui qui en régie les règles et qui octroie les agréments. Le rôle de l'État n'est plus proportionné aux moyens financiers et humains limités qu'il apporte.

## Le mouvement Hlm premier opérateur de la commande publique en Bretagne

Pour contribuer aux Assises du logement, les organismes Hlm souhaitent rappeler que nous représentons 1,1 Milliards d'euros d'investissement sur le territoire, plus de 650 Millions dans la production neuve et nous dépassons les 450 millions dans la réhabilitation. Ce n'est pas moins de 11 000 emplois que nous portons pour la filière bâtiment et plus de 3 000 au sein de nos organismes. Très concrètement nous sommes le premier opérateur de la commande publique, des acteurs économiques et sociaux de premier plan sur la Bretagne, au service des habitants, au service des collectivités et des entreprises.

Le succès dans la durée ne peut bien entendu se réaliser que dans le cadre d'orientations nationales ambitieuses et de politiques locales claires et déterminées tant en termes d'objectifs stratégiques que de moyens indispensables à la réalisation des opérations.

## La RLS asphyxie les Hlm

Or aujourd'hui le compte n'y est pas, la Réduction de Loyer Solidarité (RLS), l'augmentation rapide du taux du livret A, l'explosion du prix des matières premières, la TVA à 10% et l'absence de politique nationale de relance du logement, font que nos capacités d'investissement ne sont plus à la hauteur des besoins. Les ponctions successives sur nos organismes ont inévitablement pesé sur nos capacités de production et d'entretien du parc hlm et in fine sur les loyers de nos locataires qui, rappelons-le, sont notre seule richesse et un levier de financement de plus en plus mobilisé pour financer les nouvelles opérations. Disons-le clairement, la solidarité envers les plus démunis est aujourd'hui assumée par les plus démunis eux-mêmes.

En effet, la situation financière des organismes Hlm est inquiétante. Les résultats sont négatifs ou proches de 0 et leur capacité d'autofinancement chute. Ceci n'est que l'illustration de leur engagement pour le logement social car malgré ces incertitudes financières, ils poursuivent leur activité au service des territoires, au prix de sacrifices financiers, lesquels ne pourront pas être maintenus sur un temps long, au risque d'être complètement asphyxiés.

Pour autant nous livrons encore aujourd'hui des logements mais ceci est le fruit de nos investissements d'hier. Malheureusement nous ne pouvons qu'annoncer une baisse constante des programmations dans les années à venir si rien n'est fait pour que nous retrouvions de la trésorerie et donc des capacités d'investissement. Notre mission est de produire, nous ne le pouvons parfois plus, ou parfois plus autant. L'emploi et l'économie locale en seront les premières victimes.

## Les propositions du mouvement Hlm breton

Pour sortir de la crise du logement, et continuer de produire du logement à loyer modéré, il faut redonner des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux pour qu'ils continuent de construire, conditions sans laquelle les efforts sur le foncier, le zonage, l'encadrement du logement saisonnier et plus généralement les engagements pris par l'Etat ou les collectivités pour redynamiser la production de logement, n'auront qu'un impact limité faute de capacité des acteurs à s'engager en masse.

### Les propositions du mouvement Hlm breton sont les suivantes :

- Fin de la RLS
- TVA à 5,5% pour tous les logements car le logement est un bien de première nécessité.
- Revoir le montant moyen de subvention alloué par le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP). 7296 euros en Bretagne, contre 21000 euros en Ile de France.
- Territorialisation du zonage A, B, C pour être au plus près de la réalité du marché et laisser aux élus locaux la main
- Indexation du zonage loyer I, II, III sur le zonage A, B, C
- Création d'un dispositif seconde vie faisant fi des étiquettes DPE mais visant une réhabilitation remarquable en intégrant un déconventionnement/ re conventionnement assorti des agréments adaptés
- Valorisation des fonciers à un prix « social »

Les nombreuses propositions de notre mouvement professionnel national restent sans retour de la part du gouvernement, nous ne sommes pas écoutés au niveau national et nous avons le sentiment de ne pas avoir plus d'échos auprès de l'Etat local, nous espérons des orientations opérationnelles à court terme et des moyens supplémentaires.

Si notre mouvement professionnel à l'échelle régionale, s'est toujours montré favorable à une prise de responsabilité et à répondre à des efforts de solidarité nationale comme locale, nous sommes arrivés aujourd'hui à un point de rupture inacceptable dans la manière dont l'État considère le monde Hlm.

## Un gouvernement qui ne prend pas les plus démunis

Cette semaine encore lors de son discours de politique général le Premier ministre n'a mis en évidence aucune proposition permettant au mouvement Hlm de continuer à produire pour loger la France et les bretons dans toute leur diversité, en troquant notamment le rôle central du financement PLUS (70% des français éligibles au plafond) par une promesse d'abondance de logements intermédiaires, mais dont les niveaux de loyers avoisinent le double de celui du PLUS et qui de ce fait s'adresse à une cible plus resserrée de demandeurs, et en tout état de cause, à moins de 3% des profils de demandeurs actuellement connus des bailleurs.

## Qui sommes-nous ?

**L'Association Régionale des Organismes Hlm de Bretagne** en quelques chiffres : 32 organismes Hlm / plus de 3000 collaborateurs au service des 300 000 locataires de la région / Près d'1 Breton sur 10 habite le parc Hlm / 190 000 logements locatifs et 30 000 places en structure d'hébergement / 1 Milliard d'euros investis par les organismes Hlm dans l'économie régionale.

**Contact : Pauline Urien – Directrice de l'ARO Hlm Bretagne**

[p.urien@arohlm-bretagne.org](mailto:p.urien@arohlm-bretagne.org) – 07 72 50 16 99