

## Rencontres de l'immobilier

# L'habitat social et solidaire entre dans une crise aux répercussions multiples

La Tribune Le Progrès organise les Rencontres de l'immobilier, en écho à ce supplément dédié à l'immobilier. Cette table ronde a réuni des acteurs incontournables de l'habitat social et solidaire du département ligérien afin d'évoquer l'actualité de ce secteur dans une crise aux répercussions très larges.

**L'**immobilier est en crise. Si l'habitat social et solidaire est un marché un peu à part, il n'est pas épargné par les difficultés. En effet, la majorité des financements des bailleurs sociaux sont indexés sur le Livret A. Ils sont donc sensibles aux variations de son taux, dont l'évolution en deux ans de 0,5 % à 3,5 %, met le secteur à mal. « Cela pèse de plus en plus sur notre capacité d'investissement », explique Pascal Nayme, directeur général de Loire habitat, Office public de l'habitat en lien avec le Département présent sur 150 communes ligériennes avec 12 000 logements.

Marie-Laure Vuittenez, directrice générale d'Habitat et métropole, bailleur métropolitain qui compte 18 000 logements et rayonne sur 29 des 53 communes de la métropole, tire dans le même sens : « Le taux a grimpé rapidement et là on bascule sur une inflation durable entre 3 et 3,5 %. Nous sommes un secteur résilient. On a longtemps servi d'amortisseur. » Mais là, l'amortisseur arrive à saturation car ce taux du Livret A n'est pas la seule difficulté.

### « Les premiers impacts lourds vont se faire ressentir dès 2024 »

Plus handicapant encore pour l'habitat social et solidaire : la Réduction du loyer de solidarité (RLS). En effet, les foyers aux revenus modestes



De gauche à droite : Pascal Nayme, directeur général de Loire habitat ; Thierry Marty, directeur général du Toit Forézien ; Marie-Laure Vuittenez, directrice générale d'Habitat et métropole et Franck Garcia, directeur général de Bâtir et loger. Photo Clément Goutelle

bénéficient de cette RLS, qui a pour but de faire diminuer le coût du loyer initial. Mais c'est aux bailleurs sociaux de payer la différence pour une perte estimée 1,3 milliard au niveau national. Entré progressivement en vigueur en 2018 et en pleine charge depuis 2020, ce dispositif représente une ponction « qui altère notre capacité d'investissement. Cette mesure est incompréhensible car cela impacte tous les secteurs du bâtiment. Les premiers impacts lourds vont se faire ressentir dès 2024 et cela pourrait durer », indique Franck Garcia, directeur général de Bâtir et loger qui dispose de 5 000 logements dont une centaine en Haute-Loire.

### « Dans nos organisations on réinvestit tous nos bénéfices »

« Ce choix de l'État est incompréhensible car cela va être ca-

tastrophique économiquement. Nos investissements, des millions d'euros investis en local et non délocalisables, génèrent de l'emploi. Tout cet argent ne sera pas investi. Et c'est autant d'argent sur lequel l'État ne récupérera pas des taxes, et cela représente donc un manque à gagner », regrette Thierry Marty, directeur général du Toit Forézien spécialisé dans l'habitat social coopératif qui dispose de 3 500 logements sur le département.

Une ponction regrettable car comme le souligne Marie-Laure Vuittenez : « Dans nos organisations on réinvestit tous nos bénéfices : pour le parc, les services, l'entretien mais aussi les nouveaux projets. »

### « Tout un tissu de TPE risque de disparaître »

Cette RLS devait être temporaire, initialement jusqu'en 2023. Finalement, ce dispositif

a été prolongé au grand dam des différents acteurs du secteur. Les dommages collatéraux pourraient être conséquents comme l'explique Thierry Marty : « Cela fait deux ans que l'on alerte l'État. On pensait que cette ponction était temporaire. C'est tellement contreproductif... On commence à voir souffrir de grosses entreprises du département. Cela va faire des dégâts. Des entreprises vont plier. Tout un tissu de TPE risque de disparaître et sera très difficile à reconstruire. »

### « On essaie de dégager des fonds propres »

Le secteur de l'habitat social et solidaire n'est pas resté sans chercher des solutions (voir par ailleurs), comme le raconte Pascal Nayme : « On essaie de dégager des fonds propres en libérant des logements du parc existant. » Mais à cela s'est

ajoutée l'inflation : « Les fonds qui permettaient de faire trois logements il y a trois ans ne permettent plus que de faire la reconstruction d'un logement actuellement. »

En parallèle de ces difficultés, ces sociétés ont reçu de l'État des obligations de rénovation du parc. « Peu important les étiquettes des bâtiments nous devons investir pour mieux absorber l'explosion des charges avec l'inflation », glisse Marie-Laure Vuittenez. « Et en faisant le choix de l'existant on pénalise le monde du bâtiment », ajoute Thierry Marty.

### « Une conjonction que l'on n'avait pas encore connue »

« C'est une conjonction que l'on n'avait pas encore connue. Cela peut impacter tout ce qui va être accompagnement des associations locales, la location gratuite de locaux... Toutes nos actions sur le vivre ensemble et la sécurité risquent également d'en pâtir. Il y a un moment où ça ne passera pas », assure Marie-Laure Vuittenez.

L'impact aura un périmètre très large, comme le souligne Pascal Nayme : « Pour l'aménagement et le développement du territoire, ce sera plus difficile. Car les plus gros investisseurs sont les bailleurs sociaux. » Cela pourrait également jouer sur les enjeux environnementaux : « Des projets de réseaux de chaleur urbains, si on dit "non" le projet ne se fait pas. » Mais pour rester sur une note positive : « On reste plein de dynamisme », glisse Franck Garcia. Reste à pouvoir mettre ce dynamisme en application. Alors la demande de l'assemblée est simple : « L'arrêt de la ponction du RLS. L'État n'a qu'un geste à faire pour relancer le secteur. Il l'arrête et demain ça repart. »

● Clément Goutelle

## L'habitat social et solidaire « permet de développer l'attractivité des communes »

« Toutes les opérations que l'on fait sont déficitaires. Notre parc existant nous permet de lancer ces projets. Mais structurellement nous avons de plus en plus de déficit et donc il y a des projets que l'on ne fera pas », précise Thierry Marty. En effet, avec tout cela, « nous avons mis des projets en pause », atteste Franck Garcia. Et les répercussions sont vastes : « Nous sommes par exemple présents dans 128 communes, grandes comme petites. Quand on monte un projet, on amène de nouveaux services et on réactive le commerce. On permet de conserver des écoles et de



Pascal Nayme. Photo Clément Goutelle

développer l'attractivité des communes. » L'impact sur le volume de production est palpable au niveau national avec environ 75 000 agréments contre les 150 000

attendus.

### « 9 % de vacances dans la Loire : des inconvénients et des atouts »

Dans la Loire, la vacance dans l'habitat social et solidaire est de 9 %, tous bailleurs réunis. Un taux très élevé qui est à la fois un avantage et un inconvénient. « Financièrement c'est un handicap. Il faudrait se rapprocher des 3 %. Mais la vacance permet de lancer plus facilement des projets de seconde vie des bâtiments. Il faut vider l'immeuble, reloger, pour reconfigurer. C'est un atout pour cela », note Pascal Nayme.

## Des solutions par « le collectif »

Les différentes sociétés de l'habitat social réagissent et développent des outils en jouant collectif : « Le collectif interbailleur Aura HLM Loire Haute-Loire va, à partir du 8 décembre, permettre de profiter d'une centrale d'achat régionale », précise Marie-Laure Vuittenez. L'objectif est de s'appuyer sur cette nouvelle entité pour être plus efficace et obtenir des tarifs plus intéressants.

L'interbailleur a également obtenu une aide à la rénovation des bâtiments de la collectivité. Depuis 2019, mise en œuvre en 2020, la métropole accompagne à hauteur de 50 % les projets. Au total, avec les aides de l'État, cela porte



Marie-Laure Vuittenez. Photo Clément Goutelle

l'accompagnement de la démolition entre 50 % et 70 % : « Et ça change tout. »