

Le gouvernement veut restructurer et mieux utiliser le parc HLM

L'exécutif entend faciliter les regroupements d'organismes et les ventes de logements sociaux.

LE MONDE | 15.03.2018 à 10h19 • Mis à jour le 15.03.2018 à 10h25 | Par Isabelle Rey-Lefebvre ([journaliste/isabelle-rey-lefebvre/](mailto:journaliste@isabelle-rey-lefebvre.fr))



Le quartier du plateau Rouher, à Creil (Oise), le 5 mars. Ici, Oise Habitat, principal bailleur social de la ville, a engagé un programme de réhabilitation de ses logements. MICHAEL ZUMSTEIN/AGENCE VU POUR "LE MONDE"

Regrouper les organismes HLM, accélérer la mobilité de leurs locataires, vendre du patrimoine... Voilà les principaux objectifs de la réforme du monde HLM que souhaite le gouvernement. Après le choc financier infligé au secteur, qui voit ses recettes désormais ponctionnées de 800 millions d'euros à la suite de la réforme de l'aide personnalisée au logement (APL), soit 4 % de ses loyers, au tour de sa réforme structurelle. Elle sera déclinée dans la future loi Evolution du logement et aménagement numérique (Elan), présentée en conseil des ministres le 4 avril, avant son examen en première lecture par l'Assemblée nationale les 28 et 29 mai. La partie consacrée au logement social est particulièrement abondante et détaillée.

Julien Denormandie, secrétaire d'Etat auprès du ministre de la cohésion des territoires, était sur le terrain pour en faire la promotion. « *Il vaut mieux utiliser le parc social et fluidifier la gestion des logements* », a-t-il insisté, mardi 13 mars, à Montrouge. Sans remettre en cause les avantages des locataires HLM, dont le sacro-saint maintien dans les lieux, le gouvernement veut que leur situation soit réexaminée au moins tous les six ans pour faire correspondre leur logement à leurs besoins.

Lire aussi : Denormandie : « Des organismes HLM forts construiront là où sont les besoins » ([/logement/article/2018/03/15/denormandie-des-organismes-hlm-forts-construiront-la-ou-sont-les-besoins_5271247_1653445.html](http://logement/article/2018/03/15/denormandie-des-organismes-hlm-forts-construiront-la-ou-sont-les-besoins_5271247_1653445.html))

Avec ses 2 500 logements dont il n'attribue qu'une centaine par an, l'office public Montrouge Habitat a bien du mal à satisfaire les 8 000 demandes en souffrance. « *En voyant toutes ces familles attendant une attribution alors que de grands appartements HLM sont sous-occupés par des personnes seules, veufs ou veuves dont les enfants sont partis, nous avons, en juin 2015, imaginé un dispositif pour les inciter à bouger* », sans construire de nouveaux logements, raconte Thierry Virol, le président de Montrouge Habitat et adjoint au maire chargé du logement. « *Mais ils doivent y voir leur intérêt financier, que le nouveau loyer soit nettement inférieur, que le déménagement ne leur coûte rien ou presque, et il faut surtout agir avec humanité et délicatesse, c'est une population fragile* », insiste-t-il.

Diplomatie

Ainsi, 14 locataires, sur les 74 recensés, ont accepté d'emménager dans plus petit. A titre d'exemple, un infirmier à la retraite est passé de 100 à 50 mètres carrés, son loyer de 470 à 370 euros, et ses charges et taxe d'habitation ont diminué. Tout le monde est gagnant puisque l'office a pu louer plus cher le grand logement libéré qui fait aujourd'hui le bonheur d'une famille avec enfants. « *C'est exactement ce qu'il faut faire, mais à plus grande échelle et, pourquoi pas, en élargissant les possibilités de déménagement aux parcs de plusieurs bailleurs* », s'enthousiasme Julien Denormandie. Cela suppose un dialogue plus nourri entre bailleurs sociaux.

Or, Emmanuel Macron estime que la France compte trop d'organismes HLM, presque 800, à la tête de 4,8 millions de logements et répartis en quatre familles principales : 264 offices publics, 242 sociétés anonymes appelées Entreprises sociales de l'habitat (ESH), 166 sociétés d'économie mixte et 39 sociétés coopératives. Pour qu'ils puissent mettre des moyens en commun, faciliter des achats groupés, voire échanger logements et locataires, la loi prévoit donc qu'ils rejoignent, d'ici le 1^{er} janvier 2021, des entités détenant environ 15 000 logements, excepté dans les départements ruraux où ce nombre est tout simplement irréaliste. Et, autant la méthode du gouvernement, fin 2017, pour imposer des coupes budgétaires a été autoritaire, autant il fait preuve de diplomatie sur ce sujet. « *Nous faisons confiance à l'intelligence collective des territoires pour que les organismes HLM trouvent les partenaires qu'ils souhaitent* », explique Julien Denormandie.

Lire aussi : La loi Elan va bouleverser le logement social (/logement/article/2018/03/06/la-loi-elan-va-bouleverser-le-logement-social_5266313_1653445.html)

La loi crée donc un outil très souple appelé « société de coordination », apte à associer des organismes de statuts différents, même éloignés géographiquement, tous actionnaires de cette structure commune. Et le regroupement n'est pas de façade puisqu'il doit se doter d'un plan stratégique de patrimoine et d'investissement, d'une convention d'utilité sociale passée avec l'Etat qui détaille les objectifs de construction, de réhabilitation et d'accueil de populations particulières, et d'un contrôle de gestion commun. Les réserves financières des uns pourront, notamment, financer les investissements des autres, un point très important pour le président de la République qui a toujours plaidé pour que « *le capital circule* », ce que la loi actuelle n'autorise pas.

« Approfondir la coopération »

Ce regroupement, les bailleurs n'ont pas attendu le gouvernement pour le mener, mais à petit rythme, le nombre d'organismes HLM n'ayant diminué que de 6 % entre 2009 et 2014. « *La "société de coordination" conserve aux organismes leur identité et nous songeons à l'adopter sous la forme coopérative, qui confère une voix à chaque membre. Cela nous permettra d'approfondir la coopération entre nos membres* », confie Pierre Quercy, le président d'Habitat réuni, qui fédère déjà 29 ESH et coopératives HLM totalisant 140 000 logements.

Pour Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale de l'habitat, qui fédère trois des quatre familles de HLM, « *ces nouveaux groupes ne seront plus reliés à un territoire et feront peu de place aux collectivités locales, qui se voient évincées de la programmation du logement social. Elles seront certes présentes au conseil d'administration des sociétés de coordination, mais de façon diluée, sans pouvoir décisionnaire sur, par exemple, les ventes* », argumente-t-il, relevant le paradoxe d'un ministère « de la cohésion des territoires ».

Lire aussi : L'office HLM de Creil, rempart des services publics (/logement/article/2018/03/06/l-office-hlm-de-creil-rempart-des-services-publics_5266324_1653445.html)

Le gouvernement souhaite aussi pousser les bailleurs sociaux à vendre leur patrimoine : en 2016, ils ont cédé 8 810 logements et l'objectif est de 40 000 par an. Il s'agit de permettre à des locataires de devenir propriétaires, mais ce n'est pas si simple. Selon nos informations, l'expérience enseigne que 40 % de ces appartements sont vendus à des personnes extérieures au parc social. « *Mes locataires n'ont pas les moyens d'acheter, ils n'ont pas d'apport personnel et, dans neuf cas sur dix, la banque refuse de leur prêter* », oppose Bernard Domart, le directeur de l'office public Oise Habitat. Les nouveaux acquéreurs ne pouvant faire face aux charges et aux travaux, le risque est donc de créer des copropriétés en difficulté.

Montrouge Habitat se refuse à toute vente « *pour ne pas créer de copropriétés qui deviendront difficiles à gérer* », affirme d'emblée Thierry Virol. Faute d'un locataire acheteur, la porte est donc ouverte à des bailleurs privés : « *Dans les patrimoines HLM les moins bien situés, il y a même un risque de voir arriver des bailleurs très spéculatifs* », autrement dit des marchands de sommeil, prévient Anne-Katrin Le Doeuff, directrice générale déléguée d'Espace, agence conseil en

logement social, qui suggère « *d'opter pour la solution de l'office foncier solidaire, où la puissance publique conserve la propriété du sol et peut intervenir en cas de dérive* ».

L'autre, et peut-être principale, raison de stimuler ces ventes est de financer de nouvelles constructions avec leur produit.