

LOGEMENT

Le BTP fait bloc contre la stratégie logement du gouvernement

Barbara Kiraly - [LE MONITEUR.FR](http://LEMONITEUR.FR) - Publié le 13/09/17 à 17h39 - Mis à jour le 15/09/17 à 09h18

La baisse des APL et des montants des loyers HLM toucherait indirectement les entreprises du bâtiment, puisque les bailleurs sociaux réduiraient en conséquence les investissements d'entretien de leur parc. Et la suppression du prêt à taux zéro dans les zones tendues désolvabiliserait une bonne partie des ménages. De quoi inquiéter les constructeurs de maisons individuelles... Pour l'ensemble des professionnels, la stratégie Logement annoncée par le secrétaire d'Etat « n'est pas la bonne ».



© BK - Le secrétaire d'Etat Julien Denormandie aux côtés de Jacques Chanut, président d'Action Logement et de François Pupponi, président de l'Anru, lors des JEU de juillet 2017.

Alors que le plan Logement devrait être annoncé le 22 septembre prochain, Julien Denormandie, secrétaire d'Etat à la Cohésion des Territoires, a mis fin aux rumeurs qui circulaient par voie de presse, ce mardi 13 septembre au micro de RTL. Oui les APL devraient baisser. Et oui, les organismes HLM devront réduire leur loyer dans la même proportion.

Même si le secrétaire d'Etat n'a pas confirmé le montant de la baisse de loyers, des données circulent allant de 50 à 60 euros par logement. « Chaque année, cela engendrerait **une baisse de loyers d'environ 3 milliards pour les organismes HLM**, sur les 19 milliards perçus », s'alarme Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui demande à être reçu par le président de la République, Emmanuel Macron. Si cette baisse était actée, elle impacterait directement les organismes HLM et, par ricochet, les entreprises du BTP. « Si l'on touche au stock, avec une baisse des loyers par exemple, **les organismes HLM seront**

contraints de réduire les dépenses d'entretien, prévoit Daniel Biard, président du comité exécutif de Polylogis. Cela aura un impact sur l'activité économique dans le bâtiment. »

Déstabilisation profonde du modèle HLM

En contrepartie de cet effort, le secrétaire d'Etat propose d'**améliorer les conditions de financement des bailleurs sociaux**. Tous les regards se tournent vers la Caisse des Dépôts (CDC) qui pourrait proposer des prêts sur « une plus longue durée pour que l'emprunt leur coûte moins cher ». La solution semble pertinente. « Le montant des loyers résulte d'un certain nombre de composantes et, parmi les plus importantes, il y a les annuités, poursuit Frédéric Paul. L'encours de la dette des organismes HLM avoisine les 140 milliards. Nous travaillons avec la CDC et selon nos calculs **un rallongement de la dette représenterait un gain entre 400 et 500 millions d'euros**. » Le compte n'y est pas puisque 2,5 milliards, au total, manqueraient au pot. Alors, Julien Denormandie propose de geler le taux de rémunération du livret A à 0,75% (utilisé pour calculer le taux d'intérêt appliqué aux crédits accordés aux organismes HLM). « On ne pourra pas baisser les loyers durablement alors que le gel n'est proposé que pour deux ans », répond le délégué général de l'USH.

Le recours plus important à l'emprunt pour financer la construction de logements sociaux inquiète Cédric Styvendael, président d'Housing Europe (la fédération européenne des organismes HLM) et directeur général d'Est Métropole Habitat. « A l'échelle communautaire, nous assistons à la capitalisation du système de financement des logements sociaux, plutôt appuyé sur système bancaire public ou privé », concède-t-il. Mais cette tendance l'inquiète. « Que se passera-t-il dans dix ans quand 50% des HLM seront la propriété d'acteurs privés, s'interroge-t-il. **En cas de crise grave, seront-ils capables de racheter 30 000 logements « plantés » aux promoteurs immobiliers, comme l'ont fait les bailleurs sociaux durant la crise de 2008 ?** »

Sans le PTZ, la construction de maisons individuelles mise à mal

Autre annonce de Julien Denormandie : la reconduction du prêt à taux zéro (PTZ) en 2018. Une bonne nouvelle ? Oui, mais en demi-teinte. Car ce prêt ne devrait plus être distribué dans les zones détendues. « Demain **si vous l'arrêtez dans zone B2 ou zone C, le marché de la construction de maison individuelle va très sérieusement souffrir**, 75% des dossiers passent grâce au PTZ », signale Yannick Borde, président du réseau Procvivis.

Pour autant, supprimer le dispositif dans ces territoires peut rapporter gros en matière d'économies budgétaires, puisque « 50% des PTZ sont distribués dans ces zones moyennement

ou peu tendues, évalue Jacques Chanut, président de la FFB et d'Action Logement. A l'heure où l'on s'inquiète de la fracture territoriale, supprimer le PTZ reviendrait à empêcher des ménages primo-accédant, souvent jeunes, de se solvabiliser pour acheter un logement dans les villes moyennes ou les centre-bourg. Cela n'a pas de sens. Et l'argument budgétaire ne tient pas. L'arbitrage ne pourra être que politique. »

Pas de visibilité pour les promoteurs

Le gouvernement souhaite faire des économies et le budget du logement est clairement dans le viseur. « La France dépense plus de 40 milliards d'euros [pour le logement, ndlr], c'est plus que le budget de la Défense alors qu'un Français sur six se considère en précarité de logement. **Il faut dépenser moins et faire mieux** », a tranché Julien Denormandie. De quoi déstabiliser le marché de la construction de logements, qui enregistrait déjà des signes d'essoufflement au premier semestre selon la fédération des promoteurs immobiliers ?

« Durant la campagne présidentielle, Emmanuel Macron souhaitait une stabilisation réglementaire pour le logement, se rappelle Yannick Borde. Et en l'espace de deux mois, le gouvernement nous sort un texte de loi dont le diagnostic n'est partagé par aucun acteur. **Cette méthode menace la dynamique de construction, car en matière de logement, dès que le gouvernement annonce une loi, cela crée de l'attentisme.** Aujourd'hui, tous les promoteurs sont prudents car leur visibilité est proche de zéro pour 2018 ! »