

 <p>FRANCE URBAINE MÉTROPOLES, AGGLOS ET GRANDES VILLES</p>	 <p>AdCF Assemblée des Communautés de France</p>
<p>France Urbaine</p>	<p>Assemblée des communautés de France</p>

Enquête flash du groupe Habitat France urbaine/AdCF 19 métropoles et communautés ont répondu au questionnaire

NIVEAU DE LA PROGRAMMATION DES AGRÈMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR 2018

Pour la grande majorité des communautés ayant répondu à l'enquête, les agréments de 2018 devaient être conformes aux programmations envisagées par les PLH, en dépit des contraintes financières imposées par loi de finances pour 2018 (mise en place de la RLS) et la perspective d'une réforme du tissu des bailleurs (Lorient agglomération, communauté de Béthune, métropoles du Mans CU, de Nantes, d'Orléans et de Dijon).

On note cependant sur certains territoires un léger tassement (Grand Lyon), voir un recul des engagements (Grand Nancy) qui peut être très marqué (baisse des agréments, pour Rennes métropole).

Les prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB) proposés par la CDC permettent de compenser la baisse des fonds propres (MEL).

Les communautés et métropoles expriment des inquiétudes quant à la possibilité de respecter les objectifs du NPNRU 2018/2024, en particulier les opérations de démolition jugées plus complexes et coûteuses que la production de logements neufs ou la réhabilitation.

D'une façon générale, selon les communautés et métropoles interrogées, c'est à partir de 2019 voire 2020 (métropoles de Dijon et de Lille) que la programmation devait être affectée par les contraintes financières affectant les organismes de logement social.

SITUATION FINANCIÈRE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DE VOTRE TERRITOIRE

Globalement la situation financière des organismes est jugée saine en 2018. Toutefois, sur l'ensemble des territoires interrogés la fragilité des offices publics (intercommunaux en particulier) du fait notamment d'un nombre plus important de ménages bénéficiaires de l'APL, est fortement soulignée :

« Tous les opérateurs font état d'une situation financière tendue qui les oblige à revoir leur stratégie financière », Lorient agglomération ;

« Notre Office Côte d'Azur Habitat est le principal impacté avec une perte d'autofinancement de 8M€/an à terme », Nice métropole ;

« A moyen terme (4/5 ans), et sans mesure d'accompagnement, la RLS remet en cause la capacité des organismes à conduire à la fois la réhabilitation du parc et le développement de l'offre », Rennes métropole ;

« L'office départemental et les ESH appartenant à un groupe national tirent leur épingle du jeu, du fait du nombre important de logements gérés. Cependant, tous les organismes ont annoncé un ralentissement de leur activité en conséquence des mesures de la loi de finances 2018 et du projet de loi ELAN. Certains envisagent de vendre le patrimoine le plus attractif pour pouvoir continuer à produire, mais surtout pour entretenir le parc existant, qui reste leur orientation prioritaire », Rouen métropole ;

« Les OPH qui accueillent davantage de locataires APLisés et sont concernés par plusieurs projets de rénovation urbaine vont connaître des difficultés financières structurelles. Les collectivités de rattachement de ces organismes seront sollicitées financièrement », MEL.

Les petites SEM et EPL locales peuvent être également fortement fragilisées. Mais leur situation reste mal connue : *« nous avons peu de visibilité, une étude est en cours », Grand Lyon.* De nombreux territoires envisagent d'accompagner financièrement les organismes pour soutenir leur besoins en fonds propres et préserver leur capacité d'investissement : convention d'objectifs et de moyens pour Nantes métropole, possibilité de vente encadrée, avec réinvestissement sur le territoire et suppression des aides au PLS pour Rennes métropole.

Globalement, les collectivités interrogées redoutent les implications des contraintes financières sur la programmation à venir et la capacité des bailleurs à conjuguer en même temps production neuve, entretien, démolition et réhabilitation : *« la tendance de production amorce une baisse et des régulations entre la réhabilitation et la production neuve sont à venir », Rouen métropole.*

Cette situation pourrait même affecter la nature de leur intervention : *« les organismes Hlm privilégiant le PLS (+109% entre 2017 et 2018) destinés à des ménages non soumis à la RLS », Tours métropole.*

CONSÉQUENCES DE LA RÉORGANISATION DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Le seuil de regroupement fixé désormais à 12 000 logements impacte peu les grandes agglomérations urbaines (communautés et métropoles) qui disposent déjà d'organismes importants rattachés ou non à des groupes nationaux. Des interrogations existent pour les petites SEM et les EPL locales dont le parc est faible. Sur de nombreux territoires, des logiques de recompositions sont à l'œuvre, soit impulsées par la loi ELAN, soit par les opérations de restructuration d'Action Logement.

Concernant les offices publics, des projets d'intégration à l'échelle départementale sont en cours sur de nombreux territoires. Ce changement d'échelle imposera de revoir les logiques d'intervention de ces acteurs et notamment l'articulation entre les espaces urbains et les zones détendues.

« Les ESH, sous gouvernance Action Logement présentes sont en questionnement quant à leur stratégie de développement. Clairement, les 3 ne perdureront pas », Métropole du Grand Nancy ;

« Pas de rapprochement obligatoire d'organismes dans le cadre de la loi ELAN. Néanmoins la RLS pourrait favoriser les regroupements d'organismes en cours, soit entre organismes de taille moyenne, soit entre organismes rattachés à Action logement », MEL ;

« Redéfinition du maillage territorial des ESH sous gouvernance Action Logement au profit d'un opérateur unique : « Cité Nouvelle » sur le territoire », Saint-Etienne Métropole ;

« Réflexion en cours sur le devenir de l'office intercommunal Rodez Agglo Habitat (2 500 logements), avec un objectif politique d'arriver à garder un poids dans la gouvernance pour répondre au projet de territoire. Interrogation quant au devenir d'une petite SA (Sud Massif Central Habitat) qui ne gère qu'environ 900 logements », Communauté de Rodez ;

« Pour être complet, les ICF (SNCF) et NLE (SNI) ont engagé depuis près de 5 ans une vente de leur patrimoine sur l'agglomération. ICF a clairement affiché sa volonté de ne rester présent que sur la ville centre », Grand Nancy Métropole ;

« Des discussions sont en cours entre des organismes pour créer des SAC et optimiser leurs actions / services et permettre la circulation des capitaux », Nantes métropole.

Liste des collectivités ayant répondu au questionnaire (au 15 octobre de l'année en cours) :

- Métropoles de Bordeaux, Orléans, Nice, Rennes, Lille, Nancy, Nantes, Tours, Dijon, Saint-Etienne, Rouen et Lyon (12)

- Agglomérations et communautés d'Angers, Béthune, Rodez, Poitiers, Dunkerque, Lorient et du Mans (7)

Contacts :

Claire Delpech, c.delpech@adcf.asso.fr

Emmanuel Heyraud, e.heyraud@franceurbaine.org