

THIERRY REPENTIN, président de l'Union sociale pour l'habitat

« 20 000 logements HLM par an sont menacés »

Le Congrès HLM, qui se tiendra du 28 au 30 septembre à Strasbourg, s'annonce animé. Les organismes HLM s'opposent fermement au gouvernement qui a l'intention de leur ponctionner 340 millions d'euros par an dès 2011. Ce qui signifierait la construction de 20000 logements en moins, soit 3,2 milliards de travaux.

VINCENT LÉLOUP / LE MONITEUR



■ Pourquoi avoir choisi pour thème du 71^e Congrès HLM: «Une place pour tous dans la Cité»?

Le monde HLM marque ainsi son intérêt, voire son inquiétude au sujet des grands quartiers d'habitation. Nous avons lourdement investi dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU, voir page 55), notamment dans le bâti. Mais aujourd'hui, les conditions de réussite ne sont plus réunies. Nous souhaitons y réfléchir avec tous les acteurs de ces quartiers. Surtout, nous voulons interpellier les pouvoirs publics qui se désengagent en n'assurant plus les services indispensables à la qualité de vie des populations. Les priorités des habitants ont changé:

leur logement passe après les services publics comme l'éducation, la sécurité, les transports... Certes, les HLM n'interviennent que sur le bâti. Mais en tant que financeur des programmes de rénovation urbaine pour plus de 40% (soit une quote-part de 18 milliards d'euros portés par les organismes sur un total de 42 milliards de travaux), nous avons droit à la parole. Investir sur le «hard» ne suffit plus. Il faut travailler au-delà de la porte palière.

■ L'année 2009 a enregistré une production record de logements. Qu'en sera-t-il ensuite?

L'année 2010 sera encore meilleure; les prévisions nous laissent espérer de franchir la barre des 100000 logements locatifs sociaux (hors Anru). Cette excellente nouvelle confirme notre rôle contra-cyclique dans une période difficile pour le bâtiment. Cela reste toutefois conditionné au maintien du cadre fiscal et budgétaire actuel. Sinon, la dynamique sera cassée.

■ Qu'en est-il du projet gouvernemental de ponctionner 340 millions par an dans la trésorerie des organismes HLM?

Cela s'inscrit dans le projet de loi de finances 2011 attendu pour le 29 septembre. Il s'agirait d'une taxe nouvelle de 2% en moyenne des loyers versés annuellement par tous les habitants en HLM. Ce qui équivaut à 240 euros par ménage sur trois ans. Ce «hold-up» alimentera le budget de l'Etat pour qu'il honore ses dettes vis-à-vis de l'Anru et alimente la ligne fongible (budget subventionnant le logement). L'Etat nous versera donc de l'argent prélevé sur nos locataires! C'est d'autant plus inadmissible qu'il réduit parallèlement son soutien à la construction de logements sociaux alors même que notre production progresse. La dépense de l'Etat était de 716 millions en 2009. Elle va tomber à 630 millions en 2010, 500 millions en 2011, 450 millions en 2012 et 400 millions en 2013. En se livrant à un rapide calcul, cela signifie qu'à cette date, l'Etat ne déboursa plus que 60 millions (400 millions de subventions moins 340 millions de taxe sur les loyers)! Nous sommes farouchement opposés à cette mesure et nous essayons de faire comprendre aux autorités que cette ponction aurait des conséquences désastreuses.

■ Lesquelles?

340 millions d'euros par an pendant trois ans, cela représente 1 milliard d'euros. Dans la mesure où nous investissons environ 15000 euros de fonds propres pour produire un logement, c'est plus de 20000 logements par an que nous ne pourrions plus financer. Soit, pour les entreprises du bâtiment, 3,2 milliards d'euros de travaux en moins. Et cette réduction de moyens ne touchera pas que la production nouvelle. Elle aura aussi un impact très direct sur le fonctionnement courant, à savoir la qualité du service fourni et le niveau d'engagement pour les petits travaux de réhabilitation qui concernent au premier chef les artisans. Par ailleurs, la contractualisation Etat-HLM serait remise en cause: si cette ponction est confirmée, les objectifs d'activité définis dans les conventions d'utilité sociale qui doivent être signées d'ici à la fin de l'année devront nécessairement être renégociés.

■ Qu'en est-il de l'engagement des collectivités locales?

Rendons-leur justice. Leur part dans le financement du logement social a été multipliée par cinq



Thierry Repentin face à Julien Beideler et Laurence Francqueville du «Moniteur».



depuis dix ans, passant à 11%, soit presque autant que les fonds propres que nous engageons. On atteint les limites et certaines collectivités commencent à se désengager. Or, on ne peut plus produire de logement social sans leur soutien. C'est pourquoi la réforme territoriale nous inquiète. Nous œuvrons auprès des parlementaires pour que le logement soit reconnu comme une compétence facultative ou partagée, afin que les financements croisés puissent perdurer. Sinon, l'équilibre des opérations serait remis en cause.

M Que pensez-vous de la réforme de l'accession à la propriété ?

Nous nous félicitons que ce dispositif soit renforcé. Le PTZ+ sera d'ailleurs bonifié de 5% pour les ventes HLM, même si ces ventes restent marginales, surtout en période de crise: environ 4000 logements sont vendus par an à leurs locataires occupants malgré l'augmentation significative du nombre de logements proposés à la vente. L'Etat va mobiliser 2,6 milliards d'euros par an pour faciliter l'accession. Nous aimerions qu'il montre au moins autant de vo-

lontarisme pour nous aider à loger ceux qui n'ont pas la chance de pouvoir devenir propriétaires.

M Que préconisez-vous pour améliorer la gestion foncière ?

La France est très en retard dans la mobilisation d'outils adaptés pour libérer du foncier. Nous plaçons notamment pour que la loi instaure une fiscalité adaptée pour lutter contre la rétention foncière, pour que des règles de partage des plus-values foncières soient instaurées et pour que la fiscalité de l'urbanisme soit simplifiée. Tout ceci mériterait un débat de société.

M Le soufflé du Grenelle n'est-il pas retombé ?

Non, je ne crois pas. Les HLM sont depuis longtemps de bons élèves: leurs logements sont en moyenne 30% plus économes en énergie que le parc résidentiel français, ils consomment en moyenne 50% d'eau en moins que le parc privé et 70% des déchets sont recyclés (contre 50% ailleurs), ceci grâce à des efforts de pédagogie constants sur le terrain. Dans le cadre du Grenelle, nous nous sommes engagés à faire plus. Nous avons notamment lancé la réhabilitation

Chiffres clés

- Près de 800 organismes gérant plus de 4 millions de logements locatifs (85% en collectif).
- Plus de 50% de la production est en HPE et 35% des programmes en basse consommation. En 2012, 100% des permis de construire seront BBC.
- 10,6 milliards investis en neuf (2008) et 2,5 milliards en entretien.
- 100000 logements locatifs devraient être financés et 90000 réhabilitations lancées en 2010.

énergétique de 800000 logements sociaux moins performants sur le plan thermique. Mais si le gouvernement nous ôte des moyens, nous ne pourrions tenir cet engagement à la hauteur voulue.

M Comment voyez-vous l'avenir de l'Anru ?

Le financement de l'Agence devrait être bouclé jusqu'à la fin 2011. Il faut que le gouvernement livre très vite ses ambitions et les moyens d'un éventuel PNRU 2. On peut sans doute trouver quelques marges de manœuvre. L'amélioration de la situation de certaines

zones devrait leur permettre de sortir du dispositif. On pourrait aussi revoir l'affectation des crédits de la politique de la ville et mieux cibler la dotation de solidarité urbaine. Réécrire les règles du jeu n'est jamais facile. Mais c'est inévitable car nous sommes au milieu du gué. Ne pas prolonger les actions engagées signifierait un échec de la politique de la ville.

M La crise a beaucoup impacté la trésorerie des entreprises de bâtiment. Quelles sont vos pratiques en matière de délais de paiement ?

Nous respectons scrupuleusement nos obligations en matière de délais de paiement et nous allons même plus loin en augmentant les avances. En règle générale, elles représentent 10 à 15% du montant des travaux. Or, aujourd'hui, compte tenu de la conjoncture, nous allons dans certains bassins jusqu'à 30% pour aider des entreprises que nous connaissons. J'espère qu'elles s'en souviendront quand la situation sera plus favorable et qu'elles continueront alors à répondre à nos appels d'offres.

PROPOS RECUEILLIS PAR JULIEN BEIDELER ET LAURENCE FRANQUEVILLE ■