

*« L'ensemble des mesures telles qu'annoncées à ce jour par le gouvernement semble illustrer une méconnaissance de la réalité des besoins des locataires, du marché du logement, de ses dynamiques, de son modèle économique et des enjeux sociaux et environnementaux. »*

**Alain Robert**

**Président de Nantes Métropole Habitat**

**Adjoint au Maire de Nantes**

Les annonces récentes du gouvernement sur la politique du logement ont toutes les raisons d'inquiéter les organismes du logement social et leurs 11 millions de locataires en France.

En effet, l'annonce -décidée unilatéralement par l'Etat- de baisser de 50 à 60 euros les APL des locataires du parc social, compensées par une baisse équivalente des loyers des bailleurs sociaux (soit un impact annuel d'1,5 milliards d'euros pour l'ensemble des bailleurs sociaux), aura pour conséquences immédiates la fragilisation des organismes HLM et le blocage de la plupart des projets de construction neuve et de rénovation du parc de logements.

C'est inacceptable et incompréhensible au regard des attentes légitimes de nos concitoyens qui trouvent aujourd'hui dans le logement social une réponse adaptée à leurs conditions de ressources.

### **7 à 9 millions d'euros de perte pour l'office public de la métropole nantaise**

Nantes Métropole Habitat gère 25 000 logements sociaux sur la métropole nantaise et loge près de 50 000 habitants, dont 60% bénéficient des APL. Une baisse de 50 à 60 euros des APL entrainerait **une perte annuelle immédiate de 7 à 9 millions d'euros**, soit les apports nécessaires à l'office pour investir dans l'entretien, la rénovation et la construction de son patrimoine.

### **Les loyers NMH déjà les plus bas du marché**

La recherche des loyers les plus bas est une préoccupation constante et légitime. C'est ce que pratique déjà au quotidien Nantes Métropole Habitat, avec aujourd'hui les loyers les plus bas de la métropole nantaise (50% inférieur à la moyenne du parc privé). Cette mesure souhaitée par le gouvernement paraît en décalage avec les réalités du marché de l'immobilier en France et à Nantes.

S'attaquer au modèle économique des bailleurs sociaux— qui ne sont concernés que par 40% des 18 milliards d'APL versées chaque année - ne saurait être la réponse pertinente et adaptée aux enjeux réels d'accessibilité de l'ensemble du parc immobilier en France.

### **Plus de 350 logements neufs annuels remis en cause**

Cette fragilité financière conduirait l'office vers une incapacité à pouvoir effectuer les emprunts auprès de la Caisse des dépôts, nécessaires notamment pour financer les 400 à 500 constructions de logements que l'office réalise chaque année. Cela représente près de 1/4 de l'ambitieuse politique de construction de logements sociaux portée par Nantes Métropole, qui demande aux bailleurs sociaux de produire 2000 logements HLM par an dans la métropole nantaise pour répondre aux besoins des habitants et du territoire.

## **Une impossibilité à financer la rénovation d'un parc ancien**

Au-delà de la construction neuve, avec un parc ancien de plus de 40 ans d'âge moyen, Nantes Métropole Habitat se verrait par ailleurs dans la difficulté de financer l'essentiel de sa politique de rénovation et d'entretien en faveur de la qualité des logements et du confort des locataires (près de 40 millions d'euros investis chaque année).

## **Un impact sur le secteur économique local public et privé**

Chaque année Nantes Métropole Habitat investit 100 millions d'euros dans l'économie régionale auprès de 900 fournisseurs (construction, rénovation, entretien, etc.) et est le deuxième porteur de l'insertion professionnelle à travers les marchés publics sur l'agglomération.

Par ailleurs 30 à 50 % de notre production est aujourd'hui achetée à des promoteurs privés. Si le modèle économique des bailleurs sociaux est remis en cause, c'est tout le secteur de l'habitat – public et privé- qui sera fragilisé, avec pour conséquence immédiate un ralentissement du marché de la construction en France.

C'est ainsi tout un tissu d'artisans, de petites et moyennes entreprises locales qui serait impacté, et plus globalement une dynamique économique et sociale qui serait remise en cause.

## **Quel avenir pour les grands projets de rénovation urbaine dans les quartiers ?**

Les projets de rénovation urbaine actuellement en cours de discussion avec l'Etat (ANRU II) vont nécessiter de lourds investissements de la part des collectivités locales et des bailleurs sociaux (rénovation, construction, démolition...). Ces projets importants pour les quartiers désignés comme prioritaires en France (pour Nantes : Bellevue, Dervallières, Bottière et Nantes Nord) seront-ils remis en cause ? Comment l'Etat compte-t-il compenser les finances des bailleurs sociaux pour être à la hauteur des programmes envisagés et répondre aux attentes des habitants de ces quartiers ?

L'Etat doit nous apporter des réponses à ces questions dans les meilleurs délais pour mener à bien nos politiques publiques actuellement en cours.

\*\*\*\*\*

*« Comme l'ensemble des acteurs du logement social, et plus particulièrement en tant que bailleur public, nous nous élevons contre ces mesures injustes, inadaptées et préoccupantes pour le modèle social français du logement.*

*Nous demandons à l'Etat de revoir ses décisions et d'organiser un vrai dialogue constructif avec les professionnels de l'habitat que sont les bailleurs sociaux, pour maintenir et développer un secteur fort aujourd'hui d'un siècle d'existence et d'expériences, et qui contribue chaque jour aux grands équilibres sociaux de nos sociétés et à la qualité de vie de nos concitoyens ».*

**Le Conseil d'Administration de Nantes Métropole Habitat**