

Pas de trésor caché dans les coffres des HLM



Les bailleurs sociaux investissent chaque année en France plus de treize millions dans la construction de logements.

Franck Dubray

Le gouvernement leur impose une baisse des loyers, considérant que certains « ont de l'argent et ne le dépensent plus ». Nous avons cherché ce bas de laine. Sans en trouver trace en Loire-Atlantique.

Pourquoi ? Comment ?

La trouvaille de la Cour des comptes

C'est elle, la Cour des comptes, qui a mis le feu aux poudres en septembre. En fait, elle a réveillé un vieux serpent de mer : les organismes HLM seraient assis sur un pactole.

Chaque année, ils dégagent en effet des résultats positifs, autour de trois milliards d'euros. Un excédent pas forcément dépensé tous les ans. Les bailleurs bénéficient aussi de quelques coups de pouces fiscaux. Dans un référé de septembre, la cour des comptes a considéré qu'ils avaient beaucoup de réserves.

«**Ni une ni deux, les chirurgiens de Bercy ont sorti le scalpel**», fustige Guy Lézier, trésorier de l'Union sociale pour l'habitat (USH), par ailleurs président du tribunal de commerce de Nantes.

Au regard de ces réserves, le ministère du Budget a considéré que les HLM pouvaient faire un effort en baissant les loyers, pour compenser la baisse des allocations logement. «**Ça peut aller jusqu'à 169 € en moins sur un loyer**», pointe Axel David, directeur régional de l'USH.

Le bas de laine bien garni ?

Privé ou public, un organisme HLM n'a quasiment qu'une seule ressource : les loyers. À l'exception d'une contribution très minime de l'État, qui pourrait disparaître. Les offices touchent également des subventions des collectivités locales, mais dans de faibles proportions : deux milliards d'euros en 2015, pour 20,9 milliards de perceptions de loyers.

Le bailleur dépense beaucoup pour son HLM. D'abord, il doit l'entretenir. Réparer l'ascenseur, changer les fenêtres, refaire la plomberie, nettoyer les cages d'escalier. Ensuite, il paye ses salariés qui font de l'accompagnement social ou de l'administratif.

Une fois tout ça payé, il reste dans la caisse de certains bailleurs des millions. «**Il est là, notre trésor de guerre, s'étrangle Guy Lézier. Mais il ne se repose pas ! Il sert à construire d'autres HLM. Et à rénover le parc ancien.**» Axel David assure que depuis dix ans, dans les Pays de la Loire, «**on investit même plus que ce qu'on gagne**».

A-t-on besoin de construire ?

En France, quatre millions de personnes sont mal logées et 150 000 sans domicile fixe. Pour fabriquer les logements qui manquent, les bailleurs ont besoin de leur réserve, qui leur sert d'apport personnel auprès de la banque pour contracter de nouveaux crédits. «**En gros, pour un logement, explique Guy Lézier, il me faut 25 000 € de côté pour emprunter.**»

Des dodus dormants ?

Certains organismes situés dans des zones qui se désertifient construisent moins. Mais ils perçoivent aussi moins de loyers et vont s'appauvrir. «**Pour l'instant, ils ont de l'argent de côté, explique Axel David. Mais selon un système de mutualisation, ils redistribuent une partie à ceux qui en ont besoin. En Pays de la Loire, nous en avons bénéficié.**»

Des sièges sociaux coûteux ?

Haussement d'épaules dans le milieu: « **Les sièges des bailleurs de Loire-Atlantique sont des immeubles de bureaux qui n'ont rien de luxueux.** » Pas de terrain de golf, pas de jacuzzi. « **Rien à voir avec les hôtels de certains conseils régionaux ou départementaux** », fait observer Guy Lézier.

Des actionnaires plein aux as ?

Aucun actionnaire dans les offices. Quant aux ESH (entreprises sociales pour l'habitat), qui sont des sociétés anonymes à but non lucratif, leurs actionnaires ont le droit de toucher des dividendes. Mais c'est très encadré et pas plus rémunérateur qu'un livret A. « **C'est tout sauf un placement** », affirme Axel David.

Alors, pourquoi prendre des parts ? Prenons l'exemple de l'actionnaire majoritaire du secteur, le 1 % logement, rebaptisé Action logement. Ce groupe est financé par des entreprises désireuses d'offrir à leurs salariés un accès plus facile au logement social.

Des salaires mirobolants ?

Le cabinet Hays, qui tient le compte des rémunérations chaque année, donne, en région, pour le poste de directeur général, un salaire mensuel net pour trois ans d'expérience à quelque 4 000 €. La grille est de toute façon réglementée par l'État pour les offices. Mais l'écart entre le public et le privé, en général plus favorable, tend à disparaître.

Vendre des HLM ?

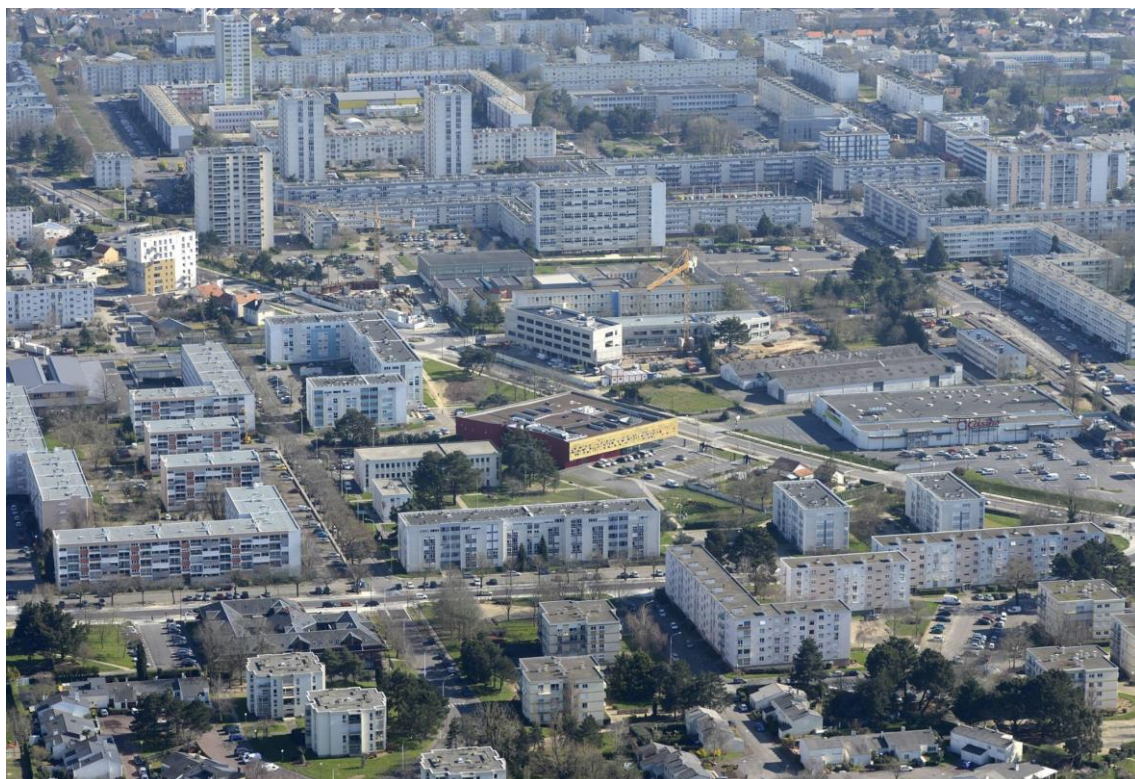
Axel David : « Les Pays de la Loire sont déjà en tête des régions qui pratiquent la vente des HLM aux locataires intéressés. On peut peut-être accélérer encore un peu, mais pas tellement. Et attention ! Au-dessus d'un certain seuil, ça serait absurde de vendre plus. Notre vocation n'est pas de devenir agent immobilier, mais bien de loger des locataires. »

Agnès CLERMONT

et Marylise COURAUD.

Note de la rédaction. Pour avoir un contrepoint, nous avons sollicité François de Rugy, député et président de l'Assemblée nationale. Il nous a indiqué qu'il n'avait « aucun élément particulier sur le sujet ».

Les bailleurs sociaux sont-ils trop nombreux ?



Il existe quinze bailleurs sociaux en Loire-Atlantique.

Rien qu'en Loire-Atlantique, on compte quinze bailleurs sociaux. Ce nombre est l'héritage d'une histoire qui remonte à plusieurs siècles et qui a structuré le monde HLM. C'est une famille à cinq têtes, unie dans le giron de l'USH, l'Union sociale pour l'habitat, une association loi 1901.

Prenons les principales. La plus connue est celle des offices publics de l'habitat. Offices HLM des villes, métropoles ou des départements. Localement, il s'agit entre autres de Nantes métropole habitat ou d'Habitat 44.

Second poids lourd : les entreprises sociales pour l'habitat. Ces sociétés anonymes ont été fondées par le patronat pour loger les ouvriers, à la fin du XIX^e siècle.

Viennent ensuite les coopératives qui œuvrent pour l'accession à la propriété. Par exemple, c'est grâce à une coop que la Maison radieuse du Corbusier, à Rezé, est sortie de terre.

La famille a-t-elle trop d'enfants ? Le regroupement des bailleurs, comme le souhaite le gouvernement, ferait-elle économiser des sous ? « **Nous avons déjà réduit d'un quart en**

trois ans le nombre d'organismes en France, note Axel David, directeur régional de l'USH. Et pour l'instant, il n'y a aucun économiste qui soit capable de déterminer la taille idéale d'un bailleur social. Rien ne prouve que les petits organismes coûtent plus cher. »

« Et de toute façon, avance Jean-Noël Freixinos, directeur d'Habitat 44, le gestionnaire HLM a besoin d'un maillage très dense, avec des agences dans tous les quartiers, pour être au plus près des locataires. »

Guy Lézier, trésorier de l'Union nationale pour l'habitat admet que le nombre de petits organismes est sans doute trop élevé, mais certains HLM l'ont déjà compris : « Ils proposent des alliances et des regroupements. »