

Entretien avec Jean-Louis Dumont Président de l'USH

Propos recueillis par Michel Jouvent



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



JL Dumont © D. Thierry

Le pacte Objectifs Moyens a été conclu entre l'État et l'ensemble du mouvement HLM voici un an; comment jugez-vous sa mise en place ?

Ce plan est un engagement mutuel entre l'État et le mouvement HLM, dans toutes ses composantes. Il traduit une volonté de dialogue, de partage d'objectifs et définit des moyens pour les atteindre. Il prévoit que les règles ne changeront pas sur la durée du pacte. Aujourd'hui, le mouvement HLM tient ses engagements, en particulier en matière de mutualisation des fonds propres entre organismes, de mise en œuvre de l'opération "10 000 logements sociaux accompagnés", d'implication dans la réforme du système national d'enregistrement (SNE). Et surtout, le nombre des agréments de logements est en progression en 2013, la programmation 2014 aussi. Reste à l'État à tenir les siens, notamment dans le projet de loi de finances. Le pacte, c'est notamment pour l'État l'engagement de la suppression du prélèvement sur les organismes, le taux de TVA réduit, l'exonération de TFPB pour les logements neufs et l'abattement de TFPB en Zus ou dans les nouveaux quartiers de la politique de la ville. Ce sont des engagements sur lesquels le mouvement HLM ne transigera pas.

Qu'en est-il du rythme actuel de construction des logements sociaux ?

La programmation est bonne et les organismes sont mobilisés, mais il y a un nombre croissant d'opérations bloquées ou retardées. Les causes sont multiples, ce sont des nouvelles

équipes municipales qui veulent modifier ou annuler les projets, des dossiers sur lesquels les services de l'État tardent à apporter des réponses et des avis techniques, des recours des tiers qui se multiplient, des opérations liées à des VEFA qui n'arrivent pas à se concrétiser dans la partie accession. Pour agir concrètement, j'ai demandé un suivi, dossier par dossier, au plus haut niveau, à la ministre du Logement. L'USH a interrogé les organismes un par un pour connaître les opérations bloquées, nous sommes prêts à exposer les dossiers et nous demandons à l'État central et à l'État local de se mobiliser pour lever les blocages. Si le gouvernement n'écoute pas le mouvement HLM et ne prend pas les mesures d'accompagnement, nous disons qu'il y a un risque sérieux de ne pas réaliser la programmation 2014 comme nous l'avions prévue, ce qui ne sera pas sans conséquence sur l'emploi et pour les demandeurs de logement.

Les 50 mesures présentées récemment en conseil des ministres vous semblent-elles à même de permettre de maîtriser les coûts de construction ?

Les mesures annoncées sont positives bien sûr, mais ce qui a été présenté en conseil des ministres à l'issue de la concertation "objectif 500 000", à laquelle l'USH a pleinement participé, ce sont des mesures générales. Nous les soutenons, nous attendons maintenant avec impatience leur traduction concrète dans les normes. Il faut passer rapidement des intentions à l'action. Chaque mois compte dans la crise que connaît le bâtiment. Nous espérons que les propositions de madame Pinel ne seront pas mises à mal.

Souhaitez-vous le développement des acquisitions en VEFA par les organismes ?

En Ile-de-France, et dans les grandes agglomérations, la construction en VEFA représente autour d'un tiers de la production du logement social neuf. C'est considérable ! La VEFA constitue un apport appréciable, et complémentaire, y compris en termes de recherche de foncier et de production de qualité. Elle peut être une garantie de mixité et une façon d'offrir des parcours résidentiels diversifiés. C'est un complément à la production directe par les équipes de maîtrise d'ouvrage des organismes, qui garantit un savoir-faire et des compétences indispensables aux organismes. Forts de ces compétences, les bailleurs peuvent être à l'initiative et c'est en ce sens que nous avons défendu la possibilité, dans la loi Alur, de faire de la VEFA "inversée" sur le foncier public.

Si l'on en juge par le nombre d'opérations déclenchées (moins de 10), la loi sur la mobilisation du foncier public ne produit pas les effets souhaités : que proposez-vous pour que ce foncier soit enfin consacré à la construction ?

Il faut le libérer. Trop d'administrations se renvoient la balle et trop peu de décisions se prennent. La loi est votée, n'y touchons plus, appliquons-la ! Mettons en œuvre les moyens qu'elle prévoit et également tous les autres moyens à disposition, tels que le bail emphytéotique. J'espère que Thierry Repentin, président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, va pouvoir faire en sorte que la mobilisation du foncier public soit effective.

La loi Alur a été promulguée fin mars ; comment se passe sa mise en place dans les organismes ?

La loi a été votée et le mouvement HLM a été, si ce n'est toujours suivi, du moins toujours écouté dans son élaboration. Je sais qu'elle déplaît à certaines autres professions, mais elle doit s'appliquer. Nous attendons de nombreux décrets et les services de l'USH sont extrêmement mobilisés pour suivre jusqu'au bout sa mise en œuvre.

Faut-il, selon vous, développer l'usufruit locatif social ?

L'usufruit locatif social, s'il doit exister, ne peut être que très marginal. Je suis plutôt favorable à l'usufruit locatif social, même s'il ne peut être une solution que dans certains cas réduits.

Une des préoccupations actuelles est de développer le logement intermédiaire. Comment jugez-vous les solutions actuellement mises sur pied : foncières spécialisées, bail réel immobilier relatif au logement ("BRILLO"), etc. ?

Le BRILLO n'est pas l'apanage du logement intermédiaire il peut intervenir pour l'accession sociale. Il peut compléter la boîte à outils, en séparant le foncier de la construction ; il faut cependant vérifier le "plus" qu'il apporte par rapport à un bail emphytéotique classique. En tout état de cause, il faut reconnaître que ceci peut rendre possible le montage d'opérations.

Il y a un espace pour le logement intermédiaire dans les zones tendues pour répondre à une demande entre le plafond HLM et le prix du marché libre, mais on voit bien que cela ne concerne pas tous les territoires. Les organismes HLM ont déjà une activité de logement intermédiaire par le PLI, elle reste accessoire mais peut répondre à un besoin. Mais j'insiste sur le fait qu'il faut une clientèle pour ce logement intermédiaire : ceci ne peut concerner, à mon sens, que certaines métropoles. Et il faut éviter qu'un nombre trop important d'opérations de ce type ne casse le marché et n'engendre de la vacance.

"(...) Si le gouvernement n'écoute pas le mouvement HLM et ne prend pas les mesures d'accompagnement, nous disons qu'il y a un risque sérieux de ne pas réaliser la programmation 2014 comme nous l'avions prévue, ce qui ne sera pas sans conséquence sur l'emploi et pour les demandeurs de logement (...)"

DOSSIER

Spécial HLM



S'agissant du dossier "amiante", qui freine et renchérit les réhabilitations et même l'entretien des immeubles, êtes-vous entendu par les pouvoirs publics ?

J'avais sollicité du précédent Premier ministre une réunion interministérielle sur ce sujet et j'ai à nouveau alerté le gouvernement, dès après le remaniement, sur l'urgence à traiter sérieusement le sujet. Rendez-vous compte que certains organismes en sont conduits à murer des logements vacants en attendant les décisions ! Et le cas des organismes d'outre-mer, qui doivent faire appel à des entreprises et des spécialistes de métropole et qui doivent financer le transport des déchets par containers en métropole, est encore plus alarmant.

Nous attendons de façon urgente des règles applicables et pérennes, et des financements.

"(...) Rendez-vous compte que certains organismes en sont conduits à murer des logements vacants en attendant les décisions! (...)"

Quelles propositions ou demandes faites-vous à la nouvelle ministre du Logement ?

J'espère que le congrès sera l'occasion pour la ministre du Logement de s'affirmer comme une partenaire du logement social. Nous sommes au service de l'intérêt général. Combien de ministres ont la chance d'avoir un interlocuteur qui fédère l'activité dans ses dimensions sociales et patrimoniales et qui sait être une force de proposition pour peu qu'on la respecte et qu'on tienne ses engagements ?



© Fotolia.com