



PIERRE BOURGOÏN

PIERRE BOURGOÏN **Directeur Général de l'Office** **Départemental de l'Habitat** **des Hauts-de-Seine** parle du marché immobilier et du logement social propos recueillis par Patrick CHAPPEY pour Imax

Patrick CHAPPEY - En 2008, le département des Hauts-de-Seine était celui qui, avec Paris, consacrait le plus gros budget à l'habitat social. Est-ce toujours le cas ?

Pierre BOURGOÏN - C'est toujours le cas. Ainsi, en 2010, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le Conseil Général des Hauts-de-Seine, en intégrant les aides allouées par l'Etat, a engagé 110 millions d'euros en faveur de la construction ou de la rénovation de logements sociaux.

Pour ce qui concerne uniquement les subventions accordées à l'Office Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine, son Office de rattachement, en 20 ans, le Département nous a octroyé plus de 300 millions d'euros destinés à la rénovation, la maintenance de nos 34.000 logements et aussi bien sûr au financement d'opérations de construction neuve. Par un effet multiplicateur, ces 300 millions nous ont permis d'investir 2 milliards d'euros de travaux sur notre patrimoine au cours de la même période.

Le Département des Hauts-de-Seine a d'autant plus de mérite à s'investir pareillement dans le financement du logement social que l'on recense 27% de logements sociaux dans notre département – soit 2 points de plus que la moyenne régionale – alors que, pour reprendre votre comparaison, il en existe sensiblement moins de 20% à Paris.

Patrick CHAPPEY - Au sujet de la loi SRU qui impose un quota de 20% de logements sociaux dans les communes sans tenir compte de la disponibilité des terrains, M. Karoutchi pense qu'il est devenu nécessaire de trouver un meilleur équilibre que cette répartition par commune ; qu'en pensez-vous ?

Pierre BOURGOÏN - Sur le principe, on ne peut que souscrire à la volonté du Législateur d'assurer une répartition plus équilibrée des logements sociaux entre les territoires.

Pour autant, ce dispositif engendre parfois des réactions excessives vis-à-vis de certaines communes loin du quota de 20% et qui s'investissent énormément afin de se rapprocher progressivement des objectifs édictés par la loi. A titre d'exemples, dans les Hauts-de-Seine, des communes comme Neuilly ou Marnes-la-Coquette sont systématiquement clouées au pilori alors qu'elles déploient pourtant de réels efforts dans ce domaine. Plus globalement, si l'on analyse les résultats obtenus par l'ensemble des « communes SRU » des Hauts-de-Seine en 2009 et en 2010, on constate qu'elles ont plus que doublé les objectifs qui leur étaient assignés par l'Etat !

Enfin, même si l'on se doit de saluer le principe

édicte par l'article 55 de la loi SRU, ne faut-il pas également s'interroger sur le coût véritablement excessif des opérations sociales réalisées dans ces communes que je viens de citer : pour un bailleur social – mais aussi, d'une façon plus générale, pour la Collectivité Publique – est-ce réellement un bon emploi des deniers publics que d'investir trois fois plus de fonds propres pour y construire des logements sociaux ?

Patrick CHAPPEY - Outre le logement social, comment se positionne le marché immobilier dans les Hauts-de-Seine ?

Pierre BOURGOÏN - Le marché immobilier dans les Hauts-de-Seine évolue très sensiblement à la hausse et ce phénomène est encore amplifié par la faiblesse de l'offre. De surcroît, le placement pierre a toujours constitué une valeur refuge, surtout dans une conjoncture économique pour le moins incertaine.

Pour les bailleurs sociaux, tel l'Office Départemental, cela complique encore davantage la recherche de terrains disponibles à des prix qui ne soient pas totalement inaccessibles.

Fort heureusement, certaines communes – je pense en particulier à Levallois et à Rueil-Malmaison – nous aident en modérant sensiblement le prix des fonciers qu'elles nous cèdent afin de réaliser des logements sociaux de qualité.

Patrick CHAPPEY - Construire des logements sociaux dans les Hauts-de-Seine deviendrait donc une entreprise particulièrement complexe ?

Pierre BOURGOÏN - C'est même parfois un parcours périlleux ! En effet, devant la flambée du foncier, devant des réglementations techniques nouvelles produites à répétition, devant également les légitimes exigences architecturales des élus et de leurs administrés, les coûts de réalisation des opérations subissent des hausses préoccupantes. Et dans le même temps, l'Etat et les collectivités locales doivent procéder à des arbitrages budgétaires souvent drastiques.

Dans un tel contexte, les bailleurs sociaux, à qui l'on assigne des objectifs de production extrêmement ambitieux, doivent donc impérativement rechercher un abaissement des coûts ou de nouvelles sources de financement. D'où la réalisation des logements dans le cadre de baux à construction qui neutralisent le coût du foncier, d'où également, dans des secteurs très tendus des Hauts-de-Seine, mais aussi dans la première couronne limitrophe de Paris, le recours à un partenariat public / privé dans le cadre d'un démembrement de propriété : dans un tel schéma, développé par la Société PERL, en partenariat avec quelques bailleurs sociaux dont l'Office Départemental, le bailleur social acquiert seulement l'usufruit de l'immeuble construit – ce qui rend son prix accessible – pour une durée de 15 à 18 ans. La nu-propriété, quant à elle, est ainsi acquise par des particuliers à un prix nettement réduit par rapport à la valeur globale des logements. En contrepartie, ces épargnants ne disposeront, juridiquement et physiquement,

de la totalité de leur bien qu'à l'issue de cette période d'usufruit locatif social.

Certains, par dogmatisme, s'élèvent contre des logements sociaux « à durée limitée ». Pour ma part, je pense qu'il faut faire preuve de pragmatisme : mieux vaut du logement social pendant 15 à 18 ans que pas de logement social du tout. Je constate d'ailleurs que les esprits évoluent favorablement sur ce point ces derniers temps.

Patrick CHAPPEY - Que pensez-vous de la politique du gouvernement, de manière plus générale, en matière de logement et des réformes afférentes ?

Pierre BOURGOÏN - Le Gouvernement, même s'il est confronté, je le disais, à des arbitrages de plus en plus difficiles, a la volonté clairement affichée de développer le logement social en zone tendue, en particulier donc en Ile-de-France ou en Région PACA.

Encore faut-il que les financements suivent. D'où, par exemple, l'idée – prônée par Benoît APPARU et reprise dans la Loi de Finances pour 2011 – qui va consister à taxer les fonds propres des bailleurs sociaux qui ne se mobilisent pas pour construire. S'il s'agit seulement de puiser dans les ressources de ceux que Mme Boutin appelait les « dodos dormants » pour orienter les fonds ainsi dégagés vers le financement de la rénovation urbaine, en cette période difficile pour les finances publiques, cela peut éventuellement se concevoir. A l'inverse, si le mécanisme institué devait conduire à brider les capacités financières des bailleurs sociaux dynamiques qui rénovent et développent leur patrimoine, c'est beaucoup plus discutable.

Pour autant, concernant le rythme annuel des constructions neuves, nous ne sommes plus dans les années 50 et 60 : à l'époque, il fallait loger les français après la guerre, puis les rapatriés d'Algérie. On construisait alors 600 000 logements par an !

S'agissant enfin des réformes dans le domaine du logement, il conviendrait de marquer enfin une pause. En effet, la législation et la réglementation évoluent tellement vite en se compliquant chaque jour davantage que même les collectivités publiques ou les bailleurs sociaux n'arrivent plus à suivre. Trop de loi tue la loi !

Patrick CHAPPEY - En dehors du logement social, il existe chez les bailleurs privés un parc conséquent de logements trop souvent vides par peur des impayés des locataires. Ne pensez-vous pas qu'avec l'aide d'un assistant de gestion en ligne qui permettrait d'obtenir une GRL à un prix abordable et relativement accessible, on pourrait désengorger l'afflux de demandes pour les logements sociaux ?

Pierre BOURGOÏN - Il y a, à coup sûr, une marge de manœuvre importante en ce domaine. Mais cela repose avant tout sur la confiance et l'intéressement des bailleurs privés qui doivent, s'ils décident de louer leurs logements vides, avoir de véritables garanties financières concernant le versement des loyers – et dans ce domaine, en effet, on progresse – mais aussi plus de souplesse pour récupérer leur bien s'ils ont besoin d'en disposer. Ce dernier point semble sensiblement plus délicat à résoudre sur ce plan juridique.

*... Toutes les interviews...
www.imax.fr*