

Paul MOLAC  
Député du Morbihan  
Conseiller Régional de Bretagne

Monsieur Jacques MEZARD  
Ministère de la Cohésion sociale  
Hôtel de Castries  
72 rue de Varenne  
75007 Paris

Ploërmel, le 17 octobre 2017

Monsieur Le Ministre,

Je me permets d'attirer votre attention sur les mesures annoncées le 20 septembre dernier dans le cadre de la « Stratégie logement » menée par le gouvernement. Si les objectifs visés que sont l'accélération du rythme de la construction, notamment dans les zones tendues, la facilitation de l'accès à un logement adapté à chacun et l'amélioration globale du cadre de vie semblent obtenir le consentement du plus grand nombre, les moyens annoncés pour y parvenir font, toutefois, beaucoup moins l'unanimité.

En effet, le conseil d'administration de l'association des maires et des présidents d'EPCI du Morbihan m'a récemment alerté des « *conséquences désastreuses pour le territoire* » des futures dispositions qui ont pu être présentées. Ses craintes, je me permets, par cette présente, de vous les exposer.

D'abord, elle partage les inquiétudes du monde HLM quant aux mesures envisagées en faveur de la mobilité du parc social et qui pourraient, selon elle, avoir des incidences négatives sur la mixité sociale des logements. En l'occurrence, derrière la baisse affichée des loyers qui interfèrera logiquement sur la capacité d'autofinancement des organismes HLM, qui a déjà subi une réduction brutale de 80 millions d'euros des aides de l'Etat en 2017 (diminution de 20% de la programmation), c'est tout le modèle du logement social qui pourrait être mis à mal. A la fragilisation financière des structures précédemment évoquées, qui naturellement entrainera un risque majeur pour les collectivités concernant les garanties d'emprunt accordées, des projets de constructions neuves, de réhabilitation ou de rénovation urbaine seront, de fait, directement menacés.

Etant donné que l'activité générée par les bailleurs sociaux est essentielle à la santé économique du secteur du bâtiment et des travaux publics, ces conséquences ne seront pas sans avoir une incidence sur l'emploi local. Pour preuve, en Bretagne selon Aro Habitat Bretagne, l'association qui fédère les acteurs du logement social dans la région, ce sont 190 millions qui sont annuellement injectés par les différents organismes pour la seule réhabilitation et entretien du parc locatif social – donc hors construction –, profitant essentiellement aux entreprises locales.

L'association des maires et présidents d'EPCI du Morbihan dénonce également l'inadéquation des dispositions envisagées avec les contraintes auxquelles sont déjà soumises les communes de plus de 3500 habitants, au regard de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) leur imposant de disposer d'un minimum de 20% de logements sociaux. Ces communes, qui subissent déjà de

Paul MOLAC  
Député du Morbihan  
Conseiller Régional de Bretagne

plein fouet les baisses de dotation de l'état, seront doublement impactées puisque soumises à des pénalités financières.

L'association des maires et présidents d'EPCI du Morbihan pointe également du doigt les conséquences des mesures annoncées dans le cadre du plan Logement au sein du parc immobilier privé. Selon elle, la suppression, à terme, du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans les zones moins tendues ainsi que des APL accession pour les nouveaux accédants laissent présager un coup de frein notables des projets de construction, notamment pour les ménages les moins aisés, dans le département. Sachant, qu'en 2016, 1256 opérations ont été financées dans le neuf, soit 26% de la production neuve du Morbihan, c'est logiquement tout un pan de l'activité économique qui en payera indirectement les frais.

De plus, la suppression du dispositif Pinel sur de nombreux territoires (5 communes éligibles seulement en Morbihan), rendra le montage d'opérations mixtes (logement social, accession sociale, accession libre), de plus en plus difficile.

Comme vous pourrez le constater à la lecture des arguments énoncés, les mesures envisagées dans le cadre de la « Stratégie logement » menée par le gouvernement pourraient totalement rentrer en contradiction avec l'annonce d'un « choc de l'offre » destiné à produire des logements accessibles et à relancer la croissance. En effet, dans les faits, ces dispositions, touchant l'ensemble de la chaîne du logement, risquent a contrario de donner un coup de frein à la production de logements, de remettre en cause de nombreux projets d'accession à la propriété, mais également de fragiliser les plus modestes, d'accentuer la fracture sociale, de menacer l'emploi local et, enfin, de continuer à pénaliser les communes amenées à payer de lourdes amendes, faute de moyens.

En espérant avoir retenu votre attention, veuillez recevoir, Monsieur Le Ministre, l'expression de mes salutations les meilleures.

Paul MOLAC