



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6 DÉCEMBRE 2021

Relancer le logement social en Nouvelle-Aquitaine : les propositions du Mouvement Hlm régional

Ce lundi 6 décembre 2021, Muriel Boulmier, Présidente de l'Union Régionale en Nouvelle-Aquitaine, et deux des trois vice-présidents, Emmanuel Picard et Jean-Luc Gorce, présentaient la publication « relancer le logement social en Nouvelle-Aquitaine », rédigée par l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine avec le soutien de la Banque des Territoires.

Malgré la forte mobilisation des opérateurs Hlm, le délai de livraison des logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine s'est considérablement allongé ces dernières années (14 mois), avec pour conséquence un retard dans la remise des clés aux locataires. C'est pourquoi les acteurs et partenaires du logement social doivent se retrouver pour trouver des solutions qui permettent de répondre au mieux aux besoins des ménages modestes, tout en relevant le défi de la transition environnementale.

Ce document, fruit d'un travail d'ampleur, analyse les leviers et les freins à la sortie des opérations de logement social en Nouvelle-Aquitaine et transcrit les propositions du Mouvement Hlm néo-aquitain pour y remédier.

Une production en perte de vitesse en Nouvelle-Aquitaine

Avec près de 95 000 ménages en attente de logement social en Nouvelle-Aquitaine¹, les bailleurs sociaux néo-aquitains font face à une pression de la demande sans précédent. Ces besoins en logements sociaux sont particulièrement marqués dans les territoires les plus tendus, tels que la Métropole bordelaise et les territoires proches du littoral, là où le logement social constitue souvent la seule réponse face à des marchés immobiliers qui ne permettent pas de loger les plus modestes. À cela s'ajoute la croissance démographique de la région : 23 000 nouveaux ménages à loger chaque année d'ici 2030 dont une partie importante sera éligible au logement social.

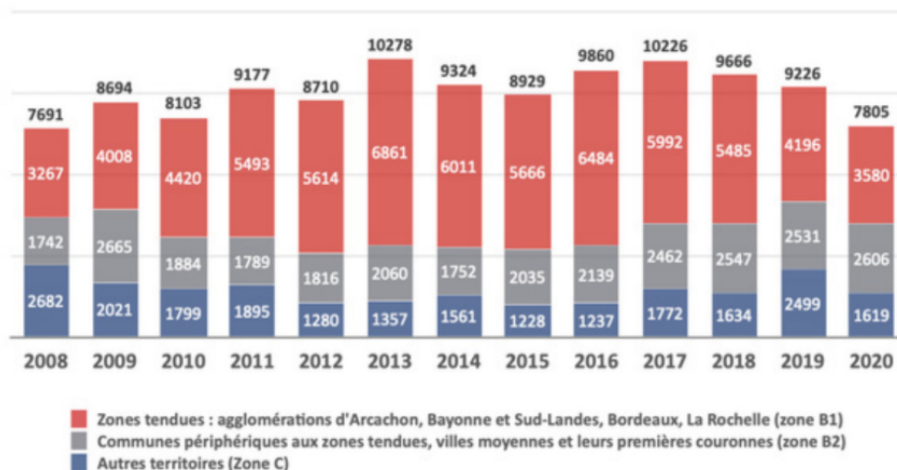
Ainsi, les organismes Hlm de Nouvelle-Aquitaine se mobilisent et portent le nécessaire dynamique de construire, de rénover et d'aménager auprès des collectivités territoriales, communes, EPCI, Départements, région et l'ensemble de leurs partenaires dans la création de solutions de logements en phase avec les attentes des territoires, des ménages et ils innent sans cesse.

Nouvelles exigences techniques et environnementales, difficultés administratives, disponibilité du foncier, conjoncture défavorable... de nombreux freins à la production de logements sociaux

Alors que la production de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine a connu un pic au cours de la dernière décennie, le nombre de nouveaux projets est en déficit croissant au regard de la demande et du besoin qui, eux, augmentent. Le nombre d'opérations programmées dans les zones où le marché de l'immobilier est le plus en tension (secteur B1) a chuté de 45% depuis 2016 et ces territoires ont dorénavant du mal à atteindre les objectifs fixés par les politiques de l'habitat.

¹ Demandeurs hors demande de mutation issu du SNE

Évolution des logements locatifs sociaux agréés par catégories de territoires



Source : DHUP - Infocentre SISAL 2, en date du 17/07/2021.
Extraction et traitement URHlm NA

Cette baisse de la production des logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine, peut être imputée à plusieurs facteurs :

- Une difficulté accrue à rendre les constructions de logements, dont le logement social, acceptables par les populations en place qui entraîne une **contestation des projets et une révision à la baisse de la constructibilité des terrains**.
- La conjonction de **nouvelles exigences techniques et environnementales** peut conduire à revoir les projets, à les différer, ou même à douter de leur mise en œuvre. C'est ainsi que la chaîne de production se grippe et que l'offre se décale de plus en plus du besoin.
- Des **concurrences exacerbées entre les acteurs autour des terrains constructibles ou déjà construits disponibles**.

Par ailleurs, les délais de livraison s'accroissent, ce qui entraîne un **décalage entre le volume de logements autorisés et celui des logements mis en service**. Ce volume représente en Nouvelle-Aquitaine en moyenne 1 500 logements par an. Ces retards trouvent leur source dans plusieurs phénomènes :

- Des phénomènes structurels comme l'**augmentation des appels d'offres infructueux**.
- Des phénomènes de plus en plus présents comme l'augmentation importante du nombre de **recours contre les permis de construire quels qu'ils soient en raison de l'acceptation limitée des voisinages à toute nouvelle construction**.
- Des phénomènes plus ou moins directement liés à la crise sanitaire, comme l'arrêt des chantiers lors du premier confinement, mais aussi la **pénurie des matériaux** à laquelle nous faisons face actuellement et qui peut être pleinement considérée comme un frein à la production en allongeant les délais et impactant les coûts de construction qui avaient déjà augmenté de plus de 10 % en 5 ans.
- Des phénomènes liés à l'appréciation par les politiques locales des règles d'urbanisme.

Des leviers pour redynamiser la production de logement social en Nouvelle-Aquitaine

Une fois ces constats établis, comment relancer durablement la production dans les secteurs où les besoins sont les plus vifs ? Le Mouvement Hlm néo-aquitain propose plusieurs solutions pour faire converger solidarité, action publique locale et intérêt général :

- **Doter de moyens complémentaires les collectivités locales et les organismes**. Il semble impératif que la relance du logement social en Nouvelle-Aquitaine puisse s'appuyer sur des mécanismes financiers incitatifs pour les communes, comme une revalorisation de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF). Une mesure qui viendrait s'ajouter à la

redistribution territoriale des pénalités pour non-atteinte des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU. Une mesure qui aurait le mérite de définir un périmètre de solidarité partagé allant au-delà de celui de la collectivité ou des ménages modestes eux-mêmes qui alimentent la contribution des organismes Hlm. A cela s'ajoute désormais la compensation pendant 10 ans par l'Etat de l'exonération des taxes foncières des logements sociaux. Ce qui permet aux collectivités d'investir auprès du logement social pour sa réalisation et les équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles familles.

- **Développer la concertation pour sécuriser les permis de construire.** Une fois le projet de logement social arrêté, créer les conditions d'une intervention précoce dans les services délivrant un avis du dépôt de permis de construire permettrait de fluidifier la production en évitant les recours de riverains et en améliorant le processus d'instruction administrative.
- **Créer des comités techniques territoriaux de maturité des opérations regroupant l'Etat, les élus, les organismes Hlm, la Banque des Territoires et leurs partenaires.** Ils auront pour mission d'analyser les retards des opérations. Ils se réuniront une fois par an pour voir « pourquoi ça bloque et où ça bloque ». En effet, une opération d'habitat sollicite toute une chaîne d'acteurs qui ont leur propre procédure, leur interprétation, etc. qui peuvent représenter des freins à l'opération elle-même.
- **Réguler les transactions entre opérateurs privés et publics** en appliquant des critères concertés entre les partenaires. Le respect de ces critères conditionne les participations financières des collectivités.
- **Faciliter l'accès aux fonciers privés ou publics au-delà des fonciers de l'Etat pour augmenter les possibilités de construire. Solliciter les collectivités pour qu'elles mettent en place des politiques publiques foncières locales, adaptées au logement social.** Le partenariat initié en ce sens entre l'EPFE régional et l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine est en passe de constituer un accélérateur de la dynamique des opérations, notamment dans les secteurs soumis à des objectifs SRU.
- **Flécher pour une période de trois ans des crédits déconcentrés de l'Etat pour faciliter le développement et la revitalisation des territoires, notamment dans le monde rural, notamment** près des lieux d'emplois, pour répondre dans le temps à l'absence d'artificialisation du sol et permettre néanmoins de présenter aux familles des logements de proximité, attractifs, dans les centres bourgs et les petites villes.

Il est indispensable de suivre l'ensemble de la chaîne de production du logement social pour s'assurer que les logements programmés deviennent bel et bien les lieux de vie, ce qui ne se concrétise pas par un agrément mais bien par la remise des clés au ménage.

Retrouvez l'intégralité de la publication [en cliquant ici](#)

À propos de l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine fédère 53 organismes Hlm et représente le mouvement Hlm en région auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels et des médias. Elle mène une mission d'analyse et d'appui à ses adhérents sur tous les dossiers relatifs au logement social pour répondre aux attentes et aux besoins des territoires. L'URHlm Nouvelle-Aquitaine est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR), composante de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Elle est présidée par Muriel Boulmier, administratrice de Procivis Nouvelle-Aquitaine et vice-présidente de la FNAR.

Site Internet: <https://www.urhlmna-habitat.fr/> - Twitter: [@URHlm_NA](#)

Contacts Presse

Agence Passerelles – Caroline Petit-Brisson & Anne Laure Guillaume / 06 21 37 53 45 - 06 72 23 01 21 hlm-na@passerelles.com