

Le logement très social en quête de rationalisation économique?

CRISE DU LOGEMENT



La Société nationale immobilière (SNI) devrait prendre le contrôle du spécialiste du logement très social Adoma avant la fin de l'année 2015.

Mathias Thépot | 16/09/2014, 16:32 - 465 mots

Devant le désengagement croissant de l'Etat, les acteurs du logement très social pensent à considérer davantage l'équilibre économique de leur modèle. C'est déjà le cas d'Adoma, qui possède un parc de 75.000 logements très sociaux.

En cette période tendue pour les finances publiques, l'Etat aurait tendance à favoriser les logements sociaux qui coûtent peu en termes d'aides à la pierre (<http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/20140225trib000817061/les-futurs-hlm-seront-ils-vraiment-pour-les-plus-demunis-.html>), et qui sont aussi les plus hauts de gamme. Une situation qui inquiète beaucoup dans le secteur du logement social malgré la baisse récente du taux de TVA à 5% sur la construction des logements conventionnés. Résultat, de plus en plus d'acteurs du secteur reconsidèrent leur modèle et tendent davantage vers des politiques qui conjuguent équilibre économique et efficacité sociale.

Pas un mince affaire, surtout lorsque leur cœur de métier est de soutenir les publics les plus fragiles. C'est le cas d'Adoma, une société d'économie mixte gérant des logements très sociaux et des foyers. Après avoir remis sur pied cette entreprise épinglée pour sa mauvaise gestion par la Cour des comptes il y a quatre ans, la nouvelle direction générale serre les vis et ne compte pas basculer dans la fuite en avant.

Juste assez pour maintenir le parc de logements en bon état...

La direction d'Adoma estime que jusqu'à 2020, le contexte financier ne lui permettra que de maintenir son offre constante tout en rénovant le tiers de son parc de 75.000 logements très

sociaux.

Aujourd'hui obsolètes, certains vieux logements d'Adoma sont en effet beaucoup trop petits. Ils ne font parfois guère plus de 7 mètres carrés et sont toujours occupés par des travailleurs immigrés d'Afrique du nord et d'Afrique subsaharienne arrivés il y a entre 30 et 50 ans en France. Pour plus de confort et respecter les normes, ces logements vont être transformés en studios d'entre 15 et 20 m². Ce qui induit mécaniquement pour Adoma une réduction de son parc, mais qui sera compensée par la construction de 25.000 nouveaux logements d'ici à 2020.

... en attendant que la SNI prenne le contrôle

Pas de quoi donc accroître l'offre nette de logements d'Adoma à terme. Or, les besoins très sociaux augmentent avec la crise. De nouveaux publics sollicitent ces petits logements, notamment des "*jeunes en situation d'échec à la sortie de leurs études*", remarque le directeur général d'Adoma Bruno Arbouet.

Le renforcement de l'offre très sociale du leader de ce marché ne viendra en fait que par l'accroissement de ses fonds propres. C'est pourquoi une prise de contrôle d'Adoma par la Société nationale immobilière (SNI), filiale de la Caisse des dépôts, est dans les tuyaux. Elle devrait s'opérer d'ici la fin de l'année. Un accord de principe a en tout cas été acté au niveau interministériel pour que l'opération se fasse. Il ne reste désormais plus qu'à en déterminer les conditions financières.

L'AUTEUR



Mathias Thépot

@MathiasThepot

(<https://twitter.com>

/@MathiasThepot)

SES DERNIERS ARTICLES

Immobilier : le Portugal, nouvel eldorado européen ? (/vos-finances/immobilier/20140915tribd4addf9ff/immobilier-le-portugal-nouvel-eldorado-europeen.html)

Immobilier : coup de pouce fiscal pour les détenteurs de terrains (/vos-finances/immobilier/20140912tribebe3fcde7/immobilier-un-coup-de-pouce-fiscal-pour-les-detenteurs-de-terrains.html)

A VOIR SUR LE WEB

Les conseils financiers en vidéo : Litige RSI / Urssaf : Quelles soluti

