

Jura

Rénover malgré l'inflation et des coûts exorbitants : le défi des bailleurs sociaux

La hausse des coûts des matériaux cause depuis des mois des difficultés chez les opérateurs immobiliers. Les bailleurs sociaux n'y échappent pas. Dans le Jura, la Maison pour tous et Grand Dole habitat ont opté pour des stratégies différentes, afin de continuer à rénover leur parc.

Il y a 18 mois, le constat était grave. Les deux bailleurs sociaux du Jura, la Maison pour tous et Grand Dole habitat, faisaient face, comme le reste des opérateurs immobiliers, à une hausse des prix des matériaux. Fin 2022, l'inflation les contraignait à freiner leurs projets de rénovation énergétique des bâtiments ou à opérer des choix. Faire une croix sur la rénovation des salles de bains ou des cuisines par exemple, pour se concentrer sur la rénovation énergétique.

Les prêts indexés sur le livret A

En ce mois de juin 2024, la situation a évolué. Bien sûr, les prix sont toujours hauts. « La hausse des prix ne diminue pas mais elle s'est stabilisée », constate Éric Poli, directeur général de la Maison pour tous. Le taux du livret A « met en difficulté de nombreux bailleurs sociaux », avance Éric Poli. Le livret A fi-



La Maison pour tous réhabilite soixante logements locatifs de l'immeuble "Les Gémeaux" avenue Henri-Grenat à Lons-le-Saunier. Photo Élodie Castelli

nance en effet le logement social : la caisse des dépôts et consignations utilise la ressource du livret A pour prêter aux bailleurs sociaux. Ces prêts sont indexés sur le taux du livret A.

400 logements par an

Le contexte est le même, difficile, mais les stratégies sont différentes pour les deux bailleurs sociaux. La Maison pour tous gère un parc de 12 000 loge-

ments, Grand Dole habitat 3 000. « Nous sommes à contre-courant, assume Éric Poli. Nous avons une rigueur de gestion. On peut se permettre de construire du neuf et de réhabiliter de manière ciblée. On a fait le choix de faire un peu plus d'emprunt pour assurer notre mission ». La Maison pour tous a entrepris de réhabiliter 400 logements par an, autrement dit d'injecter 20 mil-

lions d'euros chaque année dans ces rénovations.

Aucun nouveau projet en 2023

Face à des prix trop élevés, Grand Dole habitat a choisi d'attendre. « L'année dernière était très compliquée, assure Gurvan Dersel, directeur du patrimoine à Grand Dole habitat. Les appels d'offres ressortaient avec des prix beaucoup plus

hauts que nos prix déjà revus à la hausse. Nous n'avons monté aucun nouveau projet en 2023. Si nous les avions lancés avec ces coûts exorbitants, nous n'aurions rien pu faire à côté ». Aujourd'hui, le bailleur ressent un frémissement positif, qui va lui permettre de mettre en route de nouvelles opérations. La situation n'est pas revenue à la normale et impose toujours de faire des choix. « On doit faire des arbitrages et privilégier en priorité les rénovations énergétiques », détaille Gurvan Dersel. De 2022 à 2028, Grand Dole habitat investit 100 millions d'euros, pour moitié dédiés aux rénovations énergétiques et pour l'autre aux nouveaux développements.

Étiquette G : échéance 2025

Une échéance contraint également les bailleurs. La loi n'autorisera plus à louer des logements classés G dès 2025 et F dès 2028. Ce calendrier ne posera pas de problème à Grand Dole habitat qui ne possède qu'un seul logement classé G et très peu de logements F. La Maison pour tous est également confiante, bien qu'elle possède 4 000 logements aux étiquettes E, F et G, dont 100 classés G.

● Élodie Castelli

Quels sont les projets de réhabilitation et construction en cours ?

La Maison pour tous et Grand Dole habitat jouent sur plusieurs tableaux. Ils investissent sur la réhabilitation énergétique de l'existant, sans oublier les acquisitions foncières et la construction. « Il y a 4 000 demandes de logements dans le Jura. On y répond à 70 % », explique Éric Poli, directeur général de la Maison pour tous.

Des logements pour saisonniers

Côté réhabilitation, la plus grosse opération de la Maison pour tous concerne la rénovation des 165 logements à Chabot (Saint-Claude), entamée fin 2023. À Lons-le-Saunier, le

bailleur réhabilite actuellement soixante logements avenue Grenat, et construit deux bâtiments de vingt-cinq logements au clos de la Pépinière en location et en accession à la propriété.

La Maison pour tous poursuit également ses acquisitions foncières, comme l'ancienne école privée à Nozeroy, pour en faire du logement social. « La chapelle sera conservée pour en faire une salle de réception », précise Éric Poli.

Le bailleur a également acquis le foyer du Mont Rivel à Champagnole et compte le réhabiliter en logements destinés aux saisonniers.

Un débouché nouveau pour la Maison pour tous.

310 logements aux Mesnils Pasteur

Grand Dole habitat poursuit quant à lui la réhabilitation de 310 logements aux Mesnils Pasteur (Dole), et va transformer le bâtiment des Beaux-arts, rue des Arènes à Dole, en onze logements.

« Dans le secteur des Grandes carrières, nous avons lancé une étude sur quatre bâtiments, soit 38 logements », ajoute Gurvan Dersel, directeur du patrimoine à Grand Dole habitat.

Le bailleur lancera aussi la construction de pavillons à Choisey.

« Le budget est plus compliqué à boucler pour Inovyn à Tavaux (37 logements) », complète Gurvan Dersel.



La Maison pour tous construit deux immeubles de vingt-cinq logements chacun, "Le clos de la pépinière", route de Besançon à Lons-le-Saunier. Photo Élodie Castelli