

<https://pierre-alainmillet.fr/Pour-la-suppression-de-l-article>



Pour la suppression de l'article 52 du projet de budget 2018

- Logement -

Date de mise en ligne : jeudi 2 novembre 2017

Copyright © Blog Vénissien de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

Pierre-Alain Millet
Président de la SACOVIV
Adjoint au logement de la ville de Vénissieux
Conseiller métropolitain du Grand Lyon

Madame ou monsieur le parlementaire du Rhône,

Vous connaissez l'émotion qui traverse tout le logement social après la décision brutale du gouvernement de réduire de 1,7MdEuros les aides au logement dans le budget 2018, qui se traduit par l'article 52 du PLF2018 demandant aux bailleurs sociaux et à eux seuls, de prendre en charge cette baisse du budget de l'état pour ne pas impacter la quittance des bénéficiaires de l'APL.

Des mesures d'accompagnement diverses, portant principalement sur des conditions de financement sont discutées. Elles n'apportent de réponses que partielles et à long terme alors que le choc de cette perte de recettes pour les bailleurs sociaux est immédiat, réduisant parfois totalement leur autofinancement et imposant à la plupart une forte baisse des programmes de réhabilitations ou de constructions, comme une réduction de leurs moyens de fonctionnement pourtant essentiels pour accompagner le cadre de vie difficile du logement social, notamment dans les quartiers populaires.

Le gouvernement se refuse à prendre en compte la critique principale dont tous les bailleurs sociaux se sont fait écho. Ce sont les bailleurs les plus engagés dans le logement des locataires les plus modestes qui sont principalement impactés, autant parce-que la majorité de leurs locataires sont bénéficiaires des APL que parce-que leurs loyers sont souvent déjà très bas, inférieur aux plafonds des différents types de financement PLAI et PLUS, des loyers déjà bas générant un faible autofinancement locatif.

Autrement dit, contrairement aux discours de justification gouvernementaux, cet article 52 ne crée aucun choc de l'offre pour développer la construction et pousser les loyers à la baisse. Il a l'effet directement inverse, réduire les capacités de construction et de réhabilitation, notamment des bailleurs accueillant le plus de bénéficiaires de l'APL, autrement dit, pénaliser les locataires les plus modestes [\[1\]](#).

Il accompagne d'ailleurs un objectif irréaliste de vente de 40 000 logements sociaux par an, annonce qui pour la fondation Abbé Pierre *"s'apparente à une privatisation partielle du patrimoine de la Nation"*, et qui de fait vient réduire d'autant l'effort de construction pourtant insuffisant pour répondre à la demande !

A l'évidence, si le gouvernement veut réduire le coût public de l'aide au logement, il devrait rechercher les conditions d'une baisse réelle et durable des loyers, et cela remet en cause une politique ancienne privilégiant l'aide à la personne et réduisant jusqu'à le supprimer l'engagement de l'état dans l'aide à la pierre.

Il est impératif de retirer cet article 52 et d'ouvrir en urgence une réelle concertation dans laquelle les principes suivants pourront être discutés.

1/ Installer l'effort de construction nécessaire dans la perspective d'une baisse significative des loyers, ce qui suppose à la fois :

- ▶ Le retour de l'aide à la pierre, en renforçant le fonds mutualisé avec un abondement significatif du budget de l'état. La moitié du gain recherché sur les APL devrait venir abonder le fonds national des aides à la pierre.
- ▶ un renforcement des démarches de mise à disposition de foncier public avec décote dans les zones tendues, en

s'appuyant notamment sur les fonciers des grands opérateurs d'état.

2/ Construire une baisse réelle des loyers des parcs existants en travaillant sur la dette et sur les charges

- ▶ Un mécanisme mutualisé de refinancement d'une part significative des dettes, devant conduire à réduire les annuités des bailleurs à proportion de l'impact sur leur autofinancement de leur perte de recettes induite par la baisse de loyer. Ce mécanisme devant concerner tous les bailleurs pourrait s'appuyer sur la CGLLS mais nécessite une contribution de l'état compensant son désengagement de l'aide à la pierre ces dernières années.
- ▶ Une contribution des entreprises en revenant à un taux de 1% de la contribution des entreprises à l'effort de construction, dont une part viendrait en contribution d'équilibre au mécanisme mutualisé de refinancement.

3/ Mobiliser le parc privé

- ▶ Renforcer l'attractivité d'un conventionnement dans le parc privé sur la base d'un engagement des propriétaires à une baisse significative de leur loyer, et à leur encadrement dans le temps.

4/ Consolider la baisse des loyers pour une réelle baisse des quittances en travaillant sur les charges

- ▶ un renforcement des dispositifs de subventionnement des rénovations thermique en créant une aide supplémentaire de 5000Euros de subvention par logement, pour atteindre enfin l'objectif de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte de 500 000 logements par an

Le bilan pour l'état pourrait être sur le long terme positif en permettant une baisse du montant total des APL permise par une réelle baisse des loyers et des charges.

Elle permettrait de concentrer l'effort d'aide à la personne sur les situations les plus difficiles, prenant en compte l'ensemble de la quittance pour aller vers un plafonnement des loyers en proportion des revenus

La mutualisation renforcée des bailleurs sociaux à l'échelle nationale et la contribution renforcée des entreprises permettrait de construire réellement un choc de l'offre en zone tendue, venant contribuer à la baisse générale des loyers, y compris dans le privé.

Ces pistes de travail rejoignent de nombreuses propositions de l'USH, des acteurs de la construction, des associations de locataires, de solidarité, comme de nombreux maires. Un vrai débat public est nécessaire et il lui faut le temps nécessaire, mais il ne peut se tenir sur la base de l'article 52 et de ce transfert de charges de l'état vers les bailleurs sociaux, donc le service rendu aux locataires.

Je vous demande de contribuer à la suppression de cet article 52 du PLF 2018.

Bien respectueusement,

Pierre-Alain Millet
Président de la SACOVIV
Adjoint au maire de Vénissieux
Conseiller métropolitain du Grand Lyon

[1] pour la SEM logement que je dirige, la perte de recettes est de 855 000Euros par an, soit 11,8% des loyers, plus que notre autofinancement

Pour la suppression de l'article 52 du projet de budget 2018

locatif actuel. Elle met en cause 15% des recettes, autrement dit la faisabilité du plan stratégique de patrimoine qui vient d'être validé par la caisse des dépôts, incluant 3 réhabilitations, dont une en rénovation urbaine, et 150 logements neufs