

<http://pierre-alainmillet.fr/Pour-le-retrait-de-l-article-52-et>



Conseil de la métropole du 6 Novembre 2017

Pour le retrait de l'article 52 et un véritable plan pour le mieux logement !

- Interventions - Conseil métropolitain du Grand Lyon -

Date de mise en ligne : vendredi 10 novembre 2017

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

La réforme du logement et la baisse des APL ont créé une forte émotion, du congrès HLM aux nombreux conseils d'administration de bailleurs sociaux qui ont étudié les conséquences de l'article 52 du PLF 2018. L'impact est énorme pour le cadre de vie des 5 millions de locataires, pour les capacités d'investissements des bailleurs sociaux et donc pour l'économie de la construction.

Les Président(e)s de l'Union Sociale pour l'Habitat, de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat, de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat, de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, de la Fédération Nationale des Associations Régionales d'Organismes d'Habitat Social, de Procvivis avaient proposé sans succès des pistes de travail au Premier Ministre le 19 septembre à Matignon. La brutalité des décisions remettant en cause tous les budgets des HLM pour 2018 met tous les acteurs au pied du mur. Dans les prochaines semaines, sans remise en cause de cet article, les bailleurs sociaux vont devoir décider de réductions fortes de leurs dépenses de fonctionnement et d'investissement, pour compenser la perte de recettes qui est estimé à 50 millions d'euros à l'échelle de la métropole.

La "réduction de loyer de solidarité" imposée par l'article 52 est une baisse fictive de loyers qui n'est pas soutenable. Elle mettrait en péril l'équilibre financier des organismes HLM engageant ainsi les garanties des collectivités locales.

Le principe même d'une réduction de loyer qui ne s'applique qu'aux allocataires du seul logement social, est inéquitable et injustifiable. Les bailleurs les plus engagés dans le logement des publics prioritaires sont les plus violemment impactés, comme ceux, souvent les mêmes, dont les loyers sont déjà très en dessous des plafonds et dont l'autofinancement locatif est donc faible.

Autrement dit, contrairement aux discours 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 pousser les bailleurs à privilégier les locataires non bénéficiaires de l'APL, autrement dit, pénaliser les locataires les plus modestes.

Les objectifs de la métropole de construction de 4000 logements par an, de rénovation énergétique, de rénovation urbaine et d'accueil des publics prioritaires sont clairement mis en cause.

Pour toutes ces raisons, le conseil de métropole demande au gouvernement de retirer l'article 52 du PLF et d'ouvrir un véritable Grenelle du logement, autour de quelques objectifs clairs créant les conditions d'une réponse nouvelle au défi des besoins de logements accessibles.

- ▶ la priorité retrouvée de l'aide à la pierre, avec un engagement de l'état à consacrer la moitié des gains sur le montant des APL au financement du fonds national d'aide à la pierre
- ▶ une réduction du coût total de l'aide au logement conditionnée par l'objectif d'un taux d'effort maximum garanti à l'ensemble des locataires, taux d'effort calculé en prenant en compte les charges locatives
- ▶ le renforcement des mises à disposition de foncier public avec décote pour permettre un réel choc de l'offre en zone tendue
- ▶ la mutualisation solidaire des ressources des bailleurs contribuant à un véritable service public national du logement, permettant la réduction rapide des annuités d'emprunt au service d'une baisse réelle des loyers du parc existant.

Il s'agirait alors d'un véritable choc de l'offre, au service d'une politique ambitieuse de réduction du mal logement.