

<http://pierre-alainmillet.fr/Logement-1111>



Conseil municipal du 5 février 2018

Réhabilitation du Monery et impact de la loi logement...

- Interventions - Conseil Municipal -

Date de mise en ligne : mardi 6 février 2018

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

Cette délibération concernant la SACOVIV a été encore une fois l'occasion d'une intervention surréaliste de Mr Girard, soutenant le projet mais en version dramatique au nom de locataires en "grande souffrance" et de Mr Iacovella, se félicitant lui aussi de ce projet mais s'interrogeant sur la capacité financière de la SACOVIV... Ils n'ont toujours pas compris que la SACOVIV va de l'avant, ce que montre tout simplement l'existence de cette délibération qui confirme que ses partenaires lui font confiance, en premier lieu les locataires qui ont validé très majoritairement l'accord collectif du projet, mais aussi la banque qui lui prête 9 millions, la caisse des dépôts qui a validé son plan de financement, ou la métropole de Lyon qui subventionne les travaux !

Je reviendrais sur les détails de cette opération à une prochaine occasion, mais je tiens à souligner que ce projet de rénovation va diviser par deux la consommation énergétique du chauffage, mais que le gain sur la facture de chauffage ne suffira pas à financer les travaux, malgré les subventions ! Si cette opération est soutenue par une politique affirmée de la métropole dans son plan Ecorenov, il faudrait une politique nationale beaucoup plus forte pour rendre ces opérations rentables pour les locataires. Dans ce cas, la concertation a abouti à un accord collectif avec les locataires qui repose sur une augmentation des loyers de 11% (35Euros pour un logement type) qui sera prise en compte dans le calcul de l'APL pour la majorité des locataires, et qui sera compensée par une baisse de charge d'énergie estimée à 25Euros pour un logement type, soit une charge nette restante de 10Euros pour les locataires sans APL.

Mais madame le maire, permettez-moi à l'occasion de cette délibération d'apporter un point d'actualité sur les conséquences de l'article 52 de la loi de finance 2018.

Vous le savez, cet article institue une réduction de loyer dite de solidarité qui permet au gouvernement de faire payer aux bailleurs, c'est à dire aux locataires, la baisse du budget des APL. Cette réforme devait s'appliquer sur la quittance de Janvier mais sa mise en oeuvre semble compliquée pour le gouvernement, et la CAF qui doit faire les calculs des droits à RLS comme elle le fait des droits à l'APL a annoncé qu'elle ne serait prête qu'en avril. Le gouvernement a décidé que ce devrait être rétroactif. Cela rendra évidemment compliqué pour les locataires de comprendre leur quittance d'avril

Les difficultés du gouvernement viennent semble-t-il du fait que les plafonds prévus pour le RLS n'étant pas les mêmes que ceux des APL, pour des raisons constitutionnelles apparemment, il y aurait eu des foyers qui bénéficiaient du RLS sans avoir d'APL...

Résultat, aucun bailleur ne connaît le montant de RLS qu'il va perdre en 2018, et partout chacun se débrouille pour suivre des budgets qui peuvent varier finalement fortement, puisque le RLS représente en moyenne plus de 10% des loyers...

On ne connaît toujours pas non plus les règles de péréquation dans le calcul des contributions des bailleurs à leur caisse de garantie, la CGLLS... ce qui renforce encore les incertitudes, même si le bruit court que dans cette péréquation, il y aurait des perdants, mais aucun gagnants...

Ces incertitudes ont conduit de nombreux bailleurs à reporter des investissements, en construction comme en

réhabilitation, vous pouvez constater avec cette délibération que ce n'est pas le cas de la SACOVIV.

Enfin, les mises en chantier qui progressaient de 14% jusqu'en juin 2017 se sont effondrées en fin d'année, ce qui conduit à une baisse de 7% au final en 2017, donc de 17% à -7% en quelques mois, baisse encore plus marquée pour les logements PLAI, les plus sociaux, qui sont aussi les plus impactés par le RLS...

Le président macron avait annoncé un choc de l'offre, nous sommes servis, mais c'est un choc vers le bas !