

<http://pierre-alainmillet.fr/Pour-le-logement-social-une>



Pour le logement social, une rencontre pour informer et alerter...

- Logement -

Date de mise en ligne : lundi 4 décembre 2017

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

Le succès de cette rencontre logement du 30 novembre a été un signe d'espoir dans un débat public bien confus sur la réforme logement du gouvernement, débat marqué par le silence et le secret choisi par l'exécutif de la métropole de Lyon et les dirigeants des principaux bailleurs, alors même que la métropole est fortement impactée par la réforme.

A l'origine, j'avais proposé à tous les bailleurs d'organiser ensemble cette rencontre d'information, et il me semblait que c'était largement possible puisque les deux présidents d'office métropolitain en exercice avaient fait une conférence de presse pour alerter sur l'impact négatif pour eux de cette réforme, message repris par le président de la métropole lui-même, qui a annoncé en séance le 6 novembre dernier qu'il écrivait au premier ministre !

Pourtant, il y a eu un véritable oukase politique de la métropole contre cette initiative de la ville de Vénissieux, certains me disant au mieux qu'ils ne voulaient pas inquiéter inutilement les locataires, d'autres me faisant savoir plus sèchement qu'il était hors de question de participer à une rencontre avec la ville....

Je sais que tout les acteurs du logement social sont désolés de ce blocage dont chacun connaît les raisons lyonnaises ! Mais en attendant, la réforme avance, aucun accord n'est trouvé avec l'Union Sociale pour l'Habitat, le dernier rendez-vous prévu avec le gouvernement a même été annulé faute de participant. Pour convaincre les locataires que tout ira bien pour eux, le gouvernement a beau jeu d'accuser les bailleurs de ne pas tout dire, à Lyon, les principaux bailleurs ne disent rien !

A Vénissieux en tout cas, nous avons pris nos responsabilités en réussissant malgré ces blocages une rencontre d'information la plus factuelle et détaillée possible, avec près de 70 locataires... Cette rencontre était vraiment était utile...

Elle a été [introduite par Michèle Picard](#) qui a brossé un parfait résumé de cette réforme et de la situation du logement.

J'ai ensuite présenté dans ces détails l'article 52 et ses conséquences, en m'appuyant fortement sur les documents publiés par l'Union Sociale pour l'Habitat au plan national... avant d'ouvrir un débat plus large sur la prochaine réforme logement annoncée pour 2018.



Rencontre pour le logement en mairie de Vénissieux

Présentation détaillée de l'article 52 du projet de loi de finances

Réforme du logement



Réunion publique
30 novembre 2017

VENISSIEUX

Je ne suis pas revenu en introduction sur les difficultés de préparation de cette rencontre, j'ai simplement évoqué l'action déterminée de l'Union Sociale pour l'Habitat au plan national, dont cette diapo reprend l'image de campagne au titre sans ambiguïté "toucher aux APL, c'est toucher à la solidarité nationale, c'est toucher à la France"...

1 Français sur 2

vit ou a vécu en logement social

54 %

des locataires Hlm bénéficient de l'APL

Près de 7 Français sur 10

soutiennent la défense des APL

VENISSIEUX

Rien de tel pour mesurer la place du logement social en France que de rappeler ces quelques chiffres fournis eux aussi par l'USH... Il est clair que la France est de ce point de vue une exception, avec le Royaume Uni, pour la place du logement social, et j'y reviendrai en conclusion...

LA « STRATÉGIE LOGEMENT » DU GOUVERNEMENT

- **Des actions en faveur des locataires :**
 - Le logement d'abord
 - 40 000 logements très sociaux
 - Accompagnement des locataires vers l'accession
 - Prolongation des prêts à taux zéro et du dispositif Loi Pinel
- **Des actions en faveur des propriétaires :**
 - Des dispositifs fiscaux incitatifs pour libérer le foncier
 - Un renforcement de la confiance entre propriétaire et locataire
 - Une aide à la rénovation des logements « énergivores »
- **Des actions en direction de territoires spécifiques :**
 - Doublement de l'enveloppe pour le renouvellement urbain
 - Rénovation du parc de logements dans les centres des villes de taille moyenne

VENISSIEUX

Parce-que nous avons décidé de cette rencontre pour informer le plus factuellement possible les locataires, il est normal de présenter les objectifs du gouvernement. Et à vrai dire, on ne peut que partager ces objectifs, qui pour beaucoup, sont ceux que portait le mouvement HLM depuis des années...

Ainsi du "*logement d'abord*", ce choix d'affirmer que le logement d'urgence, les hébergements en foyers doivent être des solutions temporaires conduisant à un logement et donc que la meilleure solution dans tous les cas, c'est de chercher d'abord un logement. On le voit avec le scandale des nuitées d'hôtel qui devraient être des situations exceptionnelles d'urgence, mais qui sont une des solutions quasi permanentes d'hébergement d'urgence par l'état...

Bien sûr, il faut pour cela construire plus de logements très sociaux, avec des loyers accessibles pour tous... et le gouvernement annoncer 40 000 PLAI... Rappelons cependant que plus de 36 000 PLAI avaient été lancés en 2016... autrement dit, l'annonce est dans la simple continuité des années précédentes, et tout le monde sait que c'est insuffisant !

C'est la même chose pour la rénovation urbaine (dont le doublement ne fait que compenser partiellement la baisse précédente !) ou la rénovation thermique, où il s'agit de renforcer les politiques engagées depuis quelques années...

Mais bien entendu, ces objectifs doivent être éclairés par les premières décisions concrètes.... dont cet article 52 de la loi de finances qui met en cause les APL et les recettes des bailleurs...

RÉFORME DU LOGEMENT : ART. 52 DU PROJET DE LOI DE FINANCES 2018

- Le **montant de l'aide personnalisée au logement est réduit**, pour les bénéficiaires concernés par l'article L. 442-2-1, à **hauteur d'une fraction** fixée par décret, comprise entre **90 % et 98 %**, de la **réduction de loyer de solidarité** prévue par ce même article.
- Pour les **logements ouvrant droit à l'aide personnalisée** au logement gérés par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, à l'exception des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 351-2, **une réduction de loyer de solidarité est appliquée, par les bailleurs**, aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.
- Le **montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité est fixé** chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget dans la limite des montants fixés de la manière suivante **pour l'année 2018** :
 - Bénéficiaire isolé : **50 euros**
 - Couple sans personne à charge : **61 euros**
 - Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge : **69 euros**
 - Par personne supplémentaire à charge : **10 euros**

VENISSIEUX

Article 52 du projet de loi de finance 2018 Les montants indiqués sont ceux proposés dans l'article initial. Un amendement a été adopté qui introduit des barèmes dépendant des zones géographiques et qui sont pour le Rhône, légèrement plus bas.... Les chiffres applicables pour nous sont de 44Euros, 54Euros, 60Euros et 9Euros, autrement dit 90Euros pour une famille avec 4 personnes à charge au lieu de 99Euros....

Nous avons fait le choix, peut-être difficile, mais il me semble pédagogique, de vous montrer le texte de l'article 52 au complet... Pour en faciliter la lecture, nous avons mis en gras et en rouge les passages les plus importants, et vous pouvez ne pas lire les textes en petits caractères...

Il y a 3 alinéas...

- ▶ le premier décide de la baisse des APL, en précisant que cette baisse est limitée par une "*réduction de loyer de solidarité*", définie dans le deuxième alinéa. Autrement dit, la baisse d'APL est compensée par une baisse de loyer, donc, effectivement, pour le locataire concerné, la somme à payer ne changera pas, voire baissera très légèrement [[1](#)]...
- ▶ le deuxième alinéa crée cette "*réduction de loyer de solidarité* " imposée aux seuls bailleurs sociaux et pour les seuls logements avec locataires bénéficiant de l'APL...
- ▶ le troisième alinéa fixe le montant maximum de cette réduction de loyer et donc de la baisse des APL... qui va de

50Euros pour une personne seule à ... 99Euros pour une famille avec 4 enfants...

LES PRINCIPALES MESURES DE LA RÉFORME DES AIDES AU LOGEMENT (APL)

- Pour les locataires du parc social
 - Réduction des APL pour un montant moyen de 60 € par mois
 - De 50€ à 99€ (famille de 4 enfants)
 - Compensation par une réduction du loyer de solidarité
- Pour les locataires du parc privé
 - Réduction forfaitaire de 5 € par mois
 - Pas de compensation
- Pour tous les locataires :
 - Suppression dès 2018 de l'APL « Accession »

APL: 18 milliards
9 milliards: HLM
9 milliards: privé

Objectif de l'Etat
économiser 1,5
milliards d'€
sur l'APL des HLM

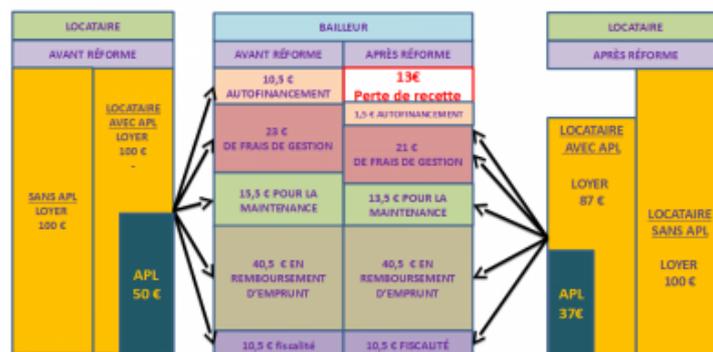
VENISSIEUX

Voilà donc ce qui change pour les locataires sur leur quittance de loyer... Tous les locataires avec APL paient depuis octobre 5Euros de plus, et les locataires avec APL du logement social verront en janvier une quittance avec une baisse d'APL et une réduction de loyer... les bénéficiaires d'allocation logement du privé n'étant pas concernés...

La recherche d'économies budgétaires est un sujet politique général, et chacun peut avoir son avis sur la question, mais ce qui est sûr, c'est que le gouvernement qui dépense en allocation logement autant pour le logement social que pour le logement privé a décidé de ne réduire ses dépenses que sur le logement social ! C'est un choix qui concerne bien sa politique logement et non pas sa politique budgétaire...

Le secrétaire d'état Denormandie en visite à Vénissieux, et qui a reçu la délégation de locataires de la CNL a affirmé avec énergie "les locataires ne paieront pas un euro de plus"... ce qui est donc vrai, mais pour les convaincre qu'ils n'étaient pas impactés par cette réforme, ce qui est un énorme mensonge !

LA PLACE DES LOYERS DANS LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES BAILLEURS SOCIAUX



Estimation à partir du modèle économique de l'USH et des échanges avec les bailleurs

VENISSIEUX

C'est ce que montre cette diapositive, qui est la plus compliquée de la présentation et que je vais essayer de vous présenter de la manière la plus claire possible...

Elle vous présente la situation avant et après la réforme, vue du locataire et vue du bailleur... Les chiffres sont des chiffres moyens fournis par les études générales de l'USH et sont ramenés à un loyer théorique de 100Euros pour en faciliter la lecture... Si vous avez un loyer de 400Euros, il faudrait multiplier tous les chiffres par 4 sans oublier que

ce ne sont que des moyennes... [2]

Vous avez à gauche la situation des locataires avant la réforme, tout à droite la situation des locataires après la réforme... et au milieu la situation des bailleurs avec une partie gauche avant la réforme et une partie droite, après la réforme.

Cette présentation rappelle que les recettes des bailleurs sont bien les loyers perçus auprès des locataires, soit directement par le paiement de leur quittance, soit indirectement, en touchant les allocations logements des locataires qui en bénéficient..

A gauche donc, le locataire sans APL paie ses 100Euros de loyers et le locataire avec APL paie la différence entre son loyer et son APL... En moyenne, cela représente pour lui la moitié de son loyer, donc on considère dans ce schéma un reste à charge moyen de 50Euros, en considérant qu'une APL de 50Euros est versée au bailleur qui touche donc dans tous les cas 100Euros, soit directement du locataire, soit par l'addition de 50Euros du locataire et de 50Euros des APL.

A droite, après la réforme donc, le locataire sans APL continue à payer ses 100Euros de loyers à son bailleur, mais pour le locataire avec APL, il y a une baisse de son APL et de son loyer... Le montant varie bien sûr selon les familles, mais pour faciliter la lecture de la diapositive, nous avons pris une baisse qui correspond à la perte de recettes moyennes estimées par l'USH pour les bailleurs, soit 13%, donc 13Euros [3] ... La réduction de loyer est donc de 13Euros et le locataire voie une quittance nette de 87Euros dont il paie toujours 50Euros... son APL étant réduite à 37Euros. Le locataire paie toujours 50Euros, le bailleur ne touche au total que 87Euros... et c'est le gouvernement qui a gagné lui 13Euros...

Résultat, le bailleur lui voit ses recettes diminuer de 13%... et cela a des conséquences fortes pour lui... et on va le voir, pour ses locataires !

Car s'il perd 13Euros de recettes, que va-t-il faire ? Bien entendu, chaque bailleur va faire au mieux pour réduire l'impact pour ses locataires, mais en vérité, aucun n'a vraiment le choix...

Il va continuer à payer ses impôts (taxe foncière notamment) et cela ne changera pas. Cela représentait un peu plus de 10% de ses loyers, dans notre exemple 10,5Euros et il paiera demain de toute façon la même somme...

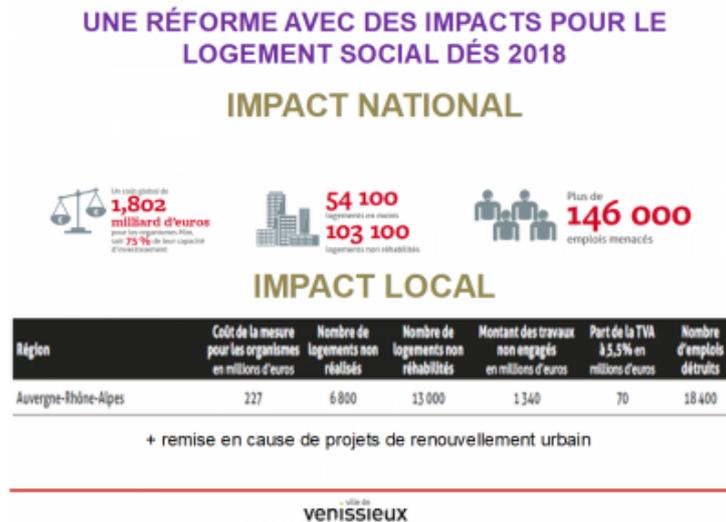
Il va continuer à rembourser ses banques, ce qui est la plus grosse dépense, en moyenne 40,5% soit dans notre exemple 40,5Euros et cela va continuer. C'est une des pistes de négociation encourus, rééchelonner une part de la dette des bailleurs, mais tous les bailleurs indiquent que cela ne représentera que quelques %, soit 2 ou 3Euros, très loin des 13Euros perdus... Et comme les bailleurs sont de bons gestionnaires, beaucoup ont déjà renégocié leur dette avec la caisse des dépôts [4] et donc n'ont plus grand chose à gagner de ce côté... [5]

Il reste enfin des dépenses que le bailleur peut réduire

- ▶ les dépenses de maintenance et d'entretien, autrement dit les dépenses pour répondre aux demandes des locataires pour des améliorations dans les logements, dans les parties communes, dans les espaces extérieurs... Tout indique que ces dépenses baisseront de 10 à 20% selon les bailleurs... Voilà un premier impact pour les locataires
- ▶ les dépenses de salaires et frais de gestion, et les bailleurs vont évidemment gérer beaucoup plus strictement les postes, ne pas remplacer des départs en retraite, ne pas reconduire des contrats à durée déterminée, et ce seront les dépenses non récupérables qui seront impactés, donc les services aux locataires, l'accompagnement social, la concertation,...

- et enfin, et ce sera pour tous les bailleurs le poste le plus impacté, l'autofinancement [6], c'est à dire la marge qui permet aux bailleurs d'obtenir des emprunts pour... investir, c'est à dire construire ou réhabiliter !

Voilà les trois impacts forts qui concernent tous les locataires demain, avec ou sans APL !



Et l'impact sur l'investissement est terrible ! Ce sont les chiffres de l'USH, confirmés par tous les spécialistes du logement, et on le verra, pas des acteurs importants de la vie politique métropolitaine, même s'ils ne souhaitent pas le dire aux locataires..

A l'échelle de la région, ce sont plus de 6000 logements réalisés en moins en 2018 ! Et toutes les villes concernées par la rénovation urbaine sont dans l'inquiétude pour leurs projets de démolition/reconstruction, de réhabilitation !

UNE RÉFORME CONTESTÉE
MOBILISATION BAILLEURS, COLLECTIVITÉS TERRITORIALES,
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES ET D'HABITANTS

- **Villes de France**
« L'accroissement des difficultés financières des organismes HLM freinera la construction de nouveaux logements sociaux alors que les besoins en logements sont très forts notamment dans les zones tendues. »
- **Ville & Banlieue**
« Ville & Banlieue est très préoccupé par l'impossibilité dans laquelle risquent de se trouver nombre d'organismes bailleurs sociaux pour poursuivre leur engagement contractualisé dans les contrats de ville et programmes de rénovation urbaine, risquant de mettre à mal des programmes entiers sur certains territoires fragiles. »
- **Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)**
« Nous, locataires, sommes conscients des conséquences immédiates de telles mesures : moins d'entretien, moins de travaux, moins de constructions. »
- **Confédération nationale du logement (CNL)**
« Le gouvernement décide de s'en prendre au logement social, un modèle qui a fait ses preuves en tant qu'"amortisseur" de la crise du logement et qui nous est souvent envié. »

- ville de
venissieux

Cette situation est connue de tous ! Le gouvernement fait la sourde oreille, mais les déclarations s'accroissent, et pas seulement des amicales de locataires... mais de presque tous les maires de France et de leurs associations !

Des réactions de tout bords..

- David KIMELFELD, lettre au premier ministre
 - Annoncée au conseil de métropole du 6/11
- Catherine PANASSIER, présidente de GLH
 - « Si nous sommes effectivement convaincus d'un nécessaire débat sur le devenir du logement, et particulièrement du logement social en France pour mieux répondre aux besoins, nous regrettons profondément la soudaineté de cette décision gouvernementale et ses conséquences.
 - En effet, la mise en œuvre de ces orientations va conduire notre organisme à un résultat négatif dès 2018 et l'amputer de toutes ses capacités d'investissement pour engager de nouvelles opérations de constructions neuves et de réhabilitations.
- Jean-Paul BRET, maire de Villeurbanne
 - cette décision de l'Etat « *compromet la politique de construction et de réhabilitation du logement social en France* »
 - 6 millions d'euros de perte de recettes pour EMH, soit la totalité de son autofinancement.

venissieux

Même le président de la métropole de Lyon s'est exprimé en conseil de métropole pour alerter le gouvernement sur l'impact pour la métropole, 40 millions d'euros de perdus soit 1350 logements en moins sur les 4000 prévus ! Je ne peux pas citer sa lettre qui n'a pas été rendu publique, mais il l'a évoqué lui-même en séance et donc je crois utile d'y faire référence...

Deux autres élus métropolitains impliqués dans le logement social puisque président d'un office métropolitain se sont exprimés dans le même sens...

LES PROPOSITIONS DU MOUVEMENT HLM (USH)

- Retrait de l'article 52
- Ne pas réduire les recettes d'exploitation :
 - TVA à 10 % sur les travaux d'investissements
 - logements neufs et travaux sur le parc existant
 - Augmentation de la contribution des bailleurs à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
 - Versée au FNAL pour financer les allocations logement
 - Tient compte des situations de chaque bailleur (taux d'APL, effort de construction et réhabilitation...)

« Cela ne change rien à la facture de 1,5 milliard d'euros. On a juste le droit de payer avec le porte-monnaie de la poche gauche et celui de la poche droite! »

Marianne Louis, secrétaire générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

venissieux

Enfin, vous avez tous entendu parler de négociations encours...Elles sont très difficiles car tout ce qui est proposé conduit toujours à demander aux seuls bailleurs sociaux de perdre des moyens, et comme le dit la secrétaire générale de l'USH, de leur demander de payer une partie de la poche gauche plutôt que de la poche droite !

Pour l'instant, ces négociations ne donnent rien, et certains qui y participent s'inquiètent même que le gouvernement n'en profite pour en rajouter ! Ainsi, il annonce que les 1,5 milliards sont étalés sur 3 ans, avec 800 millions en 2018, mais il ajoute une nouvelle cotisation de... 700 millions, autrement dit, pour 2018, cela fait toujours 1,5 milliards en moins, sauf qu'on peut se demander si en 2020, cela ne ferait pas 1,5 milliards plus 700 millions !

Premiers échanges avec la salle

La discussion a permis de nombreuses questions, avec les interventions de la CNL, et de la CGT des bailleurs sociaux. Je dois excuser l'AFOC dont l'intervenant prévu a eu un empêchement. Très vite, les questions ont portées sur l'avenir du logement social et je suis donc passé à la deuxième partie de la présentation, sur ce qu'on peut deviner de cette loi logement annoncé pour le printemps prochain, mais pour laquelle on connaît les débats ouverts depuis quelques années...

La perspective d'une réforme de fonds du logement social

QUELLE RESTRUCTURATION DU MODÈLE DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE ?

Si les bailleurs sociaux n'ont plus les moyens de construire, d'autres sont prêts à le faire...

- Spécialisation de l'offre
 - Les offices pour les logements très sociaux
 - Les acteurs privés pour le logement des salariés
- Privatisation par des mécanismes de gestion privée tels que l'émission de titres
 - Les investisseurs lorgnent sur l'encours des logements HLM... 150 milliards !
- Réduction de l'offre de logement par des cessions massives de logements sociaux

venissieux

Le point de départ est une question simple... Le gouvernement ne peut ignorer que l'article 52 aura comme conséquence une forte baisse de la construction et des réhabilitations par les bailleurs sociaux... S'il ne l'avait pas prévu, tout le monde l'a alerté, y compris ses plus fidèles soutiens proches de Gérard Collomb... Et en fait, personne ne croit un seul instant qu'il ne l'avait pas étudié...

Mais alors, puisqu'il veut un "choc de l'offre", "construire 40 000 PLAi", doubler la rénovation urbaine...et qu'il met les bailleurs sociaux dans l'incapacité de le faire, est-ce qu'il n'aurait pas une idée sur qui d'autres devra le faire ?

C'est le débat qui agite le monde immobilier, certains se portant candidat pour ce "choc de l'offre"... C'est notamment le cas d'Action logement, qui gère les cotisations des salariés et a des très gros moyens... Certains évoquent une spécialisation des acteurs à travers une restructuration des organismes de logement social...

- ▶ D'un côté, des acteurs spécialisés dans le logement très social, en gros, les offices existants regroupés et se concentrant sur la gestion des publics en difficulté... Ceux-là n'ont plus besoin de construire beaucoup, simplement d'assurer la "mobilité" de leurs locataires pour spécialiser leur parc sur les publics prioritaires..
- ▶ De l'autre, des acteurs spécialisés dans le logement des salariés, qui doivent investir plus pour construire, mais sans être contraint d'accueillir des publics prioritaires...

Autrement dit, contrairement à tous les efforts faits pour sortir des guettos, pour chercher la "mixité sociale", on concentrerait le logement HLM pour les pauvres, séparés du logement pour les salariés... Les bailleurs sociaux devant pour s'en sortir vendre leur parc le plus rentable... et les acteurs privés étant prêt à les acheter... surtout si les bailleurs sociaux sont contraints de vendre rapidement, donc à tout prix pour rétablir leur compte !

Et tout cela conduit aussi à s'interroger sur la place du privé dans le logement social. Car le monde HLM représente un encours de 150 milliards d'euros et certains se disent qu'il y a sans doute des marges à capter...

QUELLE RESTRUCTURATION DU MODÈLE DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE ?

- **HLM : vers plus de rotations dans les logements sociaux ?**

- Pour permettre une plus grande rotation dans les logements sociaux, le gouvernement envisage de rompre le principe du droit au maintien dans les lieux. Tous les six ans, les locataires seraient invités à quitter leurs logements.

- France TV Info, 19/09/2017

venissieux

Pour cela, il faut favoriser la mobilité dans le parc social, car pour l'instant, un locataire dans un logement peut y rester aussi longtemps qu'il le souhaite, et donc représente un frein à cette restructuration. C'est sans doute pourquoi le gouvernement propose de réétudier la situation de chaque locataire tous les 6 ans. Le logement social ne serait plus un droit, mais une aide temporaire... Dès qu'on considère que vous pourriez trouver un logement ailleurs, on vous invitera poliment à quitter le parc social... C'est le premier ministre Manuel Vals qui avait déclaré "*le logement social ne doit pas être une rente de situation*"... Merci pour ces rentiers bien particuliers que le gouvernement voit dans les HLM, sans les voir tout autour de lui dans le monde de la bourse ou de la finance...

SNI, filiale Caisse des Dépôts 269 000 logements

- **Rapport Cour des Comptes 2011**

- Cessions d'actifs: 80 M€ en 2008 et 2009, 435 M€ en 2010.
- Plus-values de ces cessions 140 M€ en 2010 (...):

« La contribution des cessions au résultat est devenue prépondérante. »

- **Rapport du Président de la SNI, 2014,**

« (...)devenir de véritables opérateurs immobiliers globaux et acquérir progressivement toutes les compétences de gestionnaires de portefeuilles d'actifs immobiliers qu'impliquent leurs nouvelles missions. »

« la seule manière réaliste et pertinente de dynamiser le logement social, c'est d'instiller des mécanismes de gestion privée dans son exploitation »

venissieux

L'exemple de la SNI est illustratif de cette tendance à ce qu'il faut bien appeler une privatisation du logement social.

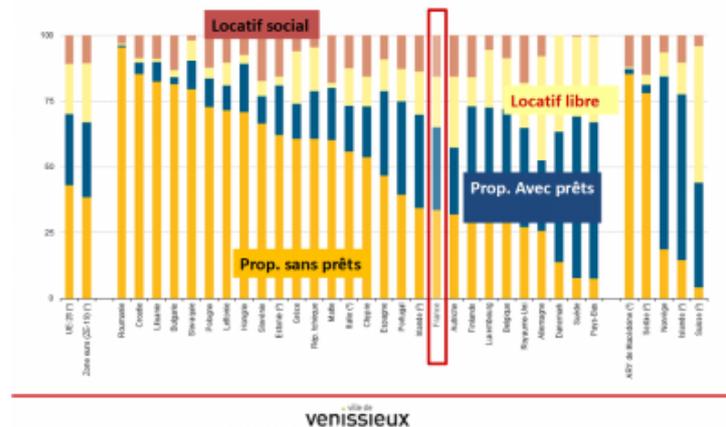
Le rapport 2013 de la cour des comptes nous apprend ainsi que cette filiale de la caisse des dépôts a fortement augmenté ses ventes de parc social, avec une marge considérable... 140MEuros de marges de cession sur 435MEuros de ventes en 2011... La cour des comptes nous dit que cette activité immobilière est devenu prépondérante dans le résultat...

Ce que confirme le président de la SNI en 2014, affirmant que son métier n'est plus celui de gestionnaire de logement social, une sorte de service public, mais au contraire un métier de gestion immobilière, ce qui le conduit à affirmer qu'il faut des mécanismes de gestion privée dans le logement social...

Tout est dit dans cet exemple... Certains gros acteurs du logement social voudrait bien n'être que des gros acteurs

immobiliers, sans les contraintes et les objectifs d'un "service public" du logement...

Et ailleurs en Europe ?



C'est pourquoi il est utile de donner un éclairage comparé sur la situation de la France en Europe du point de vue du logement. Que voulons-nous faire demain ? Quelle place doit avoir le logement social ? Quand on regarde les pays de l'Union Européenne et aussi de l'Europe, en incluant notamment la Suisse, et qu'on les classe selon le taux de propriétaires, de locataires et de locataires "sociaux", on constate un phénomène surprenant...

Ce sont les pays pauvres (Roumanie, Croatie, Lituanie...) qui ont le plus de propriétaires, et ce sont les pays riches (Suisse, Allemagne) qui ont le plus de locataires...

Dans ce graphe, on fait la différence entre les propriétaires sans dettes (en orange), les propriétaires avec un prêt encours, donc propriétaires à moitié... (en bleu foncé), les locataires du privé (en jaune clair) et les locataires du parc social (en rouge, en haut).

La France est un des pays qui a le plus de logement sociaux, comme le Royaume-Uni, la Finlande, l'Autriche. Mais l'exemple du Royaume-Uni est éclairant puisque son parc social a été très fortement réduit après les réformes de Margaret Thatcher, qui a remis en cause la politique historique de l'état pour le logement social et lancé la vente des logements aux locataires... Résultat, près de 2 millions de logements vendus, qui ne sont plus dans le parc social, certains faisant de bonnes opérations en revendant leur logement 5 ans après, poussant ainsi à une très forte hausse des loyers. La conséquence a été une très forte baisse de la construction de logements en général, et une spécialisation du parc social pour les plus pauvres... (un [article à lire](#)....)

Voilà le débat qu'il faut ouvrir sur l'avenir du logement social, et nous devons être le plus nombreux possibles à affirmer avec force **"le logement est un droit, une action publique pour le logement est une nécessité, le logement social est un bien public"** !

Reprise de la discussion et conclusion

Plusieurs intervenants se sont exprimés pour dénoncer la réforme. Il y a eu plusieurs questions utiles, montrant l'utilité de cette rencontre, dont celle d'un jeune locataire qui s'interrogeait sur la proposition de "mobilité". Il considérait que souvent des personnes âgées restent dans des appartements trop grand pour elles, alors que des familles en attente ne trouvent pas... Il avait de bonnes raisons de l'évoquer à partir de son expérience familiale avec une grand-mère qui n'avait pu passer son logement à sa fille, qui avait du se loger dans le privé avec de grandes

difficultés...

C'est un exemple qui montre l'importance du débat public pour ne pas opposer les demandeurs de logement entre eux, et pour affirmer le droit de tous à un logement. Car si tout le monde est d'accord pour aider les personnes âgées dans leur relogement, la vérité est que très souvent, on ne trouve pas les logements adaptés à leur situation ! Ce ne sont pas les personnes âgées qui refusent de changer, au contraire, ce sont leurs demandes de mutation qui trainent le plus longtemps parce qu'on manque de petites logements accessibles !

Autrement dit, c'est le déficit de constructions de logement sociaux qui est en cause, pas les locataires !

Voilà le débat qu'il faut avoir avec les locataires et les demandeurs en attente, car tous ont intérêt à se serrer les coudes pour défendre le droit au logement pour tous, et donc le retour à l'aide à la pierre pour financer la construction, et un programme réellement renforcé de construction de logements accessibles à tous. Pour cela, il n'y a pas de doute, il faut revenir à une véritable aide à la pierre, c'est à dire à une volonté publique de construire plus de logements de qualité aux loyers accessibles, et donc que le gouvernement revienne sur la quasi-disparition depuis 10 ans du financement par l'état de la construction de logement ! Mais il n'en donne pour l'instant aucun signe...

[1] Difficile d'être très précis, la formule de calcul de l'APL est si compliquée que les bailleurs se servent du simulateur de la CAF pour l'évaluer lors de l'étude d'une demande de logement....

[2] les écarts entre bailleurs et entre locataires peuvent être très importants... Certains bailleurs ont un endettement beaucoup plus faibles et des dépenses de maintenance plus fortes, selon l'ancienneté de leur parc, c'est le cas de la SACOVIV, et coté locataires, l'APL peut représenter pour certains 10% du loyer et pour d'autres 90%...

[3] en vérité comme la baisse concerne la moitié des locataires, la perte moyenne serait supérieure, mais il est très difficile de la calculer... le gouvernement n'a publié aucune étude d'impact de sa réforme... Puisqu'il s'agit sur ce schéma d'expliquer simplement le principe, comme disait mon professeur de géométrie, l'essentiel est de raisonner juste sur des figures fausses !

[4] ce que la SACOVIV a fait en 2016....

[5] sauf un bouleversement du financement par la caisse des dépôts avec un rééchelonnement massif de la dette à des conditions très favorables permettant de retrouver les 13Euros perdus, soit une baisse des annuités de l'ordre de 30%... ce qui permettrait alors une réelle baisse des loyers pour tous, ce qui ferait donc gagner l'APL souhaité au gouvernement, mais sans pertes de moyens pour les bailleurs et cette fois, avec des conséquences positives pour tous les locataires, voir ma [lettre aux parlementaires](#)... Bien entendu, cela suppose un nouveau modèle économique... de la caisse des dépôts...

[6] cette notion d'autofinancement n'est pas toujours facile à comprendre, mais chacun sait bien que quand il fait un emprunt pour une voiture ou un bien immobilier, la banque lui demande son apport, et si vous n'avez aucun apport, la banque vous fera payer le crédit plus cher... Et bien, les bailleurs sociaux quand ils construisent ou réhabilitent doivent mettre un peu de leur argent, ce qu'on appelle leurs "fonds propres", et ils ne peuvent se constituer ces fonds qu'avec une marge sur les loyers... marge en moyenne estimée à 10%... Autrement dit, sur 100Euros de votre loyer, le bailleur en gardait 10Euros qu'il mettait dans les projets de construction ou de réhabilitation..., ce sont ces 10Euros qu'on appelle l'autofinancement, la différence entre les recettes de loyers et les dépenses...