

<http://pierre-alainmillet.fr/Le-financement-du-logement-social-1385>



Conseil de métropole du 16 décembre 2019

Le financement du logement social en usufruit

- Interventions - Conseil métropolitain du Grand Lyon -

Date de mise en ligne : lundi 16 décembre 2019

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

Cette délibération est illustrative encore une fois du grand écart entre des objectifs qui disent répondre aux attentes sociales des territoires et la réalité de mesures qui conduisent toutes à remettre en cause le modèle historique du logement social en France, modèle qui a pourtant protégé des générations de locataires en assurant un effort locatif nettement plus faible que la moyenne des pays européens, même si cet effort reste trop important pour beaucoup.

La convention aurait pour but coté métropole de mettre en oeuvre les objectifs habitat du PLUH et du coté de la banque des territoires de soutenir les bailleurs sociaux dans leurs capacités d'investissement, les deux voulant maintenir un haut niveau de production d'une offre locative sociale.

Si un haut niveau est celui que nous avons ces dernières années, alors il faut dire que c'est un niveau qui ne permet pas de faire reculer le mal logement, de réduire la file d'attente des demandeurs, de répondre aux besoins de mutation qui révèlent les attentes qualitatives.

Or la politique gouvernementale du logement a fragilisé les bailleurs sociaux au point que presque tous ont du revoir leur programme à la baisse. La conférence des présidents des offices métropolitains vous a écrit, monsieur le président Kimelfeld pour indiquer que leur situation financière ne leur permettrait pas d'atteindre les objectifs que nous leur avons fixés. C'est d'ailleurs pourquoi monsieur le président, notre groupe avec d'autres vous demande une commission générale sur le logement permettant notamment de faire le point sur la situation des offices métropolitains.

La banque des territoires affiche un plan logement avec des montants importants, 10 milliards, qui sont principalement destinés à des réaménagements de dettes. Vous savez qu'un réaménagement de dette se traduit certes par une réduction des annuités pour les bailleurs, mais aussi par une augmentation significative de leur dette ! C'est le coté ubuesque des politiques de tous les gouvernements successifs qui utilisent la dette publique comme justification de l'austérité nécessaire pour les salariés et les collectivités locales, tout en conduisant des politiques d'endettement pour compenser la baisse des dépenses publiques, dans ce cas des APL ! Dans tous les cas, la finance se frotte les mains.

Cette délibération vise à mettre en oeuvre dans la métropole l'offre "TONUS" de la caisse visant au montage d'opérations reposant sur une propriété privée et un usufruit social poru 15 ans, et dans le rachat de logements sociaux PLS.

Pour Tonus, il faut bien expliquer le principe. Il s'agit bien d'une propriété privée qui sera affectée au logement social pendant 15 ans, les locataires auront un bail spécifique précisant la contrainte d'une sortie obligatoire. Le caractère social temporaire conduit d'ailleurs la métropole à ne le financer qu'aux 2/3 des aides habituelles. Cela dit, 15 ans après, ces 2/3 qui sont de l'argent public auront été détourné du logement social ! Ce système invente de plus une nouvelle catégorie de relogement obligatoire pour les bailleurs, comme pour le relogement urbain, mais non financé et donc non pris en charge pour le locataire.

Ce système complexe et précaire est inventé pour permettre aux bailleurs sociaux de construire sans apporter de fonds propres. Comme pour le désendettement, on gère les conséquences d'une politique gouvernementale qui vise à détruire le logement social. On fait croire qu'on a résolu le problème, alors qu'on n'a fait que transformer encore le modèle du logement social en le précarisant sous une autre forme.

Nous ne voterons pas cette délibération.