

Menaces sur le logement social : le Conseil municipal de Créteil demande le retrait immédiat de la mesure gouvernementale imposant la compensation de la baisse des APL par une diminution des seuls loyers du parc social

Motion présentée par les groupes de la Majorité municipale :
Groupe socialiste ; Groupe des élus communistes, républicains et citoyens ;
Groupe de la société civile

Le Gouvernement a annoncé vouloir compenser la baisse des Aides Personnalisées au Logement – APL – par une diminution des seuls loyers du parc social. Cette mesure, si elle était adoptée, constitue une menace particulièrement grave pour les capacités d'investissement des organismes de logement social et pour leur faculté à assurer un service de qualité aux locataires.

Les loyers occupent en effet une place centrale dans l'économie générale du logement social. Le modèle économique des organismes publics de construction et de gestion de ce type de logements est fondé sur un endettement de très long terme, garanti par les collectivités locales, et remboursé par les loyers des occupants du parc social. Une baisse globale des loyers du parc public de logements pour compenser la baisse des APL serait donc économiquement insupportable pour les organismes en charge de leur gestion.

La persistance des difficultés à loger nos concitoyens les plus fragiles ne sera pas résolue par la seule approche budgétaire de court terme. La politique du logement traduit un choix de société et retirer au logement social les moyens d'agir, c'est prendre le risque de remettre en cause la cohésion sociale.

En Ile-de-France, une baisse de 40 à 50 euros par mois des quittances des locataires du parc social bénéficiant de l'APL représenterait une perte de l'ordre de 315 millions d'euros par an pour les organismes concernés.

C'est l'équivalent des deux tiers des fonds propres apportés par les bailleurs pour la production annuelle de logements sociaux, ce qui remettrait en question le plan de financement de près de 21 000 logements par an.

Pour Créteil Habitat, dont près de 40 % des locataires bénéficient de l'APL, une baisse des loyers de 40 euros par mois se traduirait par une perte de recettes de 1,6 millions d'euros/an. Cette mesure compromettrait les fonds propres de l'organisme, donc ses capacités d'investissement.

Les locataires seraient également les grands perdants de cette mesure puisque la remise en cause de l'équilibre financier des bailleurs sociaux aurait nécessairement un impact négatif sur la qualité du parc immobilier - rénovation, entretien et isolation thermique - comme sur celle des services de proximité aux habitants, essentiels au bien vivre ensemble. Enfin, pour les locataires du parc social, le gain sur la quittance serait nul.

Cette mesure, si elle était adoptée, serait donc non seulement insoutenable économiquement mais aussi et surtout injuste d'un point de vue social.

Plus largement, les mesures annoncées auraient pour conséquence de casser la forte dynamique actuelle de production de logements sociaux. C'est pour le moins paradoxal à l'heure où le Gouvernement annonce vouloir créer un « choc de l'offre » dans les zones tendues, comme en Ile-de-France avec ses 700 000 ménages demandeurs de logement social.

Les organismes de construction et de gestion de logements sociaux ne font pas de bénéfice et réinvestissent en permanence dans le développement, l'entretien de leurs actifs et le service rendu aux habitants. En conséquence, la réduction de leurs activités menacerait par là-même des milliers d'emplois, notamment dans le secteur du bâtiment et de l'artisanat.

Enfin, il est essentiel de rappeler que, dans le parc social, les loyers plafonds sont définis règlementairement et le niveau des loyers - 6.7 euros /m² en moyenne - y est très inférieur à celui pratiqué dans le secteur libre (17.4 euros /m²). Or les aides publiques au logement en France sont, pour plus de la moitié, tournées vers le parc privé. En imposant la compensation de la baisse des APL par une diminution des loyers du parc social, le Gouvernement ferait donc supporter les économies envisagées au seul secteur public et à ses locataires.

Considérant que les difficultés à loger les plus fragiles ne seront pas résolues par la seule approche budgétaire et comptable.

Considérant que retirer au logement social les moyens d'agir, c'est fragiliser davantage la cohésion sociale.

Considérant que l'APL relève de la solidarité nationale et qu'il n'appartient pas aux bailleurs sociaux de la financer.

Le Conseil municipal de Créteil demande le retrait de cette mesure injuste pour les locataires qui verraient rapidement leurs conditions d'habitat se dégrader et économiquement insoutenable pour les organismes dont la remise en cause des équilibres financiers se répercuterait inmanquablement sur l'emploi dans le secteur du bâtiment et de l'artisanat.
