

Délibération 1.07

**OPH HABITAT 76 - Compte rendu d'activité de l'Office pour 2020**

**Intervention de Joachim MOYSE**

Ce rapport annuel d'activité du premier bailleur social de notre département appelle de notre part plusieurs observations, car il vient malheureusement confirmer bien des craintes et alertes que nous avons relayées dès l'examen par le parlement de la loi ELAN.

Mais nous tenons tout d'abord à saluer l'action de ce bailleur, partenaire précieux de nos communes, attaché à la proximité et au partenariat, ainsi qu'aux valeurs du logement social qu'il défend en lien avec des associations de locataires telles que la CNL.

Sur cette action du quotidien, nous avons relevé un point qui mériterait d'être amélioré celui du suivi des travaux, mais nous savons que la direction d'Habitat 76 en est pleinement consciente, son directeur général ayant rappelé récemment qu'à une époque où l'on est capable de suivre un colis en temps réel, on doit être capable de suivre les travaux avec plus de précision.

Par ailleurs, nous aurions trouvé pertinent qu'en période de crise sanitaire les locataires puissent être épargnés par les hausses de loyers, comme le réclamait notamment plusieurs associations de locataires, mais cette décision aurait dû être prise par le gouvernement.

Au-delà de ces deux points, nous constatons à la lecture de son rapport d'activités, une baisse de 23% de logements livrés en 2020, alors qu'entre 2018 et 2019 ils avaient connu une progression de 38%. La crise Covid n'explique pas tout parce que nous observons aussi une capacité d'autofinancement qui se fragilise.

Même si elle demeure pour l'heure à un niveau acceptable, elle est la conséquence des ponctions que la loi ELAN a introduit sur les ressources des bailleurs pourtant nécessaires à leurs facultés financières pour rénover leur patrimoine et construire des logements.

Face aux enjeux sociaux et écologiques, nous avons pourtant besoin d'un secteur du logement social fort, et je rejoins le président de la Fédération des Offices publics de l'habitat, sur la nécessité d'un retour du financement de l'Etat et l'arrêt immédiat des ponctions préjudiciables : encore 2 Milliards cette année entre le mécanisme de la réduction du loyer de solidarité (RLS) et le montant de la TVA qui n'est plus à 5,5% mais à 10%.

Et que dire de la ponction réalisée sur les APL. Depuis la création des Aides Personnelles au Logement, la dépense publique en la matière n'aura autant baissé. 15 milliards d'euros d'économies sur l'ensemble du mandat présidentiel.

Dans notre pays, 4 millions de personnes, soit 6% de la population sont mal logées. Près d'un million n'ont pas de domicile personnel, 2,4 millions vivent dans un habitat dégradé et, dans nos communes populaires, nous enregistrons des milliers de demandes de logements sociaux non satisfaites.

Face à cette crise du logement, les bailleurs sociaux sont pris dans des injonctions contradictoires comme le souligne la fondation Abbé Pierre dans son dernier rapport : avec moins de financements publics, ils doivent couvrir plus de besoins.

Il n'est donc pas étonnant dans ce contexte d'observer des capacités d'autofinancement qui se réduisent pour les bailleurs sociaux limitant ainsi leurs interventions pour rénover et améliorer les performances énergétiques des logements ; ce qui a pourtant comme effet immédiat d'améliorer aussi le confort pour les locataires et de réduire leurs charges.

Le secteur du logement social a donc été maltraité pendant ce quinquennat, en renforçant ses difficultés à tenir les équilibres entre les engagements budgétaires d'une part et les engagements sociaux et environnementaux permettant de répondre aux aspirations de chacun à vivre dans un logement de qualité d'autre part.

Une autre contradiction et non des moindres, c'est l'obligation qui leur est faite de vendre une partie de leur patrimoine pour reconstituer des recettes propres.

D'une part, les bailleurs sociaux doivent acquérir et construire des logements notamment pour faire face à une demande croissante et d'autre part ils sont obligés de vendre des logements qui pourraient répondre à cette demande. Pour Habitat 76, c'était 119 en 2020, 130 à 150 l'année dernière.

Certes, cela peut correspondre à des aspirations de certains locataires de devenir propriétaires de leur logement, mais c'est encore loin d'être le cas pour une majorité d'entre eux qui n'ont pas les ressources suffisantes pour entretenir leur patrimoine.

D'ailleurs, dans la crise actuelle du pouvoir d'achat qui oblige à choisir parfois entre payer son loyer ou se soigner, remplir le réservoir ou remplir le frigo, les locataires auraient pu être épargnés par les hausses de loyers, comme le réclament des associations telles que la CNL. C'est une décision que le gouvernement aurait pu prendre à l'échelle nationale.

Concernant la vente du parc locatif social, elle se concentre souvent sur des produits individuels, type pavillons ou individuels superposés, plus attractifs et qui évite de reconstituer des copropriétés en collectif risquant de se dégrader.

Cela réduit dès lors le nombre des propositions à formuler aux locataires qui veulent intégrer un parcours résidentiel social et qui aspirent davantage à des réponses en mode de logement individuel.

Voilà, Mr le président, à la lecture de ce rapport quelques éléments d'observation de notre groupe pour montrer qu'en ayant délaissé les besoins et enjeux du logement social sur ce quinquennat qui s'achève, le Président Macron aura fragilisé encore plus les plus fragiles et affaibli un secteur clé de notre société.