

Délibération 1.06

OPH HABITAT 76 - Compte-rendu d'activité de l'Office pour 2022

Intervention de Joachim MOYSE

Monsieur le Président, Monsieur le Vice-Président, Chers Collègues,

Ce rapport d'activité annuel vient confirmer encore une fois, malheureusement, les craintes et les alertes que nous avons déjà pu exprimer depuis l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron.

Tout avait commencé par la baisse décrétée des aides au logement, les APL, dès le début de son premier quinquennat, au moment même où il décidait de supprimer l'impôt sur la fortune...

Puis rapidement, ce fut la loi du gouvernement Philippe censée donner un nouvel élan au logement, d'où son nom. On pourrait en sourire si le sujet n'était pas si grave.

Elle traduisait surtout un nouvel élan aux revenus du patrimoine en s'attaquant au logement social.

Aujourd'hui, on mesure combien cette loi ELAN a non seulement envoyé le logement social dans une impasse, mais contribué à la crise sans précédent qui frappe tout le secteur du logement dans le notre pays.

Secteur privé compris d'ailleurs, c'est dire l'ingratitude des plus riches.

Sous Macron, nous avons connu une concentration sans précédent du patrimoine immobilier dans notre pays. 5% de la population possède 1 tiers du parc de logement.

Et dans le même temps : 3,8 millions de personnes souffrent de mal-logement ou d'absence de logement (source : Fondation Abbé Pierre) et 2,4 millions de ménages attendent un logement social, c'est 400.000 de plus qu'en 2016 : un record !

Quant aux bailleurs sociaux, on le voit bien pour Habitat76 dans ce rapport, leur situation est fragilisée.

Son parc, malgré les besoins à couvrir, n'a pas pu évoluer entre 2020 et 2022, et ce malgré les constructions livrées, car il est obligé de mettre en vente une partie de ses logements. De 2018 à 2021 ce parc était encore en constante progression...

Sur le plan financier, son résultat brut est en recul, non seulement par rapport à 2021 mais aussi par rapport aux prévisions 2022.

Et encore, ce résultat intègre des recettes exceptionnelles (19,2 Millions) liées aux plus-values opérées sur les cessions, car le résultat d'exploitation lui est négatif à - 5,76 Millions.

La Réduction de loyer de solidarité (RLS) instaurée par la loi de Finances 2018 de l'Etat, représente à elle seule une perte de 8,7 M€ (8,4 M€ en 2021).

Mais visiblement ce bilan inquiétant ne suffit pas au Chef de l'Etat et à son gouvernement, car ils s'obstinent malgré les deux rejets infligés par le Conseil constitutionnel, à vouloir priver les bailleurs sociaux d'une partie du financement disponible à travers le Livret A, en fléchissant cette épargne réglementée vers le financement de l'armement.

Monsieur le Président, là encore un exemple de la nécessité de hausser le ton pour que le gouvernement change radicalement de politique.

L'autre volet que je souhaite développer relève de la responsabilité du bailleur en matière de gestion de son parc.

On le sait bien, du fait de cette crise, les rotations de logement ralentissent et le parc évolue peu, alors que dans le même temps, des logements restent vacants ici ou là.

Visiblement, pour répondre tout de même aux besoins les plus pressants, Habitat 76 se lance dans une application rigoriste de ce que lui permettent d'une part les dispositions de la loi MOLLE relatives à la sous-occupation de logements sociaux, et d'autre part le passage en gestion stock/gestion flux des logements, instituée par la loi ELAN.

Résultat : des locataires reçoivent des courriers leur expliquant qu'ils doivent quitter leur logement, qu'ils occupent quelquefois depuis des décennies, pour faire de la place, avec comme seule consolation celle de se voir proposer trois solutions à prendre ou à laisser.

Pour d'autres, sur la base non pas de leur composition familiale mais de l'évolution de leurs ressources, on leur dit aussi de partir car ils sont passés au-dessus des seuils d'accès au logement social, mais cette fois sans solution.

Sauf qu'on ne parle pas de personnes devenues soudainement millionnaires parce qu'elles ont joué à la Bourse ou au Loto... Non et on les dirige vers un secteur privé qui est actuellement incapable de répondre à toutes les demandes locatives.

C'est particulièrement brutal comme démarche.

Nous nous sommes renseignés auprès d'autres bailleurs et nous constatons que certains appliquent les choses avec moins de zèle.

Les locataires concernés reçoivent une simple information leur expliquant les avantages que pourrait avoir un relogement, mais ils ne forcent pas les choses.

Monsieur le Vice-président nous souhaiterions connaître précisément la doctrine définie en la matière par Habitat 76, car cette forme d'application des dispositions légales semble brutale.

Mais surtout elle conduit à des situations inhumaines.

J'ai des exemples où l'injonction de déménagement forcé s'applique à des couples avec deux enfants qui ont toujours vécu dans leur logement, au motif qu'une 4^e chambre est utilisée à d'autres fins.

Dans l'absolu, estimons qu'ils doivent partir pour ne pas gêner une pièce, mais une fois la famille relogée dans un logement de 3 chambres, voilà qu'un heureux événement survient, du coup, re-déménagement vers un logement plus grand ?

Il va falloir en faire sortir de force des papys et des mamies se retrouvant seuls dans des grands logements !

Tout ceci mérite tout de même une attention bienveillante et un accompagnement souple et très compréhensif des situations particulières.