



Selon la Cour des Comptes et l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) les bailleurs sociaux seraient assis sur un trésor caché. Mais dans leurs calculs il a été repris la valeur de leurs patrimoines qui n'est pas assimilable à des espèces sonnantes et trébuchantes.

Fort de cet argument le monde du logement social se trouve dans le viseur du gouvernement MACRON pour l'aider dans sa politique drastique d'économie sur le dos des plus faibles au travers de l'article 52 de la Loi de Finance 2018.

Après les 5 euros de baisse des APL qui vient à peine de s'appliquer, il a été décidé une nouvelle diminution des loyers de 60 euros en moyenne en 2018 en jouant sur la réduction du loyer de solidarité et en forçant la main des bailleurs sociaux pour qu'ils réduisent leurs loyers dans la même proportion.

Dans cette volonté de réformer le monde du logement à marche forcée il faut ajouter la disparition de l'APL Accession, la suspension de la révision annuelle des loyers dans le parc social, l'indexation des paramètres de calcul des aides personnelles. Et vient juste de tomber la suspension de l'encadrement des loyers sur la région parisienne suite à un recours de propriétaires privés.

Cet article aurait pour conséquence des réductions de loyers de solidarité mises en œuvre par les bailleurs sociaux qui sera de 800 millions d'euros en 2018, de 1,2 milliard en 2019, puis de 1,5 milliard à partir de 2020.

En contrepartie, le même amendement ouvre « la possibilité de moduler plus fortement la cotisation prélevée par la CGLLS, afin d'en affecter une fraction au FNAL » (Le Fonds National d'Aide au Logement est une contribution due par tous les employeurs, quelle que soit la taille de l'entreprise). Cette contribution assure le financement de l'allocation logement. Le taux varie en fonction de l'effectif de l'entreprise. Le taux est fixé à : 0,10 % sur la part des rémunérations limitées au plafond de la Sécurité sociale pour les employeurs occupant moins de vingt salariés et 0,50 % sur la totalité des rémunérations pour les employeurs occupant 20 salariés et plus. On évoque un mouvement de 1.5 milliards d'euros ce qui rendrait l'opération blanche mais toutes les dispositions ne seront que connues plus tard, c'est donc avec une grande réserve que ce point doit être évoqué et beaucoup de mal serait fait entretemps.

Ne croyez pas que cette baisse de loyer va bénéficier aux occupants des logements sociaux.

Pour les petits bailleurs à la marge de manœuvre très faible cela signifie leur disparition avant même la loi de fusion programmée pour 2018.

De nombreux offices HLM sont couverts par une garantie d'emprunt acquittée par les collectivités locales. Si un de ces bailleurs tombe, et beaucoup seront dans le rouge dès le 1^{er} trimestre 2018, c'est le contribuable qui devra payer.

Pour les autres aux reins plus solides, la répercussion immédiate se fera sur l'ensemble des locataires, bénéficiaires des APL ou pas, qui seront impactés au travers l'entretien courant des logements, le renouvellement du parc qui va se réduire et les services annexes que certains bailleurs offrent et notamment en matière d'accompagnement social.

Certains bailleurs sociaux ont déjà annoncé le gel de leur programme de rénovation ou de construction entraînant dans leurs sillages toutes les entreprises du bâtiment pour laquelle la manne du logement social est essentielle.

Bien évidemment cela impactera négativement tou-te-s les salarié-e-s du logement social (82 000 salarié-e-s) et leurs sous-traitants (300 000 salarié-e-s).

La variable d'ajustement va devenir l'autofinancement des bailleurs sociaux qui sert à l'entretien du patrimoine et à l'investissement pour les constructions neuves.

La seconde variable d'ajustement sera supportée par les salarié-e-s du logement social pour lequel-les nous pouvons prévoir des lendemains sans évolutions salariales voire même des diminutions.

Le pire est à venir avec dans le premier trimestre 2018 un projet de loi destiné à favoriser la mutualisation des bailleurs sociaux afin de leur donner soi-disant une taille critique.

Cela présage de la réduction des emplois en doublon et des nouvelles économies d'échelle et des plans sociaux pour tous les services qui peuvent être externalisés : entretien, recouvrement, paie,

La politique du logement n'a qu'un seul but inavoué : la casse de l'autofinancement des bailleurs, la case du système d'APL va permettre la mainmise des marchés financiers sur le logement social.

En effet, les bailleurs sociaux vont devoir rechercher une autre source de financement puisque l'argent public n'est plus disponible. Les fonds d'investissement, les fonds à impact social vont pouvoir investir et se rémunérer sur l'argent des locataires et des salariés en s'accaparant les marges dégagées par le logement social

Cela va accroître la concurrence entre les bailleurs dans la recherche de fonds et des zones géographiques rentables ou non.

SUD Logement Social dénonce cette volonté de main mise du gouvernement MACRON sur l'univers du logement social sans tenir compte des répercussions sur les occupant-e-s et sur les salarié-e-s des 122 Offices Publics pour l'Habitat et les 241 Entreprises Sociales pour l'Habitat ainsi que toutes les associations qui œuvrent dans cet univers. Nous sommes aussi inquiets des répercussions sur la multitude des sous-traitants qui travaillent dans ce milieu

SUD Logement Social demande la suppression de l'art 52 de la loi de finance.

Pour SUD Logement Social la politique doit s'axer vers un développement du logement social avec :

- Une vraie vision sociale du logement social avec un réel accompagnement des occupants et avoir des effectifs en conséquence.
- Un plan massif de construction de logements sociaux sur des secteurs attractifs.
- L'encadrement généralisé des loyers et leur plafonnement dans le parc privé.
- La suspension des procédures d'expulsion.
- La réquisition des logements vides et l'application de la loi DALO
- D'empêcher que l'économie du logement social devienne un univers de profits.
- Une augmentation du taux du livret A.
- La taxation des revenus immobiliers et augmentation du périmètre de la taxe sur les logements vacants.

SUD Logement Social ne s'impliquera pas dans les éventuels mouvements initiés par les bailleurs sociaux.

Nous n'avons pas à défendre les profits de ces organismes et qui n'ont jamais été partagés avec les salarié-e-s du secteur et dont certains dirigeants ont soutenu le candidat MACRON.

Notre syndicat comme tous les syndicats faisant partie de l'Union Syndicale SOLIDAIRES n'a plus à prouver son opposition à toutes les politiques libérales mises en place depuis de nombreuses années et qui s'accroissent avec le Président banquier.

www.sudlogementsocial.org / sudlogementsocial@orange.fr

SUD Logement Social fait parti de l'Union Syndicale SOLIDAIRES / www.solidaires.org

