



Madame, Monsieur,

En cette période de crise qui pèse sur le budget de chaque ménage, je regrette que des mesures d'urgence n'aient pas été décidées par le gouvernement pour mieux protéger les locataires et soutenir les bailleurs de proximité, comme la Semmy.

Pourtant, des solutions existent.

C'est le sens de la motion que j'ai présentée lors de la précédente séance du Conseil d'administration et qui a été votée à l'unanimité.

Je vous en souhaite bonne lecture et, en cette nouvelle année, je vous adresse mes meilleurs vœux de santé, de joies et de paix pour vous et vos proches.



Marianne Margaté

Présidente directrice générale
de la Semmy

Conseillère départementale
de Seine et Marne

1^{ère} Adjointe au Maire de Mitry-Mory

Motion

Accéder à un logement adapté à sa composition familiale, à ses ressources, à sa situation de handicap est un droit élémentaire. Le logement social doit apporter des réponses à la hauteur de ces besoins.

Ce droit au logement pour tous est mis à mal par les réformes gouvernementales successives. Cela affecte les demandeurs de logements dont le temps d'attente pour une attribution s'allonge, les locataires qui se trouvent en situation de sur-occupation ou de logement non adapté et génère du mal logement et un nombre grandissant de personnes sans-abri.

Dans son dernier rapport sur le mal-logement en Île-de-France, publié le 10 octobre 2022, la Fondation Abbé Pierre indique que la région compterait 1,3 million de personnes mal logées et 2,9 millions de personnes en situation de fragilité par rapport à leur logement.

À cela viennent s'ajouter les nombreuses demandes de logement social en attente faute d'une offre de logements suffisante, soit près de 740 000 en Ile-de-France. Et pourtant, malgré ces signaux d'alerte, nous observons une dynamique de construction de logements sociaux à la baisse.

Les bailleurs sociaux, dont les ressources ne reposent que sur les loyers perçus, subissent depuis plusieurs années de profonds bouleversements qui remettent en cause leurs missions d'intérêt général et affaiblissent leur capacité à entretenir leur patrimoine et à construire de nouveaux programmes de logements.

Ces bouleversements sont les conséquences du désengagement de l'Etat. Les mesures ont un impact sur les aides aux locataires, sur les aides à la construction et à l'entretien des logements :

- en 2018 l'Etat baisse l'APL et impose aux bailleurs une mesure de compensation financée par les loyers : la Réduction du Loyer de Solidarité (R.L.S.). Pour la Semmy, en 2021, c'est un montant de près de 180 000 €, soit 5% du quittance qui est prélevé et ne peut donc pas être utile à l'entretien du patrimoine.
- l'assèchement des subventions de l'Etat au titre de l'aide à la pierre, quasiment inexistante, pour engager la construction de nouvelles opérations de logement. A titre d'exemple, la participation de l'Etat représente au maximum 3% pour les opérations Allende ou Maurepas. Dans le même temps, l'Etat relève de 5,5 à 10 % le taux de la TVA pour la construction de logements sociaux.

.../



/...

Ces bouleversements sont les conséquences du désengagement de l'Etat. Les mesures ont un impact sur les aides aux locataires, sur les aides à la construction et à l'entretien des logements :

- en 2018 l'Etat baisse l'APL et impose aux bailleurs une mesure de compensation financée par les loyers : la Réduction du Loyer de Solidarité (R.L.S.). Pour la Semmy, en 2021, c'est un montant de près de 180 000 €, soit 5% du quittancement qui est prélevé et ne peut donc pas être utile à l'entretien du patrimoine.
- l'assèchement des subventions de l'Etat au titre de l'aide à la pierre, quasiment inexistante, pour engager la construction de nouvelles opérations de logement. A titre d'exemple, la participation de l'Etat représente au maximum 3% pour les opérations Allende ou Maurepas. Dans le même temps, l'Etat relève de 5,5 à 10 % le taux de la TVA pour la construction de logements sociaux.

Ces mesures qui ponctionnent les recettes des bailleurs les obligent à recourir à un endettement massif pour financer de nouvelles opérations, avec comme seule alternative, la vente de logements sociaux pour pallier le manque de fonds propres.

Le contexte inflationniste que nous connaissons actuellement accentue encore les difficultés :

- la hausse de l'inflation et des matières premières retardant et renchérissant les interventions d'entretien, fragilisant la réalisation des nouvelles opérations (inflation de 9,9 % de l'indice BT01¹ entre août 2021 et août 2022),
- la hausse des fluides pesant sur les locataires comme sur les bailleurs pour les parties communes.

La Semmy, comme tout bailleur, est confronté à ces bouleversements. Elle a choisi de demeurer un bailleur de proximité à l'écoute de ses locataires et de leurs amicales, dans le cadre d'un partenariat étroit.

La Semmy s'inquiète des conséquences de l'inflation sur les revenus déjà modestes de ses locataires, dont elle assure l'accompagnement. Elle est résolue à poursuivre sa politique d'entretien du patrimoine et de rénovation thermique. Elle est déterminée à réaliser les projets de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété, conformément aux volontés de ses communes partenaires.

Force est de constater que, progressivement, l'Etat abandonne toute la politique nationale du logement pourtant indispensable à la solidarité et à la cohésion nationale.

C'est pourquoi, le Conseil d'administration demande au gouvernement :

- la suppression de la RLS qui menace les finances des bailleurs sociaux,
- la revalorisation des aides au logement et du forfait charges de 25 % financées par l'Etat, pour alléger le poids des dépenses liées au logement pour les locataires,
- dans ce contexte exceptionnel de crise, le gel des loyers compensé aux bailleurs à l'euro près par l'Etat,
- l'Etat doit abonder les Fonds de Solidarité Logement (F.S.L) afin d'accompagner les plus modestes face à l'ampleur de la crise. Les énergéticiens, producteurs et fournisseurs d'énergie doivent contribuer à hauteur de 25 % des budgets FSL,
- la compensation de la hausse de l'électricité et du gaz par un bouclier tarifaire durable dans la perspective du maintien du tarif réglementé de vente.
- Le périmètre du bouclier tarifaire doit être élargi afin de couvrir l'électricité des parties communes et l'ensemble des modes de chauffage. Le chèque énergie doit être accessible jusqu'à 2 000 € de revenus mensuels par personne. Son montant doit être porté de 200 à 600 €.
- l'aide aux bailleurs pour financer la rénovation thermique du parc social,
- la prolongation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur 25 ans, au-delà de 2022,
- la mise en œuvre d'une réelle politique d'accompagnement des Maires bâtisseurs pour favoriser la construction de logements sociaux,
- le retour à un taux de TVA réduit de 5,5 % sur les opérations de construction,
- une politique volontariste de construction de nouveaux logements sociaux en agissant à la fois sur le coût du foncier, les coûts de construction et les modalités de financements (subvention et prêts à taux réduits).

¹ L'indice BT01 reflète l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment (tous corps d'état).

