Compte rendu

GT Politique des loyers 14-09-2020

Deux remarques en préambule:

-La fixation des niveaux de loyers par le CA ne concerne que les logements domaniaux. L'EPA n'intervient pas sur les hausses de loyers pratiquées par les bailleurs sociaux.

- la question de la politique des loyers n'a pas vocation à être tranchée lors du CA du 02 novembre prochain. Les propositions de l'administration mises en débat constituent, à ce stade , seulement un point d'information. La direction de l'EPA n'exclut pas la tenue d'un second GT national pour affiner la mise en place des mesures retenues. Je pense que les propositions relatives à la politique tarifaire seront présentées au vote du CA de juillet 2021.

Quel est l 'objectif de cette refonte de la grille tarifaire ?

Selon F. Bolard, vice psdt du CA, il s'agit de :

- se rapprocher des standards des loyers du logement social. Selon lui , plus on maintient des spécificités par rapport au système public, plus on est vulnérable face aux organes de contrôle.

- question de Solidaires: Y a t il une commande politique et notamment des directives contraignantes émanant de la DIE (Direction de l'Immobilier de l'Etat)qui exercerait une tutelle sur la politique des loyers?

Réponse du vice président : Non, quelle drôle d'idée ???!!! Il y a une orientation ministérielle mais pas de directives occultes de la DIE ... NUANCE.
Le directeur de l'EPA confirme qu'il s'agit bien d'afficher des tarifications les plus « justifiables » possible.
L'administration déclare que les services territoriaux ont été interrogés pour donner leur avis sur la politique des loyers.

Les OS découvrent cette information et s'interrogent sur le fait de demander au préalable l'avis en catimini services territoriaux et pas à ensemble des acteurs de l'EPA Masse.

A cette finalité de rapprochement avec les pratiques du logement social, les OS ont objecté que:

- cette future augmentation est peu compréhensible dans le contexte économique
- elle ne prend pas en considération l'état des logements ou la tension immobilière dans les zones géographiques
- Solidaires : le risque à terme de s'aligner sur la pratique des bailleurs sociaux, c'est de se voir imposer un surloyer si le foyer dépasse les plafonds de revenus fixés pour le logement social.

Les pistes de réflexion avancées par la direction de l'EPA:

- Relèvement de certains groupes de prix au niveau des tarifs PLAI (prix au M² les plus bas pratiqués dans le logement social).
  C 'est la proposition phare de l'administration.

- La suppression de la 1ère mise de Masse. L'administration n'a pas d'idée arrêtée sur ce point et a vraiment sollicité l'avis des OS.
  Conformément aux avis recueillis après le sondage que j'ai effectué auprès des élu(e)s, j ai positionné Solidaires sur le maintien de la 1ère mise de Masse au motif que cela ancre l'origine et l'histoire de la construction de l'institution.

- La suppression de la surcote forfaitaire « hauts revenus »(perception forfaitaire à l'entrée dans le logement de 200 euros pour un foyer aux revenus supérieurs à 7000 euros).
  Cette surcote n' a été perçue que 2 fois (400 euros)depuis la mise en place du dispositif .En revanche le coût du développement informatique aurait coûté 3000 euros.

Il paraît donc complètement contreproductif de maintenir cette option essentiellement symbolique.

- La suppression de la majoration de loyer de 20 % appliquée aux tiers.
  D'après la direction de l'EPA, c'est une mesure discriminante , sans base légale.

- Application d'une surcote en fonction des revenus. L' administration n'y est pas favorable et invoque de trop grandes contraintes de gestion notamment en matière de suivi des revenus des locataires.
(Proposition d'une décote/surcote à borner et gérer par les CTM.)
Il semble acquis que l'on partirait sur une application aux nouvelles conventions d'occupation pour les locataires entrants. Cette « largesse » s'explique surtout par le fait que les baux en cours bénéficient d'une relative sécurité juridique . En revanche, en cas de changement de logement même au sein d'une même cité.

Application de la nouvelle grille tarifaire à partir de 2022.

SOLIDAIRES était représenté par Cécile HANSEN (Titulaire au CA) et Laurent Mariolle (Expert)