

LES IMPACTS DU PROJET DE LOI DE FINANCES 2018
ET DU PROJET DE LOI SUR LE LOGEMENT
POUR LA SACOVIV



LETTRE SPECIALE D'INFORMATION

27 octobre 2017

Le gouvernement veut réduire les APL versées de 1,7 Milliards d'euros en 2018 et sans doute plus en 2019. Tous les bénéficiaires sont impactés depuis octobre 2017 par une baisse mensuelle de 5 €, qui passera à plus de 50 € à partir de janvier 2018.

Pour compenser cette baisse des APL, le gouvernement impose aux bailleurs sociaux une **réduction de loyer de solidarité équivalente**, qui dépend du ménage, à partir de 50 € pour une personne seule, jusqu'à 99 € pour une famille de 4 enfants.

Conséquence directe pour le locataire : aucune

La baisse de l'APL est compensée par une baisse de loyer.

Conséquence pour le bailleur qui vous loge : énorme

La réduction de loyer est prise sur les ressources du bailleur sans compensations.

Conséquence indirecte pour le locataire : très forte

Perdant d'importantes recettes, le bailleur n'aura pas d'autre choix que de réduire ses dépenses de gestion, d'entretien, de rénovation ou de construction.

Compte tenu de l'impact sur la qualité du service rendu, Il était indispensable de vous informer pour que chacun puisse mesurer l'importance du problème.

Pour la SACOVIV, cela représente 855 000 € par an et correspond à :

**11,8% des loyers (seules ressources d'un bailleur social)
ou 53% des dépenses d'entretien courant et de gros entretien
ou 100% du plan de travaux sur le patrimoine pendant 6 ans
ou 450 logements réhabilités
ou 100% des fonds propres mis pour construire 30 logements**

Aujourd'hui, si la SACOVIV ne changeait pas son plan de construction, de réhabilitation, de travaux de maintenance, ses coûts d'entretien et de service aux locataires ou ses frais de gestion, elle serait en cessation de paiement en 2021.

C'est le cas de nombreux organismes de logement social en France.

Vous pouvez compter sur ma détermination pour prendre des décisions qui préservent la SACOVIV et en discuter avec vous en toute transparence.

La SACOVIV agit également avec les fédérations de bailleurs du logement social pour que le gouvernement infléchisse sa position et module les réductions de loyer. Nous demandons notamment de tenir compte de la population logée (56% de bénéficiaires de l'APL à la SACOVIV) et du niveau de loyer (15 à 25% en dessous des plafonds pour la SACOVIV). Telles qu'elles sont prévues, ces mesures pénalisent ceux qui accueillent beaucoup de locataires modestes avec des bas loyers. Le résultat serait alors le contraire de l'objectif affiché !

Le gouvernement doit revoir sa copie, et à minima proposer de réelles compensations aux bailleurs qui avaient déjà des loyers bas et beaucoup de locataires modestes.

Cependant, nous restons lucides et nous réfléchissons dès aujourd'hui aux 5 postes de dépenses qui pourraient faire l'objet de baisses :

En fonctionnement :

- 1. l'entretien du patrimoine**
- 2. les postes de travail en proximité ou en administratif**

Ce serait dans les deux cas, au détriment du service rendu aux locataires.

En investissement :

- 1. les travaux d'amélioration du patrimoine**
(ex. : radiateurs Barel, toitures Croizat, sanitaires la Borelle).

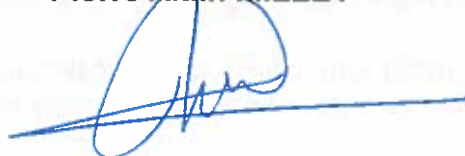
- 2. les réhabilitations prévues (réduction ou report)**

Ce serait au détriment du confort des locataires et de la pérennité de nos installations.

- 3. la construction de nouveaux logements sociaux**

C'est un dilemme pour la SACOVIV. Le gouvernement nous pousserait à privilégier la construction de logements destinés aux locataires sans APL !

Le Président de la SACOVIV
Pierre Alain MILLET



Pour vous donner plus d'informations sur la situation de la SACOVIV, je vous propose de vous recevoir à la SACOVIV par petit groupe pour une présentation détaillée de ces mesures.

*Ces rendez-vous se tiendront le **mardi à 17h** selon le calendrier suivant :*

- **Mardi 31 octobre 2017**
- **Mardi 14 novembre 2017**
- **Mardi 21 novembre 2017**
- **Mardi 28 novembre 2017**

Vous pouvez vous inscrire par téléphone au 04 72 21 19 00 ou par mail seml@sacoviv.fr