

Secteur Développement**Numéro 172-2023**

Réf. : FS/PL

Paris, le 29 novembre 2023

LOGEMENT SOCIAL : TOUJOURS LA CRISE !

Chères et chers et camarades,

Le monde du logement traverse une crise profonde due à différents facteurs qui sont venus s'accumuler au cours de ces dernières années. Ce secteur a subi, simultanément, l'augmentation des taux d'intérêt, l'envolée du coût des matériaux, l'obligation de mettre aux normes les logements et la diminution des aides à la pierre.

Les bailleurs sociaux se retrouvent en situation de fragilité, puisant sans cesse dans leurs fonds propres afin de faire face à leurs obligations :

- mettre aux normes leurs bâtiments,
- continuer à produire et accélérer la construction de logements abordables,
- participer à des financements pour les programmes de rénovation urbaine.

Par ailleurs, le logement social a été touché par la mise en place de la réduction du loyer de solidarité.

L'objectif du gouvernement était de diminuer sa participation dans le financement des APL. Les bailleurs sociaux ont été mis dans l'obligation de prendre en charge le différentiel afin que le locataire ne subisse pas de perte dans le montant de son Aide Personnalisée au Logement.

Parallèlement, la demande de logement se fait de plus en plus pressante compte-tenu du contexte économique et social.

Aujourd'hui, des locataires dans le secteur privé, voire des propriétaires retraités, sont dans l'obligation, en raison de difficultés de pouvoir d'achat, de solliciter un logement social n'ayant plus les moyens financiers d'effectuer les travaux de mise aux normes malgré les aides financières accordées aux plus modestes.

L'évolution de la cellule familiale (famille recomposée, famille monoparentale...) impacte fortement la demande de logement.



Toutes les évolutions de la société sont désormais prises en compte dans les programmes des bailleurs sociaux, mais il faudra probablement aller plus loin en proposant des services pour les seniors et revenir à la mise en place systématique de solutions physiques de gardiennages.

Le turn-over dans le logement social est au plus bas, les locataires préférant par sécurité, plus que par choix, conserver leur logement.

Dans un autre registre, les candidats à l'accession à la propriété sont confrontés à l'augmentation des taux d'intérêt malgré leur désir d'accomplir leur parcours résidentiel en devenant propriétaire.

Face à cette situation, quelles sont les solutions ?

La première solution dépend du gouvernement. Il doit accepter de revenir sur la réduction de loyer de solidarité pris en charge par les bailleurs.

La deuxième solution est de mettre en place une véritable politique d'aide à la pierre afin de relancer la construction de logements.

Il est bien évident que, dans le cadre de la gestion paritaire d'Action Logement, FO demande instamment au gouvernement de ne plus procéder à des ponctions dans sa trésorerie. Il est indispensable de pouvoir conduire la mission première d'Action Logement qui est de construire du logement abordable.

Nous devons aider les salariés à devenir acquéreurs et éradiquer le plus rapidement possible, dans le parc social, les passoires thermiques afin de diminuer les charges liées à l'énergie en général et sur le chauffage en particulier.

Ce n'est qu'à ces conditions qu'il sera possible de retrouver un élan dans la construction de logements abordables et répondre aux sollicitations croissantes des salariés et de l'ensemble des demandeurs.

FO défend le paritarisme au sein du logement social pour permettre que les liens emploi-logement-pouvoir d'achat traduisent de réelles améliorations des intérêts matériels et moraux des salariés.

Amitiés syndicales,

Pascal LAGRUE
Secrétaire confédéral

Frédéric SOUILLOT
Secrétaire général