





La crise sanitaire est à l'origine d'une crise économique et sociale qui fragilise de nombreux ménages se trouvant désormais en difficulté pour payer leur loyer mais également les bailleurs sociaux avec le risque d'un ralentissement des projets de construction et de rénovation alors même que les besoins s'accroissent. Face à cette situation, Grenoble-Alpes Métropole renforce son action en matière d'habitat et de logement et appelle le Gouvernement à soutenir davantage les initiatives locales comme à mettre en œuvre des actions urgentes et ambitieuses en la matière à l'échelle nationale. En ce sens, le Président de Grenoble-Alpes Métropole, Christophe Ferrari, et le Président des Bailleurs Sociaux de l'Isère, Didier Monnot, ont, le 4 juin dernier, interpellé Julien Denormandie, Ministre du logement et de la ville.



La crise sanitaire engendre une crise économique et sociale dont il est aujourd'hui encore difficile de mesurer l'étendue. Pour autant, ses répercussions sont d'ores et déjà perceptibles en matière de logement avec une multiplication des impayés de loyer suite aux difficultés rencontrées par de nombreux ménages qui pour beaucoup ont été confrontés – et le sont toujours - à une baisse de leurs revenus liée au chômage partiel voire à la perte de leurs emplois.

Sur le territoire métropolitain, une précarisation des locataires du parc social est déjà constatée, avec I 700 locataires nouvellement en situation d'impayés depuis le début de la crise sanitaire, soit une augmentation de I7%.

Dans ce contexte, et dès le début de la crise sanitaire, les bailleurs sociaux du territoire ont pris l'attache des locataires et plus particulièrement des locataires nouvellement en situation de fragilité afin, outre de maintenir un lien de proximité indispensable, a fortiori dans la période, de leur proposer, en fonction des besoins, des solutions adaptées et personnalisées, à l'image d'échelonnement des paiements.

Par ailleurs, pour les bailleurs sociaux, cette situation se cumule avec les surcoûts des chantiers de construction et de réhabilitation, liés à la mise en œuvre des mesures sanitaires et à l'allongement des délais.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) estime ces surcoûts à 8 à 20% du coût des opérations, surcoûts auxquels s'ajouteront des pertes de loyers dues au décalage des livraisons des opérations. Localement, la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) a estimé ce surcoût à 1 million d'euros la concernant pour 2020.

DES MESURES LOCALES VOLONTARISTES

Dans ce contexte difficile, la Métropole renforce son action, à court terme comme à plus long terme, pour soutenir les locataires les plus fragiles et poursuivre les chantiers de construction et de rénovation. En voici les principales :

Un N° Vert pour les locataires en difficulté

La Métropole va mettre en place prochainement une plateforme d'accompagnement notamment pour orienter les locataires en difficulté vers les interlocuteurs appropriés (bailleurs sociaux, Centres Communaux d'Action Sociale, services sociaux et de solidarité, tissu associatif, etc.)

• Fonds de solidarité pour le logement (FSL) : Une participation financière exceptionnelle en faveur des ménages en difficultés

Le FSL est un dispositif apportant des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement (loyers, charges...). Localement, il est géré par le Conseil départemental de l'Isère auquel la Métropole a proposé une participation financière exceptionnelle afin de l'élargir à davantage de ménages, et notamment aux ménages ne bénéficiant pas à ce jour de l'Aide Personnalisée pour le Logement ou d'aide(s) sociale(s).



• Un doublement de la prime aux propriétaires pour louer un logement à très bas loyer à des ménages aux revenus modestes

Dans le cadre du dispositif « Louez facile », la Métropole proposait jusqu'à présent aux propriétaires une prime de 4 000€, s'ajoutant à des mesures fiscales favorables à l'échelle nationale, pour la location d'un bien à un niveau de loyer très social à des familles aux revenus modestes. Dès le Conseil métropolitain du 19 juin prochain, sera proposé un doublement de cette prime qui participera également à lutter contre la vacance de logements sur le territoire.

• Un partenariat local et un fonds de garantie pour prévenir les expulsions

La Métropole a impulsé un partenariat local de prévention des expulsions dans le cadre duquel elle se propose de mettre en place un fonds de garantie permettant de sécuriser les bailleurs sociaux en prenant à sa charge les impayés de loyer.

• Un élargissement du dispositif « Mur|Mur » aux maisons individuelles et renforcement des aides

La Métropole travaille également à renforcer les aides dans le cadre de son dispositif de soutien à la rénovation thermique, dit « Mur/mur ». Elle va notamment revoir à la hausse ses aides pour la réhabilitation des copropriétés, mais aussi créer une aide en faveur des ménages souhaitant engager une rénovation de leur maison individuelle tout en encourageant l'usage de matériaux écologiques avec l'objectif d'augmenter non seulement le nombre de ménages accompagnés mais également la qualité des rénovations.

• Enfin, à moyen terme, la Métropole prépare une refonte d'ensemble du dispositif métropolitain d'aides à la construction de logements locatifs sociaux (dites « aides à la pierre »), avec pour objectif d'augmenter la production de logements très sociaux.

UN APPEL À LA MOBILISATION URGENTE DU GOUVERNEMENT

La Métropole et les bailleurs sociaux ne disposent pas des moyens nécessaires pour faire face seuls à une situation qui nécessite des actions nationales tout à la fois urgentes et ambitieuses, au service des habitantes et des habitants, de la cohésion urbaine et sociale des territoires, comme de la transition énergétique et écologique.

« Dans les mois et les années à venir et alors que la crise économique et sociale s'aggrave de jour en jour, les collectivités et les bailleurs sociaux devront redoubler d'efforts pour rénover et construire des logements abordables, diminuer les consommations énergétiques et répondre à la demande de logements sociaux. Nous y sommes prêts et avons aujourd'hui besoin d'un soutien décisif de l'État sans lequel nous ne pourrons répondre à la hauteur des besoins de nos concitoyennes et concitoyens. » soulignent, dans leur interpellation du 4 juin dernier, Christophe Ferrari, Président de Grenoble-Alpes Métropole, et Didier Monnot, Président des Bailleurs sociaux de l'Isère.



Parmi les mesures attendues :

- Une participation financière exceptionnelle de l'État au FSL, la revalorisation des APL et une révision à la hausse de leurs plafonds d'attribution pour accompagner les ménages en situation de fragilité, de plus en plus nombreux
- Un plan national de soutien massif à l'habitat pour renforcer les capacités des bailleurs – sociaux mais également privés - à construire, entretenir et rénover des logements et à répondre aux besoins des locataires
- Un rétablissement de la TVA à 5,5% pour les travaux de maintenance, de construction et de réhabilitation dans le parc social, qui relèvent incontestablement de la première nécessité et l'aménagement de la « Réduction de Loyer de Solidarité » faisant porter sur les bailleurs sociaux un effort d'autant plus déraisonnable au regard de la situation actuelle
- La mise à disposition gratuite, ou à des conditions attractives, de terrains appartenant à l'État pour faciliter les opérations de construction de logements sociaux
- L'instauration d'un fonds de soutien pour renforcer les mesures de prévention des impayés et d'accompagnement des ménages en difficulté tout en sécurisant financièrement les organismes
- Le renforcement du soutien en faveur des copropriétés en difficultés en complément des mesures nationales d'ores et déjà engagées en la matière, à l'image du « Plan initiatives copropriétés », dispositif dans le cadre duquel, d'ores et déjà, 65 copropriétés du territoire métropolitain (soit environ 4 200 logements situés sur les communes de Grenoble, Echirolles et Saint-Martin-d'Hères) sont susceptibles de bénéficier d'une réhabilitation complète. Grâce à une participation financière conséquente de la Métropole (14 millions d'euros) et de l'Etat, cette dernière demeurant en attente de confirmation depuis plusieurs mois désormais, le reste à charge des propriétaires pour de tels travaux a vocation à être sensiblement diminué. Le montant des travaux susceptibles d'être générés localement est estimé à environ 200 millions d'euros.

ENANNEXE:

COPIE DU COURRIER DE MM. FERRARI ET MONNOT À M. DENORMANDIE, MINISTRE DU LOGEMENT ET DE LAVILLE

CONTACTS PRESSE

Grenoble-Alpes Métropole: Alexandra COUTURIER - 06 09 60 16 38 - alexandra.couturier@grenoblealpesmetropole.fr

Absise: Anne-Christine REBELLE - 06 50 54 18 17 - anne-christine.rebelle@alpeshabitat.fr





004932

Nos références : Cab/RT/EC – LT023 Cabinet : 04 57 04 07 08 – 04 56 58 53 65 Monsieur Julien DENORMANDIE Ministre du Logement et de la Ville

Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales 20 avenue de Ségur 75007 PARIS

Grenoble, le

0 4 JUIN 2020

Monsieur le Ministre,

La crise sanitaire engendre une crise économique et sociale dont il est aujourd'hui difficile de mesurer l'étendue. D'ores et déjà, cette crise se traduit par une fragilisation, d'une part, de nombreux locataires des parcs privé et social et, d'autre part, des bailleurs sociaux sous l'effet combiné d'une recrudescence des impayés de loyer et de surcoûts des chantiers, qu'il s'agisse de construction comme de réhabilitation, situation susceptible de remettre notamment en cause l'atteinte des objectifs que la Métropole grenobloise s'est fixée au travers de son Programme Local de l'Habitat, à savoir la production de 2 900 logements par an dont 1300 logements sociaux.

A cet égard, sont par exemple recensés, depuis le mois de mars dernier, de l'ordre de 1 700 locataires nouvellement en situation d'impayés dans le parc social situé sur le territoire métropolitain, représentant une augmentation de 17% des impayés de loyers et un montant de l'ordre de 1,8 millions d'euros. Ainsi, nous constatons d'ores et déjà une précarisation des locataires du parc social et, plus largement, des habitantes et des habitants et craignons qu'elle s'amplifie dans les prochaines semaines en touchant encore davantage de ménages qui ne bénéficient pas de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et/ou d'aide(s) sociale(s).

Par ailleurs, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) estime les surcoûts des chantiers, liés à la mise en œuvre de mesures destinées à garantir la sécurité sanitaire comme à l'allongement des durées, à 8 à 20% du coût des opérations. Localement, la Société Dauphinoise pour l'Habitat a fait part d'un surcoût estimé à 1 million d'euros la concernant pour l'année 2020. Plus généralement, pour l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire, un surcoût de 5 000 euros par chantier et par mois est actuellement recensé, surcoûts auxquels s'ajouteront des pertes de loyers dues au décalage des livraisons des opérations.

Dans ce contexte, et dès le début de la crise sanitaire, les bailleurs sociaux du territoire ont pris l'attache des locataires et plus particulièrement des locataires nouvellement en situation de fragilité afin, outre de maintenir un lien de proximité indispensable, a fortiori dans la période, de leur proposer, en fonction des besoins, des solutions adaptées et personnalisées, à l'image d'échelonnement des paiements.

Dans le même temps, un renforcement des politiques métropolitaines en matière d'habitat et de logement est d'ores et déjà engagé, dans une perspective de court terme comme de plus long terme, au bénéfice des locataires, du dynamisme économique et de l'emploi local comme de l'indispensable transition énergétique et écologique.

Ainsi, à court terme et en direction des locataires en difficulté, sera créé un numéro vert et une plateforme d'accompagnement permettant notamment de les orienter vers les interlocuteurs appropriés. Une participation financière exceptionnelle de la Métropole est également proposée au Conseil départemental de l'Isère afin d'élargir le Fonds de Solidarité pour le Logement, géré par celuici, de manière à venir en aide aux ménages ne bénéficiant pas, dans l'immédiat, de l'APL et/ou d'aide(s) sociale(s), des ménages qui pour beaucoup ont été confrontés – et le sont toujours - à une baisse de leurs revenus liée au chômage partiel voire, dans un nombre important de cas, à la perte de leurs emplois, le plus souvent précaires.

La Métropole a également souhaité impulser un partenariat local de prévention des expulsions dans le cadre duquel elle se propose de mettre en œuvre un fonds de garantie destiné à compenser les encaissements non réalisés à l'issue des mesures d'étalement ou de report de paiement.

Complémentairement et afin de lutter contre la vacance tout en facilitant l'accès au logement pour les ménages à revenus modestes, la Métropole considère l'instauration d'une prime supplémentaire pour la location d'un bien à un niveau de loyer très social, une prime métropolitaine de 3 000 euros étant d'ores et déjà en vigueur depuis 2019 en complément d'une prime de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) à hauteur de 1 000 euros et de mesures fiscales favorables en la matière.

Par ailleurs, la Métropole envisage, à court terme et dans le cadre de son dispositif dit « Mur/mur », destiné à accompagner et favoriser des rénovations énergétiques ambitieuses sur le territoire, un renforcement temporaire de l'aide à l'investissement pour prévenir le report des décisions de copropriétés du fait de la situation actuelle ainsi que des aides exceptionnelles en direction des ménages d'ores et déjà engagés et se trouvant fragilisés économiquement. A plus long terme, est par ailleurs d'ores et déjà en cours d'instruction une revalorisation des aides pour la réhabilitation de logements en copropriétés, l'instauration d'une participation financière de la Métropole aux frais de maîtrise d'œuvre ainsi que l'instauration d'une aide pour la rénovation des maisons individuelles avec l'objectif d'une massification mais également d'un renforcement de la qualité et de l'ambition des rénovations au travers d'une éco-conditionnalité notamment.

Enfin, est en cours d'instruction une refonte d'ensemble du dispositif métropolitain d'aides à la pierre, y compris en termes de minoration foncière, avec l'objectif notamment de renforcer la production de logements très sociaux.

Comme vous pourrez le constater, les bailleurs sociaux du territoire métropolitain comme la Métropole sont pleinement mobilisés. Pour autant, nous ne disposons en aucune manière des moyens nécessaires pour faire face seuls à la situation présente qui nécessite des actions nationales tout à la fois urgentes et ambitieuses.

Ainsi, nous faisons nôtres les propositions formulées à l'endroit du Gouvernement et des parlementaires par l'USH et plusieurs associations représentatives des collectivités locales notamment.

En ce sens, de manière à accompagner les ménages en situation de fragilité, de plus en plus nombreux, nous plaidons pour la mise en œuvre, de manière urgente, d'un abondement de l'Etat du FSL, d'une revalorisation des APL et d'une révision à la hausse des plafonds d'attribution en la matière.

Dans la même perspective, nous plaidons pour un plan national de soutien massif à l'habitat, de nature à renforcer les capacités des bailleurs sociaux, mais aussi privés, à construire, entretenir et rénover des logements de manière ambitieuse et abordable, et, plus largement, à répondre aux besoins des locataires. A cet égard et outre un réabondement des dispositifs d'aides à la pierre plus que jamais nécessaire, nous soutenons un retour à la Taxe sur la Valeur Ajoutée à 5,5% s'agissant des travaux de maintenance, de construction et de réhabilitation, qui relèvent incontestablement de la première nécessité, la mise à disposition gratuite ou à des conditions attractives de terrain appartenant à l'Etat pour faciliter les opérations de construction de logements sociaux, l'aménagement de la « Réduction de loyer de solidarité » et la neutralisation de l'effort demandé en la matière aux bailleurs sociaux, à tout le moins pour l'année 2020, mais également l'instauration d'un fonds de soutien spécifique permettant de renforcer les mesures de prévention des impayés et d'accompagnement des ménages en difficulté tout en sécurisant financièrement les organismes.

Dans le même temps, il apparait également essentiel de renforcer et accélérer le soutien aux investissements en faveur de l'accessibilité des logements comme en faveur des copropriétés en difficultés, complémentairement aux initiatives d'ores et déjà engagées en la matière, que nous saluons, au travers du « Plan initiatives copropriétés », dispositif dans le cadre duquel, d'ores et déjà, 65 copropriétés du territoire métropolitain, soit de l'ordre de 4 200 logements situés sur les communes de Grenoble, d'Echirolles et de Saint-Martin-d'Hères, sont susceptibles de bénéficier d'une réhabilitation complète en diminuant le reste à charge des propriétaires grâce à une participation financière conséquente de l'Etat et de la Métropole. Avec un investissement moyen de 50 000 euros par logement, le montant des travaux susceptibles d'être générés localement est estimé à environ 200 millions d'euros pour une mobilisation de moyens de l'ANAH à hauteur de 80 environ et de la Métropole à hauteur de 14. Nul doute qu'un soutien additionnel de l'Etat, au travers d'un abondement des financements de l'ANAH et de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine notamment, s'accompagnerait d'une mobilisation encore plus importante des collectivités et d'une démultiplication des projets.

De telles initiatives, que nous appelons de nos vœux, sont de nature à renforcer la cohésion urbaine et sociale des territoires tout en contribuant à la transition énergétique et écologique qu'il nous appartient collectivement d'accélérer au travers de mesures de soutien volontaristes à la rénovation des logements et, plus largement, du bâti.

Dans les mois et les années à venir et a fortiori alors que la crise économique et sociale s'aggrave de jour en jour, les collectivités et les bailleurs sociaux devront redoubler d'efforts pour rénover et construire des logements afin d'en faciliter l'accès à des prix abordables, diminuer les consommations énergétiques, et donc les charges des locataires et des propriétaires, notamment modestes, et répondre aux nombreuses demandes de logements sociaux déjà en attente que nous craignons de voir augmenter dans le cadre de la crise que notre pays traverse. Nous y sommes prêts et avons aujourd'hui besoin d'un soutien décisif de l'Etat sans lequel nous ne pourrons répondre à la hauteur des besoins de nos concitoyennes et concitoyens.

Vous remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre haute considération.

Le Président de Grenoble-Alpes Métropole,

Christophe FERRARI

Le Président de l'Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère,

Didier MONNOT