



VIVRE EN

PHIM

JOURNAL D'INFORMATION DES LOCATAIRES

OPALY

LUTTONS POUR PRÉSERVER LE LOGEMENT SOCIAL

LUTTONS POUR PRÉSERVER LE LOGEMENT SOCIAL

PLAN LOGEMENT DU GOUVERNEMENT

TOUS PERDANTS!

LUTTONS POUR PRÉSERVER LE LOGEMENT SOCIAL

HORS SÉRIE NOVEMBRE 2017

Opaly

EN LUTTE POUR DÉBARRASSER LES 5 500 FAMILLES

TOUS PERDANTS!

Opaly

EN LUTTE POUR DÉBARRASSER LES 5 500 FAMILLES

DÉBARRASSER

Marche forcée vers la casse du modèle social. C'est ce que révèle la loi de finances 2018 présentée par le gouvernement et les arbitrages portés.

Le budget du ministère de la Cohésion du territoire passera de 18,3 milliards à 16,3 milliards l'an prochain puis à 15 en 2019 soit une baisse de 18%.

Cette mesure prise sans concertation avec les bailleurs sociaux, dénoncée notamment par les instances du secteur HLM, les collectifs, les syndicats, les partenaires sociaux, les associations de locataires, engagerait le pronostic vital de nombre d'organismes HLM et remettrait en cause la capacité à agir, à entretenir, à construire. Ainsi les locataires, les demandeurs d'un logement social, les entreprises du bâtiment seraient les grands perdants de cette réforme.

Ces mesures sont inacceptables et injustes. Elles mènent une attaque contre le modèle social, la solidarité nationale, ses 11 millions de locataires, celles et ceux qui ont et auront besoin en raison de leurs modestes revenus d'un logement social, d'un logement à un prix inférieur à celui du marché.

L'impact des mesures concernant la baisse de l'APL est trompeur et dangereux. C'est un leurre. Une baisse des loyers pour compenser la baisse de l'APL représente des pertes de recettes considérables pour les organismes et plus particulièrement pour les organismes publics qui ne font pas de bénéfices et dont les quelques excédents sont directement investis.

On asphyxie et on met à genoux les organismes sans concertation et avec brutalité, puis on annonce un grand débat sur le logement. Quelles contradictions, quelle conception de l'exercice des responsabilités. Enfin quel mépris pour les locataires et salariés, pour les élus.

La grogne est grande et large. Elle dépasse les clivages politiques traditionnels comme en témoignent les différentes initiatives prises.

Nous demandons que l'article 52 du PLF soit supprimé et qu'une véritable concertation s'engage entre l'Etat, les élus locaux et les acteurs du logement social.

Carine DELAHAIE, présidente
PATRICK DAUDET, vice-président

PROJET DE LOI DE FINANCES 2018

LUTTONS POUR



LE PROJET DE LOI DE FINANCES ANNONCE UN BUDGET EN BAISSÉ POUR LE MINISTÈRE DE LA COHÉSION DU TERRITOIRE (- 18 % SUR DEUX ANS), UNE BAISSÉ DES LOYERS HLM POUR COMPENSER UNE BAISSÉ DES APL, LE GEL DES LOYERS... CES MESURES METTENT EN PÉRIL LE LOGEMENT SOCIAL ET L'OFFICE, QUI UTILISE LE PRODUIT DES LOYERS POUR ENTREtenir, SÉCURISER, RÉHABILITER ET CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS.

DES MESURES INACCEPTABLES ET INJUSTES

Le projet de loi de finances 2018 prévoit une baisse du budget du ministère de la Cohésion du territoire (dont dépend le logement) de 18,3 milliards d'euros à 16,5 milliards l'an prochain puis à 15 milliards en 2019, soit une baisse de 18 % en deux ans. Le projet prévoit notamment une réduction des loyers et corrélativement une baisse des aides personnalisées au logement, ainsi que le gel des loyers pour 2018.

Pour Opaly, si la loi est votée en l'état, cela voudrait dire :

- 2,5 millions d'euros de recettes chaque année, soit 15 % des recettes en moins.

PRÉSERVER LES HLM !



Cette mesure prise sans concertation avec les bailleurs sociaux, dénoncée notamment par les instances du secteur HLM, les Collectifs, les syndicats, les partenaires sociaux, les Associations des locataires, engagerait le pronostic vital de nombre d'organismes HLM et remettrait en cause la capacité à agir de la totalité des offices du territoire national à entretenir, à construire, ainsi les locataires, les demandeurs d'un logement social, les collectivités locales, les entreprises du bâtiment seraient les grands perdants de cette réforme.

Ces mesures sont inacceptables et injustes. Elles mènent une attaque contre le modèle du logement social, la solidarité nationale. Elles fragilisent les offices qui ont été et sont les premiers acteurs de la rénovation urbaine des quartiers.

Les mesures de « compensation » annoncées par le gouvernement pour les bailleurs sociaux sont illusoire et dérisoire. Le « gel » du livret A ne viendrait compenser que 1% des pertes des organismes, 85% du SLS perçu par l'Office est reversé au Fond national d'aide à la pierre, ainsi l'application du SLS dès le 1^{er} euro ne saurait être considéré comme une ressource supplémentaire.

2,5 MILLIONS EN MOINS PAR AN, C'EST :

- Des difficultés à assurer le gros entretien du patrimoine dans les cinq années à venir : l'intégralité du budget prévu pour le gros entretien sur la période de 2017 à 2021 représente 6,5 millions.
- Le financement de réhabilitations remises en cause : pour les groupes Clément Ader, Paul Vaillant-Couturier Extension, et Fri-leuse, qui représentent un investissement en fond propre de 3,2 millions d'euros.
- Des projets de développement incertains : 1,7 million euros de fonds propres devraient être investis sur 5 ans, avec l'objectif d'accroître l'offre de logements aux demandeurs, de favoriser la mobilité des locataires dans notre parc.



Opaly comptait parmi les 40 bailleurs sociaux mobilisés le 17 octobre.

POUR OPALY,

dont 32 % des locataires perçoivent les APL, une baisse de loyers de 60 euros pour compenser la baisse de l'APL a été estimée à une perte de recettes de 1,3 millions d'euros par an, soit au minimum 6,5 millions sur 5 ans. Le gel des loyers en 2018 représenterait pour sa part une perte de 180 000 euros.



ÉLUS, PERSONNELS ET LOCATAIRES SE MOBILISENT POUR DÉFENDRE LES HLM :

- Journée "portes fermées" le 17 octobre, au niveau national. Des points de rencontres avec élus et personnels étaient organisés par Opaly devant les agences et le siège de 9h30 à 11h, pour discuter des dispositions du projet de loi. À 13h30, Opaly et les représentants des locataires ont manifesté pour défendre les Offices publics de l'Habitat et le logement social.
- 40 organismes d'Ile-de-France ont manifesté le 17 octobre à proximité de l'Assemblée nationale, 5000 personnes rassemblées : élus, locataires, personnels, représentants des locataires...



- Le 14 novembre 200 partenaires, entreprises, architectes, promoteurs... étaient réunis à l'initiative des bailleurs sociaux d'Ile-de-France pour leur exposer les conséquences de l'article 52 sur la commande publique.
- 100 véhicules ont défilé en cortège le 15 novembre dans Paris.
- Les organismes se sont de nouveau mobilisés le 23 novembre devant le Sénat.



POSITION UNANIME EN CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Conseil d'administration, élus, représentants des locataires, personnalités qualifiées, souhaitent que l'Etat revienne sur les mesures annoncées, qui mettent en cause, avec le logement social, un pilier fondamental du pacte républicain. Le débat d'orientations budgétaires, qui devait se tenir le 3 octobre, est reporté.

Le CA, rejoint par le Conseil de concertation locative, envisage également de ne pas délibérer sur le projet de Convention d'utilité sociale (Cus), pourtant obligatoire, si aucun amendement n'est porté au projet de loi de finances.

Le Mouvement Hlm demande que l'article 52 du projet de loi de finances intitulé « Réforme des aides au logement et de la politique des loyers dans le parc social » soit supprimé et qu'une véritable concertation s'engage entre l'Etat, les élus locaux et les acteurs du logement social.

Notre Office, outil public, ne fait pas de bénéfices, et nos excédents sont directement réinvestis dans notre patrimoine.



**N°HORS SÉRIE
VIVRE EN HLM**

**OPALY
SIÈGE SOCIAL :**
51, rue de Stalingrad
94110 Arcueil.
Tél. 01 46 15 32 00.

RÉDACTION :

Opaly

PHOTOS :

Opaly

**CONCEPTION, RÉALISATION,
IMPRESSION**

Pellicam SN - 01 49 08 01 61

“ La mission du logement, surtout en Ile-de-France, est tellement nécessaire et précieuse ! Si on ne se mobilise pas, si on ne réagit pas, les possibilités d'accéder à un logement social vont s'amenuiser. Le logement social est une valeur essentielle de notre pays, de notre histoire aussi : heureusement que les Hlm existent ! C'est une lutte qui s'engage, pour que le fossé ne s'accroisse pas entre ceux qui ont des revenus moindres et ceux qui en ont plus. 5 euros de baisse des APL, cela peut paraître peu, pourtant c'est énorme : il ne faut pas penser qu'à soi, il faut comprendre ce que cela entraîne, c'est-à-dire moins de travaux, de maintenance, moins de projets. Il est important de manifester, d'échanger et de s'exprimer, pour que ce service du logement puisse continuer. ”

M-A. Falaise,
locataire au Centre-ville de Gentilly



“ Le logement social est pour beaucoup de personnes un tremplin dans la vie : premier contrat ou contrat précaire, salaire minimum, revenu de solidarité. Seuls les bailleurs sociaux les accueillent. Si le logement social disparaissait, il n'y aurait aucune alternative ! Le projet de loi est une aberration, il défait le logement social comme tissu social de notre pays. La France a pour valeur l'égalité : que tout un chacun puisse se soigner, se loger. parce que ce qui est versé au pot commun est utilisé pour le bien de tous. Nous devons tous rester attentifs et mobilisés, avec les locataires, qui sont les premiers concernés. ”

O. Guérin, secteur attribution du service Gestion locative d'Opaly



Manifestation le 14 octobre à l'appel du collectif « Vive l'APL », devant l'Hôtel de ville de Paris.

“ Même si la gestion de l'Office est bonne, ce sera dommageable pour tous si demain nous n'avons plus d'argent pour les travaux : pour entretenir le patrimoine, pour les locataires qui entrent dans un nouveau logement, pour les réhabilitations, les constructions... Quant à l'APL : les Hlm, habitats à loyer modéré, permettent de loger des personnes qui ont peu de moyens. L'APL est nécessaire pour les aider à payer un loyer, 5 euros par mois c'est beaucoup pour certains. ”

P. Barbelion, gardien à Gentilly

“ C'est important de se mobiliser aux côtés des bailleurs sociaux, le Gouvernement veut leur enlever tout d'un coup des financements ! S'il n'y a plus d'argent, il y a moins ou il n'y a plus de travaux. Ce sont les loyers qui financent les organismes, qui permettent de louer des logements propres, en bon état. Comment faire pour les locataires ? La plupart des familles logées ont peu de revenus, elles ont besoin du logement social. C'est inquiétant pour nous les entreprises, aussi : moins de budget veut dire moins de commandes de travaux. ”

M. Miloud, EBM (entreprise tous corps d'état)

SIGNEZ LES PÉTITIONS EN LIGNE !

« sauvons le logement social » : www.change.org

« Vive l'APL » : www.vivelapl.org

**PROCHAINE MANIFESTATION :
LE 9 DÉCEMBRE À PARIS**

LUTTONS POUR PRÉSERVER LES HLM !



**Les HLM sont
en danger !**

Opaly se joint au **mouvement national du 17 octobre** pour protester contre le projet de loi de finances.

Nous vous donnons rendez-vous :

9h30 - 11h : des points de rencontres avec élus et personnels sont organisés devant les agences et le siège

13h30 : ensemble manifestons **méto Invalides** pour défendre les **Offices publics de l'Habitat** et le **logement social** !



OPH
LA FÉDÉRATION

Résolution du Conseil fédéral

Depuis le congrès de Strasbourg pendant lequel les congressistes avaient approuvé avec sidération et colère le contenu du projet de loi de finances 2018, les organismes HLM et en particulier les offices ont engagé une multitude d'initiatives, avec le soutien de la fédération pour faire connaître les conséquences désastreuses de l'article 52.

Hier, la Fédération avait appelé à une journée de mobilisation de tous les offices. C'est un succès auquel a contribué l'ensemble du mouvement HLM : partout sur le territoire, les organismes ont fermé leurs portes (plus de 200 offices !). Ils ont ainsi pu sensibiliser leurs partenaires aux conséquences désastreuses d'une perte de recette de 1,7 milliard d'euros en organisant des manifestations, conférences de presse, rencontres avec les entreprises du bâtiment etc.

Cette mobilisation est à la hauteur des enjeux posés par le désormais fameux article 52. Rappelons que s'il devait s'appliquer, 122 offices et 82 ESH seraient en déficit dès 2018 parce que le gouvernement veut ponctionner les recettes des organismes HLM.

1,7 milliard (et on pourrait ajouter le gel des loyers qui privera les organismes d'une recette de 150 millions d'euros et la hausse à hauteur de 100 millions des prélèvements par la CGLLS) à comparer à ces 2,2 milliards d'autofinancements générés par les organismes HLM (Offices et ESH, soit 490 organismes). Ces 2,2 milliards génèrent chaque année environ 18 milliards d'investissements. C'est donc une chute brutale des travaux qui s'annonce, et pour la rénovation urbaine c'est un coup d'arrêt brutal qui conduira à des projets au rabais voire abandonnés dans les quartiers où vivent les populations les plus fragiles.

LUTTONS POUR PRÉSERVER LE LOGEMENT SOCIAL

En s'attaquant au service public du logement, le gouvernement fragilise directement les ressources des organismes publics et les services rendus quotidiennement aux locataires.

Dès lors que l'APL baisse, les organismes HLM perdent 1,7 milliards d'euros !

Opaly devra baisser de manière drastique les crédits d'entretien, de maintenance, de réhabilitation des immeubles ; autant de moyens en moins pour bâtir, rénover, et entretenir le patrimoine. Les locataires sont les premiers victimes d'une mesure qui dégradera très vite leurs conditions de vie quotidienne.

PLAN LOGEMENT
DU GOUVERNEMENT

**REJOIGNEZ-NOUS
à la MANIFESTATION !**
contre la réforme des aides au logement
et de la politique des loyers dans le parc
social :

**RENDEZ-VOUS à 13h30
méto Invalides**



Communiqué

"Une partition intenable"

Le projet gouvernemental de baisse des APL et d'instauration d'une "réduction de loyer de solidarité" met gravement en péril nos établissements.

Ce sont plusieurs millions d'euros de recettes qui vont disparaître des budgets de nos organismes ; une partition intenable. La qualité du service que nous rendons à nos locataires, nos projets de rénovation et de développement du patrimoine, parfois notre existence même sont directement menacés. Aucune des mesures annoncées en "compensation" de cette baisse des recettes (allongement de la durée des emprunts, baisse du surloyer, maintien du taux du livret A, vente de logements sociaux...) n'est de nature à maintenir l'équilibre financier de nos organismes.



DECLARATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Des mesures injustes et inacceptables !

Le budget du ministère de la Cohésion du territoire passera de 16,3 milliards d'euros à 16,5 milliards l'an prochain puis à 15 milliards en 2019, soit une baisse de 18 % en deux ans, c'est ce que prévoit le projet de loi de finances 2018.

Le projet prévoit notamment une réduction des loyers et corrélativement une baisse des aides personnalisées au logement, ainsi que le gel des loyers pour 2018.

Une baisse de loyers de 60 euros pour compenser la baisse de l'APL représente une perte de recettes de 1,3 millions d'euros par an pour notre Office. Soit au minimum 6,5 millions sur 5 ans. Le gel des loyers en 2018 représenterait pour sa part une perte de 180 000 euros.

Notre Office, outil public, ne fait pas de bénéfices, et nos excédents sont directement réinvestis dans notre patrimoine.

====> Fermeture du siège, des agences et loges mar



Le Mouvement HLM est au cœur du projet social et économique de la France.
1 Français sur 2 vit ou a vécu dans un HLM.
En diminuant les APL, le projet de loi de finances diminue la capacité d'investissement des HLM en faveur d'un fragile emploi des travailleurs dans le bâtiment et touche à ses valeurs et à son développement.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



IL Y A DANGER SUR LE LOGEMENT SOCIAL. LA CNL, LES LOCATAIRES, OPALY RIPOSTENT

Le gouvernement des riches d'E. Macron est en marche : objectif le démantèlement des offices HLM. À Arcueil et Gentilly ce sont 5506 familles locataires d'Opaly qui vont subir cette politique **ANTI SOCIALE**. Nous ne pouvons accepter ces dispositions scandaleuses. Ce sont encore les plus modestes qui vont supporter ces décisions.

REFUSONS ce projet injuste !

Une forte mobilisation a pris corps rapidement sous l'impulsion de la Présidente et du Vice-Président d'Opaly, de la direction et des employés d'Opaly, du Conseil d'administration d'Opaly, des élus CNL des locataires et avec le soutien des élus de la majorité du mouvement a interpellé le Ministre du logement : à ce jour le pouvoir macronien n'a pas daigné répondre à nos revendications. Nombreux sont ceux qui ont manifesté le 17 octobre contre ce projet insoutenable. Ils ont sonné le début de la lutte. Aujourd'hui rien n'a encore bougé ; **Nous locataires** ne pouvons rester assis les bras croisés.

Nous locataires il nous faut rejoindre massivement ce mouvement, chacune et chacun selon ses disponibilités, afin de participer en force et nombreux aux diverses actions que nous vous proposerons pour la défense et l'avenir du logement social. Votre participation sera indispensable et plus nous serons plus nous pourrons stopper ce projet indigne.

Les élus et élue CNL
représentant les locataires au Conseil d'Administration d'Opaly,
Catherine Rubio-Benavides, André Laurent, Alain Chaumet