

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS

**OFFICE PUBLIC de L'HABITAT COMMUNAUTAIRE  
DE PLAINE COMMUNE**

**PROCES-VERBAL  
CONSEIL D'ADMINISTRATION  
21 OCTOBRE 2017**

L'An deux mille dix-sept, le vingt-et-un octobre, à neuf heures trente précises,

**Le Conseil d'administration** de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de :

**Monsieur Laurent RUSSIER**, président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

**Étaient présents :** Adrien DELACROIX, Mamoudou DIARRA, Brigitte ESPINASSE, Bruno LAMBERT, Michel LANGLOIS, Christophe MARTIN, Maurice MENDES DA COSTA, Francis MORIN, François NIVET, Jaklin PAVILLA, Christian PERNOT, Pierre-Yves REBERIOUX, Laurent RUSSIER, Georges SALI, Christian TRIGORY

**Étaient absents excusés :**

Michel BOURGAIN qui a donné pouvoir à Stéphane PEU  
Patrick BRECHOTTEAU  
Corinne CADAYS-DELHOME qui a donné pouvoir à François NIVET  
Aline COLAVECCHI qui a donné pouvoir à Francis MORIN  
Christian DELLION  
Thierry DUVERNAY qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER  
Gilles HENIQUE qui a donné pouvoir à Jaklin PAVILLA  
Fiona MEADOWS qui a donné pouvoir à Michel LANGLOIS  
Claude MOREAU qui a donné pouvoir à Bruno LAMBERT  
Camille PICARD qui a donné pouvoir à Pierre-Yves REBERIOUX

Nicole ISNARD, Commissaire du Gouvernement

**Participaient à la séance :**

Monsieur Sébastien LONGIN, Directeur général

**Assistaient à la séance :**

Jean-François LEONTE, Directeur du Département Politiques Locatives et Sociales  
Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement  
Eric GAUTHIER, Directeur du Département des Agences  
Tangi LE ROUX, Directeur du Département des Ressources  
Edwige LE NET, Chef de Cabinet

**Secrétaire de Séance :**

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par **Monsieur Laurent RUSSIER** à 9h30 après avoir constaté que le Conseil d'Administration a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

➤ **Approbation du procès-verbal du 28 juin 2017**

**Camille PICARD** demande que la remarque qui lui est attribuée en page 14 concernant le mandat de Maire soit retirée du Procès-verbal du 28 juin 2017

**Après mise aux voix, les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le procès-verbal du conseil d'administration du 28 juin 2017.**

➤ **Vœu relatif à la mise en œuvre du Plan Logement**

- Vu la Stratégie Logement annoncée par le Gouvernement le 20 septembre 2017 ;
- Vu, notamment les dispositions de l'article 52 du projet de Loi de Finances pour 2018 ;
- Considérant que l'accès à un logement abordable est une préoccupation majeure pour Plaine Commune et ses habitants
- Considérant que l'article 52 du PLF pour 2018 prévoit une baisse de 1,7 Milliard d'euros du montant des APL concentré sur le seul parc social qui ne capte, pourtant, que 45% des aides ;
- Considérant que la politique de diminution d'aide à la personne et de baisse concomitante des loyers d'environ 75 euros imposée de manière autoritaire aux bailleurs sociaux va impacter de manière significative la situation financière de l'OPH et va inéluctablement contribuer à freiner sa politique d'investissements en logements neufs, en réhabilitation, entretien et optimisation énergétique du parc existant dont les locataires seront les premières victimes ;
- Considérant que pour Plaine Commune Habitat, la baisse des recettes est évaluée à 7,8 millions d'euros représentant une somme équivalente à son autofinancement moyen ;
- Considérant que les « contreparties » annoncées ne correspondent ni en masse ni en nature au transfert de charges brutalement imposé aux bailleurs sociaux ;
- Considérant que le choc de l'offre poursuivi va se traduire par une chute de l'offre ;
- Considérant que de manière totalement inéquitable, ce sont les bailleurs qui accueillent le plus grand nombre de demandeurs de logement très modestes qui seront les plus fortement touchés ;
- Considérant que cette baisse drastique des investissements de l'OPH va impacter la vitalité de l'économie locale et, notamment, du tissu des entrepreneurs locaux dans le bâtiment ; que ce sont autant d'emplois non dé localisables qui sont à terme menacés ;
- Considérant que ces différentes mesures fragiliseront considérablement la capacité de l'office à poursuivre son action de proximité, en cœur de quartier, s'agissant notamment du développement social urbain, des partenariats d'insertion ou de la tranquillité résidentielle ;
- Considérant que le gel des loyers appliqués et plafonds, y compris sur les opérations en cours représenterait une perte de recettes estimée à 1 million d'euros
- Considérant que la vente HLM est contraire à la politique de développement de l'offre de l'office et entraînerait une baisse de l'offre locative et risquerait d'engendrer à terme des copropriétés dégradées
- Considérant que l'office, via la CAPS propose à ses locataires une offre qualitative d'accession sociale dans des logements neufs avec des garanties leur permettant un parcours résidentiel sécurisé et valorisant
- Considérant la proposition de réévaluer la situation des locataires tous les 6 ans comme une fragilisation supplémentaire du droit au maintien au bail et de la stabilité des familles,

Sur proposition du Président de l'OPH, le Conseil d'Administration émet le vœu que :

- le Gouvernement renonce à s'attaquer aux loyers de l'OPH qui sont au cœur de son équilibre économique et sur lesquels sont assis ses annuités de remboursement d'emprunt ;
- le Gouvernement fasse d'une véritable politique des aides à la pierre le cœur du « choc de l'offre » annoncée et permette ainsi aux bailleurs sociaux de construire des logements dont les loyers seront accessibles aux plus modestes de nos concitoyens ;
- le Gouvernement renonce à supprimer l'APL accession pour mener une politique volontariste d'accession sociale à la propriété plutôt qu'une injonction à développer la vente HLM
- le gouvernement renonce à réformer le logement social sans concertation préalable et réelle des acteurs
- le gouvernement replace le logement et le logement HLM au cœur des politiques publiques.

**Christian TRIGORY** estime, concernant la mobilisation du 17 octobre, qu'il aurait été opportun d'informer les amicales de locataires en amont afin de pouvoir mobiliser un maximum de locataires. Or, l'affichage a été réalisé le lundi et le tractage le lundi et le mardi.

**Laurent RUSSIER** répond que la question avait été abordée en amont au bureau où l'amicale VMSD est seule représentée. Ce mouvement a nécessité une forte mobilisation des services dans des délais très courts. On fera mieux la prochaine fois si les conditions le permettent.

Présentation du Plan Logement par Sébastien LONGIN

**Laurent RUSSIER** s'interroge sur la possibilité de garder à l'ordre du jour le point relatif à l'indexation des loyers car il est très compliqué de voter dans ces conditions plus qu'incertaines.

Alors que le modèle HLM est frontalement attaqué, nous avons initié une mobilisation large à laquelle participe globalement tous les acteurs du monde HLM. Même si tous ne partagent pas exactement la même vision, tous se retrouvent sur des enjeux essentiels comme le refus de la baisse des APL articulée à la RLS.

Il s'agit non seulement d'un transfert de charges caractérisé et, plus fondamentalement, d'un changement de paradigme. Si l'on prend en compte l'ensemble des mesures du projet de loi de finances, par exemple la pérennisation des mesures de défiscalisations, les orientations de fond apparaissent clairement.

**Michel LANGLOIS** estime la présentation très didactique et compréhensible. Il y a une incohérence du diagnostic gouvernemental, par rapport à l'ensemble. La réforme Barre de 1977 n'a jamais été remise en cause et les aides à la pierre sont devenues peau de chagrin. Dans le budget national, sont consacrés 18 milliards d'euros aux aides à la personne et quelques dizaines de millions d'euros aux aides à la pierre. La bataille engagée par le mouvement HLM est importante.

Je suis d'ordinaire opposé à l'adoption de vœux mais certains enjeux sont plus importants que d'autres et le justifient. Je suis donc favorable à un vœu pour le retrait de l'article 52. Par ailleurs, d'un point de vue opérationnel, la réforme ne pourra pas être appliquée au 01/01/2018 au mieux elle le sera au 1<sup>er</sup> mars. Il y a une incohérence sur le diagnostic et la méthode.

**Georges SALI** estime que la présentation est excellente et claire y compris sur les mécanismes et les apports. Cette contestation est parfaitement légitime.

Cette mesure consiste en le démantèlement d'un système qui, bon an, mal an, ne fonctionne pas si mal. Le projet du gouvernement va plonger les organismes HLM en grande difficulté. Le Droit au Logement n'est pas respecté dans notre pays. Au-delà d'un modèle HLM qui fonctionne globalement bien, l'État ne répond pas à l'ensemble des besoins.

En 2018, la loi devrait permettre le choc de l'offre ? On peut en douter. Il serait préférable de renforcer le système actuel plutôt que de le mettre en difficulté. Les droits fondamentaux ont été progressivement établis après la seconde guerre mondiale : le droit à l'éducation, le droit au logement, le droit à la santé. Aujourd'hui, on casse le service public au bénéfice du service privé. On doit dénoncer cette rupture sur le logement social, alors qu'il avait été peut-être le moins attaqué jusqu'à présent.

Sur un office comme le nôtre qui gère des quartiers en grande difficulté, des quartiers en déshérence, en déliquescence du lien social, cette mesure va mener l'OPH à adopter une politique qui va à l'encontre des besoins. Il souhaite que soit mentionnés au vœu l'impact considérable sur le territoire et l'obligation de gestion sociale spécifique.

**Christian TRIGORY** remercie Mr LONGIN pour sa présentation et demande s'il est possible de diffuser la présentation aux amicales, il estime aussi qu'il aurait été opportun de mettre un exemple sur l'APL dans la lettre qui aurait dû être envoyée sous enveloppe avec la quittance. Quand Emmanuel Macron parle de fusion, il s'agit en fait de la casse du logement social et des emplois.

Nous avons vocation à louer des logements et non à les vendre surtout quand on voit la pénurie actuelle. Il approuve la proposition de Monsieur SALI.

**Mamoudou DIARRA** affirme que c'est la double peine : le pouvoir d'achat baisse et se dégrade comme le cadre de vie, c'est vrai notamment pour le stationnement payant qui représente 240 euros par an pour un véhicule, 480€ ou 720€ pour deux ou trois véhicules. Tout cela diminue le pouvoir d'achat. De plus, si les locataires prennent un parking en location, ça alourdit la taxe d'habitation.

**Laurent RUSSIER** répond que ce sujet n'est pas en rapport avec le point examiné au Conseil d'Administration.

**Mamoudou DIARRA** estime qu'il existe un rapport car cela a un impact sur le pouvoir d'achat et que cela concerne les locataires.

**François NIVET** explique que le plus important, c'est la question de cohérence d'ensemble des mesures du projet de loi de finances et qu'il faut les analyser dans leur globalité. La présentation faite nous aide à comprendre la perversité de ce dispositif. L'office est issu d'une création commune, cela fonctionne même s'il reste des points à améliorer. Or, on assiste à la casse du système depuis la politique des lois Barre et Méhaignerie. Au-delà de nos diversités, quelle réponse apporte-t-on à ce choix de société destructeur ?

**Bruno LAMBERT** demande si la lettre aux députés a été envoyée car il se dit surpris de ne pas voir certaines ESH se mobiliser. Il note également qu'un des points de la stratégie logement du gouvernement concerne la fin potentielle du droit au bail or cela peut être dramatique de demander à des personnes installées depuis 25-30 ans, de quitter leur logement. Cet aspect pourrait être souligné.

**Roselyne LE FLOCH** est très inquiète, il est nécessaire d'expliquer davantage aux locataires. Nous sommes là pour défendre le logement social.

**Adrien DELACROIX** remercie Mr LONGIN pour sa présentation claire et souligne la contradiction entre la volonté affichée et la mesure. Le gouvernement refuse par ailleurs de réguler le marché privé avec l'encadrement des loyers. Cela va poser des difficultés aux OPH et rendre difficile, l'entretien, la construction et les réhabilitations. Il propose d'ajouter au vœu que la majorité du territoire est placée en QPV, et que nous condamnons la suppression de l'APL accession.

**Pierre Yves REBERIOUX** trouve que la présentation aide à comprendre. Il y a une volonté affichée de « restructurer » mais qui conduit à revoir dans un sens qui n'est pas positif la politique du logement social. A propos de la position de l'USH, il est arrivé des situations où les discussions avec le gouvernement étaient plus ouvertes. Il faut y être attentif et ne pas être en rupture et pouvoir peser sur les débats à venir.

La question des aides à la pierre et des aides à la personne est très complexe. Il est difficile de dire aux ménages dont les revenus augmentent qu'ils peuvent rester toute leur vie dans leur logement construit pour des ménages modestes.

La méthode du gouvernement est très difficile à supporter notamment pour un organisme tel que Plaine Commune Habitat qui remplit fortement sa mission de service public, et ce n'est d'ailleurs pas le cas de tous. Un certain nombre de ménages vont en faire les frais.

Il note par ailleurs que la présentation réalisée ne peut souligner à la fois que nous ne connaissons pas encore les contreparties et qu'elles ne répondent ni en masse ni en aux besoins.

**Stéphane PEU** rappelle qu'il ne s'agit pas de la loi logement mais de la loi de finances. Il y a deux décisions concernant l'APL : une prise par décret qui réduit de 5 euros le montant mensuel des APL, et une baisse prévue dans la loi de finances et qui ne s'appliquera qu'aux locataires HLM dont le montant s'élève à 50/60 euros, entièrement compensée par les bailleurs sociaux. C'est pour cela qu'il est fait état de la double peine.

Une audition de Mr MEZARD et Mr DENORMANDIE a eu lieu cette semaine. Et une rencontre est prévue la semaine prochaine avec Mr DENORMANDIE. Un moratoire est nécessaire sur cette mesure. Il s'agit de sortir de l'article 52 pour revoir sereinement l'ensemble des paramètres de la politique du logement.

Il ne faut pas désespérer que la perche soit saisie par le gouvernement car cela engendre trop d'émotion dans le monde HLM, mais également au sein des collectivités locales de tout bord, des entreprises du bâtiment. Cette mesure va produire des effets en cascade et notamment récessifs sur l'économie, l'emploi

Beaucoup de députés de LREM se voient reprocher par leurs électeurs et les maires cette mesure. Sur les programmes ANRU, les bailleurs financent entre 40 et 50% de l'opération. Il y aura des dommages collatéraux, les députés relaient aussi l'inquiétude des élus locaux et des entrepreneurs. En ne regardant que la politique locale, on exonère les vraies responsabilités.

Il note qu'un OPH est un organisme d'économie sociale et solidaire, aucune marge n'est reversée à des actionnaires. Et, le gouvernement s'attaque à ces établissements publics alors que parallèlement, en trois nuits, l'assemblée a voté la flat tax qui coûte 1,9 Mds, la fin de l'ISF soit 3,2Mds et la fin de la taxe sur les dividendes soit 10 Mds reversés + 2 Mds de perte de recettes annuelles.

Sur les compensations proposées par l'Etat qui comprennent l'allongement des prêts, le gel du taux du livret A, et d'autres, - mais tout ne figure pas dans la loi de finances-, cela représenterait environ 350 millions d'euros alors que la ponction s'élève à 1,7 milliards d'euros.

En termes de calendriers : le 27 octobre le projet est discuté en commission, le 2 novembre débute la discussion en séance plénière à l'Assemblée.

Jusque mi-décembre il faut mobiliser les locataires et échanger sur le sujet.

**Nicole ISNARD** souhaite rappeler les moyens alloués au niveau national à la politique du logement. Par ailleurs, dans la stratégie logement du gouvernement, est prévu un abattement fiscal de 100% en cas de vente de foncier pour la construction de logements sociaux en faveur des locataires les plus fragiles. Plus globalement, l'objectif est la construction de 40 000 logements sociaux et très sociaux et de foyers.

Pour les acquérants, l'objectif est de multiplier par 4 les logements sociaux vendus au travers d'une structure dédiée avec les dispositifs du prêt à taux zéro. Il est également prévu un réexamen des situations des locataires tous les 6 ans et Mme Isnard dit savoir que l'office le fera sans mettre en difficulté les locataires concernés. Enfin, l'enveloppe du NPNRU passera de 5 à 10 milliards d'€.

**Stéphane PEU** répond que nombre des mesures avancées par Mme ISNARD ne sont pas exactes : sur l'abattement sur la plus-value, Monsieur Bruno LE MAIRE a refusé tout amendement aussi bien ceux déposés par lui-même que ceux de M. PUPPONI...Ce qui est voté n'est pas réservé au logement social et est en fait un nouveau cadeau fiscal fait au bénéfice des propriétaires. Sur le NPNRU, les moyens sont alloués avec l'argent des autres ; sur les 5 milliards, 4,5 milliards proviennent d'action Logement donc des salaires et pour les 10milliards c'est encore Action Logement qui est mis à contribution, ainsi que les organismes HLM à hauteur de 2 milliards pour leur part. Il n'est pas question de faire un procès d'intention mais d'être précis. Il ne s'agit pas d'être dans un effet de communication qui se révèle être inexact. Ce qui est avancé par la sous-préfète mérite donc des précisions ce d'autant plus que les autres mesures n'ont, à cette heure, aucune traduction dans les textes.

**Nicole ISNARD** ajoute que les derniers débats parlementaires permettront d'apporter des précisions utiles. A ce stade, on peut effectivement préciser que les abattements concernent toutes les cessions mais sont dégressifs jusqu'à 100% pour le seul logement social. Les débats parlementaires permettront d'affiner et de compléter les mesures.

**Christian TRIGORY** estime qu'il est difficile de demander aux aînés qui ont contribué au financement du logement de partir. Cette mesure risque de faire partir les locataires que l'on juge indésirables. Le précédent gouvernement avait promis la construction de logements supplémentaires, et il se dit rester très prudent avec les promesses du nouveau.

**Laurent RUSSIER** demande à ce que soient intégrés les « considérant » proposées par Georges SALLI, ainsi que les points relatifs à la mobilité et l'APL accession.

Il note par ailleurs que Plaine Commune Habitat s'attache déjà à favoriser la mobilité résidentielle, y compris avec un accompagnement des locataires âgés lorsque c'est nécessaire.

**Michel LANGLOIS** considère que tous les bailleurs portent une attention particulière à la mobilité. La proposition de vœu qui a été soumise était très équilibrée. Si l'on rentre trop dans le détail de la proposition, cela pourrait lui retirer sa force.

**Mme Camille PICARD** ne prend pas part au vote

**Après mise aux voix, les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés adoptent le vœu présenté et amendé en séance relatif à la stratégie logement du gouvernement.**

**Georges SALI** demande que les administrateurs qui veulent voter favorablement puissent l'exprimer sans que les votes « pour » ne soient que la différence des « contre » et « abstention »

Départ de Georges SALI à 11h30

➤ **Augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

La politique des loyers pratiquée par l'Office s'inscrit depuis sa création dans le cadre financier issu du protocole CGLLS signé le 14 mai 2010 avec l'Etat et la Communauté d'agglomération de Plaine Commune. La prolongation de la procédure CGLLS a été actée par le comité des aides de la CGLLS en sa séance du 17 décembre 2015 afin de tenir compte de l'achèvement des opérations prévues dans le cadre du PRU de la ville de La Courneuve.

Cette prolongation du plan CGLLS impose que les loyers augmentent de 1,60 % par an au minimum dérogeant ainsi au cadre légal applicable aux bailleurs sociaux hors protocole qui plafonne les augmentations de loyers au niveau des variations annuelles de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre. Le projet de loi de finances pour 2018 prévoit toutefois un gel des loyers plafonds et des loyers pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier 2018 malgré une évolution de + 0,75 % de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre. Une incertitude demeure sur l'application de cette mesure aux organismes de logement social en procédure CGLLS. Le gel des loyers plafonds prévu au projet de loi de finances prive l'Office d'une recette évaluée à 300 k€.

La hausse générique votée en octobre ne s'appliquera pas de manière homogène à l'ensemble des logements du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Cela tient à plusieurs éléments :

- La revalorisation ne s'appliquera pas aux 6 662 logements dont les loyers sont aux loyers plafonds en 2017. Les loyers de ces logements seront ainsi gelés en 2018 si la mesure relative au gel des loyers plafonds prévue au projet de loi de finances pour 2018 est adoptée, dans le cas contraire ils évolueront de + 0,75 % ;
- Par ailleurs, 1 919 logements<sup>1</sup> subiront une hausse des loyers minorée. Les loyers de ces logements ne peuvent pas, en effet, être augmentés de la hausse générique sous peine de dépasser les loyers plafonds ;
- 155 logements de la résidence Robespierre à La Courneuve voués à être démolis auront été libérés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et ne subiront donc pas de hausse des loyers en 2018 ;
- Enfin, les 563 logements des résidences La Courtille et Colombier Pasteur ne seront pas impactés par la hausse générique du 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans la mesure où ils feront l'objet, en 2018, d'une augmentation spécifique liée à la réhabilitation.

Finalement, ce ne sont que 8 784 logements<sup>2</sup> qui feront effectivement l'objet de la hausse au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les produits locatifs supplémentaires dégagés par ces logements qui feront l'objet d'une hausse générique représentent un surcroît de recettes locatives de **0,8 M€**<sup>3</sup> soit l'équivalent d'une hausse moyenne de **+ 0,91 %**<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Si les loyers plafonds n'étaient pas gelés au 1<sup>er</sup> janvier 2018, ce sont 7 716 logements qui subiraient une hausse minorée des loyers.

<sup>2</sup> Si les loyers plafonds n'étaient pas gelés au 1<sup>er</sup> janvier 2018, ce sont 9 649 logements qui feraient effectivement l'objet de la hausse de 1,60 %.

<sup>3</sup> Si les loyers plafonds n'étaient pas gelés au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la hausse moyenne serait de 1,26 % et représenterait un surcroît de recettes de 1,1 M€.

Ces produits supplémentaires sont à rapprocher de la hausse globale des produits locatifs, évaluée pour l'ensemble des logements à **2,6 M€** (hors impact de la vacance) pour 2018.

Cette hausse globale des produits locatifs de **2,6 M€** intègre en plus des **0,8 M€** dégagés par la hausse générique, les recettes locatives issues du patrimoine nouveau.

Ainsi, les **292 logements familiaux et les 150 équivalents-logements** construits en 2017 dégageront des produits locatifs en année pleine à compter de 2018.

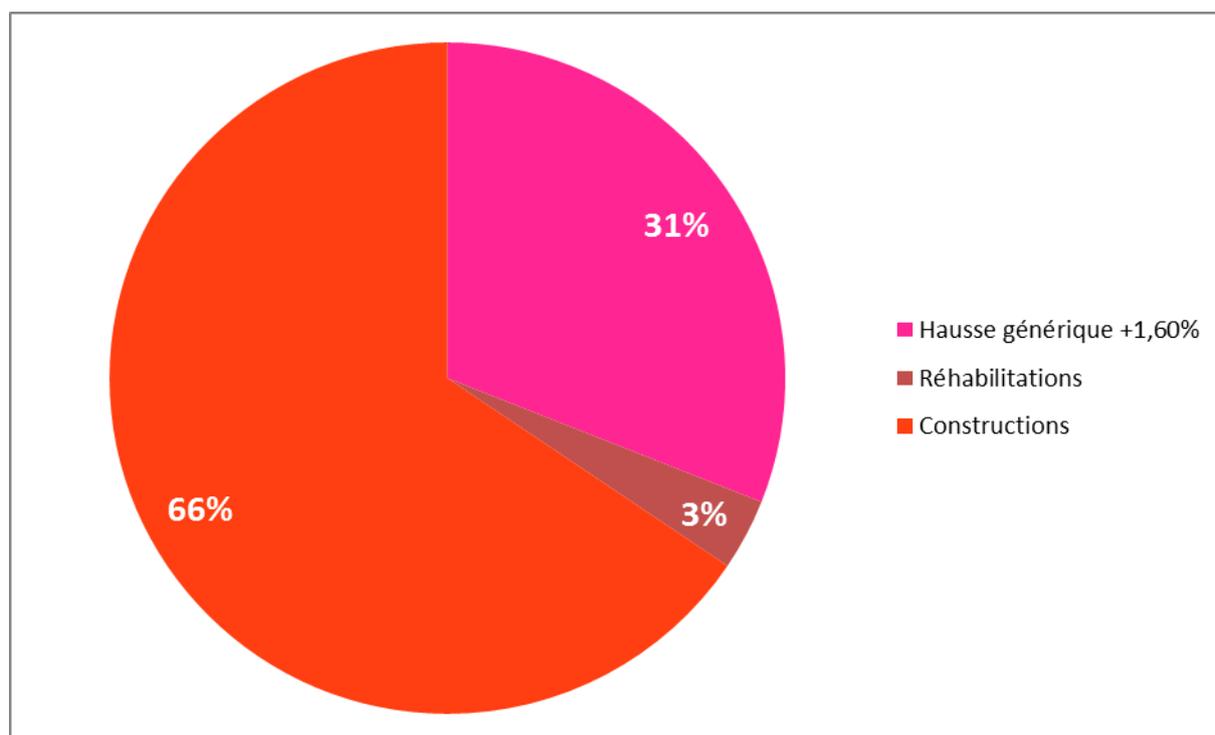
Par ailleurs, l'Office mettra en location **385 nouveaux logements** en 2018 :

- Balzac à La Courneuve (25 logements) ;
- Ecoquartier pa3-pa5 à L'Île-Saint-Denis (45 logements) ;
- Jean Moulin à Saint-Denis (59 logements) ;
- Ex-AFL à La Courneuve (71 logements) ;
- Îlot des Services Techniques à Epinay-sur-Seine (42 logements) ;
- Ecoquartier PB4 à L'Île-Saint-Denis (12 logements) ;
- Nozal à Saint-Denis (26 logements) ;
- Ecoquartier PB1 à L'Île-Saint-Denis (14 logements) ;
- Ilot du marché à La Courneuve (43 logements) ;
- Montjoie F2B à Saint-Denis (47 logements) ;
- Réhab. 234 av. du président Wilson à Saint-Denis (1 logement).

Enfin, deux résidences feront l'objet d'une hausse spécifique des loyers en 2018 à l'issue d'une réhabilitation (+ 86 k€) :

- La Courtille à Saint-Denis (447 logements) ;
- Colombier Pasteur à Pierrefitte-sur-Seine (116 logements).

Dès lors, cette hausse des produits locatifs se répartit de la manière suivante :



A contrario, la masse des loyers diminuera de **230 k€** par rapport à 2017 en raison de la libération des logements de Robespierre voués à être démolis ou cédés.

Au global, la masse des produits locatifs provenant du parc de logements, des places de stationnements (garages, parkings), des commerces et autres redevances devrait atteindre **92,8 M€<sup>4</sup> en 2017 contre 87,9 M€ anticipés sur 2017.**

Cela représente une hausse globale des produits locatifs de l'ordre de **5,5 %.**

Le détail des différents produits locatifs figure ci-après :

<b>Quittancement théorique des logements en 2017 (sans vacance*)</b>	<b>85 671 119 €</b>	<b>(A)</b>
+ Impact en 2018 des hausses spécifiques pratiquées en 2017 suite aux réhabilitations	0 €	<b>(B)</b>
+ Impact en 2018 des hausses spécifiques pratiquées en 2018 suite aux réhabilitations	86 638 €	<b>(C)</b>
+ Impact en 2018 des logements neufs livrés en 2017	595 593 €	<b>(D)</b>
+ Impact en 2018 des logements neufs livrés en 2018	1 058 593 €	<b>(E)</b>
+ Impact en 2018 des logements libérés en 2018 en vue d'une démolition ou d'une cession	-230 451 €	<b>(F)</b>
+ Impact de la hausse générique	783 187 €	<b>(G)</b>
<b>Quittancement théorique des logements en 2018 (sans vacance)</b>	<b>87 964 680 €</b>	<b>(H)=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)</b>
- Pertes de loyers dues à la vacance en 2018 (hors démol.) avec (F) + (I) = 2 % x (M)	-1 624 978 €	<b>(I)</b>
<b>Quittancement théorique des logements en 2018 (déduction faite de la vacance)</b>	<b>86 339 702 €</b>	<b>(J) = (H) + (I)</b>
<b>Quittancement garages et parkings en 2018 (déduction faite de la vacance)</b>	<b>1 566 057 €</b>	<b>(K)</b>
<b>Quittancement commerces et foyers en 2018 (déduction faite de la vacance)</b>	<b>4 865 696 €</b>	<b>(L)</b>
<b>Total des loyers déduction des pertes dues à la vacance en 2018</b>	<b>92 771 454 €</b>	<b>(M)=(J)+(K)+(L)</b>
<b>La hausse générique moyenne est de :</b>	<b>0,91%</b>	
<b>Nb de logts de fonction</b>	<b>142 lgts</b>	<b>(1)</b>
<b>Nb de lgts qui ne subissent aucune hausse au 1er janvier 2018</b>	<b>7 777 lgts</b>	<b>(2)</b>
<i>dont lgts livrés ou acquis en 2018</i>	385 lgts	
<i>dont lgts réhabilités faisant l'objet d'une hausse spécifique en 2018</i>	563 lgts	
<i>dont lgts libérés avant le 2 janvier 2018 en vue d'une démolition ou d'une cession</i>	167 lgts	
<i>dont lgts déjà au loyer plafond et qui ne subiront aucune hausse en 2018</i>	6 662 lgts	
<b>Nb de lgts dont la hausse est strictement inférieure à la hausse générique</b>	<b>1 919 lgts</b>	<b>(3)</b>
<b>Nb de lgts dont la hausse est égale à la hausse générique</b>	<b>8 784 lgts</b>	<b>(4)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18 622 lgts</b>	<b>(1)+(2)+(3)+(4)</b>

<sup>4</sup> Si les loyers plafonds n'étaient pas gelés au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la masse globale des loyers représenterait 93,1 M€.

## ANNEXE

### HAUSSE DES LOYERS RELATIVE AUX OPERATIONS DE REHABILITATION

*RAPPEL : les loyers avant évolution indiqués ci-après sont ceux pratiqués fin 2017.  
Ces logements peuvent avoir fait l'objet de hausses étalées dans le temps.  
Les hausses mentionnées ci-après correspondent  
Uniquement aux augmentations qui seront pratiquées en moyenne en 2018.*

Nom de la résidence	Ville	Code ESI	Avis d'échéance de	Taux de loyer moyen pondéré avant hausse spécifique	Taux de loyer moyen pondéré après hausse spécifique	Hausse moyenne n°1 (2018)	Hausse moyenne n°2 (2019)
COLOMBIER PASTEUR	Pierrefitte-Sur-Seine	PI0101	Septembre	40,60 €/m <sup>2</sup> /an	41,63 €/m <sup>2</sup> /an	2,50%	-
LA COURTILLE	Saint-Denis	SD0500	Mars	38,13 €/m <sup>2</sup> /an	40,08 €/m <sup>2</sup> /an	5,12%	5,12%

**Laurent RUSSIER** précise ne pas souhaiter voter le texte tel qu'il est présenté. L'USH, par la voix de son délégué général, propose de voter le gel des loyers dans le contexte imposé par le gouvernement mais en se laissant la possibilité d'une augmentation de loyers en fonction des révisions de l'article 52. Il est en effet compliqué d'aller au-delà vu le niveau d'incertitudes actuelles. Il rappelle que le gel total des loyers aurait un impact très lourd sur les finances de l'Office, en plus de celui lié strictement à la RLS. C'est bien l'impact de toutes les mesures de l'article 52 qu'il faut prendre en considération.

**Michel LANGLOIS** rappelle que nous sommes sous protocole CGLLS et que l'Office a pris des engagements, y compris vis-à-vis de l'Etat, s'agissant du taux d'augmentation des loyers. Cela nous place dans une situation tout à fait paradoxale.

**Laurent RUSSIER** propose d'acter le principe de gel de loyer en l'état de l'article 52.

**François NIVET** se demande s'il est normal d'acter le gel des loyers, et trouve cela ambigu.

**Christian TRIGORY** demande quelles seront les conséquences sachant que nous sommes sous protocole CGLLS. L'ensemble des bailleurs va-t-il jouer le jeu ? Il aurait souhaité recevoir le document. Quand on parle d'une baisse de 30% des travaux, de quels travaux s'agit-il ? Le PSP a-t-il été intégré ?

**Laurent RUSSIER** estime que le combat n'est pas perdu, Il faut pouvoir désormais jauger les conséquences pour les marges de l'organisme. Un autofinancement négatif n'est pas envisageable.

**Pierre-Yves REBERIOUX** souligne que le gel des loyers n'est pas une mesure encore votée par le gouvernement et qu'il faut réfléchir aux conséquences avant de voter en anticipant sa mise en œuvre.

**Adrien DELACROIX** affirme qu'il faut distinguer la position politique du Conseil d'Administration et les perspectives financières de l'office à court/moyen et long terme. Il faut pouvoir étudier les conséquences d'un gel.

**Stéphane PEU** rappelle que nous sommes dans un débat d'orientations budgétaires. Il sera probablement nécessaire, en décembre, de voter un budget avec plusieurs options : un budget A telle que nous pourrions l'adopter sans la loi de finances telle que portée par le gouvernement et un budget B qui traduirait l'impact de la loi de finances.

Si le moratoire est retenu, il n'y aura pas d'article 52, le budget s'inscrira dans la continuité. Il faudra par ailleurs prévoir de voter une résolution pour s'assurer du respect des conventions CGLLS.

**Jaklin PAVILLA** demande si dans les deux hypothèses le gel des loyers est une obligation

**Stéphane PEU** répond que oui s'il est voté dans la loi de finances.

**Mamoudou DIARRA** demande qui serait la victime si le gel des loyers n'était pas compensé ?

**Laurent RUSSIER** répond que le gel des loyers sans compensation contraint à rogner sur la maintenance, et c'est donc le locataire qui en est victime.

**Christian TRIGORY** se demande si c'est l'Etat ou les locataires qui supporteront le remboursement des emprunts si la prochaine loi annule toutes les conventions.

**Stéphane PEU** répond que si l'un des signataires, en l'occurrence l'Etat, dans le cas où la loi des finances est votée, se dédit de ses engagements alors on peut s'interroger sur la nature des engagements pris par l'Office.

L'application et le suivi de notre protocole CGLLS n'ont reçu que des satisfécits. Si demain, Plaine Commune Habitat est rendu structurellement déficitaire par les mesures gouvernementales annoncées, on peut tout imaginer : qu'il soit cédé, que les collectivités qui ont garanti les emprunts soient sollicitées. Et in fine ce sera le contribuable qui sera mis à contribution.

Plus l'office compte de bénéficiaires de l'APL plus il est pénalisé et plus une ville compte de logement HLM plus elle est pénalisée par les difficultés des organismes présents sur son territoire...

**Pierre-Yves REBERIOUX** relève que trois scénarios sont présentés et estime qu'un quatrième aurait pu l'être avec les préconisations de Plaine Commune Habitat. Le travail sur le premier est conforme au protocole CGLLS. Il faut intégrer dans les prévisions budgétaires, les mesures de l'article 52 avec des ajustements pour ne pas avoir d'autofinancement déficitaire. Il faut laisser l'option de l'USH relative au gel de côté et à une hausse conditionnée au cas où la loi de finances définitivement adoptée le permette.

**Sébastien LONGIN** ajoute que ce n'est pas une équation à 1 inconnue mais à 5 voire 6 : nous ne sommes pas en capacité, à ce stade, de donner des éléments financiers plus précis, et

nous sommes dans l'incapacité de transmettre des éléments prospectifs tangibles au-delà de 2019. Il faudra peut-être adopter un budget modificatif au 1<sup>er</sup> trimestre ou 1<sup>er</sup> semestre.

Si on y est contraint, on appliquera le gel, sinon devra logiquement s'appliquer la hausse annuelle telle que nous l'appliquons régulièrement.

Départ de Stéphane PEU à 12h35

**Laurent RUSSIER** tempère la pertinence d'un « budget dans la continuité ». Nous pouvons décider de quelque chose qui demain ne sera plus vrai. Il y a trop d'incertitude pour se bloquer par une décision. Ainsi que l'USH en fait la proposition, si le gouvernement modifie en ce sens les termes de l'article 52 nous nous autoriserons à voter de nouveau l'augmentation des loyers.

**Pierre-Yves REBERIOUX** demande dans quelle mesure nous pouvons arrêter une rédaction définitive sur ce point.

**Laurent RUSSIER** résume la proposition, à savoir : il est proposé de prendre acte d'un gel contraint des loyers avec la possibilité d'une augmentation si la rédaction de la loi est finalement modifiée.

**Abstention : 3 voix**

**Après mise aux voix, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité des présents et représentés actent le gel des loyers pratiqués et plafonds au 1<sup>er</sup> janvier 2018 en application des dispositions du projet de loi de finances pour 2018 tout en exigeant une compensation de la part de l'Etat. Ils décident d'entériner, au cours d'un prochain Conseil d'Administration, que, dans l'éventualité où la rédaction définitive de la loi de finances pour 2018 serait modifiée en ce sens, la révision des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sera réalisée conformément aux dispositions de l'article L 353-9-3 et notamment de son deuxième alinéa.**

**Mamoudou DIARRA** demande si le Bilan des attributions sera présenté au prochain Conseil d'Administration.

**Laurent RUSSIER** répond que la séance du mois de décembre compte un ordre du jour déjà très chargé mais que le sujet pourra être abordé dans une autre séance.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 12h45.

**Le Président**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laurent Russier', written over a horizontal line.

**Laurent RUSSIER**

