



CRISE DU CORONAVIRUS

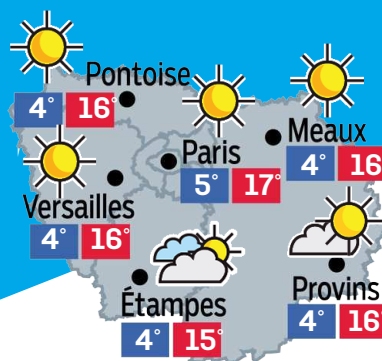
Senlis Amazon va
de nouveau recruter P. IV

Loisirs Les activités
reprennent... un peu P. VII

JEUDI 14 MAI 2020

ÎLE-DE-FRANCE & OISE

L'actualité de vos départements 93



A nos lecteurs
En raison des circonstances exceptionnelles liées au coronavirus, nous vous proposons un cahier spécial avec l'actualité en Ile-de-France et dans l'Oise. Retrouvez davantage d'infos locales sur notre site. Nous vous remercions de votre fidélité.

Les bailleurs sociaux face à une vague d'impayés sans précédent

LOGEMENT

PAR GWENAEL BOURDON

« **ON VA FINIR** par devoir choisir entre payer son loyer et manger », s'inquiétait le mois dernier cette retraîtée de La Courneuve, confinée dans son logement HLM.

Elle n'a pas été la seule à affronter ce dilemme. Au mois d'avril, la proportion de loyers non payés a bondi de façon inédite au sein du parc social du 93 (qui abrite un ménage sur trois).

« Une hausse aussi marquée, aussi soudaine, ça n'était jamais arrivé », confirme Patrice Roques, directeur général de Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH). L'office départemental, qui gère 32 000 logements, accuse le coup : 18 % des locataires n'ont pas réglé leur dû en avril, contre 13 % habituellement. Ce qui représente un trou supplémentaire de 900 000 €, pour l'organisme qui tire 100 % de ses recettes des loyers perçus.

Moins de mandats cash à cause des bureaux de poste fermés

Le 20 avril, l'office public Plaine Commune Habitat avait de son côté encaissé 15 % de loyers de moins par rapport à la même date en mars. Il fallait sans doute y voir aussi les conséquences de la fermeture des bureaux de poste, qui permettent aux locataires de payer en mandat cash.

Un facteur à prendre en compte, souligne le groupe 3F, qui gère 24 000 logements dans le 93, et se refuse à livrer le moindre chiffre sur les loyers d'avril. « Ce serait fictif. Une partie des locataires n'a pas payé parce qu'il y a eu des lenteurs dans la distribution des échéances », estime Isabelle Labaye, directrice territoriale sur la moitié Est du département (Paris Terre d'Envol et Grand Paris Grand Est). Cette dernière mise sur un rattrapage partiel au fil des semaines...

Dans les HLM de Seine-Saint-Denis, nombreux sont les locataires qui n'ont pas payé leur quittance d'avril. Les trésoreries des bailleurs se retrouvent encore plus fragilisées.



Le 20 avril, l'office public Plaine Commune Habitat (ci-dessus des HLM de Stains) comptabilisait 15 % de loyers en moins par rapport à mars.

Mais Patrice Roques est moins optimiste : « Ça montre bien qu'une crise sociale s'exprime ». Et pourtant, insiste-t-il, les services de Seine-Saint-Denis Habitat avaient pris des mesures très rapidement. Une cellule sociale a ainsi pris contact avec 1 470 locataires en difficulté, et lancé « plusieurs centaines de plans d'apurement » de dette.

Pas question cependant de rayer d'un trait de plume les loyers dus. C'est ce que réclamait la pétition lancée par l'Amicale des locataires du Mail de Fontenay à La Courneuve, « pour les plus fragilisés ». « Cette pétition joue son rôle, elle alerte sur des situations difficiles. Mais ce n'est pas à cette échelle que la solidarité doit s'organiser », estime Patrice Roques, qui soutient l'idée, défendue par le président PS de SSDH, Stéphane Troussel, d'un fonds national de solidarité pour aider les locataires en difficulté.

La trêve hivernale jusqu'à la fin de l'année ?

A Aubervilliers, on sent aussi le poids de la crise. Comme partout ailleurs, l'Office public de l'habitat (OPH) - 8 200 logements - n'encaisse jamais 100 % des loyers tous les mois. Mais fin avril, il manquait 16 % des sommes dues, au lieu de 5 % habituellement. La différence s'élève à 920 000 €. « Ça pèse très fortement sur notre trésorerie. Or, on ne pourra pas économiser sur l'entre-

tien, les réparations. C'est un bâti ancien, dont il faut prendre soin », glisse Anthony Daguet, élu PCF et président de l'OPH.

L'organisme, qui était encore il y a peu dans une situation financière catastrophique, doit obtenir demain la signature d'un protocole avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CG2LS). A la clé, une aide de plusieurs millions d'euros, devenue cruciale en cette période.

Le bailleur va instaurer une commission d'urgence sociale, qui examinera la situation des locataires endettés : « Sur les 1 087 personnes qui n'ont pas payé en avril, 200 sont vraiment dans une situation inquiétante ». Le collectif des locataires solidaires d'Aubervilliers, regroupant plusieurs amicales et associations, et qui

réclamait aussi la suppression des loyers, n'a pas eu gain de cause. Anthony Daguet milite pour « la revalorisation des APL, qui aurait le mérite de mettre à égalité les locataires du privé et du social ».

Au-delà de ces mesures à court terme, que se passera-t-il pour les locataires les plus en difficulté ? « Il ne serait pas acceptable que les difficultés liées au Covid se traduisent par une hausse des expulsions », assure Patrice Roques. La trêve hivernale - période durant laquelle les expulsions locatives sont interdites - vient d'être prolongée jusqu'au 10 juillet. Les organismes HLM, regroupés au sein de l'Union sociale pour l'habitat (USH) (voir ci-après) réclament son extension jusqu'à la fin de l'année.

ÉCLAIRAGE

Et si la crise dure ?

LE MOUVEMENT observé en Seine-Saint-Denis est aussi à l'œuvre à l'échelle nationale, de manière moins marquée. L'Union sociale pour l'habitat (USH) observe que 4,8 % des loyers n'ont pas été réglés en avril, contre 4 % le mois d'avant. Cela représente environ 200 M€.

Verra-t-on des bailleurs faire faillite ? « Non, assure Marianne Louis, directrice générale de l'USH, qui représente 4,7 millions de logements. Le système tient grâce à une caisse de garantie (CG2LS), à laquelle tous les bailleurs contribuent. » Voilà pourquoi aucun organisme HLM n'a emboîté le pas aux élus de Bobigny, qui souhaitaient voir annuler un mois de loyer. « Ça mettrait tout le système par terre, affirme Marianne Louis. Les organismes HLM ont un fonds de roulement équivalent à deux ou trois mois de loyers. Ils ne distribuent pas de dividendes. Les priver de 20 % de leurs ressources annuelles serait dangereux. »

Si la crise perdure, l'USH « demandera des mesures fortes au gouvernement », annonce Marianne Louis, fixant l'échéance à septembre.