

Programme Local Habitat de GPSO

Intervention Bernard Jasserand

Conseil GPSO du 20 décembre 2012

Cette délibération est importante car le PLH c'est la Feuille de route en matière de logement de notre communauté d'agglomération pour les 6 prochaines années.

Le diagnostic logement du PLH recèle une somme d'informations importantes pour qui veut connaître ce territoire. Pour des milliers de familles, pour les jeunes actifs qui démarrent professionnellement, pour les retraités, il est très difficile de se loger sur GPSO. Car si le revenu moyen annuel des habitants est plutôt élevé, 22% des foyers fiscaux gagnent moins que l'équivalent d'un smic mensuel, 27% des foyers sont non imposés et 13% des ménages perçoivent une allocation logement Avec des loyers (hors charge) du locatif privé qui s'échelonnent de 19 à 28€/m², des prix moyens d'accession à la propriété de 7480 €/m² pour un appartement dans le neuf, de 6150€/m² dans l'ancien et un prix médian de 870 000€ pour une maison ancienne, le logement est devenu sur notre territoire une vulgaire marchandise, soumise à toutes les spéculations. Le PLH confirme donc que le marché privé de l'immobilier est dans l'incapacité de répondre aux besoins d'une grande partie de la population.

Comment agir sur cette zone de tension et orienter les prix à la baisse ? Quand **60% des ménages du territoire peuvent prétendre à un logement social dont 20% sont éligibles au PLA-I et 40% au PLUS, quand le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de grandir (11854 recensés au 31 décembre 2011)** nous considérons qu'une des réponses réside dans la production de logement à loyer modéré. C'est pour nous une priorité stratégique que devrait adopter notre communauté d'agglomération. Ajouter à d'autres mesures qui devront être décidées au plan national, elle permettrait de peser sur les prix du marché.

Les propositions du PLH 2013-2018 (Page 130)

En matière de logements sociaux si des efforts ont été produits permettant à GPSO d'atteindre 19,55% de la loi SRU au 1^{er} janvier 2011, la situation de grave crise du logement, notamment en Ile de France, nécessite une mobilisation de beaucoup plus grande ampleur. La récente évolution du taux SRU à 25% doit permettre de s'attaquer à la pénurie de logement.

En programmant la production de 650 logements sociaux par an (500 neufs + 150 conventionnés), votre majorité dit vouloir s'inscrire dans cette exigence (32 931 logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, soit 20,94% SRU). Mais comment affirmer vouloir se conformer à la nouvelle loi SRU en programmant une quasi stagnation de notre objectif ? Rappelons que de 2000 à 2010 la cible précédente de 625 logements sociaux /an, n'a pas été atteinte, puisque seulement 520 logements sociaux/an ont été agréés en moyenne. Et notons que le PLH nous alerte sur les contraintes que nous devrions rencontrer sur les futurs opérations de conventionnement, rendent ces chiffres un peu aléatoires.

Les 650 logements sociaux par an permettront donc au mieux de stagner ou pire, de voir notre pourcentage de logements sociaux reculer.

Pour atteindre 25% SRU en 2025, il faudrait produire 11702 logements sociaux en 13 ans, soit 900 logements /an.(Tableau page 130 du PLH ; 157283 résidences x 0,25 = 39320 logts. Sociaux soit 11702 logts de plus qu'aujourd'hui) **il faut donc ambitionner une production**

de logements neufs et conventionnés qui ne peut se situer sous la barre des 900 logements sociaux/an, nous permettant de détendre la tension sur le marché privé et de parcourir une partie du chemin en commençant par les villes les plus en retard. Les subventions de GPSO pour l'habitat public devront donc être augmentées d'autant. (Investissement de 2,6 millions d'€/an) (Tableau page 143) Cette nouvelle offre permettra de compenser le faible taux de rotation dans le parc social (4,4%) et d'attribuer des logements aux jeunes qui y sont sous représentés. (6%). Il est regrettable que le temps d'attente moyen avant l'attribution d'un logement social n'est pas été donné.

Votre proposition de **répartition par type de logement** (Page 133) fait toujours la part belle au PLS 32% (loyer 13€/m²) quand 93% des demandeurs sont éligibles aux logements plus sociaux de type PLUS (7€/m²) et PLA-I (6€/m²) Pour un trois pièces de 60 m² le loyer d'un PLA-I sera de 360€ d'un PLUS de 420€ et d'un PLS de 780€. En 2011, GPSO à connu l'agrément de 11% de PLA-I, de 10% de PLUS et de 79% de PLS. Depuis 2007, 47% des logements sociaux agréés sur GPSO sont des PLS. D'ailleurs, les propositions de subventions soumises ce soir au conseil, concernent toutes des PLS. On constate que la production de PLS va bien au-delà des objectifs annoncés. Je propose donc d'accroître la production de logements PLA-I et PLUS.

Les PLI ne sont pas des logements sociaux ? (Page 131) 480 logements au loyer de 17,47€/m² en 6 ans, vous avez décidé de produire surtout du logement intermédiaire, le nombre de PLI est pratiquement identique à celui des PLA-I ? (540 PLA-I).

Et je remarque dans vos propositions, que les PLS, PLI, accession sociale et maîtrisée représentent 28% de la totalité des logements pour seulement 17% de PLA-I et de PLUS. (Page 133)

Accession sociale. (Page 152)

Nous sommes opposés à la vente de logements sociaux existants, mais favorables à l'acquisition sociale de logement neuf dans le cadre du PSLA (prêt social de location-accession) qui vont permettre de peser sur les prix du marché (3982€/m² prix maximum la moitié du prix du marché) En réservant des terrains au logement social, les villes pourraient fournir un effort important sur le prix du foncier. Une prime de 10 000 € est allouée par l'ANRU aux acquéreurs sous plafonds de revenus à laquelle s'ajoute les aides de l'Etat, qui viennent malheureusement d'être réduites dans le cadre du plan d'austérité, qui apporteront néanmoins une TVA à taux réduit et un prêt à taux zéro (PTZ+). Le nombre proposé de 40 logements en 6 ans nous semble trop faible.

Pour maîtriser ces opérations, la création d'une CAPS (coopérative d'accession sociale à la propriété) pourrait être envisagée.

Nous souhaitons que les accessions sociales soient proposées aux locataires de logements sociaux qui ainsi libèreront des logements existants. Des clauses anti spéculatives (- limiter la liberté de disposer du logement pour l'acquéreur pendant un certain délai - l'empêcher de réaliser une plus-value maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale de l'acquéreur- un paragraphe donnant à la coopérative d'HLM un droit de préemption en cas de cession du bien) et de sécurisation (garantie de rachat et de relogement dans le parc social) doivent être édictées.

Ces acquisitions sociales peuvent aussi être innovantes ; l'exemple du « village vertical » de Villeurbanne est une forme de coopérative d'habitants où mutualisation des espaces, respect de l'environnement et gestion démocratique sans but lucratif sont la règle. Elle mériterait d'être expérimentée sur GPSO.

Accession maîtrisée. (Page 132)

(280 logements/an) Qui passe par une négociation avec le promoteur, qui nécessite une intervention de la collectivité locale, elle doit donc également comporter des clauses anti spéculatives et faire l'objet d'une réelle transparence sur les critères d'éligibilités. Les 33% retenus pour les calculs de taux d'effort sont beaucoup trop élevés, il convient d'obtenir un taux de 20%.

La prise en compte du vieillissement. (Page 137) 8% de la population à plus de 75 ans et à l'échéance 2020 le territoire comptera 30% de plus de 60 ans. Les Etablissements d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes, les EHPAD, pratiquent des tarifs exorbitants, en décalage avec les revenus des habitants (De 3450 à 4200€/mois) Vous dites vouloir produire une offre d'EHPAD accessible aux revenus des habitants mais aucun objectif n'est avancé. Pour lutter contre l'isolement des personnes âgées valides, et libérer des logements dans le parc social, nous considérons que les foyers logements insérés dans des immeubles sociaux donnent des résultats intéressants (Tête du pont de Sèvres).

L'offre de logements pour les actifs, ouvriers, employés, techniciens ou jeunes cadres en début d'activité représente un vrai défi, car les trajets domicile/travail s'allongent, pour eux aussi il convient d'accroître l'offre de logement accessible. Pour recenser les besoins, on peut s'appuyer sur le travail des commissions logement des comités d'entreprise de plus d'entreprise de 300 salariés.

Concernant les **logements vacants** ; puisque 4096 logements sont vacants depuis plus de deux ans, un travail d'inventaire sur les causes de la vacance à sans doute était fait par les services, mais il n'est pas abordé dans le PLH. Une action beaucoup plus incitative devrait être engagée auprès des propriétaires pour tenter de conventionner quelques logements. Des partenariats en faveur de l'insertion par le logement devraient être passés avec le monde associatif, avec « Solidarité Logement » ou « Habitat et Humanisme » par exemple.

La sous occupation de logements sociaux ; Le vieillissement de la population, les séparations familiales et les phénomènes de desserrement, génèrent un nombre important de personne seule dans un logement parfois trop grand. Dans le parc social, afin de récupérer de grands appartements, pourquoi ne pas mettre en place une sorte de bourse d'échange garantissant la stabilité du prix du loyer au m² et la prise en charge du déménagement. Les offices du territoire pourraient coopérer pour faciliter ces échanges.

Il aurait aussi été nécessaire d'évaluer, ville par ville, **les situations de sur occupation des logements** sur le territoire (Le PLU 2009 de Meudon indiquait que 400 familles étaient en situation de sur occupation de leur logement).

La loi Molle et le surloyer SLS.

Si l'on peut concevoir l'application d'un petit surloyer qui tient compte de l'évolution sociale du locataire, les montants de la loi Boutin, même appliqués au seuil minimum, représentent des efforts insupportables pour de nombreuses familles qui rognent sur leur budget. Ils génèrent des situations d'injustices telle celles vécues par ces familles dont les enfants jeunes salariés, qui souhaiteraient pouvoir quitter le foyer familial mais qui ne peuvent se loger sur le territoire, voient leur revenu annuel dépasser les plafonds abaissés par la loi Boutin et être lourdement touchés par le surloyer, une sorte de double peine !

L'étude réalisée par les services de GPSO révèle que 7% des 27 618 locataires (1933) sont concernés par le surloyer, qui est appliqué dans toutes les villes de l'agglo. Elle nous apprend que le montant annuel prélevé par les bailleurs sur les locataires peut être estimé à 3,4 millions d'€ et que le montant mensuel du SLS s'échelonne de 65 €/mois à plus de 400 € Ces surloyers ont déjà engendré le départ de quelques familles les moins pauvres qui jusqu'alors, assuraient de part leur présence une certaine mixité et ces nouveaux barèmes écartent les familles aux revenus intermédiaires du logement social. Le phénomène va continuer et ainsi certaines cités risquent petit à petit de concentrer toutes les fragilités, toutes les difficultés sociales et chacun sait que le déséquilibre social d'un immeuble, peut avoir un effet certain sur l'ensemble d'un quartier. Il convient donc de faire le lien avec la vie des quartiers et d'appliquer le SLS en tenant compte des différentes réalités rencontrées sur notre territoire.(Comme prévu dans l'article 3 de la loi MOLLE) Dans le cadre de l'élaboration de notre PLH, nous proposons qu'une étude soit engagée, sur des bases objectives, en référence aux données Iris de l'INSEE, pour permettre d'établir un état des lieux, un zonage du terrain. Ce travail de zonage prendrait en compte différents indicateurs chiffrés ; La part des familles monoparentales, le taux de chômage, les revenus fiscaux movens, l'impossibilité pour les locataires soumis au SLS de se reloger dans le parc privé, la paupérisation croissante du parc HLM. Ainsi certaines zones socialement fragiles seraient exonérées du SLS. Dans l'attente de l'abrogation de la loi Molle dite loi Boutin, elles permettraient de préserver la mixité sociale en s'appliquant à l'ensemble des bailleurs sociaux des zones concernées.

Concernant L'accueil des gens du voyage, il faut dépasser les égoïsmes locaux et avancer sur la réalisation des 80 places d'accueils prévues dans le bas du parc de Saint Cloud.

Monsieur le Président, mes chers collègues,

Depuis de nombreux mois, le Front de Gauche a décidé de préparer ce PLH avec la population. Nous avons rencontré avec une pétition « Un logement : un droit » des centaines d'habitants des 7 villes de l'agglo, réunions publiques, réunions de locataires, présence sur les marchés, les lieux publics, porte à porte,... Mal logés, demandeur en attente depuis plus de 10 ans, logements sur occupés, menaces d'expulsion, loyers exorbitants, enfants bloqués à la maison faute de logement, jeunes salariés ou étudiants obligés de s'éloigner, réhabilitations insatisfaisantes,... Nous avons pu constater des besoins criants sur un territoire qui ne fait pas de cadeau ! Cette action nous permet d'évoquer les possibilités d'une politique alternative du logement en redonnant du pouvoir d'intervention aux citoyens.

Plusieurs expulsions ont eu lieu juste avant la trêve hivernale et de nombreuses familles sont menacées. Je souhaitais avec quelques Boulonnais, pouvoir vous rencontrer pour évoquer cette situation, mais votre cabinet que je sollicite depuis quelques semaines ne m'a jusqu'alors pas proposé de rendez-vous. Votre agenda est sans doute très chargé en cette fin d'année pourrions nous nous rencontrer durant la 1^{ère} quinzaine de janvier ? Je vais maintenant vous remettre plusieurs centaines de signatures de cette pétition.