

Séance du Conseil départemental du 26 juin 2023

Evolution de la politique départementale de l'habitat (volet logement social)

Intervention d'Hocine Tmimi

Groupe Val-de-Marne en Commun – PCF et citoyen.nes

Monsieur le Président,

Chers collègues,

Le rapport qui nous est présenté arrive quelques semaines après la présentation du plan logement, qui fait suite au Conseil national de la refondation, les associations d'élus se sont exprimées pour dénoncer « le manque d'ambition » de ce plan et son caractère « profondément décevant ».

Les propositions d'évolution de la politique départementale de l'habitat (volet logement social) que vous nous présentez sont également décevantes et même inquiétantes.

D'abord sur les propositions pour répondre aux enjeux de transition environnementale et de lutte contre la précarité énergétique.

Les bailleurs sociaux sont dans l'obligation d'ici 2025 puis 2028 et 2034 de mettre aux normes tous les logements énergivores. La location des logements dépendra fortement de la remise en état énergétique des passoires thermiques selon les conditions réglementaires inscrites dans la loi Climat et résilience. Pour se mettre en conformité, les organismes HLM devront a priori réaliser un peu plus de 100 Mds € de travaux en quinze ans. Selon l'USH chaque année 5 Mds € de travaux sont engagées. Pour atteindre les objectifs réglementaires, il faudra passer à 7,5 Mds €.

Les propositions d'évolution des aides au logement social pour soutenir les organismes HLM qui réalisent des opérations plus performantes que cette nouvelle norme (pour les opérations neuves) :

Vous proposez de conserver au même niveau que le règlement actuel voire augmenter les subventions de base (1500€ par logement ?), vous proposer également de moduler le niveau des primes, entre 200 € et 700 € par logement, selon la performance atteinte et l'envergure de la certification obtenue.

Sur les propositions concernant la requalification du parc existant et les opérations d'acquisition-amélioration.

Un point positif, la proposition de conditionner l'attribution des aides financières d'actions concrètes de développement durable au sein des projets (économies d'énergie, économies d'eau, tri des déchets...).

Ensuite les propositions qui nous sont faites en réhabilitation, augmenter l'aide de base de 1 500 € à 2 000 € par logement pour mieux soutenir les organismes HLM, moduler le niveau des primes, entre 200 € et 900 € par logement, selon la performance atteinte et l'envergure de la certification obtenue.

Dans le rapport, il est précisé « Entre 2018 et 2022, le nombre de logements labélisés par Cerqual est assez variable compris entre 130 et 690 logements. Le nombre de logements réhabilités labellisés se compte en centaines contrairement aux logements neufs qui se comptent en milliers. » et c'est le même constat pour les certifications de logements.

Le Département a financé, pendant toute la période 2018-2022, les réhabilitations portées par les offices publics. Le Département subventionne, de nouveau, les opérations de développement de l'offre portées par des Entreprises Sociales de l'Habitat. Malgré l'éligibilité des ESH aux aides départementales, le nombre d'opérations subventionnées a diminué pendant la période 2018-2022 passant de 29 opérations en 2018 à 10 opérations en 2022. Pour avoir une analyse pertinente (hors crise sanitaire liée à la Covid-19), la comparaison de l'année 2018 et de l'année 2022 montre qu'en 2018 2 300 logements sociaux ont bénéficié d'une aide départementale, contre 1 600 logements sociaux en 2022.

Ces propositions sont insuffisantes pour lutter contre la précarité énergétique, pour un accès à des logements peu énergivores, préservant la santé, le bien-être et le pouvoir d'achat des Val-de-Marnais et des Val-de-Marnaises, tout en contribuant à la lutte contre le dérèglement climatique.

La précarité énergétique touche un nombre toujours plus important de Val-de-Marnaises et Val-de-Marnais. Les personnes vulnérables sont les premières concernées et voient leurs situations déjà complexes se détériorer : du fait d'un habitat inadapté, dégradé ou de ressources insuffisantes, elles n'arrivent plus à satisfaire leurs besoins élémentaires en énergie (chauffage, eau chaude, cuisine, déplacements...) ou s'exposent à des impayés et endettement.

En Val-de-Marne sur les 177 902 logements sociaux, près 30 000 logements sont considérés comme des passoires thermiques. Ils sont donc concernés par

l'obligation de rénovation inscrite dans la loi Climat et Résilience, dès 2025 pour les bâtiments classés G, en 2028 pour ceux classés F. Faute de quoi, ils ne pourront plus être loués.

Les ambitions portées par ce plan sont en-dessous des enjeux climatiques. Ce sont des milliers de logements que nous devons inscrire dans la stratégie départementale bas-carbone. C'est une course contre la montre pour éradiquer les passoires énergétiques et la nécessaire massification des réhabilitations.

L'urgence climatique nous oblige à agir fortement. Un été qui risque d'être marqué par les incendies, la sécheresse et le manque d'eau, il n'est plus possible de nier que le changement climatique s'accélère.

Sur le volet construction de logements sociaux... La barre des 100 000 demandeurs de logements sociaux a été franchie dans notre Département, 70% des Val-de-Marnaises et Val-de-Marnais sont éligibles au logement social et votre rapport ne présente aucune proposition politique concrète, aucune ligne de force pour faire face au défi auquel notre Département est confronté.

La construction de logement en Val-de-Marne est encore trop faible au vu des besoins actuels. Ce rapport montre votre opposition à soutenir la construction de logements sociaux en Val-de-Marne.

Vous ne répondez pas aux besoins de se loger des Val-de-Marnais, à ceux qui n'arrivent pas à se séparer parce qu'ils ne trouveront pas deux logements, aux jeunes qui sont contraints de rester vivre chez leurs parents, à ces familles en suroccupation... Ou pour ceux dont les métiers sont nécessaires au bon fonctionnement d'une ville (enseignant, employés des transports, personnels de santé, forces de l'ordre...), soumis à des horaires ou des temps de présence importants et décalés mais empêchés de se loger dans le parc privé aux loyers trop élevés pour leurs revenus.

Vous avez acté une nouvelle fois la mise à l'écart des communes possédant plus de 40% de logements sociaux et qui ont jusqu'à présent été exemplaires en respectant la loi SRU et en répondant au mieux à la demande de logements sociaux chaque année plus importante. En revanche, vous n'avez prévu aucune mesure pour que les villes carencées - pour le dire franchement, les villes qui ne respectent pas la loi SRU – afin qu'elles appliquent enfin la loi et construisent du logement social ! Vous ne les accompagnez pas, vous ne les encouragez pas, vous disposez pourtant des outils nécessaires.

Je me sens obliger de vous rappeler que cette situation est inacceptable et s'aggrave continuellement puisqu'entre 2014 et 2019 le nombre de communes carencées est passée de 6 à 10 dans notre Département !

Vous décidez de retirer des subventions pour les communes ayant plus de 40% de logements sociaux et qui souhaitent en construire davantage. Dans le même temps, vous augmentez les plafonds de subvention sans pour autant accompagner la construction de logements sociaux dans les villes hors-la-loi. Vous vous contentez simplement de statuer sans proposer de réelles mesures politiques pour lutter contre la pénurie de logements qui frappe notre territoire. Permettez-moi de le dire : ce rapport manque de perspective et ne répond pas aux demandes pressantes de logements.

Et après tous ces éléments, vous justifiez ces décisions au nom de la « lutte contre la ségrégation » !

L'absence de logements sociaux dans certaines villes du Val-de-Marne est vectrice de ségrégation.

La mixité est bien plus présente à travers la construction de divers types de logements sociaux, et non dans le rejet de ces derniers.

Dans une étude récente menée par l'Atelier parisien d'urbanisme avec l'Insee Ile de France sur la mixité sociale dans le Grand Paris, cette étude apporte un enseignement essentiel sur le rôle crucial des politiques de logement pour lutter contre la ségrégation résidentielle. Les secteurs aisés les plus ségrégués se situent dans les 7e, 8e, 16e arrondissements de Paris et en Val-de-Marne dans les villes de Maur-des-Fossés, de Vincennes et certaines villes de bords de Marne.

Votre alignement à la politique régionale de Valérie Pécresse sous couvert de rééquilibrage territorial et de lutte contre la ségrégation est un acte politique fort contre le logement social et contre la loi SRU.

Et pourtant, les études montrent que la loi SRU est le meilleur outil pour un rééquilibrage territorial, elle vise bien à rééquilibrer la répartition géographique sur le territoire pour favoriser la mixité sociale et faciliter des parcours résidentiels.

Pourtant vous continuez à vous battre contre la loi SRU, dans une lettre adressée au Ministre délégué au logement, Monsieur Olivier Klein, le 16 février 2023, le « collectif des Maires pour un urbanisme maîtrisé », fait état de l'opposition de plusieurs maires de droite à la loi SRU.

Vous caricaturez le logement social et caricaturé ceux qui y habitent, en considérant que n'y résident que des « populations à problème », les plus pauvres et les plus en difficulté.

Il faut se le dire et en particulier en Val-de-Marne, votre résistance acharnée contre la loi SRU n'a pas permis de créer un phénomène d'aspiration des populations éligibles au logement social et notamment aux foyers éligibles au PLAI. Ce « vase communicant » entre les villes populaires et les villes plus aisées est encore grippé en Val-de-Marne.

Nous sommes également attentifs aux types de logements construits (PLAI ou PLUS dans les communes carencées, qui ont construit des logements sociaux pour rattraper leur retard et se mettre en conformité avec la loi notamment avec des logements (PLS) dont les loyers se rapprochent, de ceux des logements intermédiaires ou du parc privé.

La Fondation Abbe Pierre désignait dans son rapport 2018 « Loi SRU des centaines de cancras pour une bonne loi » la ville de Jouy-en Josas (Yvelines), qui a construit 100% de PLS, comme Saint-Rémy-lès-Chevreuse (Yvelines), ou encore Cannes qui a construit 75% de PLS.

L'étude « Logement social et ségrégation en France » de IDHEAL l'Institut Des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement précise que depuis la mise en place de la loi SRU, la ségrégation selon le statut d'occupation (HLM ou privé) a nettement baissé si toutes les communes possédaient 15% de locataires HLM dans leur parc résidentiel, la ségrégation serait alors nulle.

Comme vous refusez de construire du logement social dans vos villes et pour répondre aux 100 000 demandes de logement social en Val-de-Marne, les maires bâtisseurs continuent à construire des logements sociaux pour répondre aux besoins des Val-de-Marnaises et des Val-de-Marnais.

Lors du précédent Conseil départemental, vous nous avez fait le reproche de faire du logement social notre « fonds de commerce » et de trop « politiser » les choses.

Le logement social n'est pas un fonds de commerce ; nous parlons de la réalité de nos populations, nous sommes comme élus de proximité interpellée sur des situations de personnes fragilisées par la crise du logement.

Les élu.es de notre groupe connaissent leur réalité quotidienne et savent combien le logement social reste un rempart à la spéculation immobilière, à un secteur en tension, inaccessible pour bien des personnes. Les ménages les plus modestes sont de moins en moins présents dans le parc privé alors que

d'autres communes, déjà riches, ont continué à se « spécialiser » avec le développement des opérations de promotion immobilières en attirant des familles aisées.

Très souvent dans les opérations types ZAC et même dans les villes qui ont + de 40% de logements sociaux, les immeubles sont désormais voisins, ils habitent ensemble, ils font parfois partie des mêmes copropriétés et se coulent dans la même architecture et la même forme urbaine. L'habitat social est sorti de son image de « barres et de tours ».

Pour que la mixité sociale fonctionne, il faut construire et construire massivement dans les villes carencées.

En déployant plus massivement le bail réel solidaire, un nouvel outil pour répondre aux besoins de logement. Vous ne fixez pas d'objectif de logements par an en BRS sur le département, ça permettrait, en plus d'aider à l'accès à la propriété, de constituer un stock de logements dont le prix sera maîtrisé par la collectivité. C'est aussi un outil fort de lutte contre la spéculation.

Notre groupe demeure plus que jamais attaché à l'application de la loi SRU, elle participe à organiser la solidarité des territoires pour le logement des ménages modestes et de la classe moyenne.

La rejeter, la combattre c'est être pour la ségrégation et être contre la mixité sociale.

La mixité est dans le logement social, pas dans son rejet.

Le logement social, c'est le logement pour tous.

L'évolution de la politique départementale du logement social n'est pas volontariste, Ces propositions ne sont pas en mesure de donner de l'espoir aux milliers de personnes en attente d'un logement social.