

Argumentation détaillée des 4 propositions de SLB / UTPT

Les 2 associations, Solidarité Logement dans la Boucle et Un Toit Pour Tous, proposent d'enrichir le PLH par 4 propositions que nous détaillons ici

1 - L'effort du plan en termes de PLAI doit être porté à au moins 25%, afin de ne pas pénaliser les populations les moins riches et répondre effectivement à l'objectif énoncé p 77 : « Maîtriser les loyers et les charges pour endiguer la fuite des ménages modestes vers des territoires où les loyers sont moins élevés. »

Rappelons le diagnostic fait par le PLH (p45) :

« Dans la CCBS, la demande potentielle en logements sociaux est en augmentation : En 2005, les deux tiers des ménages de la C.C.B.S. sont éligibles au logement social, dont 30% sont éligibles au logement social de type P.L.U.S. et 25% au très social de type P.L.A.I. Cette proportion de ménages éligibles au logement social (P.L.U.S.) et très social (P.L.A.I.) a augmenté entre 2003 et 2005, avec une augmentation de respectivement + 8,9 % et + 23,2 %. Cette augmentation suit les tendances régionales et départementales. » et accroît donc la demande de PLAI

Ce fort besoin de PLAI est renforcé par d'autres chiffres, toujours issus du diagnostic :

- dans le privé, selon les statistiques de 2005, 32% des ménages locataires étaient éligibles à un logement très social (PLAI).
- Parmi les locataires de logements sociaux, 58% sont éligibles à un logement type PLAI
- Dans la CCBS près de 27% des ménages sont non-imposables.

Notons que ces demandeurs (p46):

- résident majoritairement, au moment de leur demande, sur le territoire intercommunal ;
- sont majoritairement salariés ;
- sont majoritairement locataires de leur logement au moment de leur demande ;
- la composition familiale des demandeurs indique une forte proportion de couples sans enfant et de familles monoparentales.

Or, toujours selon le PLH, la production de logements PLAI a toujours été très réduite puisqu'elle a été par exemple de l'ordre de **10% de 2001 à 2005**.

Compte tenu de cette situation, on comprendra que l'effort prévu de **15% de PLAI est très insuffisant** et que même un taux de **25%, qui ne correspond qu'à une répartition équitable de l'effort**, ne permettrait pas de rattraper cet important retard, particulièrement pénalisant pour les ménages les plus démunis.

2 - Programmer explicitement la réalisation 50 à 80 places en hébergement temporaire avec en particulier une résidence sociale pour femmes seules avec enfant qui manque cruellement sur la CCBS

Il faut rappeler que, sur le territoire de la CCBS, il n'existe que **26 places** d'hébergement temporaire (chiffre 2006, cité p. 60). Actuellement, lorsqu'un cas d'urgence se présente les services sociaux sont donc obligés d'envoyer ces demandeurs hors de la CCBS (Poissy, Chanteloup, Mantes,...) ou les logent dans des hôtels à la limite Sartrouville / Argenteuil pour lesquels les temps de transport sont très importants. Il est alors impossible pour ces demandeurs de se reconstruire une situation stable.

La proposition ci-dessus n'est qu'un point d'étape, car elle ne permettra pas encore d'atteindre les **168 places**

obligatoires de par la loi, il faudra poursuivre l'effort.

La question des femmes seules avec enfant(s) est très importante, nos associations sont très fréquemment confrontées à ces situations et nous sommes souvent sollicités par les services sociaux lors de certains problèmes cruciaux. Par exemple, au cours de la dernière année, sur 48 familles reçues par SLB, 18 étaient des personnes seules avec enfants. De plus, la législation en cours d'élaboration sur les violences conjugales, bienvenue dans notre contexte social, va inévitablement augmenter le nombre de séparations (nous sommes déjà contactés par des femmes qui se préparent, dans ce cadre, à quitter leur compagnon).

Plusieurs **associations, en collaboration avec les services sociaux, avaient déjà travaillé** sur ce sujet et finalisé un premier projet (projet AIRELS) qu'il s'agirait de réactualiser à la lumière de réalisations similaires qui ont vu le jour dans différentes communes. **En fait nous proposons de réaliser au moins 2 résidences** de ce type, l'une dans le Nord de la CCBS et l'autre dans le Sud. **Des bâtiments existants** et actuellement peu ou pas du tout utilisés ont été repérés et **pourraient être aménagés** pour ce projet.

3 - Rendre obligatoire la réalisation d'au moins 20% de logement social dans toute opération de plus de 1000m² SHON, en autorisant si nécessaire les dépassements de COS prévus par la loi.

* Il faut rappeler que ce dispositif est déjà inscrit dans les PLU, et mis en oeuvre, dans un certain nombre de villes importantes (Versailles et Paris par exemple). C'est un outil qui permet d'optimiser la mixité sociale et qui garantit, surtout dans les endroits où le foncier est rare, une réalisation minimum de logement sociaux. De plus, l'autorité municipale garde son pouvoir de prescripteur, puisqu'il peut toujours être accordé une dérogation. Mais il est plus clair, vis-à-vis des promoteurs d'afficher cette obligation générale, quitte à y déroger dans des cas très particulier.

* Le Maire de Montesson l'a déjà pratiqué ponctuellement par négociation directe tripartite avec un promoteur et notre association, ce qui a permis de réaliser l'opération mixte dite des "Marais". La municipalité de Croissy l'a également appliquée dans des cas particuliers.

* Le projet de PLU en cours d'élaboration à Montesson comporte une telle obligation

4 - Se donner les moyens de mobiliser effectivement le parc privé par un soutien financier permettant d'atteindre au moins 300 logements supplémentaires

Aujourd'hui, de nombreux dispositifs existent pour mobiliser le parc privé et disposer ainsi d'un surcroît de logements sociaux pendant la période de conventionnement (6, 12 ou 15 ans selon les formules). Parmi ces dispositifs on peut citer :

- Le dispositif SOLIBAIL actuellement déployé sur toute l'Ile de France, et destiné à fournir des logements intermédiaires entre l'hébergement d'urgence et une solution pérenne en location dans le parc social ou dans le parc privé. Cette période (de 6 à 18 mois) est mise à profit par les demandeurs pour trouver une situation stable.
- Les conventions de rénovation : permettant un financement important de la rénovation en échange d'un engagement de location dans les conditions du parc social. De nombreux logements vétustes existent sur la CCBS. Des opérations de rénovation ont bien été déjà entreprises dans certaines Communes, mais dans la plupart des cas, elles n'ont profité qu'aux propriétaires occupants (rappelons que, depuis 2002, 358 dossiers ont été déposés au PACT, concernant pour 82% des propriétaires occupants). Il est donc indispensable de mettre en place des dispositifs permettant de rétablir un équilibre vis-à-vis des locataires qui, naturellement, ne se manifestent pas par crainte des réactions de leur propriétaire. On peut rattacher à cette catégorie, le bail à réhabilitation qui permet une prise en charge du coût de la réhabilitation lourde d'un logement en échange d'une location sociale pendant 12 ans

- Le partage temporaire de propriété qui sépare la nue-propriété de l'usufruit pendant 12 à 15 ans. Si le bénéficiaire de l'usufruit est un organisme social agréé, de nombreux avantages fiscaux sont attachés à ce dispositif.

D'autres dispositifs existent mais quel que soit celui qui est retenu, la difficulté d'application dans nos communes est que les aides qui y sont attachées se révèlent insuffisantes compte tenu du prix de location constaté (actuellement entre 22 et 25€ /m²/mois). Pour décider les propriétaires, il est nécessaire que les collectivités accordent une aide complémentaire.

Enfin la mise en place de tels dispositifs nécessite une prospection, une communication et une gestion professionnelle. C'est pourquoi nous avons proposé la création d'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) sur le secteur. Là aussi de nombreuses expériences similaires existent et ont prouvé leur efficacité en permettant de drainer ainsi plusieurs centaines de logement du parc privé. Cette agence est aujourd'hui administrativement créée par le PACT78, il lui manque des moyens concrets pour fonctionner.

Impact budgétaire

Ces 4 mesures auront bien sûr un impact budgétaire. Sans avoir le professionnalisme nécessaire mais en nous basant sur notre expérience de cas similaires nous pouvons donner une estimation de cet impact

1^{ère} mesure

25% de PLAI, soit 10% de plus que ce qui est actuellement prévu, soit 148 logements PLAI en plus. Notre expérience nous montre que pour assurer une réalisation de PLAI dans les conditions de l'immobilier de nos communes, il faut injecter de l'ordre de 10 000 € par logement PLAI, **soit un total de 1.5 M€**

2^{ème} mesure

50 à 80 places en résidence sociale, maison-relais ou autre structure analogue, nécessitant de la part de la CCBS une participation à l'investissement de l'ordre de 8000€ par place, soit 640 000 € au total duquel on retranche les 220 000 € déjà prévus dans le plan **soit un surcoût de 420 000 €**

3^{ème} mesure

Rendre obligatoire les 20% de logement social dans les opérations de plus 1000m² : il n'y a pas de surcoût à cette mesure. Les aides pour les logements sociaux qui peuvent en résulter sont déjà comptées dans les autres chapitres : **surcoût = 0**

4^{ème} mesure

Mobiliser 300 logements dans le parc privé : comme nous l'avons expliqué, cette procédure nécessite 2 type de financement :

- une prime par logement de l'ordre de 50 à 100€ par logement et par mois pour compenser le coût élevé des loyers soit 75€ en moyenne et donc 900€/an/logement et 1.6 M€ pour les 300 logements sur 6 ans.
- Une participation au fonctionnement de l'AIVS de l'ordre de 35000/an soit 210 000€ sur les 6 ans.

Surcoût total : 1.81 M€

Soit pour les 4 mesures : surcoût de 3.73 M€

Le budget total pour la CCBS, (en prenant les hypothèses les plus hautes, et en supposant que la CCBS paye l'intégralité du surcoût) de 7.1M€ à 10.8M€ soit 18 M€ par an soit 3% de son budget fonctionnement + investissement ce qui reste tout à fait raisonnable. Pour mémoire, la CCBS reverse chaque année 28.5 M€ à l'ensemble des communes.

A titre d'information, signalons qu'actuellement l'impôt sur le foncier bâti rapporte 28.6 M€ sur l'ensemble des 7 communes (chiffre 2008). Si chaque commune appliquait le taux moyen de sa strate, ce montant serait de 52 M€. Ces chiffres montrent qu'un plan ambitieux est très largement finançable par l'ensemble des Communes.