

ENQUÊTE EXCLUSIVE !

Le collectif pour un habitat social en pays royannais a mené l'enquête auprès des 31 communes de l'agglomération sur leur politique en matière de logement social. Quelles « leçons » en tirer (sur les 16 questionnaires retournés) ?

Déjà, qu'une seule communes sur les 6 communes obligées d'avoir 20 % de logements sociaux en 2014 (au titre de la loi SRU) a pris le soin de répondre.

Que seules cinq communes connaissent le % des logements sociaux sur leur territoire : quatre en ont 0%, une 4%

Au cours des deux années précédentes, 7 communes sur 15 ont proposé à un opérateur public des terrains viabilisés (ou un bâtiment existant) pour construire du logement social. Dans un avenir proche, 8 communes sur 15 ont l'intention de faire de même.

Quatre communes indiquent faire beaucoup d'efforts, alors que les communes ayant des obligations au titre de la loi SRU n'en font pas suffisamment. L'on perçoit une grande confusion entre les compétences de la communauté d'agglomération (CARA) et de la commune en matière de logement social. De même, les procédures de financement et de programmation de logement social ne sont pas claires dans l'esprit des élus. Le rôle de l'État dans le financement n'apparaît pas.

et propositions !

> La CARA et les Communes pourraient organiser des séances d'informations/formations afin de clarifier les compétences respectives des collectivités dans le domaine de la production du logement social. Les services de l'État pourraient être également sollicités ainsi que les bailleurs sociaux.

> Les communes disent ne pas posséder de réserves foncières et que les coûts d'acquisition du foncier et de viabilisation sont trop importants pour leurs budgets.

Ont-elles envisagé l'investissement de la commune dans la réalisation de logements publics comme un investissement d'avenir, au même titre que la construction d'un gymnase, d'une médiathèque ou d'un autre équipement public ?

Ont-elles mis en œuvre toutes les dispositions pour se donner les moyens d'obtenir du foncier (zone d'aménagement différée, zone d'aménagement concertée, etc) ?

Ont-elles mis en place les dispositifs fiscaux ou financiers relatifs au financement de l'aménagement (taxes et participations financières) ?

Ont-elles au moins sollicité l'établissement public foncier régional avec lequel la communauté d'agglomération a signé une convention ?

Autant de questions que vous pourrez poser à vos élus !

La Robinière attend toujours !

Le Collectif a réalisé un mémo (texte et photos) sur la situation des locataires des immeubles de La Robinière (près de Royan 2). Il a été adressé aux pouvoirs publics (mairie, Préfecture, conseil général) ainsi qu'au bailleur, Habitat 17. Ce dernier a été le seul à répondre. L'avenir même de ce site (4 immeubles de 88 logements) semble incertain au sein d'une zone que certains considèrent uniquement comme une zone commerciale et artisanale. Du côté de Job (près de la voie ferrée), les locataires ont été quasiment tous relogés, mais l'on ne sait toujours pas quels sont les projets de la commune en lieu et place...

Ça coince (toujours)

Certaines communes obligent les promoteurs privés à prévoir des logements sociaux dans leurs projets d'immeubles dès lors qu'ils dépassent un certain seuil de logements. Très bien. Mais, qui contrôle que le promoteur s'est acquitté de l'obligation ? Qui vérifie que ces logements comptent des logements réellement adaptés aux salariés et/ou saisonniers ? Nous n'avons toujours pas de réponse !

PÉNALITÉS x 5, FAISONS LE CALCUL !

Le quota de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants est en passe d'être relevé. Il attendrait 25 % dans les communes qui n'auraient pas fait preuve de grande volonté de rattraper leur retard (après « constat de carence » du préfet). La pénalité due par logement manquant sera multiplié par 5 pour ces mêmes récalcitrantes. Actuellement, le tarif (peu dissuasif) est de 150 euros par logement manquant. Il pourrait donc monter à 750 euros. Cela représenterait au mieux pour la ville de Royan la coquette somme de 750 000 euros. Saint Georges de Didonne, Saint Palais sur Mer, Vaux sur Mer, la Tremblade et Saujon devront également décider s'il vaut mieux investir pour que chacun puisse trouver un logement à un loyer adapté à ses revenus ou payer des pénalités ? Et que cesse, notamment, la fuite des jeunes ménages !

Pas de quoi se réjouir

Source : DREAL et INSEE, 2012

D'ici 2040, le nombre de ménages pourrait augmenter de 37% sur la CARA, l'une des plus forte hausse en Poitou Charentes. Cela suppose de construire 950 nouveaux logements par an (700 sur la Rochelle à titre de comparaison). Or, la CARA se distingue comme un territoire où la demande de logements sociaux est très forte, l'offre très faible, et donc le besoin très fort. Espérons que le prochain programme local de l'habitat prévoira plus que 365 logements sociaux sur 5 ans !