

Organisateur : collectif pour un Habitat Social en pays royannais

Évènement : **table ronde**

## « **Logements pour tous ! Que proposent les partis politiques ?** »

Date : 25/05/11

Lieu : espace Café du Palais des Congrès (Royan)

*En introduction au débat, Robert Olivier rappelle que l'histoire du collectif (anniversaire des 60 ans des droits de l'Homme). Il a été retenu cet enjeu de société qu'est « le mal logement ». La table ronde d'aujourd'hui a pour but d'interroger les différents partis politiques sur leurs propositions de solutions pour les différentes thématiques abordées ci-dessous. Il est projeté juste avant ce débat, des courts métrages extraits du web documentaire réalisé par la fondation Abbé Pierre intitulé « A l'abri de rien », présentés par Douglas Nelson.*

Les 8 formations politiques locales ont été invitées à participer. Seuls les partis de gauche ont répondu présents et ont désignés chacun un représentant :

- Europe Écologie Les Verts : Gilbert Caroff
- Parti Socialiste : Patrick Crottereau
- Parti Radical de Gauche : Laurent Lambrot, soutenu par Pascal Ferchaud, maire de Saujon
- Parti Communiste : Jacques Guiard

**Robert Olivier sera le modérateur et animera avec Emmanuelle Stroesser la table ronde**

Les thématiques successivement abordées concernent :

1. La loi SRU et le quota imposé de 20% de logements sociaux
2. Le partage des compétences entre communes et intercommunalité
3. Les hausses de loyers et charge
4. Les logements vacants dans le parc privé
5. Les conditions pour un parc locatif digne

\*\*\*\*\*

1. La loi SRU et le quota imposé de 20% de logements sociaux

PRG : Les communes ne sont pas préparées pour l'application de la loi SRU, adoptée en 2000 et effective depuis 2007. Sur Saujon par exemple (5% de logements sociaux à ce jour), le boom des constructions, l'emprise foncière que cela a demandé, ont rendu l'application de la loi très difficile, surtout sur des zones où la situation foncière est tendue. Il faut donc prendre en compte ces contextes avant de pénaliser les communes. Saujon a en prévision la construction de 72 logements sociaux pavillonnaires, ainsi que des opérations ponctuelles sur des bâtiments publics. Les solutions clés en main n'existent pas. Le quota de 20% peut

sembler insuffisant mais attention aux pénalités pour les communes qui ne les respectent pas : in fine c'est toujours le contribuable qui paie. Une grande souplesse s'impose donc dans la détermination du quota et dans l'application des sanctions. Le PLU de Saujon a prévu des logements sociaux au sein des lotissements.

PS : Au-delà des difficultés que peuvent rencontrer certaines communes, le retard pris au niveau national sur la construction de logements sociaux nécessite de manière urgente un dispositif plus ferme. Le projet socialiste prévoit en conséquence une augmentation du quota obligatoire à 25% et une augmentation des sanctions. Parallèlement à ce dispositif, le projet socialiste remet l'État face à ses responsabilités : celui-ci doit participer financièrement aux constructions. Les besoins en logements sociaux et le budget nécessaire ont été évalués, ce sont 150 000 nouveaux logements par an qui seront ainsi financés sur 5 ans.

EELV : Les revenus vont continuer à baisser, les demandes de logements sociaux vont donc augmenter. Le quota des 20% est par conséquent insuffisant. Les autres pays d'Europe n'ont pas de difficultés pour pourvoir leur population en logements alors que le pourcentage de propriétaires est nettement en deçà de celui que nous connaissons en France (cité notamment la Hollande)

PC : Il y a un choix de société à faire et vite. Depuis la loi Barre, le logement est devenu un bien économique qui s'échange sur le marché. Or une ville équilibrée est un espace urbain qui répond à tous les besoins. Le logement fait partie de ces besoins. Il faut donc abroger la loi dite Boutin (loi MOLLE), renforcer la loi SRU avec des quotas de 25 à 30% hors PLS (prêts locatifs sociaux, tranche supérieure des logements sociaux), augmenter les pénalités par 10, permettre au Préfet de se substituer aux maires défaillants.

*E.S rappelle les différentes catégories de prêts logements sociaux des plus hauts revenus PLS en passant par le PLUS pour arriver aux bas revenus avec le PLAI*

## 2. Le partage des compétences entre communes et intercommunalités

PC : Le budget de l'État consacré au logement social a été diminué par 2 ces 2 dernières années. Le gouvernement souhaite en outre fusionner les organismes HLM. Le logement est un droit universel. L'État doit assumer ses responsabilités. Pour cela le PC recommande la mise en place d'un service public décentralisé du logement avec en son sein : un pôle financier (Caisse des dépôts et consignation), un pôle public de la construction, une agence nationale foncière décentralisée, une gestion publique décentralisée pour la mise en œuvre du droit au logement, avec des représentants usagers associations...

EELV : Pas d'idée précise sur la question mais le problème doit être pris à la base : la répartition des richesses. Il faut donc une remise à plat de la fiscalité et réviser la loi foncière. *Notamment en taxant plus l'investissement foncier.*

PS : L'établissement public foncier est l'un des outils que mettra en œuvre le PS pour contenir la hausse des terrains, réserver des sites pour la construction de logements sociaux et ainsi aider efficacement les communes et les intercommunalités. Le problème des compétences entre communes et intercommunalité ne peut se résoudre en dehors d'un véritable acte III de la Décentralisation défini en concertation avec les élus.

PRG : Il faut regarder la bouteille à moitié pleine et pas seulement la moitié vide. Les communes de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA), avec la CARA, font beaucoup d'efforts pour le logement social. Il faut mesurer l'effort consenti et ne pas isoler la problématique du logement avec celle de l'emploi.

A creuser/vérifier : Guiard évoque problème de l'EPF Poitou Charentes qui fixe un délai de 5 ans pour ses emprises foncières, trop court pour que les communes aient le temps de se retourner ?

### 3. Les hausses de loyers et charge

PS : ce problème ne peut être résolu que par la loi : une loi qui encadre les hausses de loyer à la location et à la relocation.

PRG : idem.

EELV : il faut plafonner les loyers. Mais prudence : *la loi de 1948 plafonnant le montant des loyers n'a pas permis la remise aux normes des logements*

PC : Le coût du logement ne doit pas dépasser 20% des revenus, il ne peut donc être déterminé par la loi de l'offre et de la demande. Une tarification sociale des charges (eau, gaz, électricité) s'impose. Les produits du livret A doivent revenir au financement du logement social. Les APL (aides au logement) doivent être augmentées et l'aide à la pierre (pour le financement des logements sociaux) réévaluée. *L'aide à la pierre a baissé de 22% et l'aide à la personne a vu une baisse significative du 1% patronal*

*E.S cite enfin l'exemple de Cologne en Allemagne où le principe d'un plafonnement des loyers par quartiers a été mis en oeuvre.*

### 4. Les logements vacants dans le parc privé

*E.S rappelle que le parc privé est déséquilibré, il y a trop de résidences secondaires, concurrence des locations estivales, et le prix des loyers est trop élevé.*

PRG : A Saujon un programme d'intérêt général permettra de réhabiliter des logements du centre-ville. Au-delà de ce type d'opération, il faut contraindre les propriétaires de logements vacants.

PS : Pour les propriétaires qui ne souhaitent pas louer, il est impératif de systématiser et renforcer la taxe sur les logements vacants. En outre l'expropriation peut être envisagée pour des objectifs de mixité et d'équilibre. Par ailleurs pour les propriétaires qui accepteraient de louer, une aide à la réhabilitation serait prévue en contrepartie d'une location à des publics prioritaires et dans des conditions de loyer adaptées.

EELV : Le problème vient plutôt de la difficulté à payer les loyers : il faut agir sur l'emploi pour assainir la situation.

PC : Les dispositifs tels que ceux de Robien (investissement locatif) favorisent la spéculation. Il faut les supprimer. Les propriétaires de logements vacants doivent être lourdement taxés sans contournement possible. Et au besoin, la réquisition est une solution qui ne peut être écartée.

*ES cite l'exemple de Béziers : nombre de logements soumis à la taxe d'habitation logements vacants en baisse du fait du contournement par les propriétaires (occupation minimale de 30 jours, devis de travaux nécessaires). Puis l'exemple de « Louer Solidaire » à Paris : le locataire paye un loyer équivalent à celui d'un PLAI et la mairie paie la différence avec un PLS au propriétaire, avec une garantie de paiement des loyers et un accompagnement social des familles.*

Témoignage de l'UNPI (Union des propriétaires immobiliers), par Gérard Filoche, présent dans le public : le dispositif GRL(garantie risques locatifs) est trop lourd à mettre en œuvre.

Attention à ne pas se tromper de problématique : le logement social n'est pas défini par le logement mais par le locataire. En outre le privé assume son rôle puisqu'il loge 2/3 des personnes dans le besoin. Les normes constituent des freins pour les propriétaires, le coût des mises aux normes étant trop élevé. *Il lance enfin cette phrase : « Le locataire doit être fait pour le logement et non le logement fait pour le locataire »*

#### 5. Les conditions pour un parc locatif digne

PS : Quel contrôle, quel suivi a été réalisé par les élus locaux ? Le Conseil général finance Habitat 17. Comment peut-il tolérer la situation à la Robinière ou à Job ? Il est urgent d'agir et compte tenu du manque de logements sociaux sur Royan, une réhabilitation des logements et des espaces verts semble la meilleure solution. En outre il faut réinstaller des gardiens dans les immeubles pour faire respecter le règlement intérieur.

PRG : il faut casser les idées reçues. Logement social ne veut pas dire délinquance (ex d'une pétition qui a circulé dans une commune du pays royannais contre la construction de logements sociaux). Chacun a le droit de vivre dans la dignité. Il faut se donner les moyens financiers nécessaires. *Environ 65% d'entre nous ont les conditions financières pour y accéder.*

PC : La logique française du « tous propriétaires » est catastrophique. Les CCAS (centres communaux d'action sociale) sont destinataires de demandes d'aides pour rembourser les annuités d'emprunt ! Il faut construire des logements sociaux (200 000/an) et créer une véritable sécurité sociale du logement. *Il y a une véritable déshérence du parc public de logements.*

EELV: Il faut trouver les financements là où il y a de l'argent. Les logements seront de plus en plus publics compte tenu des besoins croissants.

Témoignage de Monsieur Révolat, adjoint au maire de Royan : il annonce que Royan a des projets pour les 4 années à venir qui devraient aboutir à terme à 390 logements supplémentaires (dont les 55 de Touvent). En outre, le PLU (plan local d'urbanisme) sera modifié pour imposer un quota de 20 à 30% suivant les zones. La municipalité souhaite en effet inverser la disparition d'une certaine (jeune) génération parmi la population royannaise, avec des conséquences négatives, notamment la fermeture de classes. L'adjoint dit que si nécessaire il irait jusqu'à l'expropriation (ex ZAC Pousseau) pour récupérer la totalité du foncier nécessaire.

Creuser/vérifier : le problème c'est que le nombre de logements démolis n'est pas décompté. Donc quel sera le solde final ? Révolat élude la question.

*Autres questions posées ou idées soumises à la fin du débat par le public présent (près de 70 participants) :*

- c'est surtout un problème politique
- les financements existent, il faut prendre les responsabilités au niveau national (Exemple de La Robinière avec beaucoup de logements indignes).
- L'UNPI dit que habitat 17 a un plan de rénovation.
- La ville de Royan a-t-elle recensé les logements vacants ? Le représentant de la mairie répond négativement.