

**Délibération 1.4**

**Sollicitation auprès de l'Etat de la prise de la délégation des aides à la pierre**

**Intervention d'Alban BRUNEAU**

Nous voterons bien entendu cette délibération mais comment ne pas évoquer à cette occasion les dispositions du projet de loi ELAN en défaveur du logement social.

Car à travers la démarche proposée ici, nous réaffirmons notre volonté d'orienter nos politiques de l'habitat vers plus de solidarité sociale et territoriale, au moment même où ce gouvernement fait le choix de fragiliser dangereusement le logement social et nos bailleurs.

La loi ELAN vient porter atteinte à la loi SRU adoptée dans un très large consensus et qui demeure pourtant inappliquée dans de nombreuses communes.

Elle acte la vente forcée de logements sociaux qui loin de résoudre la crise du logement dans notre pays, nuira à terme, tant aux objectifs de mixité sociale qu'aux efforts de financement de logements sociaux.

Les bailleurs peuvent déjà vendre des logements or aujourd'hui, sur 100.000 logements HLM mis en vente, 8.000 seulement ont été vendus et parmi ces 8.000, seuls 3.000 l'ont été à des locataires HLM.

Le « business model » proposé par En Marche, ce n'est pas l'accession sociale des locataires, mais bien la cession en bloc d'actifs immobiliers publics, financés par de l'argent public, à des sociétés qui, ensuite, vendront à la découpe ces logements à des investisseurs. Là, où bien entendu, la situation géographique et l'environnement de ces logements sont les plus attractifs.

Et ces ventes pourront même avoir lieu dans des villes qui sont déjà sous le quota de logements sociaux !

En creux se dessine une autre image du « nouveau monde » : l'accentuation croissante du séparatisme social et territorial, des fossés toujours plus larges entre les territoires.

Déjà, nous l'avons déploré lors de notre dernier Conseil, les décisions gouvernementales ont conduit Habitat 76 à devoir se séparer de 130 logements individuels par an pour amortir la perte annuelle de 6,5 millions dans ses financements en 2018 et 2019, et ainsi maintenir le niveau de son plan d'investissements.

Or, ces logements individuels sont les plus recherchés par les locataires. A Oissel, un pavillon sur deux du bailleur est concerné par cette vente.

A Gonfreville l'Orcher, 66 pavillons le sont également, ce qui dépasse largement le seuil maximal de 30 % de ventes de logements sociaux autorisé par la commune par secteur d'habitat :

61 % sur le premier secteur concerné par ces ventes et 74 % sur le second. Ou si vous préférez, il resterait à l'issue de ces ventes 39 % de logements sociaux sur le premier secteur et 26 % sur le second...

Dans une commune qui n'est pas autorisée à construire de nouveaux logements sociaux avant plusieurs années.

Mesurons bien les conséquences de ces cessions. Car si vouloir favoriser l'accession est louable, cette démarche ne peut pas se faire au détriment de l'offre de logements en location selon ses ressources.

Sur l'agglomération havraise, près de 10.000 demandes de logement sont en attente de solutions alors que le parc locatif public se compose de 35.500 logements...

Et que dire de la fin de l'obligation portée dans ce projet de loi, de construire 100 % de logements adaptés pour passer au seuil obligatoire de 10 % seulement.

Le gouvernement répond que 100 % des logements neufs resteront adaptables, évolutifs pour reprendre son jargon reflet de son cynisme.

Sauf que pour rendre un logement adapté il en coûte entre 3.000 et 12.000 Euros avec un niveau moyen de prise en charge de 40 % des frais.

Toutes ces questions concernent en premier lieu nombre de seinomarins comme elles concernent directement notre collectivité.

# UN PARC LOCATIF SOCIAL CONFRONTÉ À DES ENJEUX MULTIPLES

## UN PARC QUI REPRÉSENTE LE TIERS DES LOGEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION CONCENTRÉ DANS 4 COMMUNES

Constitué de **35 361 logements**, le parc locatif public représente près de un logement sur trois dans l'agglomération (30,5 %).

La volonté de rééquilibrage du parc social dans l'agglomération était inscrite dans le PLH, au sens où il était souhaité que soient apportées sur place des réponses aux ménages résidant dans les communes du territoire.

Pour ce faire, le PLH avait fixé une part de 30 % de logements sociaux dans les objectifs de construction à réaliser par chaque commune (pour la commune de Fontenay, ce taux avait été ramené à 20 % pour tenir compte de l'importance du programme prévu - Zac du Nerval 240 logements).

La production 2010/2014 en construction neuve a été limitée (194 logements) et s'est localisée à 62 % au Havre et 33 % dans les communes moyennes de

l'agglomération ; les communes périurbaines, malgré des efforts de diversification de leur offre ne contribuant que pour 4 % de la construction (41 logements).

Au cours de la période du PLH, 808 nouveaux logements locatifs sociaux ont été produits sur la ville du Havre en compensation des démolitions réalisées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine de l'ANRU. Ces nouvelles constructions ont été localisées, pour près de la moitié, hors site afin de dédensifier les quartiers sensibles et d'assurer une répartition plus équilibrée du parc dans le territoire communal.

Le parc locatif social dans l'agglomération est resté concentré dans 4 communes urbaines du territoire : Le Havre, Gonfreville l'Orcher, Harfleur et Montivilliers accueillent ensemble 34 481 logements, soit 97,5 % du parc locatif social de l'agglomération.

## UNE DEMANDE QUANTITATIVEMENT STABLE ET PLUS QUALITATIVE...

Rappelons en préalable que le volume de demandes ne signifie pas un nombre équivalent de besoins en logements.

En 2011, les bailleurs sociaux via l'USH, avaient, sur la base d'un certain nombre de critères (surpeuplement, logement trop cher,...), identifié la part de demandes correspondant à un besoin de logement à satisfaire : à l'échelle régionale, cette part avait été estimée à 42 % de l'ensemble de la demande. Dans l'agglomération havraise, cette proportion avait été évaluée à près de 52 % ; considérant qu'un peu plus du quart des ménages était sans logement en propre.

**Q** Fin avril 2014, 9 714 demandes de logement, tous types confondus, étaient recensées dans le territoire de la CODAH.

Depuis près de 10 ans, le nombre de demandes enregistrées a globalement peu varié, à la différence près que, parmi ces demandes, **la part de demandes de mutations de ménages logés dans le parc social a fortement augmenté** : elles représentaient 19 % du total des demandes en 2008, elles atteignent aujourd'hui plus de 40 % de la demande, soit un peu plus de 4 000 demandes sur les 9 714.

Cette évolution peut signifier que la demande est désormais plus qualitative que quantitative ; la diminution de la pression sur le parc donnant l'opportunité à plus de ménages d'adapter leurs conditions d'habitat.

**Q** Les principaux motifs des demandeurs d'une mutation sont : une demande de logements plus grands et des

problèmes de voisinage et d'environnement ; le prix du logement actuel arrivant en troisième position.

**Q** Le niveau de pression sur le parc diminue : il était de 3,9 demandes pour une attribution en 2008 dans l'agglomération, 2,9 demandes pour une attribution en 2011 ; **2,7 en 2014** dont 2,6 pour la ville du Havre. A titre de comparaison, le nombre de demandes pour une attribution est de 3,2 dans la CREA, de 4,9 dans la communauté d'agglomération de Dieppe, ...

**Q** En revanche, les demandes d'entrées dans le parc, moins nombreuses, semblent montrer un caractère d'urgence plus prononcé : le premier motif déclaré de demande est l'accès à un logement en propre pour des personnes actuellement sans logement, hébergées ou logées temporairement ; la proportion de ménages qui ont exprimé ce motif en priorité est supérieure de près de 4 points à la moyenne départementale.