

Débat de politique départemental

Accès au logement et politique de développement de l'habitat

Intervention de Joachim MOYSE

Entendre parler d'accès au logement par celles et ceux qui ont accompagné une politique gouvernementale qui a si peu fait en matière de logement pendant plus de 5 ans, c'est un peu fort de café !

On parle d'accès au logement mais, au moment où les prix du chauffage, de l'électricité, de l'alimentation notamment, explosent pour les habitants de notre département, comme partout, certains se demandent plutôt comment ils vont pouvoir rester dans leur logement.

Indépendamment de la qualité de gestion des bailleurs sociaux, notre groupe considère que la meilleure des réponses pour l'accès au logement pour tous est proposée par les offices d'HLM et les ESH. Un ancien 1^{er} ministre de droite, candidat malheureux aux présidentielles, promettait l'accès aux logements sociaux à 70% des ménages français.

Cette promesse n'a jamais été tenue évidemment, mais ce qui est désolant, c'est de constater que c'est le contraire qui s'est produit : Avec seulement un peu moins de 50% des foyers qui y habitent, les logements sociaux ne sont devenus accessibles que pour une partie toujours plus réduite de notre population.

D'une part, parce que les familles avec trop peu de ressources ne sont pas retenues en commission d'attribution, ou bien d'autres sont expulsées car non solvables, et d'autres encore sortent du logement social parce qu'elles dépassent les plafonds et se voient appliquées les surloyers de la loi Bouttin, avec des montants parfois exorbitants. Excluant les trop modestes ou, à l'inverse, les moins modestes, ces dispositions réduisent considérablement la mixité sociale dans ces parcs de logement.

D'autre part, parce que la production neuve de logements sociaux n'a jamais été aussi faible dans ce pays. Cette année, elle n'atteint pas les 100.000 logements alors que c'est une ambition de 130.000 qui est recherchée. Forcément, au lieu d'accroître les ressources des bailleurs sociaux, la loi ELAN les ponctionne avec le dispositif de RLS (Réduction du Loyer de Solidarité). Les capacités d'autofinancement pour faire de la construction neuve se sont donc fortement réduites.

Même si la construction neuve peut se faire par des promoteurs immobiliers, auxquels les bailleurs sociaux peuvent racheter les logements par VEFA, la pénurie des matériaux a fortement renchéri leurs coûts et a considérablement augmenté les durées de chantier. Cela met en difficulté le monde des HLM asphyxié par ces surcoûts et ces délais.

Nous l'avons dit lors du rapport d'activité de notre office départemental Habitat 76 : il mène un bon travail dans nos communes, mais seulement dans la mesure de ses possibilités, qui sont restreintes par des choix gouvernementaux de ponction que vous soutenez. Ces choix de non soutien du secteur du logement social en général, et même d'abandon dans ce contexte inflationniste en particulier, ne sont plus soutenables.

Des difficultés du même ordre sont rencontrées dans le secteur de la rénovation énergétique. Les bailleurs sociaux sont asphyxiés, mais les propriétaires privés sont aussi étranglés. Face aux surcoûts de l'électricité et du chauffage et pour accélérer la transition écologique, il y a des dispositifs qui existent tels que Ma Prim'Rénov mais qui sont largement insuffisants face aux défis socioéconomiques et climatiques.

Aussi, il y aurait besoin d'un plan Marshall de soutien dans ce secteur de la rénovation, relayé au niveau départemental, pour améliorer des milliers de logements par an.

C'est le cas pour les logements vacants. Certains propriétaires privés ne les remettent pas en location parce que cela leur coûterait trop cher de les rénover. Le département ne pourrait-il pas accompagner beaucoup plus fortement le dispositif de l'état développé par l'ANAH ? Le département ne pourrait-il pas mettre en place un système de captation des logements privés vacants, au bénéfice de son Office public Habitat 76 afin de les rénover et de les louer en locatif social ?

Concernant votre politique de développement de l'habitat privé, nous redisons que vos propositions ne prennent pas en compte les difficultés d'accès liées à la flambée des prix de l'immobilier. Il y a nécessité de trouver un équilibre territorial départemental entre les différents statuts de logements entre les bourgs, villes moyennes et les métropoles.

Le logement est une priorité pour nos habitants, mais votre ambition n'est pas assez élevée dans ce domaine.