

Réseau des petites communes pour le développement durable
7^{ème} rencontre

Réunion du 13/02/2012 à Pecqueuse

Les petites communes et le logement social : pourquoi, comment ?

Intervenants : M. CARO, maire de Pecqueuse
M. MOUNOURY, maire des Granges-le-Roi

Participants : Pascale BOUDART, Breux-Jouy; Denis MOUNOURY, Corbreuse; Jean-Luc MATHEY, Gometz-Le-Châtel ; Eric POUBANNE, Souzy-la-Briche ; Chantal THIRIET, Limours; Emmanuel DESERT, Champlan; Guy Clerc, Echarcon ; Edith DEROUBAIX, Saint-Yon ; Hubert CHAMPETIER, Videlles ; Alain MALARD, Auvers Saint Georges ; M. CABOT, Bouray sur Juine - CG91 Annie-Claude RASTELL, CG91 (Maison départementale de l'Habitat) Alice CROLA, CG91 (délégation développement durable) Nicolas RAGHAVAN, CG91 (Service Habitat)

Dans une petite commune qui n'est pas assujettie aux obligations de la loi SRU, pourquoi créer des logements sociaux? Pour quel public? Dans quels bâtiments? Avec quels partenaires? Quelle maîtrise d'ouvrage? Deux témoignages de petites communes engagées dans la construction de logement sociaux permettront d'échanger autour des questions de maîtrise d'ouvrage, de qualité du bâti mais aussi de mixité sociale et générationnelle, d'intégration des nouveaux arrivants dans un village, tandis que les services du Conseil général (Service Habitat et Maison départementale de l'Habitat) nous apporteront leur éclairage technique.

M. Caro, maire de Pecqueuse :

La mairie s'est engagée en 2007 dans une démarche de création de logements sociaux, avec l'achat début 2008 d'un bâtiment de 113 m², + 900 m² de terrain, à une coopérative agricole. Un locataire était encore présent, il a quitté les lieux fin 2008.

Le projet de départ était de réhabiliter le bâtiment pour créer 3 logements, finalement 4 studios PLAI seront réalisés avec un budget de 300 000 euros, avec pour objectif de garder la maîtrise des logements, donc sans faire appel à un bailleur.

Le choix de l'architecte a été opéré en juin 2010, celui de l'entreprise (un attributaire unique) en janvier 2010, pour une fin des travaux prévue à l'été 2012.

Le financement :

53 200 euros de l'Etat

163 000 du Conseil général

35 272 de la Région

Les financeurs ont ensuite des droits de réservation sur les logements : 30% pour l'Etat (qu'il rétrocède à la commune), 5% pour la Région et 5% pour le Département (auquel ils renoncent)

Une commission d'attribution sera organisée, la mairie ayant la possibilité d'attribuer les logements aux demandeurs qu'elle connaît (cas le plus fréquent : jeunes souhaitant décohabiter d'avec leurs parents tout en restant sur la commune, ou personnes âgées.)

C'est pour cette raison qu'il est intéressant pour les petites communes d'enregistrer elles-mêmes les demandes de logements sociaux : une bonne connaissance du public permet de limiter les craintes les plus fréquentes de la part des élus (et des habitants !) : se voir imposer les attributaires par le préfet. Les communes prennent conscience qu'il existe une forte demande locale, et qu'il est nécessaire d'y répondre : une insuffisance de logements pour les jeunes peut conduire à un dépeuplement progressif du village, une classe qui ferme, une DGF qui diminue...

M. Mounoury, maire des Granges-le-Roi :

Les premiers logements sociaux de la commune datent de 1990 (3 logements, dans un bâtiment réhabilité par SNL), puis deux nouvelles opérations ont suivi, toujours avec SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement), en 1999 puis 2011.. Les destinataires de ces logements sont les jeunes originaires du village, les personnes âgées, mais aussi des personnes venues d'ailleurs : zones urbaines de la région, ou réfugiés politiques.

La mobilisation de certains habitants de la commune (pétition, lettres anonymes...) témoigne des inquiétudes que peut soulever le logement social, surtout s'il est « très social » dans une commune rurale. A chaque fois, il a fallu convaincre les habitants et les élus, parfois un par un !

Mais au final, l'expérience est très positive : les nouveaux arrivants se sont bien intégrés dans le village, une association s'est même créée pour les y aider.

Pour la dernière opération, il s'agit de 7 logements PLAI, avec une participation communale de 56 000 euros, sur les 780 000 euros env. du total. Ils accueillent 7 jeunes couples, contrairement au projet de départ (personnes âgées prévues, mais elles se sont avérées « trop riches » pour des PLAI). La commune avait écrit au préfet en amont et obtenu l'assurance que la part préfectorale pour les attributions des logements serait rétrocédée à la commune.

Actuellement, la commune souhaiterait lancer une nouvelle opération (plus de 20 logements), bloquée pour un problème de prix du foncier.

Discussion :

Les participants pointent la difficulté à obtenir des conseils cohérents entre les différents acteurs, en matière d'achat de foncier : EPFIF, bailleurs, préfecture, CG... Et ces mauvais conseils peuvent mener à des opérations financièrement déséquilibrées, sur lesquelles les bailleurs refusent de se positionner.

La construction de logements sociaux se heurte aussi à un phénomène de « nimby » : si tout le monde est favorable au logement social, personne n'en veut chez lui ! Les réactions des habitants restent souvent négatives, et le travail de sensibilisation ne fait pas tout...

Le problème du décompte des logements comme logements sociaux par les services préfectoraux se pose de manière aigue pour les communes qui appartiennent à l'agglomération parisienne, pour qui le seuil est à 1500 habitants (cas de SNL soulevé par plusieurs participants).

Mais même hors de la zone concernée par la loi SRU, le décompte des logements sociaux sert de base à une série de calculs, par ex. les contrats ruraux : à Limours, selon les calculs on comptabilise 245 ou 350 logements sociaux !

Complément du 12/04 : Mme Bozonet, directrice départementale des territoires, confirme que ces logements SNL entrent bien dans le décompte des logements sociaux. CF. également documents ci-joints.

La question de la gestion en direct des logements est également en question : les communes ne disposent pas toujours de la compétence pour calculer le montant des loyers et leurs augmentations, gérer les recouvrements, constituer des réserves en vue des travaux, etc. Des petites communes essonniennes gèrent en direct leurs logements sociaux (ex. Boigneville), ou font appel au CCAS, mais le service achat préconise le recours à un bailleur à partir de 5 logements.