

## Convention logement – 7 novembre 2010

### Compte-rendu des ateliers

#### Ouverture

**Valérie Péresse** a ouvert la convention en accueillant Nathalie **Kosciusko-Morizet**, invitée surprise de la Convention, et qui conduira la liste UMP dans le département de l'Essonne. N. Kosciusko-Morizet a souligné que dans l'Essonne, les habitants étaient victimes d'une triple peine : le conseil général est à gauche, la région aussi, et en plus ils ne s'entendent pas entre eux ! Depuis 12 ans, il n'y a pas eu de nouveau projet d'infrastructure de transports dans le département. Les élus voudraient développer du logement mais ils n'y sont pas incités car la Région refuse de donner au département les transports nécessaires pour accompagner l'accroissement du nombre des logements. De même la Région n'aide pas à la réalisation d'installations municipales devant accompagner l'augmentation du nombre d'habitants comme les crèches, etc. N. Kosciusko-Morizet finit son allocution en lançant le slogan « Péresse c'est moins de stress ».

#### Intervention de Roger Karoutchi

**R. Karoutchi** a déclaré que la Région mentait avec sa campagne publicitaire affirmant que la Région construisait 100 logements par jour. En fait, ce ne sont que 15 nouveaux logements par jour que la région finance et encore, ce n'est que du co-financement, et sur une partie très petite de l'investissement. Par ailleurs, la Région avait annoncé en 2004 qu'elle réaliserait 15 000 logements étudiants, et elle n'en a construit que 3 000. La Région ne fait pas assez de logement intermédiaire : en 2009, seulement 600 logements intermédiaires ont été cofinancés, ce n'est pas assez. Et l'établissement public foncier d'Ile-de-France ne travaille que dans les communes de gauche. M. Pemezec (maire de Plessis-Robinson) a refait toute sa ville et n'a eu aucune aide de la Région. La vérité, c'est que la Région aide ses amis, mais n'aide pas les maires qui veulent vraiment construire.

#### Introduction de Chantal Jouanno

**C. Jouanno** a souligné que 380 000 demandes de logements n'ont pas été satisfaites cette année, et qu'il y aurait plus de 50 000 sans-abris. Elle a estimé que le vrai problème, c'est le logement intermédiaire car il n'y a pas d'offre et une vraie demande. Par ailleurs, il n'y a que 50 000 logements étudiants pour 600 000 étudiants. Pour 1000 personnes âgées, il n'y a que 145 places dans des résidences spécifiques. Et Paris exporte ses personnes âgées vers les résidences en banlieue. Il y a un effondrement de la construction : alors qu'en 1999, les nouvelles constructions en Ile-de-France constituaient 17% des constructions nationales, aujourd'hui le chiffre a chuté à 9%. Par ailleurs, les bâtiments sont trop consommateurs d'énergie, les charges sont trop lourdes. Les personnes les plus précaires en Ile-de-France dépensent 42% de leur revenu pour se loger, c'est trop ! Enfin, la région fait du logement éparpillé, souvent loin des transports et sans nouveau projet de transport : c'est une hérésie !

#### Table ronde 1 : construire plus pour répondre au besoin de chacun

**Yves Jego** a introduit en soulignant qu'il y avait beaucoup d'idéologie au PS mais peu d'acte. La Région sait subventionner pour faire toujours plus de logement social, mais elle ne sait pas être intelligente. Par exemple, dans sa commune Mottereau, Yves Jego a 300 demandes non

satisfaites pour un logement social. Au lieu de construire 300 nouveaux logements sociaux, il préférerait avoir une aide de la région pour que les 300 habitants bénéficiant déjà de logement sociaux et qui en ont les moyens disposent d'une aide à l'accession à la propriété, ce qui libérerait les 300 places nécessaires. Mais la région ne sait pas faire cela. Y. Jégo a ajouté qu'il fallait faire des procédures plus intelligentes et notamment un dossier unique pour toutes les démarches liées au logement sur toute la région.

**Patrick Doutréline, délégué général de la fondation Abbé Pierre**, a souligné que l'Ile-de-France était dans une situation paradoxale : c'est la région la plus riche, et c'est celle qui construit le moins : en Bretagne, on construit autant de logements qu'en Ile-de-France, alors qu'il y a 3,5 fois plus de franciliens que de bretons ; même en Auvergne on construit plus par rapport au nombre d'habitants. Il estime qu'il manque des structures pour le bas de l'échelle, pour les 50 000 sans-abri franciliens, c'est inacceptable. Il manque aussi du logement intermédiaire, il faut absolument travailler sur les différentes tranches de logement et pas seulement sur le logement social. Le logement social est à 5€/m<sup>2</sup>, le logement intermédiaire disponible, et il est rare, est à plus de 15 €/m<sup>2</sup>, le logement privé est à plus de 20€/m<sup>2</sup>. Il y a trop d'écart. C'est pour cela qu'il y a de la résistance à quitter un logement social, c'est parce qu'au-dessus du social, il n'y a rien. Un effort de 24% sur ses revenus pour les plus modestes : c'est trop grand. Il faut que la question du logement ne soit pas une question de technicien, mais une grande question politique prise à bras le corps par tous les élus, et ce n'est pas le cas aujourd'hui.

**Pierre Carli, président de l'AORIF**, a souligné que les principes qui guident le logement social sont les mêmes depuis 32 ans. Il a expliqué, diagrammes à l'appui, que depuis 32 ans, l'aide individuelle au logement (APL) se base sur une borne de salaire basse, qui est le SMIC, et une borne de salaire haute, qui, il y a 32 ans, correspondait aux salaires permettant d'avoir un logement dans le parc privé. Or ces deux limites ont été certes actualisées, mais elles ne sont plus pertinentes : aujourd'hui on peut gagner moins que le SMIC (RMI), et les APL n'augmentent pas pour autant, et la limite haute de salaire ne correspond plus à une capacité à trouver le logement dans le parc privé. Donc les personnes qui sont en-dessous du SMIC et ceux qui sont juste au-dessus de la limite haute sont en grande difficulté. La solution serait de mettre en place une 2<sup>ème</sup> borne basse et une 2<sup>ème</sup> borne haute, et donc de subventionner plus de gens, ce qui ne coûterait pas forcément plus cher grâce à un système de péréquation. Il faut absolument subventionner les logements intermédiaires, si on veut attirer les investisseurs, car l'intermédiaire n'est pas rentable. Enfin, P. Carli a estimé que les financements Etat sur le PLS et le PLUS étaient trop élevés dans certaines régions par rapport à leurs besoins, et qu'il fallait redistribuer notamment en faveur de l'Ile-de-France, qui a les plus gros besoins.

**Jean Perrin, président de l'UNPI**, a rappelé que le gouvernement faisait beaucoup pour le logement : les lois Borloo et Boutin favorisent beaucoup le logement. Il a aussi rappelé que le privé faisait aussi du social. Il estime que le problème majeur est que l'exécutif de la région à gauche ne travaille pas assez avec le gouvernement, et qu'il faut que les deux exécutifs soient du même côté pour faire un continuum entre les politiques, sous peine de manque d'efficacité. Jean Perrin estime qu'on pourrait réduire les aides à la pierre, mais il faut augmenter les aides à la personne. Il rejoint Pierre Carli sur le constat que la Région Ile-de-France devrait bénéficier de plus de subvention de l'Etat par rapport à d'autres régions qui en ont moins besoin. Il estime également que la région devrait accompagner plus le logement intermédiaire et les économies d'énergie, plus qu'elle ne le fait actuellement. Enfin, il estime que les propriétaires ne sont pas assez informés des aides financières en place pour favoriser la

location sociale. Le budget de communication de 1 million d'euros de la région sur le logement aurait mieux fait de servir à cela !

**Yvonne Perrichon, secrétaire générale de l'Union nationale des locataires indépendants**, a souligné que dans les logements sociaux, il fallait être très attentifs à la fonctionnalité des logements, et pas seulement au nombre de logement construits, comme le font certains sociaux.

**Nicole Guedj** est intervenue pour affirmer qu'il fallait prendre le problème des sans-abris à bout de bras, et qu'elle proposait la création d'une agence nationale pour les sans-abris, pour leur fournir un accompagnement social, médical et psychiatrique. Elle propose de mettre en place une expérimentation dès maintenant avec une agence régionale des sans-abris.

Un jeune homme dans la salle estime qu'il faut mettre en place des aides pour l'accession à la propriété des jeunes.

### **Témoignage de Patrick Devedjan, Président du CG92**

**Patrick Devedjan** a expliqué que le département des Hauts-de-Seine a une vraie politique en faveur de la mixité sociale et il a comparé son action avec celle du CG 93. En effet, ces deux départements sont similaires : en 1967, dans le 92, les élections ont donné égalité entre le parti communiste et la droite, et ce n'est que parce que le doyen était à droite que le département a été dirigé par le parti gaulliste. Le 93 a des recettes fiscales plus élevées que le 92 et un taux d'imposition plus élevé, il n'est donc pas plus pauvre que le 92. Mais la gauche dans le 93 a mené une politique contre la mixité sociale en concentrant les logements sociaux. Dans les Hauts-de-Seine, le taux moyen SRU est de 26%, alors qu'à Paris, il n'est que de 16% (et le maire de Paris se permet de faire la morale au CG92 !). Seulement 14 villes dans le 92 n'atteignent pas le taux de 20%, et ce nombre se réduit. A l'inverse, dans des villes qui connaissent un taux très élevé, comme le Plessis-Robinson qui en comptait plus de 70% de logements sociaux, le CG tente de réduire ce taux. La vérité, c'est que lorsque les habitants d'un quartier de Paris ne votent pas à gauche, M. Delanoë développe des programmes de bureaux pour faire partir les habitants en-dehors de Paris. Concernant les SDF, le maire de Paris ne veut pas créer de foyers d'accueil sur Paris, alors les SDF parisiens se retrouvent enregistrés à Nanterre, et c'est le CG92 qui leur paye le RMI. Et après le maire de Paris vient faire la leçon ! Pourquoi la gauche fait toujours plus de logements sociaux ? C'est pour contrôler l'attribution de ces logements à des sympathisants pour s'assurer une réélection ! Concernant la résidence universitaire d'Antony, elle n'a eu aucune rénovation depuis 50 ans, les logements étaient vétustes, sans sanitaires, plus aux normes, 10 m2 seulement. Il fallait tout réhabiliter et faire des chambres plus grandes. Le CG92 s'est engagé à faire 3000 nouvelles chambres étudiantes, et 1500 sont déjà financés.

Concernant la résidence étudiante d'Anthony, et suite à une question de la salle, **Valérie Péresse** souligne que les logements de cette résidence affreuses devaient être complètement refait. C'est François Mitterrand qui a dit, en passant devant ce bâtiment qui est une horreur d'urbanisme, « il faut détruire tout ça ». Dans le cadre de l'accord passé entre le CG92 et le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, chaque ancienne chambre de 10 m2 sans sanitaire de la résidence d'Anthony sera remplacée par plus d'une chambre neuve de plus de 14 m2 avec des sanitaires (au total chaque chambre sera remplacée par 1,2 chambre). De plus, contrairement à ce qui a été dit, aucun étudiant n'a été expulsé de la résidence d'Anthony : tous ont eu une solution de remplacement. Les seuls cas isolés litigieux sont

venus de jeunes qui n'étaient plus étudiants, et qui n'avaient donc plus droit à accéder à un logement étudiant.

### **Témoignage d'Alain Schmitz, Président du CG78**

**Alain Schmitz** a expliqué le mécanisme mis en place par le CG78 pour favoriser la construction de logements, le CEDOR, et qui consiste à apporter une aide aux maires qui ont un programme ambitieux de construction de logements, en favorisant les logements sociaux là où c'est nécessaire, et l'accession à la propriété là il y a déjà beaucoup de logements sociaux. Ainsi, 10 000 euros par logement peuvent être versés, dont la moitié tout de suite pour aider la trésorerie. Depuis 2005 65 contrats ont été signés et 6000 logements sont construits chaque année contre 3500 auparavant. Par ailleurs, l'établissement public départemental aide les communes à garder le foncier, avec un budget de 100 M€ par an. En ce qui concerne le logement étudiant, une aide de 10 000 euros est accordée par le CG lorsque le logement est près d'un centre universitaire, 5 000 euros sinon.

### **Table ronde n°2 : adapter le logement aux défis du XXIème siècle**

**Philippe Pemezec, maire du Plessis-Robinson**, raconte comment il a changé sa ville lorsqu'il a pris la mairie anciennement communiste, et alors que sa ville avait 75 % de logements sociaux, tous dans un état lamentable. Il a axé son action autour de 4 principes. 1 – Densité : il faut densifier mais il ne faut pas laisser des vides autour des barres, c'est le vide qui est angoissant – cf. exemple du Marais dans Paris. La ville la plus sûre, la plus économe, c'est la ville la plus dense. 2- mixité : il ne faut pas faire trop de logements sociaux. 3- urbanité : il faut une ville agréable, humaine. 4 – durabilité : il faut construire pour des siècles, non pour 30 ans. Grâce à une politique d'accession à la propriété (programmes spécifiques, politique du gouvernement), le taux de logements sociaux est passé de 75 à 65 % et P. Pemezec espère atteindre rapidement le taux de 50%. Quelques questions se posent sur le logement : faut-il développer l'APL, faut-il cibler les financements de l'Etat, comment faire du logement étudiant et pour handicapé ? Questionné par la salle, P. Pemezec estime que la mixité des populations se passe bien, et qu'il a confiance envers les gens pour que tout se passe bien.

**Alain Bourdin, directeur de l'institut français de l'urbanisme**, estime qu'il faut faire attention à la mixité sociale, que cela peut être explosif si les gens ne s'entendent pas, il faut donc faire un suivi. Par ailleurs, il estime qu'il faut distinguer le rattrapage impératif pour rattraper le retard, et une politique à long terme pour le logement. Pour l'urgence, il faut regarder l'exemple des villes nouvelles, certaines sont assez réussies. Enfin il estime qu'on ne peut pas penser logement séparément de transports et de services.

**Didier Ridoret, président de la fédération française du bâtiment**, précise que l'industrie du bâtiment est prête à construire et sera à la hauteur de l'objectif souhaité. Par ailleurs, le salon Batimat montre que le secteur du bâtiment se verdit beaucoup, on sait construire écologique, il suffit de le demander. D. Ridoret estime qu'au-delà du développement durable, il faut équiper les habitations des équipements permettant le télétravail, et avec une accessibilité optimale. Enfin il faut densifier l'urbanisme, c'est plus efficace. En réponse d'une question de Valérie Pécresse, qui demandait si la région était à la hauteur de la formation sur les nouveaux métiers écologiques du bâtiment, D. Ridoret répond que le secteur a fait des demandes, qui n'ont pas toutes été satisfaites, mais que le secteur avait lui-même mis en place des formations pour pallier à ce manque. Il a par ailleurs ajouter qu'il fallait que

les industriels s'investissent pour faire des guides et montrer aux franciliens comment utiliser au mieux leur habitat.

**Marc Pigeon, Président de la Fédération des promoteurs**, estime que si on n'a pas réussi à construire suffisamment, c'est qu'on n'a pas réfléchi en aménageur : il faut amener les transports et construire là d'où on peut circuler. Par ailleurs, il estime qu'il faut mettre de l'humain dans l'aménagement, il faut construire en plus des logements des endroits où les gens pourront se rassembler, des lieux de partage et de culture. Il souligne par ailleurs que le gouvernement a donné les moyens de faire plus de logement : par exemple le pass foncier, il faut qu'il aille au-delà de 2010, et la région doit compléter l'initiative. Par ailleurs, la région devrait aider le privé à rendre le logement social et le logement intermédiaire plus rentable pour attirer plus d'investisseurs privés. Enfin il y a trop de restrictions et de contraintes pour les promoteurs privés, il faudrait libérer les initiatives : quand un promoteur veut faire du logement intermédiaires, les communes estiment que ce n'est pas du logement social, donc exigent que l'opération contienne des logements sociaux, en imposant un bailleur social pour gérer ces logements, ce qui finit de rendre l'opération de logement intermédiaire non rentable.

**Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du suivi du plan bâtiment du Grenelle de l'environnement**, a rappelé qu'en 2050, il faudra avoir diminué par 2 les émissions de CO2 des bâtiments, et il a souligné que le gouvernement a mis en place beaucoup d'aides financières pour aider les français et notamment les franciliens à vivre mieux chez eux : éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt, ... Ces dispositifs ont bien démarré. Ils vont permettre de créer de l'activité et de l'emploi. Avec le Grenelle 2, les assemblées de copropriété vont pouvoir faire des investissements écologiques, y compris sur les parties privatives comme les fenêtres. Il faut communiquer et relayer ces dispositifs sur le terrain.

A une question de la salle, qui demandait s'il ne fallait pas légiférer pour introduire le logement intermédiaire dans la loi SRU, **Valérie Pécresse** répond qu'on a déjà beaucoup légiféré, maintenant il faut agir et faire les logements. Concernant l'urbanisme, elle ajoute que ce ne sont pas les urbanistes qui ont construits les horreurs des années 50 et 60, ce sont les élus et le gouvernement, car c'est eux qui décident. Mais il faut se méfier des effets de mode. Par exemple aujourd'hui la mode, c'est le bois. Naturellement il n'est pas question de mettre du bois partout, par exemple dans les régions qui utilisent traditionnellement la pierre, comme la Corrèze et le granit, il ne faut pas utiliser du bois.