

Avis d'Un Toit Pour Tous sur le PLH de la Métro

La Métro va arrêter dans les prochains jours son Programme Local de l'Habitat. C'est une décision importante qui fixe pour les 6 prochaines années (de 2017 à 2022) les objectifs à atteindre et les moyens pour les réaliser.

On attend de ce programme qu'il s'engage résolument dans la réduction de la crise subie par de nombreux habitants de l'agglomération, et en premier lieu par les plus démunis. Il y a ceux qui sont sans toit, environ 2 500 personnes dans une situation d'urgence, en attente d'un hébergement ou d'un logement. Il y a ceux qui sont mal logés, ceux qui sont en attente d'un logement social, toujours au nombre de 8000. Et il y a tous ceux qui ont des difficultés à trouver un logement à un coût compatible avec leurs ressources. Plus généralement, il faut répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population. Il faut aussi pouvoir freiner l'exode des jeunes ménages qui vont s'installer hors de l'agglomération faute de réponses adaptées sur place.

C'est par une politique ambitieuse de production de nouveaux logements que l'on peut mieux répondre aux besoins. Et il y faut de la volonté à un moment où les projets de construction suscitent de plus en plus des oppositions de toute sorte, particulièrement lorsqu'il s'agit de logements sociaux. Dans quelle mesure le programme qui va être arrêté permettra-t-il de répondre suffisamment aux besoins ?

Trois points sont à examiner :

- La production totale de logements
- La production de logements locatifs sociaux
- L'hébergement d'urgence

1. La production totale de logements

Le PLH vise à redonner de l'attractivité à la Métropole en évitant un report de population sur les territoires hors Métro et notamment une migration des jeunes ménages qui vont s'installer hors agglomération faute de réponses adaptées sur place.

En respectant le taux de croissance annuelle prévue par le SCOT (0,7 à 0,9%) le PLH prévoit la production de 2 900 logements chaque année : 2 450 logements neufs, 200 logements en acquisition-amélioration et 250 logements vacants récupérés.

Cet objectif est clair, mais est-il réaliste ? On peut en effet s'interroger sur les moyens mis en œuvre pour l'atteindre.

Compte tenu de l'augmentation marquée du nombre de logements vacants observée depuis plusieurs années, il est très souhaitable de chercher à réduire cette vacance. Mais on sait que c'est un problème difficile à résoudre et les dispositifs et les moyens élaborés pour y parvenir ne sont pas clairement définis. Ils ne semblent pas à la hauteur de cet enjeu important qui est de remettre sur le marché 250 logements vacants chaque année.

D'autre part la production de 200 logements en acquisition-amélioration effectuée par les bailleurs sociaux semble aussi être un chiffre difficile à atteindre compte tenu des modalités de réalisation et notamment de financement actuellement retenues pour ces opérations.

2. La production de logements sociaux.

Le nombre de logements sociaux prévu est de 1300 par an, dont 1200 logements familiaux (le PLH précédent en prévoyait 1130/an).

Cet objectif est insuffisant. En effet, avec la création de la Métropole, le nombre d'habitants est passé à 450 000 (+ 50 000). Le nombre de logements à produire doit en tenir compte. Mais surtout,

les besoins sont toujours élevés : malgré l'effort de construction des dernières années le nombre de demandeurs (8 000) est resté stable. En outre, la loi oblige maintenant les communes astreintes à atteindre le taux de 25 % de logements sociaux, contre 20 % dans la période précédente. Cela impose de produire un total de 1 400 logements.

L'objectif retenu pour la production de logements sociaux nous semble donc insuffisant. Mais de plus, comme pour la production totale de logements, on peut s'interroger sur la possibilité d'atteindre effectivement les chiffres annoncés.

Les 1 300 logements comprennent 200 logements en acquisition-amélioration. Acquis par les bailleurs sociaux, ils deviennent des logements locatifs sociaux. Or nous avons vu que les conditions de production de ces logements rendaient cet objectif difficile à atteindre.

D'autre part, il est prévu le conventionnement de 100 logements du parc privé par an c'est-à-dire la signature avec le propriétaire d'une convention dans laquelle il s'engage pour 6 ans à louer à un tarif social. En contrepartie, il bénéficie de certains avantages : abattement fiscal, garantie de paiement de loyer et dégradation, aide à la gestion. Antérieurement, dans le programme Loca++, la Métro attribuait en outre une prime incitative de quelques milliers d'Euros. Dans ce PLH cette prime est supprimée. On peut donc redouter que l'objectif de 100 logements ne soit pas atteint.

Sur cette question, une aide publique proportionnée à l'effort du propriétaire en terme de baisse de loyer serait très souhaitable.

Remarque : La réalisation du programme repose sur la volonté des communes car ce sont elles qui attribuent les permis de construire. Or certaines d'entre elles freinent car elles ne souhaitent pas construire suffisamment, en particulier pour la réalisation de logements sociaux qui doit être assurée en priorité dans les communes qui sont en déficit par rapport à l'objectif de 25 %.

Pour atteindre les objectifs visés, la Métro a établi et négocié avec chaque commune un guide de programmation qui définit avec précision les opérations à réaliser sur la durée du PLH, y compris le % de logements sociaux à bas loyer (PLAI). Ces objectifs vont ensuite être traduits dans le PLUI en cours d'élaboration. En outre, elle annonce la mise en œuvre d'une stratégie foncière et des outils fonciers adaptés à la production de logements.

Tous ces éléments doivent être considérés comme des points positifs pour la réalisation du prochain PLH.

3. L'hébergement d'urgence

Reste enfin le problème de l'hébergement d'urgence pour les 2500 personnes sans solution d'hébergement ou de logement. Ceci est de la responsabilité de l'Etat. Mais face à cette situation, nous avons demandé à la Métro de prendre la « compétence » hébergement d'urgence pour, conjointement avec l'Etat, chercher à résoudre ce grave problème. Elle ne l'a pas souhaité. Il faut cependant souligner que la Métro s'implique. Dans le cadre de la « Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale » (MOUS) pour l'inclusion des publics en difficulté de logement, elle propose un dispositif d'insertion progressif pour 450 personnes sur la période 2017-2019.

Par ailleurs, elle recherche quelques petits terrains qui, aménagés et équipés, pourraient recevoir des personnes sans abri.

4. Suivi et évaluation du PLH

La Métro a défini les modalités d'évaluation du PLH avec un bilan annuel pour suivre les actions et au besoin les réorienter. Compte tenu des difficultés de mise en œuvre d'un tel programme (difficultés soulignées ci-dessus), cette évaluation est essentielle et doit permettre d'adopter, si nécessaire, des moyens d'action et des budgets complémentaires.