

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 DECEMBRE 2023

INTERVENTIONS

13 – Approbation du contrat de mixité sociale

Intervention de Suzanne Egal

Monsieur le Maire, mes chers collègues

Le ‘ Contrat de mixité sociale’ que vous nous présentez aujourd’hui nous amène à revenir en premier lieu sur la problématique du logement dans notre pays et notamment en Ile de France et sur la politique nationale menée en la matière par le gouvernement d’Emmanuel Macron depuis 2017 en termes de logement social: baisse drastique des aides au logement (APL) conduisant à la baisse directe des ressources des bailleurs sociaux, incitation à la vente d’une partie du parc social (40 000 logements par an), allongement de la durée des crédits des bailleurs sociaux (40,50,60 années !), assèchement des aides à la pierre... En réduisant les moyens consacrés au logement, le mantra du président Macron ‘le choc de l’offre’ pour faire baisser les prix, s’est traduit par un résultat inverse avec l’effondrement de l’offre abordable et la poursuite de la spéculation foncière. Les objectifs annuels nationaux et régionaux de construction/rénovation n’ont pas été atteints, le manque de logements et de logements sociaux s’est accru, laissant à la rue des familles même avec de très jeunes enfants.

Dans ce contexte, la loi SRU, et son renforcement en 2013 par la loi ‘Duflot’, malgré ses imperfections, avait conduit à développer le logement social dans les communes dont le taux de logements sociaux était inférieur à 25%. C’est ainsi que Viroflay est passé de 9,51 % en 2012 à 18,37% en 2022 et nous nous en réjouissons même si l’objectif de 25% demandera encore des efforts. Mais ainsi, Viroflay prend sa part dans le contexte national d’un manque de logements abordables.

Alors que la crise du logement est dramatique, le gouvernement vient affaiblir l’impact de la loi SRU avec la loi 3DS, et la procédure de ‘Contrat de mixité sociale’ en réduisant les exigences plutôt que de soutenir une politique du logement ambitieuse et d’accompagner les communes et les collectivités pour leur permettre d’atteindre leurs objectifs.

Vous citez d’ailleurs, dans votre document, plusieurs situations où l’intervention de l’Etat permettrait de débloquer des dossiers.

Vous écrivez que la densification à Viroflay atteindra 25% en 2026, rythme bien supérieur au 15% attendu. Néanmoins, force est de constater qu’une part plus importante aurait pu être destinée au logement social. En effet, le PLU en vigueur jusqu’en 2017 n’exigeant 30% de logements sociaux que pour des programmes de plus de 35 logements, a été exploité par les promoteurs pour monter des opérations privées en-deçà, consommant le foncier libérable et nous éloignant de l’atteinte de nos objectifs. La destruction de maisons existantes (mentionnée dans votre rapport) est surtout regrettable lorsqu’elle est motivée par la seule spéculation foncière et ne conduit pas à la création de logements abordables (ex l’ensemble gare rive gauche).

Le PLU est l’outil essentiel pour maîtriser les projets sur la ville. Nous venons de commenter les dernières modifications du PLU. Ces modifications ont visé à clarifier les transformations du parc pavillonnaire et c’était sans doute nécessaire, ce parc étant en pleine mutation mais ces dispositions ne permettent pas de créer plus de logements ou seulement à la marge.

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 DECEMBRE 2023

INTERVENTIONS

Nous avons compris qu'une révision du PLU serait envisagée pour 2027. Modifier le PLU seulement en 2027 signifie que les permis de construire qui seront validés jusque-là, c'est-à-dire sur les 4 années à venir, le seront sur la base du PLU en vigueur, conditionnant les réalisations jusqu'en 2029 voire 2030 ! Les emplacements possibles seront utilisés, le retour arrière sera impossible. Par ailleurs, la ville propose dans son rapport de passer le taux de logements sociaux dans tous les secteurs à 35 voire 40 %, et dit vouloir intégrer certaines de nos propositions dans le prochain PLU. Nous regrettons vivement pour Viroflay et les Viroflaysiens que cela ne se fasse pas plus tôt.

Le document joint est très intéressant et commente une bonne partie des opportunités à l'étude sur la ville. Il montre les difficultés rencontrées et souligne que la politique du logement est une politique de long terme qui ne peut se réduire à des contrats à 3 ans. Il rappelle les différentes formes que peuvent prendre les projets comme la transformation de bureaux en logements, la réhabilitation d'immeubles anciens, la création de logements très sociaux adossés à un projet ville comme La Forge, ce que nous approuvons.

Néanmoins, dans ce nouveau contrat, avec 18,37% de logements sociaux, nous aurions dû nous engager à réaliser 33% des logements manquants soit 156. Présentant les difficultés rencontrées, la ville a obtenu l'abaissement de l'objectif à 25% soit à 118 logements sociaux alors qu'elle pense pouvoir en réaliser 136. Pourquoi réduire notre objectif dans ce contrat ?

Par ailleurs le budget affecté par la ville à la surcharge foncière est très faible : 164K€ par an en moyenne depuis 2017.

Revenons à ce contrat et aux actions de la ville.

Un retour annuel sera-t-il fait en CM sur le suivi de ce contrat ?

Le rapport évoque le parc social ancien qui a besoin d'être rénové. Quelles actions la ville entreprend-elle a-t-elle vis-à-vis des bailleurs concernés ?

Le document indique 6,4% de logements vacants soit 455 logements. Quelles actions sont engagées vis-à-vis des propriétaires pour les inciter à mettre leurs logements sur le marché sous forme conventionnée comme des baux à réhabilitation ou autre ?

Le parc de logements sociaux de Viroflay comporte seulement 15% de PLAI (destinés aux plus modestes). Or ces derniers représentent 59% des demandeurs. D'autre part, 19% sont des PLS or ils rencontrent peu de demandeurs. Comment rééquilibrer l'offre ? Ce contrat ne devrait-il pas se donner un objectif ambitieux en la matière ?

En conclusion, la délibération porte sur le contrat de mixité sociale de Viroflay, nous sommes en profond désaccord avec la démarche du gouvernement et regrettons que Viroflay réduise ses ambitions dans un contrat où l'état est partie prenante.

Nous nous abstiendrons.