



## **Conseil municipal du 26 juin 2014**

### **Opérations de logement et aides de la Ville**

#### **Intervention de Sabrina Sebaihi pour le groupe EELV**

Monsieur le maire, chers collègues, mesdames messieurs,

L'habitat en France, qu'il soit locatif (social, résidentiel) ou d'accèsion à la propriété, est en ce début de 21ème siècle, un des premiers postes de dépenses des ménages. La structure même du marché de l'habitat semble en être la cause première (hausse faramineuse des loyers, envolée des prix au mètre carré, spéculation...), en entretenant une pénurie généralisée qui prend une dimension dramatique dans certaines régions, à commencer par l'Ile-de-France.

Cet état de fait se traduit en 2012 par un glissement des postes de dépenses des ménages hexagonaux où les parts de l'alimentation et de l'habillement ont été réduites au profit des transports, de la santé, des dépenses de communication et, surtout, du logement. C'est dans ce contexte de marché immobilier « tendu »

qu'en 2013 le législateur s'empare de la question, on parle alors de « crise du logement ».

Cette crise concerne tant les locataires que les propriétaires, soumis à l'envolée des prix au mètre carré et à l'augmentation des loyers, phénomène aggravé par la baisse significative du pouvoir d'achat de la plupart de nos concitoyens. Parallèlement les nombreuses livraisons de nouvelles constructions immobilières peinent à endiguer la forte demande, ce qui provoque un durcissement des garanties tant à l'achat qu'à la location, mettant en concurrence les demandeurs, en terme de revenus, de contrats de travail, et de caution solidaire... Trouver un logement aujourd'hui en France s'apparente à un parcours du combattant où le plus fort gagne à tous les coûts/coups.

Or, depuis la loi DALO du 5 mars 2007, le droit au logement est devenu un droit juridiquement opposable et désigne l'Etat comme le garant de ce droit. Cette avancée ne permet cependant pas de résorber le nombre de demandeurs les plus « précaires » toujours en attente d'un logement depuis parfois de nombreuses années, les maintenant dans des conditions de vie souvent indignes.

Avec près de 5500 demandeurs de logement et 38 % de logements sociaux, Ivry-sur-Seine est pleinement concernée par cette question à l'instar de toutes les collectivités territoriales de l'Île-de-France. Mais ici nous avons toujours

considéré le logement comme le point de départ d'une véritable politique sociale. Nous sommes depuis de nombreuses années engagés sur les questions de justice et d'égalité d'accès au logement sur notre territoire pour toutes et tous, selon les moyens et les projets de chacune et chacun. Un volet du programme municipal *Ivry au Cœur* explicite d'ailleurs les différentes actions en cours et à venir, et notamment sur les questions de lutte contre l'exclusion et l'habitat indigne.

Conscients des limites actuelles de certains dispositifs vieillissants ou obsolètes, le programme met aussi en avant la nécessité d'accompagner les propriétaires dans l'entretien de leurs biens et plus particulièrement en matière de rénovation thermique.

Concernant les engagements pris par notre majorité, il sera également question dans les mois à venir d'engager une profonde réflexion sur la manière et les moyens que nous pouvons et pourrons mettre en œuvre afin d'assurer une gestion du parc résidentiel de la ville « durable », juste et respectueuse de la mixité sociale qui nous est chère et qui fait l'identité de notre commune.

Nous avons le devoir d'offrir une meilleure lisibilité des parcours locatifs, d'assurer une coopération renforcée entre les différents partenaires (bailleurs, propriétaires, OPH, Ville, Conseil général...). Cette gestion doit nous permettre

d'inclure les demandeurs de logement au titre d'usagers « actifs/participatifs », car c'est avant tout avec les habitants que nous devons renforcer notre collaboration.

Cette réflexion doit également être l'occasion de repenser l'habitat urbain, au regard des mutations socio-spatiales qui se dessinent très clairement en Île-de-France. Nous ne pouvons pas rester simples témoins du phénomène de glissement d'une population active, et donc solvable, souvent jeune vers les zones péri-urbaines de la petite couronne parisienne. Cette gentrification nous interroge à Ivry-sur-Seine sur les risques de ghettoïsation et de rejet des populations les moins favorisées vers des zones plus excentrées et donc moins connectées, alors même que ce sont souvent ces personnes qui travaillent dans ou aux abords de la capitale, en horaires décalés et/ou loin de leur domicile.

La ville d'Ivry-sur-Seine ne peut cependant pas porter seule l'ambition de répondre à toutes les demandes tant la question est complexe et coûteuse.

Il est temps de concevoir notre nouveau territoire intercommunal comme une occasion de mutualiser des moyens, des compétences, des savoir-faire et des expériences permettant à chacune des trois communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Amont de gagner en efficacité, efficience et cohérence en matière d'habitat avec la création d'un OPH intercommunal.

De plus la loi ALUR va nous offrir la possibilité de répondre aux urgences de certains demandeurs de logement tout comme à celles des propriétaires les plus en difficultés dans leurs démarches de rénovation notamment. Cependant, il convient d'être vigilant. Cette loi va dans le bon sens mais elle pourrait s'ajouter à la longue liste des renoncements de ce gouvernement.

Autre point sur lequel nous devons être vigilants : la mise en œuvre de la Métropole du Grand Paris. Il n'est pas admissible que la politique de l'Habitat soit à nouveau centralisée au sein de cette entité sans que les élus locaux aient leur mot à dire. La Métropole du Grand Paris doit être le moyen de concevoir et d'organiser la solidarité à l'échelle métropolitaine en termes d'habitat. Ainsi, les communes qui dans notre département ne respectent pas la loi SRU et son taux de 25% de logements sociaux (14 villes sur 47 en 2013) doivent, dans un premier temps, contribuer à résorber le déficit de logements sociaux existants dans le Val-de-Marne.

Nous votons ce soir la construction de nouveaux logements sociaux mais nous ne devons pas négliger notre parc existant. Aussi, permettez-moi d'évoquer la nouvelle carte des quartiers prioritaires qui servira désormais de socle à la politique de la ville et qui a été dévoilée en début de semaine par Najat Vallaud-Belkacem. Nous avons tous découvert, mais sans grande surprise, que plusieurs quartiers d'Ivry y figuraient, dont notre cité Gagarine-Truillot. Sur ce point nous

ne saurons qu'à l'automne si Gagarine pourra bénéficier du nouveau programme national de renouvellement urbain, doté d'un fond de 5 milliards répartis sur 200 quartiers dits « cœurs de cible ». Nous devons nous mobiliser pour que nos quartiers bénéficient de cette appellation.

Pour conclure j'aimerais partager avec vous une ou deux observations sur l'OPH de notre ville. Son utilité n'est pas ici remise en cause. Mais, dans la période de restriction que nous connaissons et qui ne semble pas devoir finir prochainement, combien de temps pourrions-nous encore subvenir au budget de l'office, considérant qu'au million 400 mille euros qui nous sont demandés aujourd'hui s'ajouteront, ainsi qu'il nous a été présenté, 700.000 euros supplémentaires lors de la décision modificative de septembre ? Ces chiffres sont à mettre en regard avec les 820.000 euros de réductions déjà consenties via l'abattement de la taxe foncière versée par l'OPH (abattement dont on nous annonce aussi qu'il devrait s'achever d'ici fin 2015). De manière générale le montant des subventions allouées à l'OPH par la ville nous questionne.

Le groupe EELV votera l'ensemble des points concernant les opérations de logement et les aides de la Ville, mais nous souhaitons obtenir pour les prochaines années des bilans financiers beaucoup plus détaillés et explicites quant à la gestion de ces fonds, et argumentés pour en déterminer la pertinence quant aux besoins « réels ».

Je vous remercie pour votre attention.