

Logement social La Région et l'État en appellent aux maires

➤ Claude Baland, préfet de la région L.-R. et Christian Bourquin, président de la Région L.-R. insistent, jeudi 26 à Montpellier, sur la nécessité de produire davantage de foncier constructible pour booster la production de logements sociaux en L.-R., lors de la 1^{re} conférence régionale du logement. *« J'en appelle à la volonté des maires : vous détenez l'outil de production du foncier, lance Christian Bourquin. Il faut acquérir du foncier. L'Établissement public foncier régional (EPF) vous soutient. »* D'après Claude Baland, l'EPF a conventionné 730 ha avec les collectivités en 2010 et 2011, *« preuve de son efficacité »*. L'État et la Région L.-R. ambitionnent de doubler la production annuelle (5 000 aujourd'hui) d'ici à 2020. ➤ www.lalettrem.fr

Les dépêches quotidiennes

Logement social : la Région L.-R. et l'Etat en appellent aux maires pour atteindre les objectifs

Région L.-R. - Immobilier- Social

Jeudi 26 janvier 2012



Claude Baland, préfet de la région L.-R. et Christian Bourquin, président de la Région L.-R. (photo), ont insisté, jeudi 26 janvier à Montpellier, sur la nécessité de produire davantage de foncier constructible pour booster le logement social dans la région, lors de la 1^{ère} conférence régionale sur le logement du logement, en présence d'environ 150 maires, élus, techniciens, aménageurs et architectes.

Début 2011, 55 000 demandes de logements sociaux restaient insatisfaites en L.-R. Avec une fort essor démographique (30 000 nouveaux arrivants chaque année), le phénomène croissant de décohabitation, la précarité de la population (chômage à plus de 13 %, revenu médian régional inférieur de 30 % à la moyenne nationale) et un retard structurel du fait d'une faible histoire industrielle (10,4 % de logements sociaux en L.-R., au lieu de 17 % au niveau national), le chantier est jugé majeur par l'Etat et la Région L.-R.

22 M€ en 2012

« La convention d'objectifs signée en novembre 2010 fait état d'un doublement de la production de logements sociaux à l'horizon 2020, a rappelé Christian Bourquin. Passer de 5 000 à 10 000 logements annuels mérite qu'on fasse le point régulièrement. L'habitat est un enjeu majeur. 2 % du budget de la Région y est consacré. Nous sommes prêts, et sommes armés financièrement, pour doubler, voire tripler, ces engagements. » En 2012, la Région L.-R. affecte une enveloppe budgétaire de 22 M€ en faveur de la production de logements sociaux et de la maîtrise foncière sociale (et 5,5 M€ du Feder).

Daniel Kruger, nouveau directeur de la Dreal L.-R., a identifié *« trois freins »* à la production de logements sociaux : premier frein, *« l'image du monde HLM. Il faut comprendre que le logement social, ce n'est plus des barres en quartier périphérique. C'est aussi des petits collectifs, des maisons de ville, intégrés dans des quartiers mixtes. Le logement social devient même exemplaire, en tirant vers le haut l'innovation architecturale et le développement durable. »*

Un foncier rare et cher

Deuxième frein, *« la rareté et la cherté du foncier (58 €/m² en moyenne nationale, 107 €/m² en L.-R.). L'Établissement public foncier régional d'Etat (EPF L.-R.), présidée par Corinne Giacometti, est à la disposition des collectivités. Il a des capacités d'intervention, d'ingénierie, d'accompagnement. Aujourd'hui, il est arrivé à maturité. »* 730 ha ont été conventionnés en 2010 et 2011, a précisé Claude Baland. Troisième frein : *« Anticiper l'organisation de l'espace. Il ne faut pas négliger la politique de planification (Scot, PLH). »*

A ce sujet, Montpellier Agglomération organise le 10 février au Corum les Assises de l'Habitat, dans le cadre de l'élaboration de son prochain programme local de l'habitat (PLH) 2013-2018. Plusieurs guides méthodologiques sont élaborés à destination des communes et intercommunalités, décideuses en matière d'urbanisme. La Région L.-R. édite ainsi cette année trois guides : *« Réaliser un PLU au service de l'habitat et de la diversité », « Mener une stratégie foncière », « Mettre en œuvre une opération mixte de logements ».*

La Dreal L.-R. livre de son côté « Programme Local de l'Habitat : outil de la politique locale en faveur d'un habitat social et solidaire ».

Passer à 25 % de logements sociaux

Alors que le prochain comité régional de l'habitat (CRH) se tient le 8 février, Christian Bourquin a clairement interpellé les élus : « *Je vous invite à plonger vos soirées dans la lecture de ces guides. J'en appelle à la volonté des maires : vous détenez l'outil de production du foncier. Vous avez un devoir d'anticipation. Il faut acquérir du foncier. L'EPF est là pour venir en soutien, à la fois en relais instantané ou dans le temps.* » A trois mois du premier tour de l'élection présidentielle, Christian Bourquin a tenu un propos plus politique : « *L'obligation pour les communes doit passer des 20 à 25 % de logements sociaux. Augmentons, au niveau national, la capacité à stocker sur le livret A, en passant à 30 K€, ce qui doublerait les apports pour financer les besoins en logements sociaux. D'autre part, les mesures coercitives ne sont pas à la hauteur de l'enjeu : 100 à 150 € par logement manquant, ce n'est pas beaucoup. Il faut multiplier le montant de ces pénalités par quatre ou cinq. Une bonne trentaine de communes sont concernées dans la région.* »

Artillerie lourde

Marc Arnaud, directeur de l'EPR L.-R., a invité les maires à ne pas hésiter à sortir l'artillerie lourde pour faire aboutir des projets. « *Il y a la préemption, l'expropriation ou l'acquisition amiable. Il faut utiliser tous les instruments présents dans la boîte à outils. Et ne pas hésiter à utiliser les moyens les plus abrupts.* » Gérard Cribaillet, maire d'Ouveillan (Aude), a souligné les difficultés opérationnelles auxquelles les maires des petites communes sont parfois confrontés. « *Le logement social continue de faire peur à certains. Ajoutez que des conseillers municipaux sont aussi des propriétaires fonciers. Ceux-ci sont démarchés par des professionnels qui leur font miroiter des prix astronomiques !* » Il a néanmoins témoigné de la faisabilité d'une Zac ambitieuse (près de 200 logements) dans sa commune de 2 200 habitants.

Claude Baland : « Un littoral sous pression »

Claude Baland, agrégé de géographie, a analysé : « *La région se caractérise par sa grande rareté de terrains facilement utilisables. Entre loi littoral, loi Montagne, PPRI, risques naturels, et Scot, PLU... le territoire est très maillé. L'administration d'Etat joue le rôle d'arbitre entre ces formes de concurrences pour l'utilisation d'une parcelle. Surtout sur le littoral, qui est fragile, étroit, sous pression.* » Reprenant sa casquette de préfet : « *Le nombre de logements sociaux financés a triplé en dix ans. Nous sommes passés de 1 191 logements sociaux financés en 2000, à 3 785 logements sociaux (Plus et Plai) financés en 2011. C'est une année record. Nous avons progressé, mais nous sommes encore très loin de satisfaire la demande. Cette progression ne fait qu'accompagner croissance démographique, sans rattraper notre retard. Pour rattraper le retard, une production de 10 000 logements sociaux par an est nécessaire. Ces objectifs ne sont pas ambitieux, ils sont nécessaires ! L'Etat, principal financeur du logement social, financera encore plus de logements sociaux, malgré un contexte budgétaire contraint.* » Rétorquant au "désengagement de l'Etat" pointé par le monde HLM et les collectivités locales : « *Les principales aides de l'Etat en matière de logement social sont des aides indirectes : réduction du taux de TVA, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, bonification de prêts, aides à la personne... Ça fait une ardoise de 220 M€ chaque année en L.-R.* »

* La population régionale a progressé de 14 % en dix ans, soit la plus forte croissance au niveau nationale (Insee, janvier 2012). La population du L.-R. devrait passer de 2 600 000 habitants à 3 300 000 habitants à l'horizon 2030.

Hubert Vialatte