

Vœu : Logement

Intervention : Marie Annick BENÂTRE (Nantes)

Madame la présidente, chers collègues,

La crise du logement s'aggrave et le Gouvernement regarde ailleurs. C'est ainsi qu'alertent les associations d'élus. Il est vrai que tous les acteurs du secteur tirent la sonnette d'alarme. Les 24 000 demandes d'hébergement faites au 115 sur l'année dans notre département, les 38 000 demandeurs de logement social dont plus de la moitié ont moins de 30 ans et le tiers demandant une mutation, les plus de 35 % des revenus des locataires consacrés au loyer de leur logement, et l'accès à la propriété pour les classes moyennes qui n'a jamais été aussi faible et inégalitaire socialement montrent, s'il en était besoin, la crise dans laquelle est notre territoire.

Depuis 2019, nous prenons beaucoup de retards qui peuvent s'expliquer par la crise sanitaire, l'augmentation du coût des matériaux, le durcissement de l'accès au crédit la raréfaction du foncier et peut-être aussi parfois un manque de volonté politique d'accueillir de nouvelles populations du logement social. Autre frein : celui d'adapter les services publics locaux et les coûts qu'ils représentent pour les finances locales dans un contexte d'étranglement et de perte d'autonomie financière des collectivités.

Cette crise du logement est nationale, elle touche tous les territoires attractifs et dynamiques qui connaissent une évolution démographique importante. Cette crise est le résultat des choix politiques et budgétaires faits depuis de trop nombreuses années par les gouvernements successifs. En 2018, en même temps qu'il supprimait l'ISF, le Gouvernement baissait les APL des locataires du parc social, obligeant les HLM à compenser cette baisse par une réduction de loyer de solidarité, la RSL. Or, cela grève les capacités d'investissement des HLM.

Pour le Gouvernement, ponction de 1,3 milliard sur les bailleurs, TVA passée de 5,5 à 10 %, rien ne change. Ces annonces sont inacceptables, elles ne sont pas à l'écoute des besoins sociaux, alors que le logement est un droit fondamental et a besoin d'une vraie politique ambitieuse et nationale. L'absence de soutien au logement social et au logement très social est

un des éléments les plus inquiétants des annonces du Conseil national de la refondation sur le logement. En tant que collectivité, et dans le cadre de nos compétences, cette situation nous oblige et demande des réponses fortes en termes d'habitat pour toutes les populations et toutes les situations.

C'est donc avec détermination que nous, élus du Groupe communiste et républicain, appuyons le plan de relance métropolitain pour le logement social et abordable. Après des années d'atonie, de constructions réalisées se situant très en deçà des besoins, les communes de la Métropole vont pouvoir combler une partie du retard pris au préjudice des populations.

Cependant, les élus communistes considèrent qu'au vu de la situation actuelle, nous devons être plus offensifs. Nous appelons à un véritable choc de construction, à un encadrement drastique du prix du foncier pour empêcher toute forme de spéculation, assortis d'un plafonnement des loyers dans le public comme dans le privé, avec une compensation significative pour les bailleurs sociaux. L'encouragement du Gouvernement à développer du logement locatif intermédiaire est utile pour faciliter le parcours résidentiel. Cependant, l'engagement d'Action Logement dans le plan de rachat auprès des promoteurs doit être encadré et participer à ce plan de relance raisonné sur notre Métropole, de même que la CDC doit contribuer à cet investissement pour répondre à tous les besoins. Je voudrais évoquer notre désaccord de voir le développement, à Nantes Métropole, d'achat de logements sociaux en usufruit locatif social auprès des promoteurs. Cette mise à disposition de logements pendant 15 ans seulement ne peut être une perspective durable pour les bailleurs bâtisseurs d'un patrimoine durable. Au bout de 15 ans, les bailleurs le rendent à l'investisseur en état neuf, c'est un mauvais choix. De plus, les achats en VEFA sont réglementés avec raison : pour une vente aux bailleurs, elle est aussi plafonnée. Or, aujourd'hui, les promoteurs renvoient le surcoût de construction aux bailleurs sociaux.

Par ailleurs, afin de lutter contre un étalement urbain non maîtrisé, nous préconisons la densification raisonnée et raisonnable, mais assumée par tous, la surélévation de certains immeubles d'habitation, la transformation de surfaces de bureaux en logements, et la recherche de terrains et de locaux disponibles. Nous pensons, par exemple, au site de l'École nationale supérieure maritime, ou à celui de l'IUT de la rue Maréchal-Joffre. Nous pensons surtout à la surface de l'actuel Hôtel-Dieu, qui offrira de belles possibilités. Bien entendu, cette volonté de construire la ville sur la ville ne se fera pas sans la mise en place conjointe de services appropriés, en étant attentif à la mixité d'usages et l'évolution des zones d'activité.

Un dernier mot. Parce que le logement social reste au cœur de nos préoccupations, nous souscrivons pleinement aux objectifs de la loi SRU et réclamons des sanctions plus lourdes pour les collectivités qui ne les respectent pas. Le déclassement de la commune du Pellerin proposé au conseil nous pose problème. Malgré, sans doute, de bonnes raisons, le retrait demandé créera un précédent dangereux, et nous nous abstiendrons lors de la présentation de la délibération concernée.

Pour revenir à la délibération concernant le plan de relance du logement social et abordable, le groupe Communiste et républicain votera favorablement.

Je vous remercie.