

# Le logement social plus néce

**Crise du logement :** Tout le monde en parle actuellement et le Gouvernement annonce des mesures censées résoudre tous les problèmes. Le logement social, l'accession à la propriété, les locataires "privilegiés", la mixité sociale sont en débat.

Questions à Serge Cormier, président de l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Malakoff.



« Un habitat riche de sa diversité avec ses 40 % de logements sociaux »

## Y a-t-il un avenir pour le logement social ?

**Serge Cormier :** A Malakoff, le logement social c'est une longue histoire. L'Office vient d'ailleurs de fêter en 2007 ses 80 ans. Nous croyons beaucoup à son avenir, nous nous mobiliserons pour, et pas seulement dans notre ville. C'est plus que jamais nécessaire à l'heure où d'autres loyers, tels ceux du logement privé, augmentent infiniment plus vite que les ressources de leurs locataires. Nous voulons pouvoir loger un maximum de Malakoffiots – en donnant toute leur place aux jeunes et aux salariés de notre ville – dans des logements de qualité, à des loyers accessibles et dans le respect de la mixité sociale. Or, malgré nos 5 518 logements sociaux (tous bailleurs confondus) qui représentent 40 % des logements sur notre territoire, la liste des demandes en attente s'est allongée de 1 400 à 2 000 entre 2001 et 2007. Sur ces 2 000 demandes, environ 200 viennent de personnes inscrites dans les Hauts-de-Seine, et plus de 200 d'autres horizons.

Comment répondre à cette attente qui va croissante ?

Il faut construire davantage de logements sociaux. C'est notre intention. Mais satisfaire les demandes en attente et celles à venir ne peut se régler à notre seul niveau. Le problème dépasse largement le cadre de notre commune. Certaines villes ne construisent pas de logements sociaux – ou si peu ! – alors qu'elles ont obligation d'en avoir 20 % sur leur territoire. Imaginez que Neuilly et Boulogne appliquent la Loi SRU : en un an, on aurait environ 10 000 logements sociaux de plus dans les Hauts-de-Seine et cela allégerait la liste d'attente sur le département qui compte près de 75 000 demandeurs. Il faut donc, au niveau national, une politique de développement du logement social, aux antipodes des mesures que veut nous imposer le Gouvernement. Mesures uniquement destinées à le fragiliser, voire à le mettre en danger.

Que dites-vous de la volonté du Président de la République de faire vendre une partie du parc HLM pour permettre aux locataires de devenir propriétaires ?

# ssaire que jamais



*Entre les premiers logements sociaux construits et les derniers réalisés, un patrimoine social et architectural à préserver.*

C'est oublier que la majorité des locataires de nos logements sociaux n'ont pas les moyens financiers de les acheter. Ils seraient obligés d'emprunter, autrement dit de s'endetter. Même avec des prêts à "taux zéro" et en bradant les logements en dessous de leur valeur (comme cela s'est fait au Plessis-Robinson\* et à Suresnes), très peu de locataires pourraient tenter l'aventure. Ils risqueraient de ne pouvoir à la fois rembourser leur emprunt et assurer les charges supplémentaires (grosses réparations, charges de syndic...). D'où le risque d'une dégradation du patrimoine et d'une paupérisation des occupants. Et si ces nouveaux propriétaires revendent au bout de 5 ans au prix du marché – c'est-à-dire beaucoup plus cher – on aura encore accentué la spéculation

immobilière. Mais surtout, comment satisfaire la demande grandissante de logements sociaux en vendant une partie du parc existant ? Il faut penser aux jeunes et aux générations à venir.

### **Est-ce à dire que vous êtes contre l'accès à la propriété ?**

Le désir de devenir propriétaire est légitime. Simplement, le slogan « tous propriétaires » n'est pas réalisable sans des aides financières de l'Etat et des interventions de celui-ci pour réduire le prix du foncier, notamment en Ile-de-France. Dans notre ville, nous essayons de loger le maximum de Malakoffiots, en offrant une diversité de choix adaptée aux possibilités des uns et des autres. Nos dernières opérations d'urbanisme comportaient à la fois la création de

## → REPÈRES

### LES BAILLEURS DE NOTRE VILLE :

3 788 logements sont gérés par OPH de Malakoff et environ 1 300 par l'ex-OPAC de Paris, tous deux devenus des Offices Publics de l'Habitat depuis février 2007. Restent 530 logements sociaux répartis entre la Sablière (SNCF), Logitransport (RATP), les SEM (Fond des Groux et Joliot-Curie) et la SCI du Fort de Vanves.

### LE CHANGEMENT DE STATUT

L'OPH est désormais un établissement public à caractère industriel et commercial. Cela implique, entre autre, que le personnel est désormais recruté sur contrats de droit privé (et non plus sur le statut de la Fonction Publique Territoriale).



**LA LOI SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbains), votée en 2000, a institué l'obligation de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), ou comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

**LE 1% PATRONAL** est la participation des entreprises au financement de la construction de logements. En retour, des logements sont réservés à leurs salariés. De 1% de la masse salariale, on est passé peu à peu à 0,45 %.

\* Parmi les premiers logements vendus au Plessis Robinson, certains ont déjà été revendus 3 à 4 fois leur prix d'achat.

logements sociaux en location et de logements en accession à la propriété aux meilleures conditions possibles.

**Que pensez-vous du “surloyer dissuasif” pour obliger ceux qui dépassent le plafond à quitter les logements sociaux qu’ils occuperaient aux dépens des familles défavorisées ?**

Le plafond actuel de ressources pour un couple, au-dessus duquel il doit payer un surloyer ou sortir du parc social, c’est 3 193 € mensuel. Il ne s’agit donc pas de “nantis” comme le prétendent certains. Les 46 foyers qui payent un surloyer (soit 1,2 % des locataires de l’Office) n’ont pas pour autant les moyens d’aller dans le privé. Un “surloyer dissuasif” aurait les mêmes effets néfastes que le “déconventionnement” organisé par ICADE-Patrimoine depuis 2006 à la Cité des Poètes. Nous avons soutenu l’amicale des locataires dans sa lutte contre le triplement des loyers, hausse qui ne vise à terme qu’à chasser de leurs logements la plupart des locataires de cette résidence. Par ailleurs, 57 % des locataires de l’Office (enquête SLS 2007) ont des ressources inférieures à 60 % de ce plafond et 17,8 % de ceux-ci sont en recherche d’emploi (alors que la moyenne départementale est de 7,2 %). Nous ne manquons donc pas à notre mission de loger les personnes qui ne peuvent accéder au logement privé. Mais nous sommes aussi attachés à maintenir la mixité sociale. C’est cette mixité qui permet au logement social d’être ce qu’il est à Malakoff. Transformer les cités HLM en ghettos pour “pauvres” n’est pas acceptable.



*Valette, entre collectif et maisons de ville.*



**Le “150 Pierre-Brossolette” va être démolé pour être reconstruit. Est-ce que cela va changer la population du quartier aux dépens de la mixité sociale ?**

Cette opération (qui englobe aussi le périmètre d’études Etienne-Dolet) prévoit la reconstruction d’environ 160 logements pour 97 démolis. Elle se déroulera sur un modèle semblable à celui mis en place pour Pierre Valette. Une convention a été conclue avec les locataires (sur la base de l’accord du Préfet des Hauts-de-Seine). Leur déménagement a été pris en charge et ils se sont vu attribuer un autre logement, définitif pour ceux qui le demandaient, et pour les autres, provisoire avec priorité pour revenir sur les lieux. A Pierre Valette, 60 % des anciens locataires ont été relogés sur place, conformément à leur demande. Les 40 % de logements disponibles ont été attribués à des personnes sur liste d’attente et à des familles déjà logées mais ayant besoin de plus de place. Il y aura donc un renouvellement d’une partie des habitants, mais la mixité sociale sera respectée. En outre, le projet d’urbanisme prévoit que les nouveaux logements ne seront plus directement en bordure de la RD 906 (où il passe 45 000 véhicules par jour). L’installation d’activités économiques

en front de rue les protégera désormais du bruit : un mieux pour la qualité de vie.

**Vous avez parlé de capacités limitées pour construire. Est-ce seulement une question de place ?**

Pas seulement. Pour respecter les équilibres urbains, nous ne pouvons augmenter le nombre de logements sans développer les emplois et les équipements publics correspondants (écoles, crèches, etc.). De plus, le coût du foncier et celui de la construction ne cessent d’augmenter et trouver les financements devient de plus en plus difficile dans le cadre du désengagement de l’Etat.

**D’où viennent les problèmes de financement ?**

Dès 1977, la loi « Barre » a substitué “l’aide à la personne” à “l’aide à la pierre”. En clair, les subventions à la construction ont été progressivement remplacées par l’APL (Aide Personnalisée au Logement). L’Etat finançait alors la construction des





Mixité de l'habitat dont le logement social est une des composantes.

Le 74 Pierre-Brossolette est en cours de réhabilitation. Viendra ensuite le tour du 1 François-Coppée et du 63/73 Augustin-Dumont.



logements sociaux à hauteur de 70 %. Aujourd'hui, les subventions ne représentent plus que 30 % (répartis entre l'Etat, le Département et la Ville). Les conditions d'attribution de l'APL sont de plus en plus restrictives : sur les 3 788 logements de l'OPH, 1 000 locataires en sont bénéficiaires. Parallèlement, le 1 % patronal (0,45 % en réalité) a été revu à la baisse et les conditions d'emprunt ont-elles aussi été modifiées. Dans les années 60 et 70, la Caisse des Dépôts et Consignations accordait des prêts à 1 %, remboursables en 45 ans. Aujourd'hui, nous empruntons sur 35 ans à des taux voisins de 4 %, adossés à l'évolution du taux d'intérêt du Livret A.

#### A propos du Livret A, quelles conséquences aura sa "banalisation" ?

Aujourd'hui les fonds déposés sur les Livrets A sont distribués par la Caisse d'Epargne et La Poste et gérés par la Caisse des Dépôts et Consignations. Le Gouvernement, sur l'injonction de la commission de Bruxelles, va changer la règle cette année. Les Offices étaient assurés de disposer de prêts permettant de réaliser leurs projets dans des conditions économiques certes insuffisantes, mais ils y arrivaient. Si les banques privées distribuent demain le Livret A, elles préféreront orienter l'argent de l'épargne



publique vers la spéculation. Encore une source de financement de la construction de logements qui va diminuer.

#### Quelles mesures favoriseraient le logement social ?

Pour que le droit à un logement pour tous soit respecté dans notre pays, il faudrait construire au minimum 120 000 logements sociaux par an pendant 5 ans, ce qui suppose à la fois le respect de la loi SRU et un véritable engagement de l'Etat à la construction. Avec plus de subventions, nous aurions moins besoin de recourir à l'emprunt. Cela contribuerait à diminuer la spéculation foncière et immobilière et les bailleurs pourraient mieux maîtriser l'évolution des loyers dans l'intérêt des locataires. Ce sont notamment les recommandations faites par le Conseil Social de l'Union Sociale pour l'Habitat au dernier congrès à Lyon en septembre 2007.

## → L'OFFICE EN CHIFFRES

### LISTE D'ATTENTE :

Pour un logement HLM qui se libère, il y a au moins cinq demandeurs. L'an dernier, la commission d'attribution de l'OPH disposait de 103 F3 libres pour 620 demandes et de 33 studios pour 195 demandes.

### LOGEMENTS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ RÉALISÉS SUR MALAKOFF CES DERNIÈRES ANNÉES :

29/31 rue Danton : 59 (ZAC Danton)  
48/52 rue Gallieni : 29 (coopérative PTT)  
12/16 rue Victor Hugo : 18 logements (ZAC Gambetta-Savier)  
Rue Louis Blanc : 19 (ZAC centre-ville)

### COMPARATIF DE LOYERS

L'immeuble construit par le Logement français (SA HLM) est un Prêt Locatif Social. C'est un logement social "intermédiaire" : les loyers y sont supérieurs de 30 % à l'actuel plafond HLM.

### RÉHABILITATIONS

De 2001 à 2007 : 1 250 logements ont été réhabilités par l'Office. Coût : 43 millions d'euros.

Pour la période 2007 à 2017, l'Office a élaboré un "Plan stratégique" pour préserver et améliorer son patrimoine. Il prévoit de réhabiliter 2 200 logements. Coût : 50 millions d'euros.

### PROCHAINES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS :

160 logements environ dans le cadre de l'opération Pierre Brossolette/Etienne Dolet.  
14 logements à Gambetta/Victor Hugo.

### AUTRES PROJETS :

Constructions en cours de logements en accession à la propriété boulevard G.Péri  
Constructions de logements en accession dans les opérations d'urbanisme initiées par la Ville



L'opération 150 Pierre-Brossolette commencera bientôt.

La fête des voisins avec et autour du logement social.