

CONSEIL de TOULOUSE METROPOLE du 12 octobre 2023

Intervention d'Odile Maurin

12.1 Stratégie foncière-habitat de Toulouse Métropole en soutien à la production de logements locatifs sociaux (abroge et remplace la délibération DEL-18-0427 du 28 juin 2018) - DEL-23-0216

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Concernant la stratégie foncière-habitat de Toulouse Métropole en soutien à la production de logements locatifs sociaux, vous proposez d'adapter les règles approuvées en 2018 afin d'augmenter le nombre d'opérations éligibles.

A ce sujet, nous saluons la préconisation de cession de foncier sur la base de valeurs cibles pour les logements sociaux et nous vous demandons d'ailleurs d'anticiper et d'augmenter les acquisitions de l'EPFL de façon à réserver davantage de fonciers qui pourront être cédés à des prix raisonnables aux bailleurs sociaux.

Mais nous allons aussi évoquer plusieurs points de divergence. Sur le taux de logements produits en VEFA, sur l'absence de différenciation des aides et des objectifs en fonction des différents territoires de la métropole, sur l'insuffisance de production de logements sociaux et surtout très sociaux, sur les solutions à apporter aux petites communes qui doivent augmenter leur taux SRU tout en respectant la ZAN et sur les résidences dédiées aux personnes âgées et handicapées.

Sur le taux de logements produits en VEFA, Vente en Etat Futur d'Achèvement, c'est-à-dire quand les bailleurs sociaux achètent à des promoteurs sur plans, nous regrettons l'absence de signature de la charte de Toulouse Métropole par les promoteurs et nous pensons d'ailleurs qu'il faut encore diminuer le taux de VEFA, plus utiles aux promoteurs qu'aux bailleurs sociaux.

Concernant l'insuffisance de production de logements sociaux et surtout très sociaux, nous continuons à dénoncer le discours qui consiste à dire qu'il faut construire pour loger les 40 000 demandeurs de logements sociaux. Alors qu'en fait, vous favorisez la production majoritaire de logements privés, 2 logements sur 3, qui de surcroît ne trouvent pas tous preneurs, tout en assumant de ne produire qu'un seul logement très social sur 10, le seul qui répond au besoin de 77% des 40 000 demandeurs de logements sociaux. Et donc en assumant qu'il faudra 39 ans sans nouvelle demande de logement très social pour répondre à la demande existante.

Alors travaillons plutôt à des politiques de desserrement du fait métropolitain et cessons de financer une agence d'attractivité pour faire venir davantage de cadres supérieurs à Toulouse plutôt que de loger à des tarifs abordables les enfants des habitants de Toulouse Métropole.

Si nous voulons vraiment répondre à cette demande de logements sociaux, il va falloir aussi différencier les aides et les objectifs en fonction des différents territoires de la métropole, suivant leur niveau d'urbanisation mais aussi de desserte en transports collectifs.

Il va aussi falloir résoudre la contradiction à laquelle se confrontent les petites communes qui sont en carence ou en difficulté sur leurs taux SRU, c'est-à-dire sur leur production de logements sociaux. On leur demande uniformément de produire 2 logements privés pour un logement social sur des territoires où l'application du ZAN va rendre encore plus difficiles la possibilité d'avoir suffisamment de foncier pour répondre à cette exigence. Alors qu'il serait préférable dans ces situations-là, d'exonérer ces communes de production de logements ne relevant pas de la loi SRU.

Enfin, concernant les résidences dédiées aux personnes âgées et handicapées, elles se substituent de fait à la production de logements accessibles qui répondent eux réellement aux besoins des personnes concernées. Ces résidences dédiées sont dénoncées par les rapports de l'ONU qui les qualifient de mini-institutions et de

lieux de ségrégation. De plus, je rappelle que le conseil d'Etat a requalifié ces résidences dédiées de la catégorie bâtiment d'habitation collectif à la catégorie ERP, c'est-à-dire établissement recevant du public, arrêt entraînant la fermeture de certains de ces établissements devenus non conformes aux règles de sécurité.

Tout ceci devrait d'ailleurs nous amener à travailler plus sérieusement ma proposition de s'emparer de la possibilité de construire avec des permis de construire sans affectation permettant de construire des bâtiments réellement évolutifs et qui pourront facilement passer du statut d'établissement recevant du public à celui d'habitation collective et vice-versa.