

CONSEIL de TOULOUSE METROPOLE du 7 décembre 2023

Intervention d'Odile Maurin

11.1 Plan de soutien 2024 - 2026 à la production de logements sociaux et nouvelles modalités de financements - DEL-23-0926

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

L'accès au logement est un droit fondamental sans lequel il est impossible de participer à égalité à la vie en société.

Aujourd'hui, nous faisons face à une crise du logement sans précédent qui affecte une grande partie de la classe moyenne et en particulier les classes populaires. A cela s'ajoute une crise de l'immobilier, qui fait craindre une crise économique sans précédent depuis les subprimes.

C'est dans ce contexte que la métropole nous propose un plan de soutien à la production de logements sociaux pour tâcher de répondre à ces crises. Nous soutenons l'objectif affiché qui va dans le bon sens avec une rallonge financière pour le secteur HLM, une opportunité pour les bailleurs sociaux d'agrandir leur parc locatif, le développement du Bail Réel Solidaire avec la dissociation du foncier, et des moyens pour la réhabilitation énergétique. Le tout censé répondre aussi aux besoins des classes moyennes avec une offre de logements intermédiaires.

Mais ce plan laisse de côté bien des problèmes majeurs :

- Le manque de logements très sociaux car on ne construit pas assez de logements sociaux et surtout on ne construit pas le type de logements sociaux qui répond réellement à la demande
- La difficulté à se loger pour beaucoup de gens, à cause de l'embolisation du logement social et des difficultés de ceux qui sont juste au-dessus des plafonds.
- Le refus de l'encadrement des loyers, notamment sur Toulouse
- Des interrogations sur le développement d'une offre de loyers intermédiaires et le recyclage du logement libre qui ne se vend pas.
- Le manque de contrôle sur les promoteurs immobiliers sur la qualité du bâti, la typologie de logements construits, la réalité de la mixité et la question de la répartition des logements sociaux en diffus
- Pas assez de rénovations énergétiques

Quand on parle de logement et de classe moyenne, il faut commencer par définir ce dont on parle.

Concernant les classes moyennes, par définition, il s'agit des foyers qui, pour une personne seule, gagnent entre 1200 à 3500€ par mois. Dans ces tranches de revenu, tous ceux qui gagnent jusqu'à 2400€ devraient relever du logement social et non pas du logement intermédiaire.

En effet, il y a plusieurs catégories de logements sociaux :

- le PLAI, c'est-à-dire le logement très social, pour les revenus inférieurs à 1000€ par personne,
- le PLUS, pour grosso modo des personnes qui sont à moins de 1900€ net par mois,
- et le PLS pour les personnes qui sont entre 1900 et 2400€ par mois.
- Ceci sans parler de l'accession sociale à la propriété.
-

En réalité, beaucoup de Français et donc de Toulousains et métropolitains ignorent qu'ils relèvent du logement social, ou alors ils se découragent de déposer une demande compte tenu des délais d'accès au logement social et des situations d'urgence dans lesquelles nombre de familles se retrouvent à cause de changements dans leur situation professionnelle, d'évolution de leur situation familiale.

Et, concernant les classes moyennes, les difficultés d'accès au logement d'une personne qui gagne 1200€ ne sont pas celles d'une personne qui gagne 3500€ par mois et ne devrait donc pas conduire à des solutions uniformes.

Donc la question de l'accès au logement social est prégnante pour les classes populaires et moyennes dont les revenus sont inférieurs à 2400€ par mois. Et c'est là que le bât blesse ! En effet, si l'on examine de près quels sont les types de logement que la métropole autorise et favorise, on se rend compte **que la production ne répond absolument pas aux besoins des Toulousains et métropolitain et notamment des plus défavorisés.**

En effet, ce sont près de 42 000 demandes actives de logements sociaux qui sont en attente au 1^{er} janvier 2022. Chiffre qui ne cesse de progresser et c'est Jean-Luc Moudenc lui-même qui nous indiquait il y a quelques jours dans la Dépêche que la demande de logement social a explosé et augmenté de 70% en 10 ans.

Ce qu'il oublie de préciser, c'est qu'il est comptable de cette augmentation par la politique qu'il mène lui et sa famille politique depuis des années, avec la complicité du Parti Socialiste avec qui il gouverne la métropole depuis 2020.

Tout ceci est le résultat de choix politiques. Il faut **préciser que la métropole n'oriente pas la production de logements vers les types de logements sociaux dont ont majoritairement besoin nos concitoyens.**

En effet, qui sont les demandeurs de logements sociaux aujourd'hui sur la métropole ? Ils sont quasiment 80% à relever du PLAI logement très social, qui concerne les ménages qui vivent avec moins de 1000 € par mois. Ils sont passés de 70% à 75% et, l'an dernier, 77%.

En gros, chaque année, le nombre de demandeurs augmente et surtout la part des plus pauvres parmi les demandeurs progresse encore et est devenue ultra majoritaire.

Avec 80% de demandeurs qui correspondent à du logement très social, il faudrait donc que 80% des logements sociaux produits le soient en très social pour ne pas risquer d'augmenter encore le nombre de demandeurs qui relèvent de la catégorie très social.

On peut aussi s'interroger sur la demande locative privé, avec un vrai problème de montant des loyers et d'accès au logement.

Face à toutes ces problématiques, la réalité de la production métropolitaine c'est :

- 40%, 4 logements sur 10 qui sont du logement libre et de la défiscalisation. Type de logement qui ne correspond absolument pas à la demande majoritaire.
- Seulement 30% de logements sociaux et très sociaux
- et 25% de logements dits abordables constitués majoritairement d'accession sociale et d'accession à prix maîtrisé, avec un peu de locatif abordable.

Il s'agit donc là d'une répartition de la production clairement déséquilibrée par rapport à la demande.

Et maintenant nous allons rentrer dans le détail de la production de logement social. Sur les 35% de logements sociaux, il y a 5% de logement peu social réservé aux personnes qui gagnent entre 1800 et 2400€ par mois. Il ne reste donc en réalité qu'une production de 30% de locatif social.

Parmi ces 30% de logements sociaux, la répartition se fait à 60% pour le PLUS, ceux qui gagnent jusqu'à 1800€ net par mois pour une personne seule, et seulement 40% de PLAI pour ceux qui gagnent maxi 1000€ par mois.

On arrive donc en réalité à 12% de la production métropolitaine, c'est-à-dire grosse modo 1 logement sur 10 très social. **1 logement sur 10 produits qui répond réellement aux demandes de 80% des demandeurs de logements sociaux de la métropole.**

Les vrais bénéficiaires de ce plan sont les promoteurs et le milieu de la défiscalisation qui vont continuer à produire la majorité des logements de la métropole soit en direct, soit par le biais de la VEFA, et le système va leur permettre de revendre aux bailleurs sociaux les logements qu'ils ont produit et qu'ils n'arrivent pas à vendre. Certes, il y aura un peu de PLAI dans le lot mais les bailleurs et la collectivité ne choisiront pas vraiment la qualité, l'emplacement, la typologie de ces logements. Cet effet d'aubaine de la vente de logements privés aux bailleurs présente le risque de faire assumer la rentabilité de l'entreprise privée par les finances publiques au détriment d'une production de logements sociaux réellement adaptée aux besoins de nos concitoyens.

Au prétexte de la mixité sociale, nous assistons à une exclusion des pauvres et des classes moyennes relevant du logement social, et à leur orientation obligée vers les logements de la promotion privée qui mettent exsangue les familles sur le plan financier.

Il est aujourd'hui urgent de recentrer la production sur les besoins réels sous peine de poursuivre la gentrification et la chasse aux pauvres au sein de la métropole.

Faute d'avoir une production de logements sociaux suffisante et adéquate, nous demandons d'urgence l'encadrement des loyers que JL Moudenc refuse de mettre en place.

Enfin, si on se place du côté des maires des communes de la métropole et de l'aire urbaine, à qui on reproche un manque de production de logements sociaux, nous comprenons de plus en plus leurs inquiétudes entre le ZAN qui va limiter leur accès au foncier et la règle uniforme édictée par la droite et le PS qui veut que pour produire un logement social sur la métropole, il faut produire 2 logements privés. Nous devons davantage territorialiser les objectifs et les différencier en fonction des territoires, des aménités, des services publics et des transports.

En conclusion, ce plan de soutien est destiné à renforcer les finances des bailleurs sociaux, ce qui en soi est une bonne chose au vu des politiques nationales qui se sont attaquées aux moyens dont les bailleurs sociaux disposent pour construire.

Par contre, ne nous illusionnons pas, ce plan n'a absolument pas vocation à améliorer l'accès au logement des métropolitaines et métropolitains. Nous pouvons déjà prédire qu'à ce rythme, le nombre de demandeurs de logements sociaux sans réponse va encore augmenter, et que la part des demandeurs de logements très sociaux va elle aussi continuer à augmenter.

C'est pourquoi nous restons à votre disposition pour travailler enfin sur les solutions à mettre en œuvre.