

# CONSEIL de TOULOUSE METROPOLE du 17 octobre 2024

## Intervention d'Odile Maurin

### 12.1 Plan de soutien au logement social et intermédiaire : règlement d'intervention du bail réel solidaire et du fonds de concours SRU - DEL-24-0560

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Je voterai pour cette délibération du plan de soutien au logement social et intermédiaire qui prévoit des accompagnements et subventions pour la production de logements en BRS, Bail Réel Solidaire, avec le fonds de concours SRU et la cession de foncier qui permette une maîtrise directe de l'ouvrage par les HLM.

Malgré tout, cela ne peut pas se substituer à une politique d'accès au logement pour les classes les plus populaires. Et on peut regretter que vous ne soyez pas allés au-delà de l'objectif de 50% en maîtrise d'ouvrage directe pour les HLM.

Cette politique d'accès au logement est utile pour faciliter l'accès à la propriété. Néanmoins, les classes les plus populaires ne pourront jamais accéder à la propriété, y compris en BRS, sur l'agglomération toulousaine. Si cette politique est positive, elle ne doit pas masquer l'énorme retard pris dans la construction de logements sociaux, le fait que vous continuiez à autoriser majoritairement la construction par les promoteurs de logements avec des loyers à prix libre alors que, pour le logement très social, c'est seulement 10% des logements produits alors que c'est le seul type de logement qui correspond aux besoins de 80% des demandeurs de logements sociaux.

Comme vous l'avez indiqué, les opérations réalisées par les bailleurs avec les OFS ne portent pas que sur du BRS. Pour des raisons économiques, les opérations sont mixtes et on retrouvera donc dans un même bâtiment des propriétaires en BRS et des propriétaires en pleine propriété du foncier et du bâti, ainsi que des propriétaires bailleurs et des locataires. Dans ces conditions, j'ai quelques inquiétudes sur la gestion ultérieure de telles copropriétés quand on voit les difficultés rencontrées par celles où l'on retrouve à la fois des bailleurs sociaux et des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs. Les propriétaires occupants dénonçant souvent des difficultés avec les bailleurs sociaux quant à la qualité de l'entretien et de la gestion du bâtiment.

Il ne s'agit pas ici de s'opposer à la production de BRS, bien au contraire, mais il s'agit de s'interroger et de travailler en profondeur la question de la gestion ultérieure des copropriétés et de voir comment on peut à la fois assurer un minimum de rentabilité des opérations pour qu'elles se réalisent, tout en s'assurant d'une gestion pérenne et de qualité de la copropriété pour ne pas aboutir à ce à quoi on assiste actuellement avec énormément de copropriétés dégradées.

Cela pose aussi la question des limites d'une politique qui pousse à devenir propriétaire des personnes qui ne sont pas pleinement informées des coûts d'entretien et des investissements obligatoires quand on est propriétaires, car trop souvent les vendeurs se contentent de comparer le coût de l'emprunt et le coût d'un loyer et nous voyons trop de familles qui, au bout de quelques années, n'ont plus les moyens de faire face aux charges de copropriété.