



Chatou, le 6 Mars 2010

Lettre aux Conseillers Municipaux de la CCBS

Objet : Plan Local de l'Habitat de la CCBS

Madame, Monsieur

Il n'est pas besoin de grand discours, pour savoir que nous traversons une grave crise du logement : le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre, sorti le 2 février, lance un vrai cri d'alarme : plus de 2 Millions de personnes vivant dans des conditions de logement jugées très difficiles, et plus de 6.6 Millions de personnes en situation de précarité forte. L'Île de France concentre une bonne part de ces situations difficiles.

La situation des communes de la CCBS confirme ce diagnostic: absence quasi-totale de places d'hébergement d'urgence, nombre de logements sociaux très insuffisant, temps d'attente de 3 à 4 ans, plus de 2000 demandes en attente de logements sociaux, et de l'avis de tous la situation se dégrade. Compte tenu des évolutions des prix, toute personne dont le salaire est inférieur à 1.3 SMIC n'a que très peu de chance de trouver un logement privé dans la CCBS. C'est donc plus de 50% de la population qui est exclue de cette partie du territoire.

Ajoutons que notre retard a été pointé du doigt par la préfecture : lors du bilan SRU de 2008, 4 communes<sup>1</sup> sur les 7 de la CCBS ont eu droit à un constat de carence.

**Il y a donc une vraie situation de crise dont il importe de sortir**, d'abord parce que la solidarité doit être au cœur de nos politiques, mais aussi pour éviter que cette situation ne devienne explosive.

Lors d'un prochain Conseil Municipal, vous allez être sollicité(e) pour donner votre avis sur le Plan Local de Habitat (PLH) de la CCBS qui engage la politique logement pour les 6 années à venir. En tant qu'acteur présent sur ce territoire depuis plus de 15 ans, nous nous permettons de vous donner notre analyse sur ce plan.

### **Le Plan Local de Habitat est-il adapté à la situation ?**

Quelques chiffres fixent les choix de ce plan :

- Budget prévu pour les 6 ans du PLH : 6 à 7 M€ pour la CCBS soit 2% de son budget, la participation directe des communes étant évaluée à 3M€, soit 0.26% de leur budget de fonctionnement
- Quelle sera la situation du logement social à l'issue de ce plan<sup>2</sup> ?

Communes	Carrières	Chatou	Croissy	Houilles	Le Vésinet	Montesson	Sartrouville
Taux actuel	20.1%	12.9%	10.0%	12.1%	8.0%	13.0%	31.0%
Taux en fin 2015, y compris logements ANRU	20.2%	14.0%	12.4%	14.3%	11%	14.8%	30.6%

A ce rythme il faudra près d'un quart de siècle pour être conforme à une loi votée il y a plus de 20 ans

- Pour combien de logements réellement nouveaux ?

Communes	Carrières	Chatou	Croissy	Houilles	Le Vésinet	Montesson	Sartrouville
Nombre de logements sociaux nouveaux créés	5	161 <sup>3</sup>	65	295 <sup>4</sup>	247	112	30
Soit au total, 915 logements sociaux nouveaux, ce qui est inférieur, semble-t-il, à l'obligation fixée par la loi SRU pour la durée du PLH soit environ 1100 logements, et correspond à moins de 50% des demandes en attente dans la CCBS							

<sup>1</sup> Croissy, Chatou, Le Vésinet, Houilles,

<sup>2</sup> Calculs faits sur la base des données sur la dernière situation connue des Communes et sur les prévisions du PLH

<sup>3</sup> : les 14 PLAI inclus sont en fait une remise aux normes de l'accueil d'urgence des SDF, et ne doivent pas être pris en compte ici. Par ailleurs d'autres vérifications s'imposent, car certains logements semblent être comptés avant et après 2010

<sup>4</sup> 79 places de maison de retraite sont simplement un conventionnement (souhaitable) mais sans création de places nouvelles

Autre chiffre important : le taux de PLAI qui concerne les plus bas revenus : le rapport indique que plus de 50% des locataires HLM et 32% des locataires du privé sont éligibles à cette catégorie de logement, alors que le plan n'y consacre que 15 % de son effort. Or c'est la population qui a le plus besoin d'être aidée, travaille souvent dans la Boucle, et a le plus de mal à se loger dans notre territoire. Sa situation ne peut donc que s'aggraver.

Enfin ajoutons que en ce qui concerne les places d'hébergement temporaire rien n'est réellement programmé, alors que la loi Engagement National pour le Logement impose d'avoir 1 place par tranche de 1000 habitants, soit en principe 168 places pour la CCBS. Le PLH fait seulement mention de moyens financiers tout à fait généraux (fiche action 5, axe 3).

Ces quelques chiffres suffisent à prouver que l'on est très loin d'un plan de sortie de crise.

## **Le PLH peut et doit marquer une vraie ambition**

Les différents acteurs du logement (services sociaux, associations, services d'Etat) ont été sollicités pour la préparation de ce plan. Chacun connaît la situation de terrain, chacun est conscient des difficultés, y compris financières. Plusieurs solutions ont été proposées, mais on ne retrouve dans ce projet de PLH aucune trace d'engagements planifiés, mais seulement des vagues pistes éventuelles.

Il serait trop long de détailler chacune des idées, mais parce que nous pensons que ce plan doit être une contribution significative à la sortie de la crise du logement, nous proposons que soit inscrit dans ce plan, a minima, les objectifs suivants :

- **L'effort du plan en termes de PLAI doit être porté à au moins 25% de la production de logements sociaux**, afin de ne pas pénaliser les populations les moins riches et répondre effectivement à l'objectif énoncé p 77 : « Maîtriser les loyers et les charges pour endiguer la fuite des ménages modestes vers des territoires où les loyers sont moins élevés. »
- **Programmer explicitement la réalisation 50 à 80 places en hébergement temporaire** avec en particulier une résidence sociale pour femmes seules avec enfant qui manque cruellement sur la CCBS
- **Rendre obligatoire la réalisation d'au moins 20% de logement social** dans toute opération de plus de 1000m<sup>2</sup>, en autorisant si nécessaire les dépassements de COS prévus par la loi.
- **Se donner les moyens de mobiliser effectivement le parc privé** par un soutien financier permettant d'atteindre au moins 300 logements supplémentaires

Certes, ces efforts additionnels nécessiteront plus de moyens financiers, **mais est-il déraisonnable de consacrer 5 à 10% de son budget pour résoudre une des crises majeures que nous traversons ?** L'objet d'un PLH n'est pas simplement de fournir aux communes des informations sur tel ou tel système que l'on peut ou non mettre en place au gré de la volonté de chacun, il est de construire un avenir pour les 6 prochaines années. Il doit donc fixer les règles essentielles de cohérence, partager l'effort, tracer les lignes directrices de ce que sera la CCBS de demain et en planifier la réalisation.

**C'EST PAR VOTRE VOIX QUE SERONT PRÉSENTES OU NON LES AMBITIONS POUR FAIRE RECULER LA CRISE DU LOGEMENT ACTUELLE. Nous comptons sur vous pour demander l'intégration dans le projet qui vous est soumis des 4 objectifs stratégiques décrits ci-dessus.**

*Pour Jean-Claude Gangler, président d'Un Toit Pour Tous, et pour Solidarité Logement dans la Boucle*

Pierre Grison, Président de SLB

Si vous souhaitez plus d'information, rendez-vous sur le site [www.solidaritelogementboucle.org](http://www.solidaritelogementboucle.org)  
ou écrivez à [ass.slb@wanadoo.fr](mailto:ass.slb@wanadoo.fr)