

CONTROVERSE(S)

La lettre nîmoise du débat citoyen

N° 45

FEVRIER 2025

L'EDITO

Dans ce numéro, nous revenons sur les critiques de la loi SRU qui ont mobilisé de nombreux élus gardois.

Bonne lecture.

Ont contribué à ce numéro :
Catherine BERNIE-BOISSARD et Claude ALLET

Déficit de logements sociaux dans l'agglomération nîmoise : faut-il changer la loi SRU ?

Du Sénat qui vient de s'opposer à un coup de rabot budgétaire jusqu'à la presse locale qui en souligne le manque criant, la question du logement, et plus particulièrement celle du logement social est placée sous les projecteurs. Nous avons choisi de nous intéresser à l'agglomération de Nîmes métropole à ce sujet, où les HLM étaient concentrés dans les grands ensembles nîmois jusqu'à la fin du XXe siècle.

Qu'en est-il aujourd'hui avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), qui impose aux communes de plus de 3500 habitants dans l'agglo de disposer de 25 % de logement social, au risque de pénalités ?

Aucune des 13 communes de Nîmes Métropole concernées par la loi SRU ne respectait l'objectif de 25% de logements sociaux au 1er janvier 2023. Plus grave, le pourcentage de logements sociaux sur la plupart d'entre elles ne varie pas depuis trois ans. En 2022 seuls 97 logements sociaux ont été mis en chantier sur l'ensemble de ces communes, alors que l'objectif était 367 logements sociaux dans le Programme Local de l'Habitat. Alors est-ce la loi qui pose problème ou les choix politiques de nos élus ?

Deux de nos concitoyens, M. Monvillage et Mme Celogeai, ont échangé leurs arguments sur ce dossier brûlant.

Mme Celogeai :

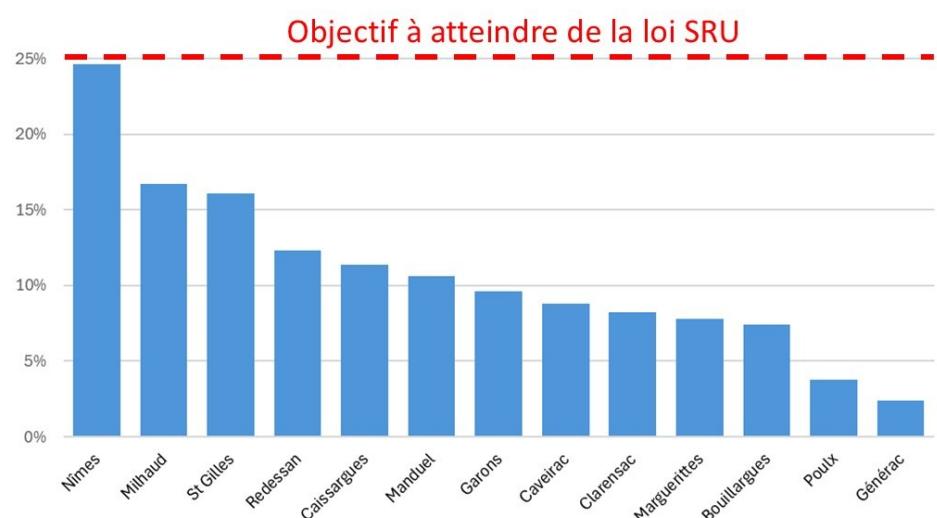
Savez-vous qu'en Occitanie, il faudrait construire 14 000 logements sociaux chaque année pour répondre aux be-

soins des 210 000 demandeurs en attente ? Il y a un gouffre entre l'offre et la demande : **sur sept demandeurs de logement, moins d'un est satisfait en 2024 ...** Les bailleurs sociaux sont étranglés financièrement par l'État, qui s'accorde du mal-logement, de l'habitat précaire ou indigne jusqu'aux familles dormant dans la rue.

M. Monvillage :

Pour moi, la solution à ce vrai problème passe par la révision de loi SRU. Vieille d'un quart de siècle, **cette loi est trop contraignante pour les petites communes**, qui sont la majorité des 13 de Nîmes-Métropole concernées. Outre le fait qu'elle s'oppose à la libre administration des collectivités locales, elle les pénalise financièrement, alors que tout le monde sait qu'elles ont de moins en moins de moyens pour répondre aux attentes des populations... Vous rendez-vous compte que les pénalités pour les villes de l'agglo s'élèvent à près de 830 000 € en 2023, somme payée par les contribuables ? Autant d'argent qui n'est pas investi par les communes

Taux d'équipement SRU au 1/1/2023
(source DDTM)



Mme Celogeai :

Pas adaptée, la loi SRU ? **Au contraire, elle fait preuve de souplesse.** Vous oubliez que pour les communes qui ne sont pas dans les clous, il y a deux sortes de pénalités : lorsque le taux de logements sociaux est inférieur à 25%, elles sont dites déficitaires. Dans l'agglo, en 2023, il s'agit de Clarensac, Garons, Milhaud, Nîmes et Saint-Gilles.

Lorsqu'au bout de 3 ans, leur objectif de rattrapage n'est pas atteint, elles sont dites carencées. Il s'agit de Bouillargues, Caissargues, Caveirac, Générac, Manduel, Pouls, Redessan et Marguerittes.

Ces pénalités permettent justement à l'agglo de redistribuer cette somme pour la production courante et pour la reconstitution de l'offre locative sociale démolie.

M. Monvillage :

Les maires des communes doivent gérer un héritage de déficit de logements sociaux. Ils ne sont pas en mesure de résoudre le problème en un coup de baguette magique.

De nombreux problèmes freinent la réalisation de logements sociaux. Il est très difficile de trouver du foncier adapté. Les plans de prévention des risques, la lutte contre l'artificialisation des sols, la préservation des terres agricoles, **les recours quasi-systématiques des riverains pénalisent nos initiatives.**

Il faut entre six et dix ans pour sortir un programme de terre.

Mme Celogeai :

Répondre aux besoins de logements sociaux de sa population ne passe pas que par la construction de grosses opérations. Les maires disposent d'un droit de préemption qui leur permet d'engager des réhabilitations de maisons de ville à vocation sociale.

Ils ont aussi la possibilité d'imposer à tout promoteur un pourcentage de logements sociaux dans toutes les opérations engagées sur leur commune.

M. Monvillage :

Ce n'est pas par irrespect de la loi que **23 maires gardois**, répartis sur 5 intercommunalités, du Nord du département jusqu'à la Vallée du Rhône en passant par Nîmes, **ont créé l'association « Communes solidaires SRU »**. Il ne s'agit pas de supprimer la loi, mais de l'adapter aux réalités d'aujourd'hui.

Ils ont formulé plusieurs propositions de bons sens : mutualisation de la loi SRU à l'ensemble des communes, flétrage des pénalités pour financer uniquement des opérations immobilières, révision des quotas selon les spécificités des communes, application d'une logique de flux et non de stock permettant d'évaluer le nombre de logements sociaux en fonction des permis de construire délivrés ...

Ils ne veulent pas créer sur leurs communes de nouveaux ghettos de logements sociaux.

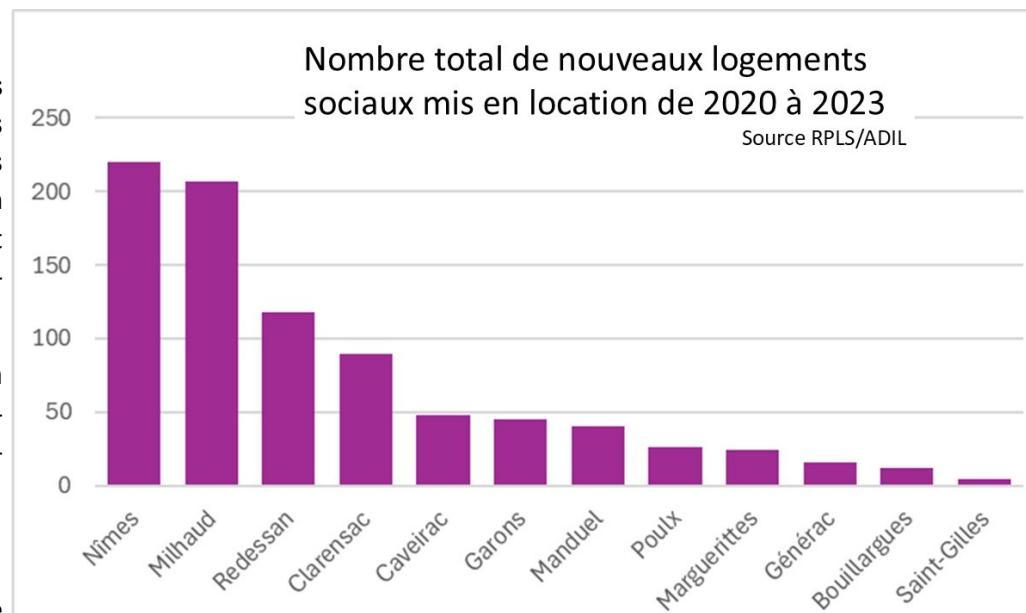
Mme Celogeai :

N'est-ce pas un peu hypocrite ? D'un côté, on se félicite des opérations de renouvellement urbain et de la destruction de tours et de barres dans les grands ensembles, et de l'autre on a la crainte que les petites communes accueillent la difficulté sociale.

Avec le collectif « Communes solidaires SRU », et malgré de bonnes intentions affichées, ne s'agit-il pas de remettre en question encore une fois la loi SRU ? Au moment où le gouvernement met des obstacles à la construction et à la gestion de logements sociaux dans les communes. Lesquels ne sont pas toujours bien acceptés par la population résidente, qui y voit un danger social, comme en témoigne une pétition lancée à Saint-Dionisy contre un projet municipal.

Les maires ont un rôle pédagogique à jouer à l'égard de leur population pour favoriser l'accueil indispensable de logements sociaux.

Certaines communes comme Milhaud et Redessan ont réussi à sensiblement réduire leur déficit de logements sociaux, alors que d'autres stagnent depuis 4 ans.



Sans conclure :

L'Association des Maires de France attend un meilleur soutien de l'État pour aider les communes en retard et des moyens pour faciliter l'acquisition du foncier. Un collectif d'associations appelle le gouvernement à agir pour que la loi SRU garantisse la cohésion entre les territoires. Le mouvement HLM demande de ne pas toucher à la loi.

Et vous, qu'en pensez-vous ?

You souhaitez réagir ou partager une réflexion ? Nous avons besoin de vos idées pour faire vivre cette lettre.
Ecrivez-nous à : contact@controverses30.fr
Retrouvez-nous sur notre site : <http://www.controverses30.fr/>
Et sur notre page <https://www.facebook.com/controverses30>