

Première pierre HLM

Monsieur le Secrétaire Général,

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les administrateurs, chers collègues élus, mesdames et messieurs,

Nous venons d'accomplir deux gestes symboliques, d'abord nous avons posé la première pierre des 20 logements « résidence des cormiers » situés rue de l'Edit de Nantes puis nous avons coupé le ruban inaugural pour les 6 logements réhabilités rue des Halles au coeur de la cité.

En signant l'Edit de Nantes, le roi Henri IV marquait la fin des guerres de religion, inscrivant la tolérance, le respect des croyances au coeur des valeurs de son royaume. Le message vaut encore aujourd'hui et je voudrais que ces logements soient un signe visible de la permanence de ces valeurs.

Lorsque nous avons décidé d'inclure dans le projet de réhabilitation de l'ensemble de l'hôtel Belmont, la construction de logements sociaux, nous nous sommes heurtés à une opposition déterminée : il ne fallait pas faire des logements à cet endroit et surtout pas des logements sociaux. Mais j'ai compris que parmi ceux qui s'étaient violemment opposés à ce choix, certains ont aujourd'hui changé d'avis devant la qualité de la réalisation... et sans doute aussi parce qu'ils ont compris qu'il fallait répondre aux attentes sociales.

Quelques faits sur cette réalisation : la commune était propriétaire de cet ensemble depuis quelques années et il fallait un projet d'ensemble; d'un côté des locaux rénovés et plus vastes pour l'office du tourisme et d'autre part, des logements dans des bâtiments qui historiquement étaient dédiés à l'habitat. Nous avons décidé de confier à Bretagne Sud Habitat la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble dans le cadre d'un groupement de commandes, chacun payant sa juste part dans l'opération. Il a fallu des ajustements délicats pour que les marchés entrent à peu près dans l'enveloppe financière, sans oublier les suppléments et les retards engendrés par les exigences des défenseurs du patrimoine...

En fin de compte, le montant des travaux réalisés pour la partie communale s'élève à 220 000 € pour lesquels nous avons obtenu 37 000 € de cofinancement.

Pour la partie logement social, la commune a apporté une contribution de 22 860 € sur un total de 450 000 €, soit 3 810 € par logement et la communauté de communes 3 201,00 € soit 533,50 € par logement. C'est beaucoup d'argent au regard des ressources communales mais nous n'avons aucun regret, l'ensemble est superbe et nous avons permis le logement ou le relogement de 6 ménages.

Pour les logements de la rue de l'Edit de Nantes, nous avons d'emblée en créant la ZAC du centre - là encore malgré des oppositions directes ou par-dessous - choisi de réserver une partie des terrains à des logements locatifs, les autres étant proposés à la construction libre, en priorité aux primo-accédants. Tout cela en lien avec la décision de démolir les anciens logements du hameau de Kisten. Bien sûr, ça ne s'est pas fait en claquant dans les doigts et je comprends votre impatience à vous qui attendez des logements neufs. Le terrain a été mis à la disposition de Bretagne Sud Habitat, ce qui signifie un manque à gagner pour l'opération globale de la ZAC, à quoi il faut ajouter les coûts de viabilisation de ces terrains, soit 120 000 € H.T. Mais nous sommes fiers d'apporter notre contribution au logement social, car c'est une question clé de notre époque.

Pour quoi faut-il faire des logements sociaux ? pour qui faut-il produire ces logements ? Nous voyons aujourd'hui la demande de logements exploser, et particulièrement chez nous du fait de l'accroissement de notre population. La demande est forte et l'offre trop faible : les prix des terrains flambent (100 € du m²), rendant quasi impossible l'accession à la propriété pour les moins fortunés, les loyers deviennent exorbitants, et il n'est pas rare qu'un couple y mette plus de 40% de ses revenus, sauf à se contenter d'un logement inadapté, inconfortable, voire insalubre. Ce n'est pas acceptable et tous les responsables publics doivent assumer leur part dans la réponse à ce problème de fond.

Et la réponse qui consiste à accorder des réductions d'impôts à ceux qui investissent, ceux qui ont les moyens d'investir, a montré ses limites : le rapport de la fondation Abbé Pierre souligne que le dispositif Robien, avantage fiscal accordé sans aucune contrepartie sociale, a contribué à la flambée des loyers, sans compter qu'il favorise l'émergence d'une caste de rentiers qui constitue son patrimoine en prélevant de la richesse sur ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Le rapport Emmaüs indique également que sans ces réductions d'impôts, l'Etat aurait pu financer des milliers de logements sociaux (j'ai lu le chiffre énorme de 300 000 !)

Pour qui doit-on construire des logements sociaux ? Si l'on se réfère aux plafonds de ressources qui y permettent l'accès, on peut dire qu'à peu près la moitié des Questembertois pourraient y avoir droit ! C'est dire si cela correspond aux besoins de nos concitoyens, même s'ils préfèrent tenter l'accession avec les risques qu'on devine.

C'est aussi une manière de répondre aux attentes des entreprises : en proposant des logements de qualité à prix raisonnable, on contribue à stabiliser la main d'oeuvre sur le territoire.

Mais il faudra globalement produire encore plus de logements et je voudrais faire deux suggestions pour répondre à ce besoin, sans faire exploser les budgets : le ministre a lancé l'idée des maisons à 100 000 €, en suggérant que le foncier soit dissocié de la construction, mais il faudrait sans doute faire mieux encore en travaillant sur les coûts et la rapidité de construction. Cela veut dire aller vers la construction industrialisée, et c'est sans doute possible si on s'oriente vers la construction en bois. Aujourd'hui, la maison en bois semble réservée à une élite un peu branchée, elle bénéficie d'une image plus positive. Ce n'est plus la cabane ou la baraque : pourquoi ne pas offrir au logement social les avantages de la construction en bois et des réductions de coût qu'on peut obtenir en rationalisant les techniques constructives ?

Ma deuxième suggestion s'inscrit dans la réflexion sur les économies d'énergie et le développement durable, d'autant que nous nous sommes engagés dans une démarche agenda 21. On me dit que la Haute Qualité Environnementale induit des surcoûts difficiles à intégrer dans les enveloppes très contraintes du logement social. Est-ce-à-dire que seuls les plus aisés pourront avoir accès à des logements de ce niveau ? Cela ne me paraît pas acceptable. Alors comment faire ? Pourquoi ne pas imaginer que les surcoûts soient considérés comme des avances sur les charges et donc payables au fur et à mesure de l'usage du bâtiment ? Sans aller jusqu'à rêver à des logements « à énergie positive » - et pourquoi pas ?- un appartement conçu de cette façon sera moins coûteux en chauffage et donc le locataire pourrait payer en charges ce qu'il ne paierait pas en électricité ou en gaz...

En tout cas, j'aimerais que l'on réfléchisse ensemble sur cette hypothèse pour les projets en cours, et ils sont nombreux. Dix neuf logements, place du 8 mai (16 en neuf et 3 en réhabilitation dans l'immeuble existant), 5 dont 2 réservés aux personnes à mobilité réduite dans l'ancienne mairie, une vingtaine sur le site de l'ancienne maison de retraite, cela représente donc tout de suite la construction de 65 logements et ensuite d'autres seront envisagés dans la deuxième tranche de la ZAC, puisque maintenant Monsieur le Préfet a pris l'arrêté d'utilité publique.

Nous sommes fiers de ce qui a été réalisé, de ce qui se commence aujourd'hui, nous le serons encore plus si nous parvenons à rendre nos futurs logements encore plus attractifs parce qu'ils seront à la pointe de l'innovation et de la qualité environnementale pour le bien-être de tous nos concitoyens. N'est-ce pas une belle ambition ?