Compte-rendu
« Les samedis citoyens »

Samedi 13 décembre 2014

Personnes présentes :

- Monsieur Lorimier Philippe
- Madame Anne-Françoise HYVRARD
- Madame Patricia MORAND
- Madame Brigitte GEROMIN
- Madame Blandine CHEVROT
- Monsieur Pascal RAMELLA
- Monsieur Daniel BOULANGER
- Madame Sylvie COUQUE
- Madame Lucile MOULIN
- Madame Elisabeth MILLOU
- Madame Géraldine PELC
- Monsieur Christophe DOUBLIER
- Monsieur Daniel FAURE
- Monsieur Eric COHEN
- Monsieur Richard WEITTEN

Personnes excusées :

- Monsieur Luc Meunier
- Madame Isabelle Girerd-Georges

LE LOGEMENT SOCIAL

Présentation par Madame Hyvrard des objectifs « Samedis Citoyens » avec la démarche du « phoning « afin de mobiliser des habitants de divers quartiers de Crolles.
Elle informe de la possibilité des habitants de proposer des thématiques (en direct auprès d'élus ou par Internet).

Présentation par Madame Morand de quelques éléments d'information sur le logement social :

- Nombre de logements sociaux : Au 31 décembre 2013, la commune de Crolles possède un parc locatif social de **746 logements soit 23,20%** (logements existants).
  En 2015, l'Opac 38 construira 21 nouveaux logements
  Logements spécifiques :
  2 résidences intergénérationnelles
  1 résidence sociale jeune travailleur

- **Le secteur logement traite 570 demandes de logement pour la commune Crolles**. (Pour rappel, 593 demandes en 2012)
  Crolles gère en direct 385 dossiers (soit 67,5% des demandes).

- Réservations : Sur les 746 logements sociaux de la commune plus de 55% sont réservés par la Préfecture et Action Logement (anciennement 1% patronal).
  La commune est réservataire de 44,37 % du parc social

- Fonctionnement de la Commission communale d'attribution :
  Anonymat des dossiers et critères de priorisation dont le rapprochement lieu de travail/domicile.
  5 élus de la commission communale « solidarité-social » siègent à cette commission.

Tour de table = présentation des habitants.

Echanges =

1. **Quelle est la différence entre PLAI / PLUS / PLS ?**

65 % de la population française est, selon ces critères, éligible aux logements sociaux.
Dans le traitement de la demande, les plafonds de ressources représentent un critère qui permet de positionner le demandeur sur un type de logement.
A qualité et surface égales, leur accès est soumis à des seuils de revenus.
Selon les revenus, il est possible d'avoir accès à un logement avec un loyer plus ou moins élevé (le loyer du PLAI est le plus bas, celui du PLUS est intermédiaire, celui du PLS est le plus haut).

On distingue **trois types de logements** sociaux selon les prêts qui les financent (logement familial hors EHPAD, résidences sociales, etc...) :

a) **Les logements PLAI** (Prêts locatif aidé d'intégration) : 20 % de la production de logements sociaux en moyenne. Réservés aux ménages cumulant difficultés économiques et/ou sociales.

b) **Les logements PLUS (**Prêt locatif à usage social) : 72 % des constructions selon les territoires, sont les plus classiques et les plus répandus. Réservés aux ménages modestes.

c) **Les logements PLS** (Prêts locatif social) : 12 % des programmes sociaux (depuis 2010, seulement 4%). Réservés à des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds du logement social PLUS mais insuffisantes pour accéder aux logements du marché privé.

2. **Comment la commune gère t'elle la situation des locataires en place qui changent de statut ?**

- *Parcours résidentiel* :
  - Si changement composition familiale = possibilité de mutation.
  - Si modification des revenus = pas de possibilité légale de muter d'office une famille qui aurait augmenté ses revenus. Le locataire peut rester toute sa vie dans le même logement même si ses revenus augmentent. Un sur-loyer pourra toutefois lui être appliqué par le bailleur.

- *Accession à la propriété* : Souhait d'accéder au logement privé ou accession à la propriété. Vu le coût du locatif privé sur le Grésivaudan, peu de locataires du parc social sont en mesure de quitter leur logement pour devenir propriétaire ou intégrer le logement privé en tant que locataires → De l'accession sociale à la propriété sera proposée dans le futur quartier durable.

3. **Coût du foncier qui oblige à vivre loin de son lieu de travail**

Le rapprochement du lieu de travail / résidence est un critère privilégié lors des commissions communales des attributions.

4. **La crainte de la construction de logement collectif**

- *La densification du logement* est parfois vécue comme une problématique par certains habitants crollois. « Avant il fallait 1 500 m² de terrain pour construire, aujourd'hui 200 m², jusqu'où va-t-on aller ? Crolles perd son caractère de village pour devenir une ville et c'est bien dommage, les élus doivent faire attention à cela».
  - La densification de la construction est une réponse à la question du développement durable (préserver des espaces naturels, rationaliser les constructions…).
  - On ne peut pas comparer Crolles à une Zone Urbaine Sensible : les constructions sont intégrées au paysage urbain et les bâtiments sont de très bonne facture. Difficile de voir que ce sont des logements sociaux. (Maximum r+2)

- Certains propriétaires de maisons individuelles ont la crainte de voir construire des bâtiments autour d'eux et notamment des *logements collectifs privés* :

- Pourquoi la commune ne stoppe-t-elle pas ces constructions ? Les constructions de bâtiments risquent de détruire l'environnement et la qualité de vie que les propriétaires ont recherché en venant sur Crolles.
  - ➔ La commune a défini, à travers son Plan Local d'Urbanisme, des zones constructibles et des règles pour encadrer la constructibilité. Elle n'est pas en mesure de s'opposer aux constructions privées mais elle peut encadrer les projets proposés. La commune est vigilante, elle n'a pas vocation à laisser construire du logement collectif partout sur la commune. Elle a priorisé certains secteurs notamment celui où se construira le futur quartier durable.

    En ce qui concerne le logement social, l'environnement bouge et la commune a l'obligation de répondre aux besoins d'une population jeune qui souhaite rester sur Crolles ou de répondre aux nouveaux salariés crollois qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail.

    L'équipe municipale a le souci de la solidarité, du respect du « bien vivre ensemble » et de la qualité de vie (par exemple : pour une construction de logement social, création de jardin) .

- Le Maire a-t-il le moyen de mettre son véto ?
  - ➔ La commune est engagée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit être compatible avec des documents-cadres de planification urbaine et territoriale, de rang supérieur, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise (qui pose des règles contraignantes : densification, nombre de logements,…) et le Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan (objectifs de réalisation de nombre et types de logements,…). Crolles est identifiée dans ces documents comme un pôle principal où l'offre d'habitat doit être développée et diversifiée.

    La commune n'a pas la possibilité de rajouter comme elle le souhaiterait des zones non constructibles sur des secteurs urbains ouverts à l'urbanisation (40 logements à l'hectare / minimum 200 m² de foncier).

- *Le logement social* :
  - « Il implique l'arrivée de personnes avec de fortes problématiques sociales ».
    - ➔ Les situations sociales difficiles et les problèmes de voisinage sont autant présents dans le parc privé (immeubles ou maisons individuelles) que dans le parc social. L'important est d'assurer un bon accueil et un accompagnement des nouveaux arrivants afin de les intégrer au mieux.

La construction de logement social doit correspondre à un objectif de mixité. Les élus ne souhaitent pas la création de zones exclusivement de logements sociaux.

- « les autres communes font elles autant d'efforts que Crolles dans la construction de logements sociaux ? »
  - ➔ La réflexion menée autour de la question de la construction de logements sociaux ne concerne pas seulement Crolles mais l'ensemble du territoire du Grésivaudan.

    Le besoin de logement est réel sur tout le territoire et l'ensemble des communes doit s'engager dans cette démarche. La commune de Crolles, seule, ne pourra pas répondre à la totalité des demandes.

- La question des financements et des coûts des logements : « Pour quelles raisons les loyers actuels pour une même typologie de logement sont-ils plus élevés dans un logement construit cette année que celui construit il y a de cela vingt ans ? » « Qu'en est-il du montant des charges ? »
  - ➔ Au vu du cout de construction actuelle des logements, il est vrai que le loyer d'un logement neuf, de même surface et de même typologie qu'un ancien logement, peut être largement plus élevé. C'est pour cette raison que des locataires du parc social plus ancien ne peuvent pas ou ne souhaitent pas muter dans du neuf. Le loyer d'un T3 dans le neuf est souvent plus élevé que le loyer d'un T4 dans le parc social plus ancien.
  - ➔ Par contre au niveau des charges et notamment en ce qui concerne le volet énergie, celles-ci sont souvent inférieures. A relativiser, si le nouveau bâtiment propose par ex des services tels que l'ascenseur dont l'entretien et la

maintenance impacte les charges courantes. Cependant ces services complémentaires permettent de rendre accessibles la résidence à tous et rallonger le maintien des personnes âgées ou handicapées dans leur logement.

- Quel est l'intérêt de réhabiliter le parc social ?
  - ➔ Ne pas mettre en concurrence le parc ancien et les dernières constructions.
  - ➔ Permettre des réductions de charge « énergie et eau ».

- Pourquoi ne pas construire que des logements sociaux à faibles loyers pour des personnes à faibles ressources ?
  - ➔ Il est crucial de favoriser la mixité sociale (publics, situations sociales et financières) au sein d'un même quartier et voir même au sein d'une même montée d'escaliers.

5. Fonctionnement de la commission communale d'attribution

- Critères (deux priorités = ancienneté et rapprochement lieu de travail et domicile)
- Anonymat
- Décision collégiale (cinq élus)

Les demandeurs de logement social peuvent prioriser huit communes. Un demandeur de Seyssins peut demander comme choix prioritaire Crolles et déposer son dossier à Saint Martin d'Hères.
Dans ce cas là, lorsque le service logement recense les demandeurs, il va pouvoir sélectionner ce candidat au même titre qu'un demandeur qui habite Bernin et qui a déposé son dossier à Crolles.

6. Rappel des autres types d'accueil sur la commune de Crolles :

- *Abri sous la Dent (ASD)* : Mise à disposition d'un logement à l'association pour l'accueil d'urgence sur demande du 115 pour les Sans Domicile Fixe.

- *Oiseau Bleu* : Mise à disposition de trois appartements à l'association pour l'accueil et le logement temporaire.

- *Miléna / Solidarités Femmes* : Mise à disposition pour ces associations d'un appartement pour l'accueil et le suivi de femmes victimes de violences conjugales.