

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - LOGEMENT

GROUPE DES ELUS COMMUNISTES

Conseil régional
Réunion des 23 et 24 octobre 2008

Intervention d'Eric Le Bour **Le projet d'Etablissement Public Foncier**

Monsieur le Président,
Cher(e)s collègues,

Le projet de création d'un Etablissement Public Foncier avait été acté en juin 2005, il y a de cela plus de trois ans.

Le processus de concertation était sans aucun doute nécessaire, mais nous avons pu tous constater que le retard pris dans sa création était principalement dû à des égoïsmes locaux, opposés à toute politique d'aménagement du territoire solidaire dont participerait l'EPF.

Pour rappel, quatre domaines d'intervention foncière de l'EPF sont apparus prioritaires et le besoin de faire des réserves foncières pour l'habitat se trouvait être considéré par 80% des collectivités comme primordial.

Selon le rapport de préfiguration de l'EPF de 2005, les principaux enjeux étaient la production de logements sociaux et intermédiaires, le rattrapage pour les communes soumises à la loi SRU, le soutien à l'accession sociale.

Aussi, cette attente nous semble de plus en plus difficile dans un contexte de grave crise du logement.

Et la Bretagne n'est pas exemptée.

Des efforts ont certes été entrepris, en matière de politique foncière, par de nombreuses collectivités dont le Conseil régional de Bretagne.

Mais, les réponses sont loin d'être satisfaisantes.

Le parc social ne représente que 10,8% du parc de logements en Bretagne, soit bien en dessous de la moyenne nationale qui est de 16,3%.

Ainsi, en mai 2005, la Région comptait 72 000 demandes alors que la capacité d'offre était de 19 000 par an. On peut aisément affirmer que ces chiffres ont gonflé en trois ans.

Sur l'ensemble du parc de logements sociaux, le taux de vacance de plus de trois mois est de seulement 0,4%.

C'est l'un des taux de vacance les plus faibles de France qui démontre le besoin de constructions de logements sociaux.

De plus, sur un plan qualitatif, on note une part plus importante de logements en Prêt Locatif Social dans la programmation de construction, alors que cette offre n'est pas destinée aux ménages à très faibles ressources. Point sur lequel le Conseil d'administration de l'EPF devra être attentif.

En termes de revenus, la part des ménages proches de la médiane est plus importante en Bretagne qu'ailleurs avec de plus en plus de salariés précaires.

Ce sont autant de personnes qui ne peuvent accéder au logement social et qui ont souvent pour ambition d'acquérir une maison individuelle. Selon l'INSEE, en Bretagne, un tiers de ces ménages est accédant à la propriété.

Or, l'augmentation des prix des logements est telle qu'ils sont aujourd'hui inaccessibles aux catégories modestes, mais aussi aux classes intermédiaires.

Ceci implique un lourd endettement des ménages modestes.

La durée des prêts s'est très largement allongée et les ménages accédants à un crédit immobilier d'une durée inférieure à 20 ans deviennent de plus en plus rares (moins de 30% des accédants).

Selon, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement des Côtes d'Armor, le nombre de dossiers de surendettement, dans ce département, est passé de 623 à 1071, soit une augmentation de 72%.

L'objectif n'est pas de dresser un tableau noir mais de démontrer l'impérieuse nécessité de l'EPF qui est une des solutions pour pallier le manque de logements et combattre la pression foncière.

Nous sommes donc très satisfaits de l'évolution actuelle du projet.

En effet, nous avons appris l'insertion de Vannes et de Vitré au sein de l'EPF. Nous espérons alors que le projet aboutira rapidement.

Cette EPF s'avère d'autant plus nécessaire face au projet de loi Boutin intitulé « *Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion* » qui serait plus juste d'appeler mobilisation CONTRE le logement.

Ce texte consacre un désengagement de l'Etat sans précédent :

- par un budget du logement annoncé en baisse de 7% pour 2009,
- par le durcissement des conditions d'accès au logement social et le renvoi vers le logement privé ou l'accession au nom de l'idéologie du « tous propriétaires ».
- en renforçant les conditions du surloyer pour faire payer beaucoup plus cher des ménages qui n'auront pas les moyens de se loger dans le privé.
- pour les locataires du privé, c'est le raccourcissement des délais d'expulsion, alors que les solutions de relogement n'existent pas aujourd'hui et que la loi Droit Au Logement Opposable ne dispose pas des moyens nécessaires à sa mise en application.
- la réaffectation d'une partie des fonds du 1% logement accompagnée d'une main mise de l'Etat sur ceux-ci.
- la banalisation du livret A, mise en œuvre précédemment par la loi de Modernisation de l'Economie ; réoriente, là encore, l'argent disponible pour le logement vers la spéculation.

Toutefois, nous pouvons nous réjouir du camouflet infligé à Mme Boutin par le Sénat qui a supprimé deux articles du projet de loi : l'un devant réduire les effets de la loi SRU, l'autre prévoyant de baisser le plafond de ressources exigés pour l'attribution de logements sociaux.

La mobilisation doit tout de même continuer. Ainsi, les élus communistes soutiennent toutes mobilisations appelant le gouvernement à renoncer au projet de loi Boutin.