

Logements sociaux : 43 villes hors la loi

C'EST UNE LETTRE « plus salée qu'à l'habitude » que le préfet de l'Essonne vient d'envoyer pour rappeler à l'ordre les communes mauvaises élèves en matière de logement social. La loi SRU impose à celles de plus de 1 500 habitants d'avoir au moins 20 % d'habitat social. Dans le département, 43 des quelque 110 communes concernées sont « hors la loi » et mises à l'amende.

c'est tout. Je ne vais tout de même pas raser des pavillons pour ne plus payer l'amende. Les gens ne l'accepteraient pas, et ça coûterait une fortune à la ville ! »

■ **Le jack-pot pour Wissous.** Le maire UMP de Wissous, Richard Trinquier, vient de se faire rembourser par l'Etat plus de 400 000 euros, soit le montant de l'amende versée « à tort » pendant deux ans. La commune ne compte que 60 logements sociaux

mais voit son urbanisation limitée sur plus de 50 % du territoire à cause des nuisances générées par l'aéroport. Elle est donc dispensée d'amende et avait pourtant été ponctionnée.

■ **Les communes à l'amende.** Ballainvilliers, Bièvres, Boissy-sous-Saint-Yon, Boussy-saint-Antoine, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures, Chilly-Mazarin, Le Coudray-Montceaux, Crosne, Epinay-sur-Orge, Etiolles, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Juvisy, Leuville,

Linas, Longpont, Marcoussis, Mennecy, Montlhéry, Morangis, La Norville, Ollainville, Orsay, Palaiseau, Le Plessis-Pâté, Saclay, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel, Saintry, Saulx-les-Chartreux, Savigny, Soisy-sur-Seine, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières, Villabé, La Ville-du-Bois, Villebon, Villemoisson, Villiers-sur-Orge, Yerres.

STÉPHANIE AUGUY

■ **Favoriser la mixité sociale.** Ainsi Mons, Evry, Grigny, Corbeil, en Essonne, dix communes affichent un taux de logements sociaux supérieurs à 35 %. Certaines, comme les Ulis, ont prévu des démolitions d'HLM pour faire venir à la place des populations plus aisées et favoriser la mixité sociale. Elles espèrent bien que les communes en dessous des 20 % accepteront d'accueillir des reconstructions d'HLM. Et le préfet a promis de faire pression sur celles qui s'obstinent.

■ **Le coup de gueule des élus.** Sur les 43 communes à l'amende, la plupart ont des programmes de construction en cours. Mais beaucoup n'atteindront jamais les 20 %. Par choix politique ou subissant la pression des riverains. Ou par manque de terrains disponibles, comme à Chilly-Mazarin, Montlhéry ou Épinay-sur-Orge dont les élus pestent contre une loi « inéquitable » qui loge tout le monde à la même enseigne.

« En vingt ans, nous avons fait de gros efforts en passant de 2 à 9 % de logements sociaux, lance François Cholley, le maire de Villeneuve-Saint-Georges, qui paie chaque année 48 000 euros d'amende. La ville est totalement urbanisée. Il ne reste de libres que les parcs verts ou la vallée de l'Orge inondable. Ponctuellement, quelques logements pourront bien être rachetés par des bailleurs. Mais

CLES

- **97 000.** C'est le nombre de logements sociaux en Essonne.
- **25 000** demandes de logements sociaux sont en attente à la préfecture.
- **Ce que dit la loi.** Selon l'article 55 de la loi de décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), les communes de plus de 1 500 habitants doivent compter un parc d'habitat social au moins équivalent à 20 % du total des logements de la ville.
- **Les amendes** s'élèvent à 152,45 € par logement social manquant. Pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 874 €, l'amende représente 20 % de ce potentiel.
- **Début 2003**, le déficit était en Essonne de 13 830 logements sociaux. Soit 2,1 millions d'euros d'amende versés par 44 communes.

A Verrières-le-Buisson le bailleur fait exploser les loyers



VERRIERES-LE-BUISSON, HIER. Cette immeuble résidentiel vient d'être racheté par la société Efidis, au grand dam des 59 familles résidantes qui constatent des augmentations de loyer effarantes. (L.P.S.A.)



FAUTE DE TERRAINS disponibles pour construire de nouveaux logements, les bailleurs sociaux se lancent dans le rachat de résidences privées. C'est le cas à Verrières-le-Buisson, où la société Efidis a racheté en 2004 trois bâtiments de la résidence du Clos de Verrières. Une reprise qui se fait non sans quelques grincements de dents parmi les 59 familles résidantes. Une association de locataires vient de se créer pour protester contre les hausses de loyers de 3 à 100 %.

Avant ce rachat, cette résidence verdoyante appartenait à une caisse de retraite de médecins. Désormais aux mains d'un bailleur HLM, les nouveaux locataires ne devront pas dépasser un certain plafond de ressources pour y emménager. Parmi les résidants déjà en place — pour certains depuis 1965 —, 6 familles sont au-dessus de ce plafond et ont donc vu leur quittance réévaluée. Pour son 4 pièces, Elisabeth Oudot voit ainsi son loyer doubler, passant de 435 à 856 euros! Et ce qui fait hurler l'association, c'est la hausse de loyers imposée à des résidants pourtant en dessous du plafond de ressources. Selon Efidis, sur 38 foyers répondant aux critères

sociaux, 22 voient leur loyer baisser et 16 augmenter. « Jusqu'à présent, dénonce Geneviève Albert, je payais 479 euros hors charges. Mon loyer devrait passer à 618 euros. Je connais une retraitée dont le loyer va représenter 45 % de ses revenus ! Un propriétaire privé n'aurait jamais pu nous imposer une telle augmentation ! »

La hausse des loyers se fera progressivement, de 10 % par semestre. Et Efidis assure que ce rachat est strictement encadré par la préfecture. « Cette situation est très rare, constate-t-on chez Efidis. Les loyers précédents ne correspondaient pas du tout au prix du marché. » Le bailleur reconnaît que le rachat de résidences privées peut se faire « dans la douleur ». « Des résidants qui n'ont rien demandé voient du jour au lendemain leur logement racheté par un bailleur HLM, avec tous les a priori que cela entraîne. Sans compter que certains subissent une hausse de loyer. Mais 22 locataires voient tout de même leur quittance baisser. Et depuis que nous sommes propriétaires, nous avons remis aux normes le réseau électrique et refait les sanitaires. »

S.A.