

MeyDIA a rencontré Christine Garnier, élue à Grenoble et vice-présidente à la Métro, déléguée à l'habitat, au logement et à la politique foncière



Comment une politique du logement sur un territoire peut-elle réconcilier cohésion sociale et cohésion territoriale ?

La Métro est en train de mettre en place de nouveaux outils : un PLH avec un guide de programmation territorialisé, l'égalité de l'accueil et de l'enregistrement du demandeur de logement social, un accord collectif intercommunal pour répartir harmonieusement les publics les plus précaires, ainsi qu'une amélioration de l'information sur toutes les questions de logement.

Meylan aura un gros effort à faire, car c'est la 2° commune de la Métro (après Grenoble) en nombre de logements sociaux à rattraper.

Quelles sont pour vous les points importants d'une politique de construction neuves ou de réhabilitations sur une agglomération comme la Metro ?

La Métro a un parc de logements plutôt chers et dont une grande partie a plus de 40 ans. Il est donc essentiel de travailler sur les 2 plans : construire des logements abordables, dont une part importante de logements sociaux, pour arriver à 25% en 2025 en moyenne sur le territoire.

Mais en même temps nous devons mener des campagnes massives de réhabilitation comme Mur/Mur2, dans les parcs privés et publics, ainsi que des

rénovations globales comme les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) pour aider les ménages en difficulté dans le privé.

Comment densifier pour lutter contre l'étalement urbain tout en préservant la qualité de vie des habitants ?

C'est souvent la hauteur du bâti qui donne un sentiment de déshumanisation. On peut choisir la densification douce, en utilisant les "dents creuses", en respectant le caractère du quartier, en remplaçant des immeubles de bureaux vieillissants par des logements.

La construction peut être accompagnée d'éléments naturels forts : arbres, squares, fossés humides... et d'espaces extérieurs végétalisés (balcons, terrasses...).

Il faut aussi éviter de laisser trop de place à la voiture, et privilégier les modes doux, moins nuisants.

Vous êtes l'élue qui pilotez l'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat. Pourriez-vous nous en dire plus ?

Ce PLH est le premier qui met l'habitant au centre et qui est co-élaboré avec les habitants.

L'objectif est de répondre aux besoins qui ne sont plus seulement en quantité mais en qualité, avec de la variété, de l'évolutivité, des prix abordables.

L'affaire Tardy au tribunal

Le mardi 9 février l'ex-maire de Meylan, Marie-Christine Tardy, et son époux ont comparu devant le tribunal correctionnel de Grenoble.

Près de trois ans après la révélation des faits, Madame Tardy qui continue de nier avoir favorisé le cabinet d'architecte de son mari a dû répondre devant la cour du chef de prise illégale d'intérêt. Quant à son époux, Michel Tardy, il lui est reproché d'avoir encaissé des honoraires au titre de marchés qui ont bénéficié de fonds publics. En cause, des subventions destinées à des programmes immobiliers (les Sources Arboretum tranche 1 et 2, Le Berlioz). Madame Tardy avait démissionné de son poste de maire en septembre 2015, officiellement pour raisons de santé, et en début d'année de son poste de conseillère municipale et de conseillère métropolitaine.

La ville de Meylan, représentée par Maître Lenuzza, a demandé réparation des préjudices matériels et moral : demande d'une indemnité de 5 000€ pour le préjudice d'image, demande d'une indemnité de 70 000€ pour le programme Berlioz et demande d'une indemnité de 77 000€ pour les Sources.

Le procureur n'y est pas allé de main morte, qualifiant le couple Tardy de "Balkany du Grésivaudan" !

Au terme de son réquisitoire, il a réclamé une peine d'emprisonnement de deux ans avec sursis, assortie de 20 000 euros d'amende, l'inéligibilité à vie et cinq ans de privation des droits civiques pour Marie-Christine Tardy. Pour son mari une année de prison avec sursis et 20 000 euros d'amende pour recel de prise illégale d'intérêt.

Délibéré attendu le 5 avril 2016...

Bibliothèque du Haut-Meylan : les habitants se mobilisent



Aujourd'hui les usagers de la bibliothèque du Haut-Meylan ne bénéficient plus que d'une demi-journée d'ouverture par semaine de leur bibliothèque. Ils estiment que la fréquentation ramenée à une demi-journée n'est plus supportable en termes d'affluence et de conditions de lecture, ni pour le personnel ni pour les adultes, ni pour les enfants ni pour les scolaires. Sans parler de la disparition des animations comme les contes ou les rencontres à thème.

Ne pouvant accepter une telle réduction d'un service public comme celui de la lecture publique (passage de 3 demi-journées à une demi-journée d'ouverture) au motif des difficultés financières de la commune, ils ont lancé une pétition pour une deuxième demi-journée d'ouverture dans la semaine de leur bibliothèque, et ils ont refusé les propositions de la Mairie d'ouvrir cet équipement avec la participation de bénévoles mais sans emprunt possible de livres. La pétition peut être signée le lundi après-midi à la bibliothèque ou aux sorties d'école.

1, imp des Saraméjous
38240 Meylan
ISSN 1243-7530
www.meydia.org



Directeur de la publication :
Philippe Schaar



Soutenez MeyDIA

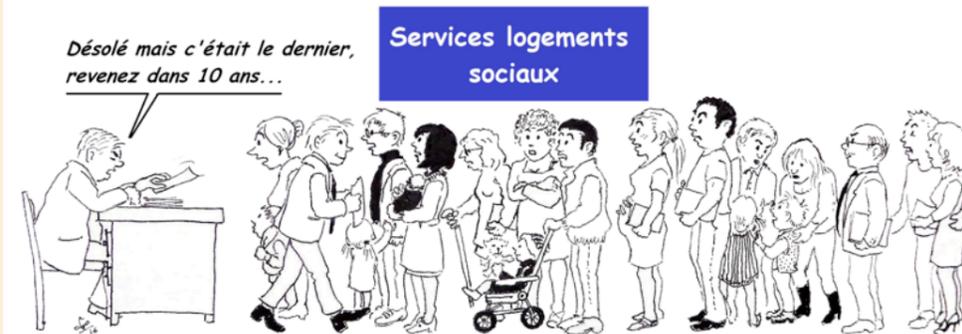
- Je fais un don pour soutenir la parution de ce journal
- J'adhère à MeyDIA : jeune ou chômeur 5€, Individuel 24€, Couple 38€

Nom : _____
Adresse : _____

chèque à l'ordre de MeyDIA à envoyer à A. Rousseau, 18 chemin des Buisses 38240 Meylan



>>> retrouvez l'ensemble de l'actualité sur notre site internet www.meydia.org



Au nom de MeyDIA, je condamne les auteurs des incendies criminels au gymnase des Buclos et à la bibliothèque de Mi-Plaine. Le coût de remise en état de ces équipements municipaux s'annonce déjà très élevé. Ces incendies pénalisent lourdement la communauté scolaire, les associations et les clubs sportifs. Ces événements m'amènent à m'interroger sur les choix de la majorité municipale en matière de tranquillité publique : installation d'un système de vidéosurveillance coûteux, armement des policiers municipaux, fin du contrat qui permettait la mise à disposition d'éducateurs dans les quartiers, absence de réunion de la commission prévention du Comité Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance. Ne serait-il pas temps de parler prévention ?

Le logement reste plus que jamais une question d'actualité. La crise économique actuelle fait du droit pour chacun à disposer d'un logement décent une question majeure qui interroge la capacité de l'Etat et des collectivités à intervenir. Le dossier de ce numéro du journal de MeyDIA est consacré plus

particulièrement au logement social. Le logement social véhicule encore trop d'idées reçues. Etat des lieux factuel et chiffres à l'appui, notre but n'est pas ici d'être exhaustif mais d'aller à l'essentiel pour permettre à chacun de se forger une idée la plus exacte possible sur l'habitat social, sa place, son avenir, son ancrage dans nos valeurs républicaines. Pour animer le débat citoyen comme nous essayons de le faire à MeyDIA. Et pour qu'il ait lieu sur des bases saines et objectives.

Enfin, j'en appelle à tous les lecteurs qui apprécient notre journal, et ils sont nombreux. Les cotisations de nos adhérents ne suffisent pas à couvrir les dépenses d'impression de nos quatre numéros annuels, dont nous pensons qu'ils sont nécessaires à l'information des Meylanais. Alors, merci par avance à ceux qui voudront bien nous soutenir pour que notre journal continue de paraître ! Vous trouverez un bulletin en dernière page du journal, qui vous permettra de faire un don ou d'adhérer à MeyDIA.

Philippe SCHAAR
Président

Les dossiers de la commune

la commune

Le logement social

Loger les jeunes qui quittent le domicile familial, maintenir des personnes âgées à domicile dans des logements adaptés, trouver un logement pour l'institutrice ou le jeune cadre qui débute dans une entreprise locale, permettre à un couple qui se sépare de trouver deux logements adaptés aux revenus de chacun. Ces préoccupations, bien connues des élus traduisent les besoins de logements sociaux d'une commune.

Aujourd'hui la crise du logement n'est pas tant liée à un manque de logements que de logements accessibles aux ménages à revenus modestes. La distance s'accroît entre un marché immobilier et locatif, dont les prix ont progressé et la situation d'un nombre important de ménages, y compris des salariés avec des salaires moyens, dont les revenus stagnent ou régressent en raison de mécanismes économiques et sociaux qui les fragilisent.

Le logement social au cœur de ces enjeux

En France plus d'une personne sur deux peut prétendre au logement social mais seulement 15% des résidences principales sont des logements sociaux dont l'attribution est réglementée (bénéficiaires, conditions et critères d'accès, plafonds de ressources). A l'échelle de la Metro, on compte 45 000 logements sociaux et 14 000 demandeurs en attente. Pourquoi les Français, contrairement à d'autres Européens, ont-ils peur du logement social ? 147 logements sociaux aux Pays-Bas pour 1 000 habitants, 102 au Danemark et en Autriche, 69 en France. Le logement social s'il joue un rôle de solidarité pour les plus modestes, a aussi vocation à accueillir des classes moyennes et remplit, dans les communes, un rôle important en faveur de la mixité sociale et générationnelle.

Mixité générationnelle

Trouver un logement lorsque l'on débute dans la vie est souvent un parcours semé d'obstacles. Pourtant, garder des jeunes dans une commune, comme accueillir de jeunes familles est un gage d'avenir. Le logement social est un moyen efficace pour rajeunir la population en permettant de maintenir sur une commune les services associés à cette population (écoles, crèches, commerces...).

Mixité sociale



Bien qu'actées par la loi, la diversité et la mixité sociales restent des notions difficiles à définir.

La question de la diversité est bien souvent cantonnée à la seule question ethnique. La mixité sociale, loin de se réduire au seul habitat, renvoie à la dimension urbaine et notamment aux questions de transports, de services et d'école. Leur promotion exige des engagements importants de la part des élus

pour aller à l'encontre de la tendance actuelle à la ségrégation territoriale et au souhait de "l'entre-soi".

Il est impossible, et sans doute vain, de chercher à déterminer le "bon degré" de mixité ou de diversité pour que ces personnes ou groupes coexistent harmonieusement. Mais l'absence de mixité sociale met à mal la cohésion sociale, encourage la méconnaissance et la peur de l'autre. Car la mixité sociale nous interroge sur le modèle de société que nous voulons notamment quant aux politiques d'intégration.

Le contexte de la loi

La loi SRU "solidarité et renouvellement urbains" du 13/12/2000

Cette loi a créé l'obligation pour les communes de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020. Son objectif est de renforcer l'offre de logements disponibles pour les ménages à revenus modestes et de s'assurer une répartition équilibrée du logement social sur le territoire.

La loi Duflot (loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013)

Le seuil de 20% a été relevé à 25 % par cette loi. L'objectif est d'améliorer l'efficacité des politiques publiques du logement et d'engager la transition écologique en luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Construire plus, mais pas n'importe où...

Intégrer le logement social dans une stratégie de développement durable

Avec la loi "Grenelle 1", la consommation énergétique des logements sociaux ne doit pas dépasser 50 kWh/m²/an depuis 2012 et, en 2020, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Les potentialités du logement social en matière d'innovation sociale, architecturale, technique sont donc énormes. En cela le logement social doit être pensé comme un véritable outil d'aménagement de la ville de demain.

Logement social : quelles contraintes pour les communes ?



Chaque année, un inventaire des logements locatifs sociaux (au titre de la loi SRU) est réalisé dans chaque commune. Les logements en accession sociale à la propriété ne sont pas comptabilisés.

Les communes qui n'atteignent pas le seuil requis de 25 % sont soumises à une pénalité financière et doivent s'engager dans un plan de rattrapage comportant des objectifs triennaux. Si les communes n'ont pas tenu

leur engagement triennal, le préfet peut engager une procédure de constat de carence et fixer par arrêté le taux de la majoration des pénalités financières. C'est le cas de Sassenage, Le Versoud.

Nombre de communes les plus favorisées préfèrent payer la sanction financière prévue par la loi que d'appliquer les 25% de logements sociaux. Il faudrait donc que l'Etat, en plus d'infliger des sanctions plus lourdes, se substitue aux collectivités récalcitrantes pour qu'aucun territoire de la République n'échappe au nécessaire effort national.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Metro

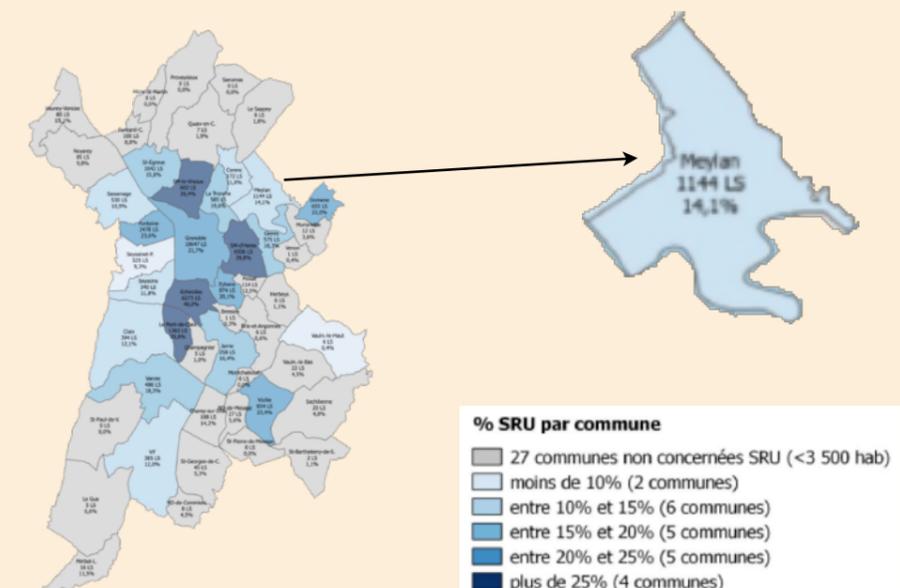
Le PLH, document de programmation obligatoire, définit la politique de l'habitat sur le territoire de la Metro et précise les objectifs chiffrés à atteindre pour chaque commune en termes de constructions nouvelles publiques et privées, de logements de populations spécifiques (ex. étudiants, personnes âgées, gens du voyage).

Il est établi pour une durée de six ans au moins et consultable sur le site web de la Metro www.lametro.fr

Un nouveau PLH de la Metro est en cours d'élaboration et couvrira la période 2017-2022.

Le logement social dans l'agglomération

Il y a 45 437 logements sociaux selon le décompte SRU 2014, soit 21,9% des résidences principales, mais de grandes disparités selon les communes :



L'avis de MeyDIA

Des chiffres

Le nombre de logements sociaux au sens de la loi SRU était à Meylan au 01.01.2014 de 1 144 soit un taux de 14,09%. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre un taux de 25% en 2025 est de 908. Un chiffre qu'il ne sera pas possible d'atteindre au rythme actuel de construction de logements sociaux dans les nouveaux programmes immobiliers (106 logements sociaux livrés entre 2010 et 2013).

Selon l'INSEE, à Meylan sur 2 722 ménages avec enfants que comptait la commune en 2011, 945 ménages avaient des ressources éligibles pour bénéficier d'un logement social.

Le nombre d'habitants dans notre commune a décliné de 10% en 15 ans et la commune vieillit, conséquences de la politique de l'habitat menée par la majorité municipale depuis 2001.

Indice de jeunesse en 2011 à Meylan, source : INSEE : **83 (Métro : 112) = rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans avec 23 % de moins de 20 ans (Metro : 24 %) et 28 % de plus de 60 ans (Metro : 21 %).**

Les financeurs

La Métropole est délégataire des crédits d'aide à la pierre de l'Etat. Elle instruit les dossiers déposés par les bailleurs sociaux et prend les décisions de financement en son nom propre et au nom de l'Etat. Elle aide aussi les communes signataires du PLH pour leurs opérations de constructions neuves répondant à des caractéristiques de mixité sociale, de densité et du prix de cession de la surface de plancher.

D'autres financeurs peuvent intervenir: les communes, la région, le Conseil départemental de l'Isère, d'autres financeurs, qui interviennent au cas par cas (l'Europe, l'ADEME...).

Toutes ces dernières années, la commune n'a pas suffisamment investi dans l'aide à la construction de logements sociaux. En plus des subventions de la Metro, la commune doit apporter un complément financier pour faciliter la construction de logements sociaux et rendre les équilibres financiers plus tenables pour les bailleurs sociaux. Le budget du logement social de notre commune, même s'il était de 350 000 € en 2015, n'avait cessé de baisser depuis 2011 de 200 000 € au budget 2011 à 100 000 € au budget 2014.

Les programmes immobiliers doivent répondre aux exigences de la Metro en termes de % logements sociaux pour que la commune puisse bénéficier des subventions de la Metro. Il faudrait imposer un minimum de 35 % de logements sociaux pour les programmes immobiliers neufs. Les programmes en cours ou à venir à Meylan affichent des taux allant de 29% (dernière tranche Les Sources), 30% (La Canopée, Le Prairial) à 35% (Taillefer). La Metro préconise 40 %. L'actuelle majorité municipale pousse de grands cris ! Pourtant dans notre commune, le quartier des Béalières compte aujourd'hui environ 40 % de logements sociaux. S'il n'est pas exempt de problèmes, c'est aujourd'hui un quartier où il fait bon vivre et où il existe une vraie mixité sociale.

Pour une autre politique de l'habitat à Meylan

Nous souhaitons une autre politique de l'habitat à Meylan. Si la contrainte financière pour construire du logement social n'est pas insurmontable, les vraies raisons du blocage sont ailleurs. Certaines difficultés sont clairement objectives (rareté du foncier sur la commune, contraintes géographiques), d'autres relèvent de la peur d'une partie des Meylanais d'accueillir des logements sociaux, de la peur du maire de perdre son électoral... Dans l'imaginaire collectif, le logement social signifie barres et tours, constructions des années 1960-70 qui ne sont plus édifiées depuis plus de 30 ans. Au contraire, les architectes savent aujourd'hui réaliser du logement social de qualité bien inséré à l'environnement urbain, soit en neuf, soit en réhabilitation de patrimoine ancien.

Alors que tant de ménages attendent un logement social, l'égoïsme, les raisons électoralistes ou le refus de la mixité sociale ne sont plus acceptables. Il faut construire une image positive du logement social car l'habitat social est au cœur des problématiques de développement durable à la croisée de l'équité sociale, de la préservation de l'environnement et de l'efficacité économique. La prochaine opération d'urbanisation du terrain Schneider PLM représente en cela une vraie opportunité pour notre commune !