

Compte rendu de la réunion du 17 février 2015

Thème du jour : PLU et logement social

Participants : 9 personnes présentes dont Mireille Brémond Conseiller Municipal délégué aux affaires sociales et membre fondateur de La Parole aux Citoyens en 1994

L'association remercie Mireille pour sa présence. C'est la première fois qu'un conseiller municipal participe officiellement à une de nos réunions. L'essentiel de nos questions a reçu une réponse, l'apport d'informations a permis de mieux appréhender la situation du logement social dans la commune.

Présentation de l'association et des participants

Tour de table et présentation des personnes présentes.

Laurent, expose son cas : propriétaire à Bramejean, il avait reçu un accord (verbal?) de permis de construire, qui lui est maintenant refusé. Il est en zone inondable classée B2/B1.

Thierry explique que d'après le projet de PPRI (Plan de Protection contre les Risques d'Inondation présenté le 26 juin 2014 en réunion publique par les services de la préfecture), les zones B2/B1 ne sont pas constructibles. Seules des adaptations marginales de constructions existantes sont possibles, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée. Le futur PLU devra intégrer ces directives.

Sandrine est en recherche d'emploi (spécialiste logistique actuellement au chômage) elle est locataire d'un T3 pour 650 Euros. Compte tenu de sa situation elle va demander un logement social.

Véronique passe pour transmettre un dossier qu'elle souhaite soumettre au commissaire enquêteur du PLU. Elle en donne une copie à l'association pour information.

Il lui est indiqué que l'enquête publique n'est pas encore ouverte et quelle n'aura probablement pas lieu avant le dernier trimestre 2015, voire en 2016.

Par ailleurs il est rappelé que l'association n'a pas vocation à défendre des intérêts particuliers mais uniquement des orientations conformes à l'intérêt général des habitants de la commune. Ces orientations sont discutées et définies collectivement lors de nos réunions. Ces réunions sont ouvertes à tous. Concernant le projet de PLU sur Pont Royal, l'association a défini lors de sa réunion du 15 décembre dernier qu'une des priorités du PLU devrait être de densifier les zones NB (ou NAE) du POS déjà partiellement urbanisées (Pont Royal, La Grande Terre, Coup perdu) plutôt que de poursuivre l'étalement urbain en urbanisant les terres cultivées du Roure.

PLU et Logements sociaux

Thierry : la problématique des logements sociaux est indissociable du PLU. La loi SRU et ses évolutions successives imposent que les logements sociaux locatifs représentent 25% du total des résidences principales de la commune. Au 1/1/2013 ceci représentait 652 logements. Seuls 141 ont été recensés, à cette date il en manque donc 511.

Pour respecter la loi on ne devrait construire que des logements sociaux dans la commune au cours des 10 ans qui viennent (et trouver le financement correspondant). Ceci est impossible !

Combien y a-t-il de logements, comment est-ce comptabilisé, qui gère ?

Quelle est la répartition prévue, les quartiers ?

Réponse de Mireille : à Mallemort les logements sociaux sont gérés par Logirem ou 13 habitat D'après le document de diagnostic PLU, 144 logements sociaux étaient comptabilisés en 2010:

- HLM Luberon : 88 logements (Logirem)
- HLM Le Village : 13 logements (13 habitat)
- Logements du Stade : 12 logements (13 habitat)
- Béthanie : 10 logements
- Anc. Gendarmerie 6 logements
- Rue F. Mistral 6 logements
- Divers dans le village 9 logements

3 logements dans le village sont désormais vides (car insalubres !). D'où seulement 141 logements comptabilisés fin 2013 par les services de la préfecture. Étonnamment les 6 logements de l'ancienne gendarmerie, qui appartiennent à la société d'économie mixte, ne sont pas conventionnés (ils étaient pourtant comptés dans le bilan 2010)

Un certain nombre de logements n'ont pas été comptabilisés à cette date :

- Mille Bouquet 22 logements ouverts seulement début 2014 (13 habitat)
- Lits Les Lavandins 10 lits conventionnés ouverts début 2014
- Privé conventionné 7 logements
- Logements CCAS 4 (non conventionnés à ce jour)
- Syndicat Eco. Mixte 2 appartements et 2 villas (non conventionnés à ce jour)

Sur les 88 logements des HLM Luberon, 10 sont réservés aux habitants de Mallemort. Logirem contacte les services de la mairie en cas de vacance d'un logement, même s'il n'est pas réservé.

Une commission Logirem se réunit pour les attributions.

En mairie, on vérifie la liste des demandeurs en les contactant. On vérifie qu'ils ont bien renouvelé leur demande et qu'ils n'ont pas changé d'avis. Le système d'attribution ne pose pas de problème à ce jour.

Mireille indique qu'après analyse des demandes une centaine de logements sociaux supplémentaires paraîtrait nécessaire pour répondre au besoin réel de la commune. Ce besoin réel reste difficile à évaluer: les gens viennent faire une demande de logement, puis ne s'en préoccupent plus, et sont partis ou sont logés ailleurs, quand on les contacte : ils ne sont plus intéressés.

Logements conventionnés

Le conventionnement Anah (Agence nationale d'amélioration de l'habitat) permet de bénéficier de subventions pour réaliser des travaux de réhabilitation (remise en location de logements vacants, mise aux normes, amélioration énergétique,...), ainsi que d'avantages fiscaux (abattement de 30% à 60% sur les revenus locatifs)

Les services de l'Agglopoie sont désormais habilités à gérer le conventionnement des logements locatifs privés. Il existe 2 types de conventionnement :

- Convention sans travaux : une personne d'Agglopoie a été récemment formée à cet effet : Mme Parot Tél : 04 90 44 72 03
- Convention avec travaux : la société Urbanis a été mandatée par Agglopoie pour assurer cette gestion. Tél : 04 91 00 91 51

Le conventionnement suppose des loyers relativement modérés inférieurs à certains seuils dépendant du type de conventionnement (intermédiaire, social, très social). Les revenus du locataire doivent également être inférieurs à certains seuils. Si le locataire améliore ses revenus dans le temps, on réévalue son loyer.

Le propriétaire choisit lui-même son locataire.

Mireille précise que le projet de PLU prévoit 50% de logements sociaux dans les futur lotissements. A ce jour :

- 18 logements sociaux sur un total de 37 logements sont prévus au « Clos du Roure »
- 16 logements sociaux sur 41 logements sont prévus au « Hameau de Lydie »

Pour ce qui concerne le futur lotissement « les Grillons », il s'agit d'accession aidé à la propriété.

La réhabilitation de logements vacants et le conventionnement d'une partie du parc privé constitue une alternative au projet de multiplication des logements sociaux dans le quartier du Roure (le projet de PLU prévoit à ce jour plus de 150 logements sociaux dans ce seul quartier). Thierry souligne qu'il serait sans doute de l'intérêt de la commune de faire de « la pub » pour inciter les propriétaires à conventionner leurs logements.

Jean Pierre demande ce qu'il en est des logements EDF ? Ne peuvent-ils pas être considérés comme des logements sociaux ?

Mireille précise qu'un responsable de chez EDF lui avait expliqué que de + en + d'employés leur faisaient des demandes de logements. Elle craint que l'association Vivons Ensemble ne puisse plus louer les locaux EDF pour accueillir ses activités. Par ailleurs les logements de fonction, ne peuvent pas être conventionnés.

EDF finance le fonds de solidarité logements : aide en cas de difficulté à payer son électricité.

Jean Pierre signale ce qui l'avait choqué lors des travaux EDF : en 2014, des ouvriers travaillaient les dimanches et jours fériés. Et en 2013, c'étaient des serbes. Pour une entreprise dite, et historiquement publique, comme EDF...

DAL : la loi impose de recenser les logements vacants.

Photovoltaïque

Thierry et Jean Claude ont participé à la réunion extra-municipale PLU du 19/12/2014. Ils nous font part d'un projet de parc photovoltaïque du Piboulon, en liaison avec le projet d'Alleins.

Cet endroit est du Coussoul signale Jean Pierre et on y aurait vu des outardes (témoignage Eric Buchacca). C'est un scandale de faire une centrale au sol, alors qu'on parle de garder un maximum de surface. Le photovoltaïque n'est acceptable qu'en toiture sur des hangars

Jean-Claude juge plutôt qu'il s'agit d'une friche laissée dévastée par les travaux du canal EDF. Les mesures conservatoires dans ce projet, concernent entre autre une orchidée remarquable...

Thierry : Le photovoltaïque dans les anciennes carrières comme à Charleval est acceptable. On ne peut pas être à la fois contre les centrales à gaz, à pétrole ou à charbon qui génèrent l'effet de serre, contre les centrales nucléaires qui présentent des risques, contre les éoliennes qui font du bruit et contre le photovoltaïque. Entre plusieurs maux il faut choisir le moindre.

Débat à poursuivre. Il faudra se rendre sur les lieux.

La Ruche qui dit oui

Jean Pierre rappelle la réponse reçue de la mairie à propos de nos remarques sur « la ruche qui dit oui ». L'invitation à une rencontre avec Mme le Maire et avec le délégué à l'activité économique est positive. Il est convenu d'accepter cette invitation. Il faudra préparer cette réunion afin d'y apporter les propositions les plus pertinentes.