

Le logement social à Mallemort

Données et Questions

Ce que dit la loi

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) a créé l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales.

La loi DALO du 5 mars 2007 a étendu cette obligation aux communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à un « établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. (exemple : Agglopoles Provence). A ce titre Mallemort est tenu depuis 2008 de planifier la production de logements sociaux de façon à atteindre l'objectif légal d'ici 2025. Cette planification est gérée par tranches triennales (2008-2010), (2011-2013),...

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a modifié ces dispositions et porté le seuil à 25 % de logements sociaux pour les communes les plus tendues.

Ces dispositions font l'objet de l'article [L302-5](#) du Code de la Construction et de l'Habitat

Quelques chiffres

En 2013 il y avait à Mallemort **2607 résidences principales** dont **141 logements sociaux**. Afin de respecter la loi SRU il faudrait atteindre 25% de logements sociaux, soit au total 652 logements. Il y a actuellement un **déficit de 511 logements**. (source DDTM)

En 2008 le déficit était de 295 logements, l'augmentation est liée d'une part au passage de 20% à 25% du quota fixé par la loi et d'autre part à la très forte augmentation du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013.

Nota : en 2011 il y avait 2435 résidences principales sur la commune dont **830 logements en location** (34.1% de l'ensemble des résidences principales) (source INSEE).

Éligibilité au logement social

L'accès au logement social est soumis aux conditions de ressources suivantes (colonne de droite):

A partir du 1^{er} janvier 2013 : Plafonds PLUS

CATEGORIE DE MENAGE	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	22 814 €	22 814 €	19 834 €
2 personnes sans personnes à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34 096 €	34 096 €	26 487 €
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	44 697 €	40 897 €	31 853 €
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	53 365 €	49 094 €	38 454 €
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	63 493 €	58 118 €	45 236 €
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	71 447 €	65 401 €	50 981 €
par personne supplémentaire	7 960 €	7 287 €	5 687 €

A Mallemort en 2011 (*source INSEE*) :

- 45.4 % des ménages ne sont pas imposables
- Le revenu moyen par foyer fiscal est de 24342 € et la taille moyenne des ménages est de 2.55 personnes.
- Les revenus du 7^{ième} décile sont de 25139 €

Compte tenu de ces données on peut estimer que **70% des ménages pourraient être éligibles au logement social** (*à consolider*)

Cette évaluation est cohérente des données PLH : 67 % de la population de l'Agglopolé est éligible au logement social et 1/3 de la population éligible au logement très social.

A noter que 61.4% des ménages sont propriétaires de leur logement (données INSEE 2011)

Nombre de demandes de logement social

En octobre 2013 il y avait 4680 demandes de logement social dans l'intercommunalité Agglopoie Provence (*source chiffres clé ADIL 2014*). Par une règle de trois sur la population on en déduit une estimation grossière d'environ 218 demandes pour la commune de Mallemort. *Évaluation à consolider.*

Le besoin réel en logements sociaux dans la commune serait donc d'environ 200 à 250 logements

Question : Quel est le nombre exact de demande sur Mallemort ? Il serait également utile de connaître également le taux de nouvelles demandes chaque année ainsi que le taux annuel de sortie du logement social.

Attribution des logements sociaux

Question : par qui et comment sont attribués aujourd'hui les logements sociaux dans la commune?

Évolution du parc de logements sociaux

En 2008 la DDTM recensait 144 logements sociaux dans la commune.

Pour la tranche triennale 2008-2010 l'objectif fixé par la préfecture était de produire 44 logements. D'après les données DDTM, 46 logements ont été construits (26 Mille Bouquet + chambres maison de retraite ?).

Pour la tranche 2011-2013 aucun logement n'a été construit.

A ce jour il devrait y avoir $144+46 = 190$ logements sociaux dans la commune, or la DDTM ne comptabilise plus que 141 logements ???

Question : qu'est-ce qui explique la diminution du nombre de logements sociaux ? (fin de conventionnements, rachats de logement par les locataires,... ?)

ZAC de Pont-Royal

Le parc de résidences principales est en très forte augmentation dans le ZAC du golf (nouvelles construction + mutation résidences secondaires => résidences principales). Le nombre total approche sans doute les 400 résidences.

Au titre de cette évolution et de la mixité sociale il faudrait aujourd'hui produire 100 logements sociaux dans la ZAC du golf.

Question : ces logements seront-ils effectivement créés dans la ZAC ou le seront-ils à Mallemort ? Va-t-on favoriser la mixité sociale ou au contraire créer 2 villages : un pour les riches et un pour les... autres ?

Logements conventionnés

Question : combien y a-t-il de logements conventionnés à Mallemort ?

D'après le bilan de l'ADIL, seulement 237 logements ont été conventionnés pour l'ensemble des bouches du Rhône en 2013. Ce chiffre paraît extrêmement faible, il est par ailleurs en diminution sensible (423 logements conventionnés en 2010).

Question : le faible nombre de conventionnement est-il lié à une faiblesse de la demande de la part des propriétaires ou au choix des organismes de gestion de l'habitat social de ne pas privilégier ce type de solution ?

Prélèvement

Les communes ne remplissant pas leurs obligations en terme de logement social sont soumises à un prélèvement sur leurs recettes fiscales ([article L302-7](#) du Code de la Construction et de l'Habitat). Le prélèvement est égal à 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements manquants. Il ne peut excéder 5% du montant total des dépenses de fonctionnement de la commune. Le prélèvement est diminué d'un certain nombre de dépenses engagées par la commune pour produire des logements sociaux (viabilisation, cession de terrain, aide à l'intermédiation locative dans le parc privé,...)

En 2014 le prélèvement pour la commune de Mallemort a été de 96607 Euros

Constat de carence

Les communes qui ne remplissent pas leur objectif triennal peuvent être déclarées en état de carence par le préfet (articles [L302-9-1](#) et [L302-9-1-1](#) du Code de la Construction et de l'habitat). Les conséquences sont les suivantes :

- Le préfet peut décider d'une majoration du prélèvement allant jusqu'à 5 fois sa valeur initiale
- Le préfet peut, en lieu et place de la commune, conclure directement une convention avec un organisme qui sera chargé de produire les logements planifiés
- Le préfet peut fixer les zones dans lesquelles il accorde lui-même les permis de construire pour les logements.
- Les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet.

Mallemort fait l'objet d'un [arrêté de carence en date du 24 juillet 2014](#). **Le préfet a décidé de doubler le prélèvement**. Le doublement sera effectif pour 3 ans à partir de 2015.

Par ailleurs la région PACA a décidé la suppression d'un certain nombre de subvention pour les communes déclarées en état de carence.

Question : quelles sont les zones de la commune pour lesquelles le préfet accorde lui-même les permis de construire ? Y a-t-il une convention signée par le préfet ?

Question : où peut-on consulter l'avis de la commission chargée d'examiner les obligations de la commune de Mallemort ? (selon l'article L302-9-1-1 l'avis de cette commission est motivé et public)

Planification

Pour combler le déficit de 511 logements, le préfet a fixé comme objectif de produire 128 logements (25% du déficit total) pour la tranche triennale 2014-2016.

A noter que le calcul de la DDTM ne prend pas en compte l'évolution probable de la population d'ici 2025. La prise en compte de cette évolution (objectif PLU de 1% de croissance annuelle) nécessite la production de plus d'une centaine de logements sociaux supplémentaires d'ici 2025. **Pour tenir complètement l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025, il faudrait produire au minimum 59 logements sociaux /an**

Question : quel sont les projets de logements sociaux effectivement en cours de réalisation dans la commune ?

Financement

En supposant un coût compris entre 100k€ et 150k€ par logement, la construction de 59 logements neufs par an nécessite un budget annuel compris entre 5.9M€ et 8.85 M€ ... C'est plus que le budget d'investissement de la commune !

En 2013, 3903 logements ont été financés dans l'ensemble des Bouches du Rhône (contre 2363 logements en 2012). En supposant que cet effort budgétaire reste maintenu, et que la commune fasse ce qu'il faut pour en obtenir sa quote-part (proportionnellement à sa population), on peut estimer que **les financements existants dans le département permettront tout au plus de produire 12 logements/an environ** (sauf augmentation drastique des dotations budgétaires consacrées au logement social)

Conclusion : d'un point de vue budgétaire il est tout à fait impossible de tenir d'ici 2025 l'objectif fixé par la loi.

Question : quel objectif réaliste se donne-t-on ?

Question : pourquoi n'y a-t-il aucun projet de nouveaux logements sociaux dans le Contrat Départemental de Développement et d'Aménagement ? (seulement 500k€ demandé pour rénovation ancienne gendarmerie)

Extensions résidentielles / Lotissements

Depuis avril 2013 le SCOT prescrit 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 2500m² d'emprise foncière (50% à partir de 2016).

Les lotissements récemment accordés prévoient :

- Hameau de Lydie : 41 logements dont 16 sociaux
- Clos du Roure : 37 dont 18 sociaux
- Les Grillons : ???

Les autorisations à lotir semblent avoir été accordé sans qu'aucun opérateur du logement social ne soit réellement engagé sur ces dossiers.

Question : Est-ce normal ? Des logements sociaux sont-ils prévus dans le lotissement des Grillons ?

Inventaire des logements inoccupés ou à réhabiliter

Nous avons compris que le recensement était en cours.

Question : Où en est-on ? A combien estime-t-on le potentiel probable ?

Subventions ANAH

Quelle part des frais de rénovation peut être prise en compte par les subventions ANAH ?