

Délibérations PLH CM Genas 29 avril 2024

-Intervention de Daniel Valéro, maire de Genas-

Je souhaite réagir en tant que chef de file du groupe « Genas, c'est vous », au projet de délibération relatif au Programme Local de l'Habitat qui nous est soumis ce soir.

J'avais déjà réagi le 27 février dernier lors du Conseil communautaire de la CCEL lorsque cette même délibération a été présentée. Et pour mémoire, *mon* groupe a voté *contre*.

Avant d'évoquer notre position, cette fois-ci au sein du Conseil municipal, je tiens à souligner -à nouveau- la qualité du travail fourni pour l'élaboration de cette version du PLH par le bureau d'études mandaté par la CCEL, les techniciens de la CCEL et le vice-président en charge notamment du logement, Pierre Marmonier, ainsi que la pertinence du diagnostic posé sur la situation du logement dans notre territoire.

Une multitude de réunions et d'échanges nous a ainsi permis d'aboutir à une première proposition d'objectif pour notre PLH avec une production -pour Genas- s'établissant à 150 logements sociaux pour la durée du contrat triennal de 3 ans, soit 2023-2025.

Cet objectif s'avérait déjà ambitieux, mais conforme aux réalisations constatées pendant les années antérieures avec une production, d'en moyenne, 50 logements aidés par an.

Malheureusement cette proposition a été refusée pour la commune de Genas par les services de l'État. Ils exigent un retour à leur projet initial de 238 logements aidés pour Genas, un nombre, certes minoré pour ce contrat triennal 2023-2025, mais toutefois inatteignable.

Le passé nous montre que la production habituelle s'établit, comme indiqué supra, à environ 50 logements par an. S'ajoute à ce constat une situation immobilière locale et nationale très dégradée et que nul n'ignore.

J'évoque les caractéristiques les plus prégnantes aujourd'hui :

- La rareté, et donc la cherté du foncier genassien,
- La multiplication des recours qui ralentissent le rythme de production,
- La crise de l'immobilier avec le renchérissement des coûts de construction et des taux d'intérêts induisant des difficultés de commercialisation...

À titre d'exemple sur Genas : pour 20 PC accordés, 9 programmes sont à l'arrêt, 1 vient juste de démarrer (alors qu'il devrait être terminé) et les autres peinent à être commercialisés.

- ...

Bref, autant de freins à la livraison de logements privés et de logements aidés.

Pourtant, nous n'avons pas démérité.

Avec mon équipe, nous affichons et soutenons, la réalisation de logements aidés *depuis 2008* en n'hésitant pas à multiplier les conventions de veille foncières avec l'Epura, en augmentant l'appui financier aux bailleurs et en portant notre aide à la production de logements de 30 à 50 euros au m², en minorant le prix de vente des terrains communaux à ces mêmes bailleurs...

Notre priorité est vraiment d'apporter une solution de logement à tous les Genassiens. C'est la raison pour laquelle je me suis battu pour obtenir un droit de réservation sur l'attribution des logements sociaux à hauteur de 50 %, contre 10 % à mon arrivée en 2008, et comme c'est encore le cas -aujourd'hui- pour d'autres villes proches de Genas.

Nous avons ainsi rattrapé -pour partie- le retard de la commune, qui était important.

La commune passe ainsi de **246 logements aidés en 2008 à 670 au 1^{er} janvier 2023, ce qui représente 12,25 % du parc de logements.**

Ceci représente une progression de plus de 160 % depuis mon élection en 2008 !

Vous comprendrez donc qu'avec un affichage à 238 logements pour 3 ans, et une année 2023 déjà écoulée + une production quasi-nulle pour les raisons évoquées précédemment -et ce, aussi bien pour les logements privés que sociaux-, l'objectif de ce contrat ne sera jamais atteint. Tout comme il ne l'avait pas été pour les 2 contrats précédents, trop ambitieux.

Cet objectif questionne aussi sur l'intérêt de la clause de revoyure, à mi-parcours du PLH, que j'avais réclamée et obtenue.

La Ville de Genas se voit donc infliger, pour 2024, une « amende + pénalité » de 1 240 216,44 euros et ce sera la même chose pour les deux années suivantes.

Ce montant est, par ailleurs, écrêté car nous étions à environ... 1,4 M d'euros !

Avec cet objectif inatteignable, la Ville de Genas ne pourra qu'être à nouveau sanctionnée avec une amende-pénalité maximale et ce, encore longtemps après ce contrat triennal.

C'est la raison pour laquelle nous avons déposé un recours gracieux contre cet arrêté, mi-février, auquel la Préfecture vient de répondre par une fin de non-recevoir.

Et comme nous persistons sur la légitimité de nos arguments, nous venons d'enchaîner avec un recours contentieux.

Nous ne pouvons que déplorer l'absence d'écoute de la part des représentants de l'État qui nous oblige à aller devant les tribunaux pour faire entendre nos arguments avec son cortège d'échanges de mémoires et de mois, voire années, passés à attendre la réponse, sans parler du temps et de l'argent gaspillés pour constituer ces recours...

Est-ce raisonnable de fixer un tel objectif ?

Est-ce justifié d'infliger de telles sanctions alors que les efforts sont bien là et la progression réelle ?

Pour toutes ces raisons, et malgré la qualité du travail réalisée par tous les acteurs de ce dossier, les élus de mon groupe ne sauraient adopter cette déraisonnable proposition d'objectif.

Elle obère, par ailleurs, durablement nos capacités de financement en raison des conséquences en matière de pénalités, ce qui est -là aussi- inacceptable.

Dans la mesure où cette proposition ne reflète ni la réalité, ni la constance, ni la sincérité de notre engagement en faveur de la production de logements privés et de logements aidés pour Genas, mon groupe votera **contre** ce projet de délibération relatif à l'arrêt du Programme Local de l'Habitat.