



RAPPORT SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT SUR TOULOUSE MÉTROPOLE

Le 28 janvier 2018



ANALYSE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DE TOULOUSE MÉTROPOLE - Le parc social

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. »

Article L441 du Code de la construction et de l'habitation.

COMBATTRE LA CRISE DU LOGEMENT

Aujourd'hui plus que jamais, combattre la crise du logement au sein de nos territoires est un enjeu démocratique majeur. Sans domicile, situation d'hébergement contraint, passoires thermiques, expulsions, taux d'effort trop important, les victimes du mal-logement sont nombreuses. Ce combat est un combat contre la montée des inégalités au sein de notre société, un combat contre la précarité qui touche de plus en plus de ménages. La politique en matière de logement se doit d'être avant tout considérée comme un vecteur de justice sociale, permettant de lutter contre toutes formes d'inégalités, contre la précarité énergétique, contre la sélection par le marché des demandeurs, contre toutes formes de discriminations, contre la spéculation immobilière, en adaptant l'offre à la demande réelle.

SITUATION DES DEMANDEURS HLM SUR LA MÉTROPOLE DE TOULOUSE

La métropole de Toulouse est caractérisée par une forte tension sur les marchés de l'habitat. Elle compte aujourd'hui 54 200 logements sociaux¹, un parc ne suffisant pourtant pas à répondre à la demande croissante des ménages de l'agglomération. En effet, le nombre de demandes de logement HLM a subi une

¹ Au 1er janvier 2016, hors résidences étudiantes, selon l'étude de l'aua/T, Synthèse des éléments de diagnostic travaillés dans le cadre des ateliers.

augmentation de 13% en seulement 1 an². Si nous comptons plus de 9000 attributions en 2017, le nombre de demandes actives radiées en cours de période reste très élevé. Face au découragement lié à des temps d'attentes trop long, la part des radiations pour cause d'abandon ou non renouvellement représente à elle seule 37 % des demandes³.

	De janvier 2016 à Décembre 2016	De janvier 2017 à Décembre 2017
Demandes en cours début période	29373	29302
Nouvelles demandes	21076	23383
Demandes radiées	21189	19666
Dont Radiation Abandon, non renouvellement,	12254	19345
Dont Radiation Attribution	8920	9310
Dont Radiation Irrecevabilité	15	11
Dont Radiation non réponse	0	0
Demandes en cours fin période	29260	33019

Evolution du nombre de demandes de logements sur la métropole de Toulouse entre 2017 et 2016.

Les $\frac{3}{4}$ des demandeurs sont originaires de la Métropole⁴, et ont des parcours résidentiels variés, qu'il est important de prendre en compte dans la réponse aux besoins. Pour au moins 10% d'entre eux, l'accès au logement constitue une urgence quasi vitale. Une attention particulière doit donc être portée à ces demandes, qui très souvent correspondent aussi aux ménages ayant les revenus les plus faibles.

Situation	Nombre de demandes	Situation	Nombre de demandes
Camping caravane	103	Propriétaire occupant	752
Centre enfance famille	29	Résidence étudiante	330

² Données obtenues sur le Système national d'enregistrement (SNE), Evolution du nombre de demandes en cours, période décembre 2016 - décembre 2017.

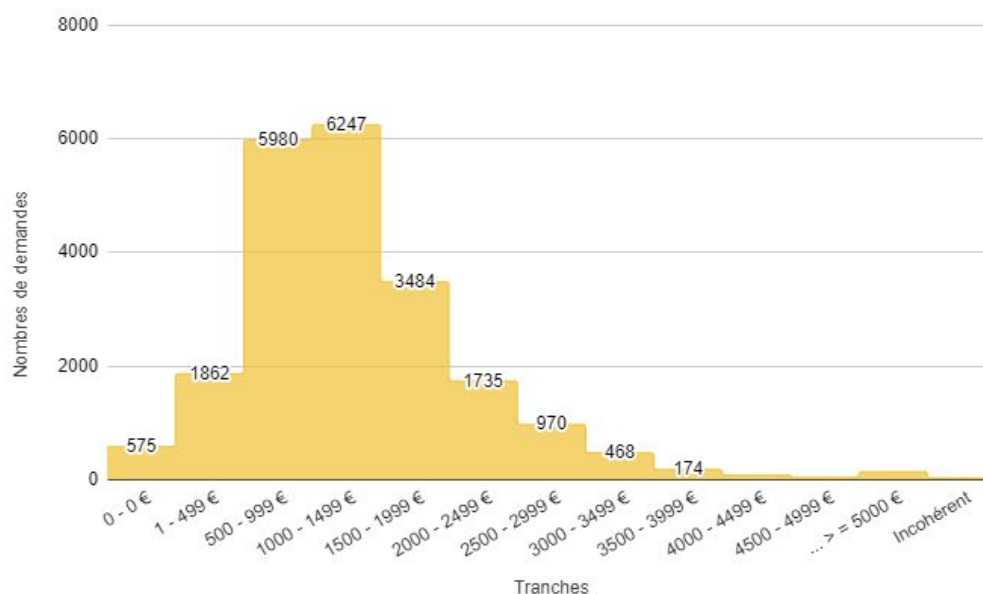
³ Données obtenues sur le Système national d'enregistrement (SNE), Evolution du nombre de demandes en cours, période 2017.

⁴ Etude de l'aua/T, Atelier 1 : Les ressources des demandeurs et des attributaires.

Chez Parents / Enfants	3569	RHVS	52
Chez particulier	2796	RS, foyer	541
Hôtel	105	Sans abri	908
Locataire HLM	10257	Sous-location, ou hébergement temporaire	1447
Locataire parc privé	8544	Squat	70
Logé gratuitement	2492	Structure d'hébergement	885
Logement de fonction	68	Non saisie	7

Répartition des demandes en cours sur la métropole selon la situation de logement actuelle en 2017 sur un total de 32955 demandes.

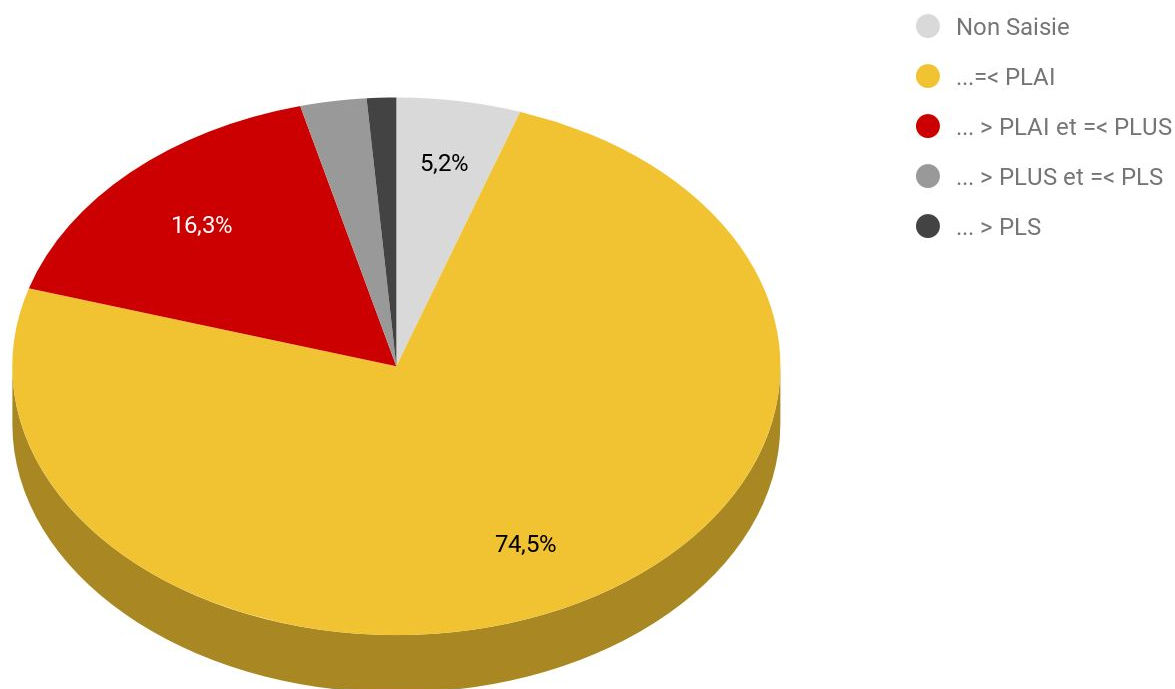
ÉTAT DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AUX LOGEMENTS SOCIAUX POUR LES MÉNAGES À BAS REVENUS



Répartition des demandes en cours sur la Métropole par tranche de revenu mensuel des ménages en 2017.

Plus de la moitié des demandes de logements en cours sur la Métropole, correspondent à des ménages ayant des revenus mensuels par foyer inférieur à 1500 €⁵. En théorie, ces demandeurs devraient être les premiers à bénéficier d'un logement locatif social. Alors que par défaillance du système, les locataires les plus pauvres sont majoritairement logés dans le privé.

Une ventilation des demandes en cours par plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux, témoignent de la nécessité de concentrer tous les efforts sur les attributions PLAI (logement pour les ménages ayant les revenus les plus faibles). En effet, ce besoin représente près de ¾ de la demande sur la Métropole toulousaine⁶.



Répartition des demandes en cours sur la Métropole par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux.

Or, il existe une réelle incohérence dans les attributions des logements sociaux engendrant des inégalités pour la population la plus fragile. Seulement 3% des attributions concerne les ménages aux revenus les plus faibles (pour la tranche de 0€ à 450 €), alors qu'ils représentent à eux seuls 11 % de la demande globale⁷. La réponse est encore loin d'être adaptée à la demande sur la métropole.

⁵ Données obtenues sur le Système national d'enregistrement (SNE), Période 2017, répartition par tranche de revenu mensuel des ménages.

⁶ Données obtenues sur le Système national d'enregistrement (SNE), Période 2017, répartition par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux.

⁷ Etude de l'aua/T, Atelier 1 : Les ressources des demandeurs et des attributaires.

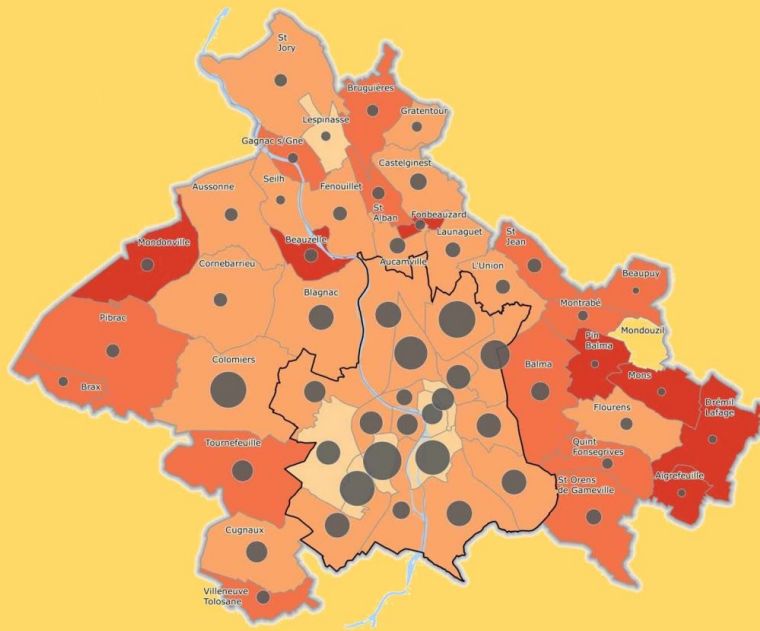


Analyse des demandeurs et des attributions en fonction des revenus des ménages.

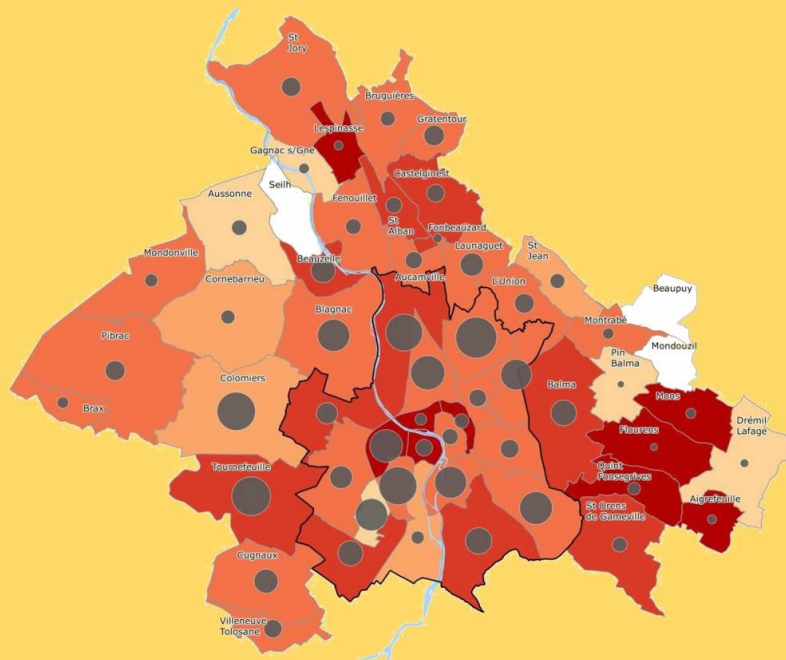
FOCUS SUR LES INÉGALITÉS RENFORCÉES DANS L'ESPACE

Les demandeurs les plus pauvres sont très souvent relégués en périphérie des grandes villes et de leurs infrastructures. Cela est particulièrement vrai pour Toulouse, et son centre ville, appuyant un peu plus le processus de gentrification. L'analyse spatiale des attributions par rapport aux demandes montre une fois de plus le manque de corrélation entre l'offre et la demande. Les quartiers de Toulouse les plus touchés par ces écarts entre les ressources des demandeurs et celles des attributaires sont le quartier de Saint-Cyprien, de Compans-Caffarelli, de Patte d'Oie, de la Cartoucherie-Fontaine, de Saint-Aubin, de Jean-Jaurès, du Capitole, de Carmes, de Saint-Sernin et de la Concorde⁸. Là encore, il s'agit d'une fracture sociale et territoriale, non prise en compte dans la réflexion de l'aménagement du territoire et dans la politique de la métropole concernant l'accès aux logements.

⁸ Etude de l'aua/T, Atelier 1 : Les ressources des demandeurs et des attributaires.

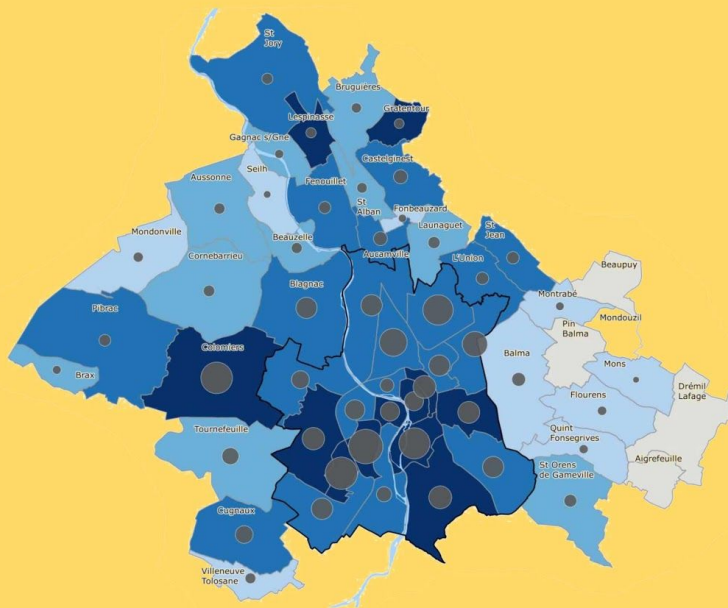


Revenu médian des demandeurs par commune d'origine (et par quartier pour Toulouse). Source : ATLAS, fichier Imhoweb demandeurs au 01/01/17. © aua/T

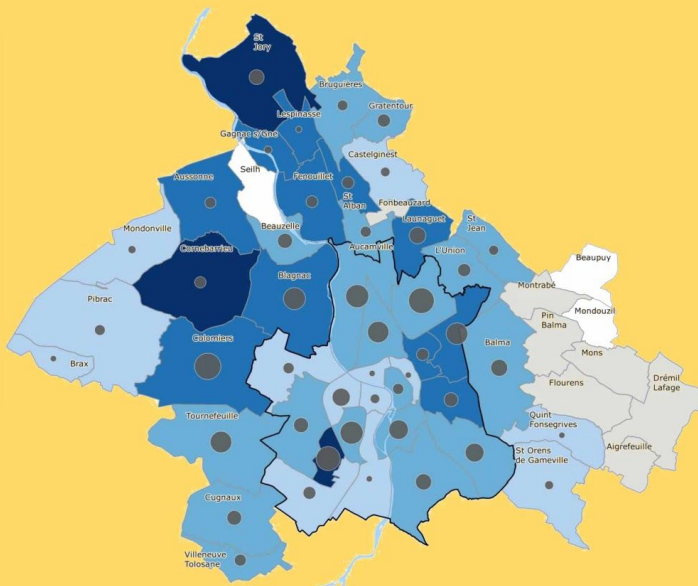


Revenu médian des attributaires par commune d'arrivée (et par quartier pour Toulouse). *Source : ATLAS, fichier Imhoweb attributaires 2016. © aua/T*

Il s'agit pourtant de favoriser la mixité sociale afin de limiter l'entre-soi. Aucune attribution sur les quartiers précédemment cités n'a été en faveur d'un demandeur sous le quartile défini par arrêté préfectoral. On constate en revanche une forte concentration des attributions pour ce type de demandeurs dans le quartier du Mirail⁹.



Part des demandeurs sous le quartile défini par arrêté préfectoral par commune d'origine (et par quartier de Toulouse). Source : ATLAS, fichier Imhoweb demandeurs au 01/01/17. © aua/T



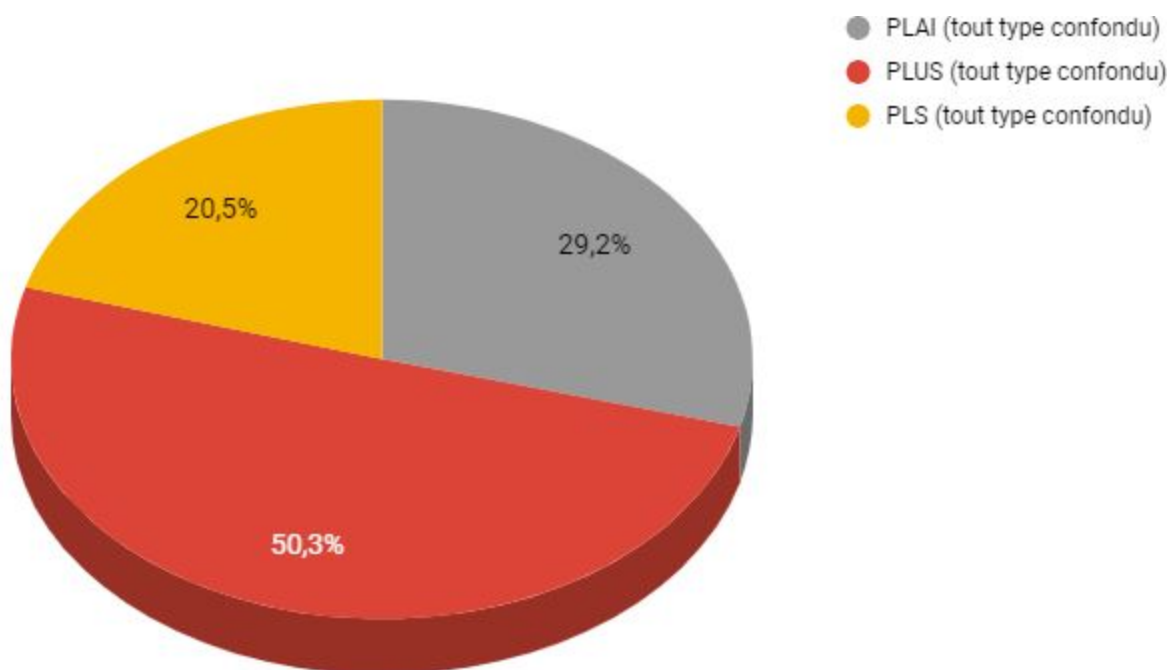
Part des attributaires sous le quartile défini par arrêté préfectoral par commune d'arrivée (et par quartier pour Toulouse). Source : ATLAS, fichier Imhoweb attributaires 2016. © aua/T

⁹ Etude de l'aua/T, Atelier 1 : Les ressources des demandeurs et des attributaires.

UNE PRODUCTION DU NEUF EN DÉCALAGE AVEC LA DEMANDE

La production de logements en 2017 sur la Métropole ne suffit pas à équilibrer le besoin de logements très sociaux avec la demande.

Etant donné les faibles taux de rotation sur le parc social, il est fondamental de calibrer correctement la production de logement sur la demande réelle, tant sur les revenus des demandeurs, que sur le type de logements souhaités. La construction HLM en 2017 ne tend pas à équilibrer les carences en logements PLAI (logement très social) engendrées par des années de crise du logement. Moins d'1/3 de la production est destinée aux ressources les plus faibles¹⁰. Un score qui n'est pas à la hauteur des besoins de la population de la Métropole de Toulouse.



Répartition de la production de logements sur Toulouse Métropole.

Type de financement	Production
PLAI adaptés	0
PLAI structure (hors adaptés)	210

¹⁰ Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Occitanie, Séance du 7 mars 2018, Bilan 2017 et Programmation 2018 Parc Public

Logement familiaux PLAI	958
Logement familiaux PLUS + PALULOS	2011
Logement familiaux PLS	640
PLS spécifique Étudiant	0
PLS spécifique Jeunes, saisonniers	0
PLS Spécifique EHPAD ou foyer handicapés	181
PSLA	397
TOTAL	4397

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Occitanie, Séance du 7 mars 2018, Bilan 2017 et Programmation 2018 Parc Public.

ET LE LOGEMENT D'ABORD...

A Toulouse, les résultats du Plan Logement d'Abord pour lutter contre le sans-abrisme se font toujours attendre. Les dispositifs d'hébergement d'urgence sont toujours saturés. Des moyens financiers spécifiques à cette mission ont été déployés en 2018 pour développer le dispositif.

Pour rappel, parmi les axes annoncés, la priorité devait être donnée à la production de logements sociaux et très sociaux adaptés aux besoins des personnes sans-abris et mal logés¹¹.

Le DAL 31 exprime le souhait de voir enfin en 2019 des mises en chantier pour les années à venir répondant à toutes les problématiques exprimées dans ce rapport. Produisons des logements adaptés aux revenus des habitant-e-s de la Métropole, favorisant la mixité sociale, et répondant à l'urgence de la crise du logement.

¹¹ Territoires de mise en oeuvre accélérée du plan logement d'abord, Dossier de presse, Montpellier - vendredi 30 mars 2018.

L'ENCADREMENT DES LOYERS UNE NÉCESSITÉ

“[...] les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat,[...] peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place. Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;

2° Un niveau de loyer médian élevé ;

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.”

Article 140 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

ARRÊT SUR IMAGE

L'agglomération toulousaine a connu en ce mois de janvier 2019, deux drames. Le premier nous a été révélé par le Collectif des Morts de la Rue : en 2018 au moins 16 personnes sont mortes de la rue à Toulouse et dans son agglomération. Ces victimes avaient entre 28 ans et 68 ans.

Le second est advenu avec le terrible incendie qui s'est déclaré rue Bayard, grâce à la solidarité des habitant-e-s et l'intervention des secours il n'y a pas eu heureusement à déplorer de morts, mais des blessés, des personnes choquées, dont la vie est aujourd'hui à reconstruire en partie.

Ces sinistrés ont décidé, en lien avec le DAL, de créer un Collectif des Victimes du 73 rue Bayard. Que nous disent à l'unisson ces habitant-e-s ? Que s'ils en avaient eu l'occasion jamais ils n'auraient atterri dans cet immeuble qui connaissait, d'après de nombreux témoignages, de nombreux dysfonctionnements. Mais l'attente avant d'avoir un logement social, les listes interminables des agences de location demandant des ressources et des garants au-delà de la réalité économique et humaine de personnes “normales” participe à bloquer l'accès au logement digne.



Davantage encore, le prix des loyers ne laisse d'autres choix que de se loger là où l'on peut, et parfois dans des logements insalubres à la merci de marchands de sommeil.

Ces deux drames sont liés directement à la question de l'accessibilité du logement dans notre pays et dans notre ville, une accessibilité qui passe évidemment par le prix des loyers.

POUR UN ENCADREMENT DES LOYERS

L'augmentation des loyers n'est pas une lubie, elle est réelle et doit être traitée comme une question d'urgence sociale tant elle est toxique : en 2015 d'après une étude du DAL et de la Fondation Copernic¹² les sur-profits locatifs en France s'élevaient à 35 Milliards d'euros, secteur marchand le plus rentable, quand tant de personnes ne parviennent plus à boucler les fins de mois comme en témoigne l'augmentation constante des procédures d'expulsions locatives....

Les travaux menés par la Fondation Abbé Pierre dans douze grandes agglomérations le confirment : 60 % des ménages ne peuvent accéder, dans des conditions correctes, au parc locatif privé¹³.

Ce constat vaut pour notre pays, mais vaut aussi pour notre ville. L'année dernière, les Notaires publiaient leur étude¹⁴ sur les prix de l'immobilier, celle-ci révélait qu'en 20 ans les prix de l'immobilier avait augmenté de 200 % dans notre ville !

Plus récemment, l'étude menée par le site « Meilleurs Agents.com »¹⁵, présentant son Baromètre national des prix de l'immobilier au 1er janvier 2019, montre que Lyon et Toulouse connaissent une forte hausse des prix, devant Paris. Toulouse dépasse même Paris en termes de hausse des prix en 2018 ! Notre ville figure d'ailleurs parmi les cinq communes qui affichent des hausses annuelles supérieures à 5% avec +6,3 %...

Toujours d'après le « Numéro 1 de l'estimation immobilière en ligne », si Toulouse reste encore éloignée des prix parisiens qui franchissent la barre des 9 400 euros/m², ses prix oscillent cependant entre 3 200 euros et 3 800 euros le m².

Une envolée qui devrait se confirmer à cause des futurs appartements de luxe de la Tour d'Occitanie (7 300 euros le m²)¹⁶ et du projet de Kaufmann and Broad sur La Grave (11 852 euros le m²)¹⁷. Pour les promoteurs et les spéculateurs ces hausses de prix sont synonymes de « dynamisme et d'attractivité », loin de la réalité de celles et ceux qui ne parviennent plus à boucler leurs fins de mois. Un "dynamisme et une

¹² Expulsions, logement cher et profits: bombance pour les uns, crise pour beaucoup !, www.droitaulogement.org.

¹³ La France du logement trop cher, www.fondation-abbé-pierre.fr.

¹⁴ Toulouse. En l'espace de 20 ans, les prix de l'immobilier ont augmenté de près de... 200%, actu.fr.

¹⁵ Baromètre national des prix de l'immobilier au 1er janvier 2019 – Forte hausse des prix immobiliers en décembre, Lyon et Toulouse progressent plus vite que Paris en 2018, www.meilleursagents.com.

¹⁶ Ce qu'il faudra déboursier pour loger ou travailler dans la future Occitanie Tower, à Toulouse, actu.fr.

¹⁷ Douze appartements de grand luxe de 1,6 million d'euros vendus en quelques jours à Toulouse, www.ladepeche.fr.



attractivité “excluants donc pour la grande majorité des habitant-e-s, mais que semble pleinement assumer la Municipalité toulousaine.

Ainsi lorsqu'en 2017 le DAL demandait solennellement à M. Biasotto, adjoint au Logement et Président d'Habitat Toulouse Métropole, de mettre en place l'encadrement des loyers dans notre ville, voici quelle fut sa réponse dans le Magazine Boudu :

« Le blocage des loyers est une mesure néfaste, dangereuse, contre-productive et anxiogène »¹⁸, puis plus tôt dans La Dépêche du Midi : « Nous sommes contre le principe d'encadrement des loyers pour ne pas casser l'attractivité de la métropole et ne pas envoyer de signes négatifs aux investisseurs. »¹⁹.

Un adjoint au logement qui reprend les éléments de langage des promoteurs, ici l'attractivité rimant avec l'augmentation des loyers, la chasse aux habitant-e-s non fortuné-e-s est donc déclarée.

Dans un contexte de crise sociale, et alors que la question de l'accessibilité du logement est posée par le mouvement des Gilets Jaunes comme d'ailleurs la question démocratique, nous demandons à M.Moudenc de revenir sur la position qui est la sienne jusqu'ici et lui demandons d'instaurer un Référendum Local sur l'encadrement des loyers à la baisse à Toulouse et dans la Métropole.

Nous le voulons à la baisse car aujourd'hui encadrer les loyers est un minimum, mais il faut les faire revenir à des prix descends et raisonnables. Ainsi dans les années 1970 la part du revenu dans les dépenses de logement était de 10 %, elle est aujourd'hui de 26 %²⁰ et monte rapidement à 40 voire 50 % en zone urbaine.

S'ajoute à cela, qu'en plus de l'augmentation des prix des loyers, les habitant-e-s de Toulouse subissent un double austérité : nationale d'abord, avec notamment la baisse des APL et le poids de la CSG sur nos ancien-ne-s, locale ensuite avec l'augmentation des tarifs des transports en commun²¹ et la fin de la gratuité des cantines scolaires²² par exemple. Ainsi sur ce dernier point c'est 7 000 familles qui doivent désormais s'acquitter de payer la cantine de leurs enfants, alors que ce service public était jusqu'ici gratuit pour les plus modestes.

L'encadrement des loyers est donc dans ce contexte une mesure de justice sociale qui aura des effets à Toulouse où 57,5 % des habitant-e-s sont locataires²³, mais aussi sur toute l'agglomération toulousaine. Ainsi lorsqu'il fut appliqué à Paris voici l'analyse qu'en fit l'Olap²⁴ (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) : « 30 % des nouveaux emménagés à Paris en 2015 ont bénéficié d'une baisse

¹⁸ Vers l'encadrement des loyers à Toulouse ?, <http://www.boudulemag.com>.

¹⁹ Pourquoi la métropole toulousaine n'encadre pas le prix des loyers, www.ladepeche.fr.

²⁰ Le plan de 9 milliards d'Action logement "ne va pas tout résoudre" regrette le DAL, www.francetvinfo.fr

²¹ Les tarifs Tisséo vont augmenter le 1er juillet, et ce n'est pas fini, www.ladepeche.fr.

²² L'augmentation des tarifs de cantine à Toulouse “injustifiée” pour 90 % des parents d'élèves selon la FCPE, france3-regions.francetvinfo.fr.

²³ Toulouse : la ville en rose ?, www.insee.fr.

²⁴ Encadrement des loyers à Paris : 30 % des nouveaux emménagés ont bénéficié d'une baisse en 2015, www.lemonde.fr.

de loyer, une proportion inédite. Et, contrairement aux prévisions alarmistes, très peu de contentieux sont apparus et il n'y a pas eu de fuite des investisseurs ».

D'ailleurs, une trentaine de villes²⁵ ont fait part de leur intention de mettre en place l'encadrement des loyers : Paris, Lille mais aussi d'autres communes de l'Isère, des Bouches du Rhône, ce qui ne les empêchent pas d'être dynamiques et attractives...

LA MIXITÉ SOCIALE, ILS NE VEULENT PAS !

Aujourd'hui l'expression « mixité sociale » est devenue un mot-valise employé à tort et à travers, mais la réalité est là : tout est fait pour qu'il n'y ait pas de mixité sociale à Toulouse, du moins pas n'importe où... Que la Mairie de Toulouse fasse passer une délibération²⁶ pour permettre à la Compagnie de Phalsbourg de ne pas avoir à « supporter » la création de logements sociaux dans la Tour d'Occitanie afin que les gens « normaux » n'importunent pas la clientèle « sky blue priority » de l'Hôtel Hilton de la Tour est symbolique, mais paraît presque anecdotique face à une autre disposition elle aussi inscrite dans le PLUIH, mais passée plus inaperçue.



L'Occitanie Tower / ©Image Studio Libeskind Compagnie de Phalsbourg

Cette dernière, véritable dispositif anti-mixité, explique qu'un promoteur n'a pas obligation à construire de logements sociaux sur des lots inférieurs à 2000 m², ce qui impacte logiquement le Centre-Ville où les lots

²⁵ Une trentaine de mairies veulent encadrer les loyers, www.batiactu.com.

²⁶ Comment Toulouse fait fi des logements sociaux pour la Tour d'Occitanie, actu.fr.



sont généralement inférieurs à 2000 m² de par la plus forte concentration du bâti. Si cette mesure est faite pour permettre davantage de mixité sociale dans un centre-ville dont les prix sont déjà tendus, il faut expliquer comment aux toulousain-ne-s ? Une politique urbaine qui va dans le sens du “tout centre-ville” mis en place par l’actuelle municipalité comme en témoigne [les 13 millions d’euros annuels](#) investis au seul “embellissement” du Centre-Ville. Un budget dont sont loin de bénéficier les autres quartiers de Toulouse pour leur “embellissement”, et qui pourrait être affecté à d’autres postes répondant aux difficultés économiques de nombreux toulousain-ne-s...

Face à ces premières objections la seule réponse de la municipalité dans les réunions publiques est souvent la même : pour compenser son dispositif anti-mixité, elle construit dans certaines zones jusqu’à 35 % de logements sociaux, répondant ainsi aux impératifs fixés par la Loi Alur, comme si cet argument qui lui permet de respecter la Loi faisait office de satisfecit...

Tous ces fils mis bout à bout constituent le dessein de plus en plus clair et efficient d’une gentrification d’un certain nombre de quartiers toulousains où les habitant-e-s historiques et les plus modestes sont progressivement chassés plus loin pour faire place nette à une population plus aisée, désirée par la municipalité.

Un des symptômes de ce processus est le fait qu’aujourd’hui nombre de promoteurs préfèrent laisser vides leurs biens immobiliers plutôt que les faire habiter étant certains de faire un profit spéculatif sur leur bien. Ainsi 23 271 logements sont vacants à Toulouse²⁷ selon l’INSEE et 240 000 m² de bureaux sont vides²⁸ participant ainsi à la rareté du logement, à la tension du marché, et de ce fait à l’augmentation des prix.

Le plus dommageable étant que la Métropole ait livré des bâtiments publics en plein centre ville, qui auraient pu être idoines pour la construction de logements sociaux, à des promoteurs ayant pour objectif d’en faire des ghettos de riches : le Quai Saint-Pierre vendu à Thierry Oldak Immobilier, l’Institut Claudius Regaud vendu à Kaufmann and Broad, l’ancien siège d’Habitat Toulouse vendu à Belin Immobilier...

Dernier rendez-vous manqué avec la Mixité Sociale avec l’affaire des discriminations²⁹ qui ont semblé-il existées au sein de l’office HLM de la ville (Habitat Toulouse Métropole), et contre lesquelles, la Mairie a refusé de se porter civile aux côtés des nombreuses associations qui elles n’ont pas hésité à ce que la justice fasse la lumière sur cette affaire.

TOULOUSE, ÉLÈVE BRILLANTE DE LA LOI ELAN ET DONC CANCRE DE LA MIXITÉ SOCIALE ?

Pourtant, le pire est peut être encore à venir, avec la Loi Elan, dont l’Adjoint Logement, M. Biasotto, est

²⁷ Dossier complet Commune de Toulouse (31555), www.insee.fr.

²⁸ Bureaux vides à Toulouse : le grand gaspillage, www.mediaticites.fr.

²⁹ Des documents prouvent la discrimination ethnique dans des HLM toulousains, www.mediapart.fr.



hélas un des très bons élèves. Pour exemple, la Loi prévoit qu'afin de compenser la baisse des dotations au secteur HLM, ceux-ci devront annuellement vendre 1 % de leur parc afin de renflouer leurs fonds.

Une pratique déjà mise en place par Habitat Toulouse Métropole dont le Président avait annoncé dès 2014 qu'il vendrait jusqu'à 1 000 logements par an³⁰, d'un bailleur en comprenant alors 16 000... L'argument de cette grande braderie étant que pour un logement vendu, 3 nouveaux seraient construits. A ce jour nous ne disposons d'aucune donnée du bailleur justifiant cet argument, qui pose aussi la question de la qualité des logements construits, dans la vague actuelle d'obsolescence programmée du logement, et des réelles capacités financières des acheteurs de ces logements conduisant parfois à des copropriétés dégradées comme on a pu les voir aux Castalides, à Marseille ou encore récemment rue Bayard...

Par ailleurs, cette vente obligatoire des logements sociaux inscrits désormais dans la Loi pose question. Ainsi le projet de Kaufmann and Broad sur le site de La Grave ayant une emprise supérieure à 2000m² (25 000 m²), le promoteur, outre la résidence hôtelière standing et les 112 appartements de luxes, est obligé de construire des logements sociaux et a ainsi annoncé : 30 logements en accession sociale à la propriété et 87 HLM³¹. Une opération qui respecterait donc une certaine mixité sociale ? Encore faudrait-ils avoir quel type de logements sociaux vont être construits : PLAI ? PLUS ? PLS ?, et avoir la garantie que ces logements ne feraient dans les années à venir pas partie du lot des 1 % de logements vendus par les bailleurs les gérant (ici à priori Promologis et Habitat Toulouse Métropole) !

Il existe aujourd'hui clairement un risque que les logements sociaux vendus dans le cadre de ce 1 % obligatoire soient ceux étant dans des zones où les prix du foncier sont les plus onéreux permettant ainsi aux bailleurs de s'assurer une vente plus fructueuse, mais par là même de voir s'amoinrir les logements sociaux dans des quartiers huppés, ce qui entamerait sérieusement l'ambition affichée de mixité sociale.

Un autre élément à prendre en compte est l'introduction du bail mobilité dans la Loi Elan, véritable "Bail Air BnB" qui va permettre aux propriétaires de louer leurs baux à des étudiant-e-s ou travailleurs précaires une partie de l'année, puis de les louer durant les périodes vacancières à des prix plus importants aux touristes de passage. Les locataires deviennent des intérimaires jetables du logement, et le processus d'augmentation des loyers pourrait se voir accentuer si certains propriétaires peu scrupuleux enfreignent la Loi en augmentant les loyers à chaque relocation.

Cette tendance de la "ville Air BnB" apparaît déjà dans certaines zones de la ville comme Place de l'Europe³², et risque de voir les habitant-e-s historiques laisser place progressivement au business du tourisme.!

³⁰ Le président d'Habitat Toulouse accusé de «brader les HLM», www.ladepeche.fr.

³¹ Appartements de grand luxe à Toulouse : le comité de quartier conteste le permis de construire, www.ladepeche.fr.

³² En image. Voici le nouvel hôtel qui va ouvrir sur la place de l'Europe à Toulouse, actu.fr.



UN TOIT C'EST UN DROIT !