



### **Entretien avec Pierre Bédier**

*Ancien Ministre, Président du Conseil départemental des Yvelines et Président du Conseil de Surveillance des Résidences Yvelines Essonne.*

**LRYE : Le logement social est une forme concrète de l'expression de la solidarité nationale. Les plus modestes peuvent avoir un toit décent. Quelle est votre vision du logement social ?**

Au risque d'enfoncer une porte ouverte, avoir un logement est une nécessité pour chaque famille. Le logement social, que je préfère appeler accessible ou à loyer modéré est évidemment l'une des solutions d'habitat pour les familles modestes. En ce qui me concerne, je distingue le logement « libre » soumis à la loi du marché, du logement « accessible » ou à loyer modéré qui permet d'atténuer les effets du marché sur les prix par l'intervention de la puissance publique et du logement « social », gratuit ou quasi gratuit, pour répondre aux situations d'urgence des plus démunis.

Le logement « accessible » à vocation à répondre aux besoins des familles modestes qui ne parviennent plus à se loger dans le parc privé parce que devenu trop cher au point de grever leur pouvoir d'achat, malgré un emploi et des revenus. On y retrouvera les différents types de logement selon les revenus du PLUS au LLI. Ils pourront être étendus. Les modes de financement pourraient aussi se diversifier : pourquoi le secteur public serait-il seul à investir et financer ce type de logement ?

Parallèlement, il faut renforcer l'accompagnement social par le logement ; ce qui serait le véritable logement « social ». Il répondrait aux situations d'urgence : femme se retrouvant seule ou avec des enfants à la rue, les femmes battues malheureusement de plus en plus nombreuses, les travailleurs pauvres dormant dans leur véhicule, les SDF, les migrants etc. Ce logement social répondrait à sa vocation historique.

Cette distinction entre logement « accessible » et logement « social » est à mon sens devenue essentielle afin de mieux répondre aux différents besoins de nos concitoyens et de nos territoires. Dans nos territoires, il est fréquent de rencontrer de jeunes familles ne parvenant pas à se loger et refusant de faire une demande de logement social car vécue comme une forme de déclassement social ; ce paradoxe témoigne bien de la nécessité de refonder le logement social.

Dans cet esprit, l'accession sociale doit aussi être mieux valorisée. Par la création du Bail Réel Solidaire (BRS), le Gouvernement a envoyé un premier signal très positif en ce sens. Non seulement il atténue l'effet du prix du foncier dans le prix de l'accession à la propriété mais fait entrer l'accession sociale dans le décompte SRU.

Enfin, j'ajoute que le logement « accessible » ou « social » devra s'adapter aux spécificités des territoires et pourrait devenir une compétence des Départements dans le nouvel acte de décentralisation envisagé actuellement. De par leur dimension sociale mais également responsable des équilibres territoriaux, les Départements seraient à même, par leur partenariat avec les communes, de coordonner cette politique publique, sans doute en lien avec les services de l'Etat déconcentré. C'est un bon moyen de témoigner de la confiance aux maires auxquels il pourrait leur être confié une plus grande maîtrise des contingents d'attribution, toujours dans le respect d'équilibres socio-démographiques.

**LRYE : Quels sont les besoins des Franciliens et en particulier des Yvelinois ?**

Le besoin des franciliens, dont les Yvelinois, est de trouver un logement à prix abordable, le plus proche possible de leur lieu de travail pour limiter voire éviter les difficultés de transport caractéristiques de l'Île de France, dans une ville, un quartier offrant suffisamment de services de proximité (écoles,

commerces etc.). J'ai plutôt le sentiment que ce besoin, déjà bien présent dans l'esprit des franciliens et même des parisiens ce qui est nouveau, s'est trouvé accentué ces dernières semaines...

Je pressens que le rapport aux autres, à son bureau va modifier, dans des proportions que je ne mesure pas, l'usage des transports mais également de son logement et de son cadre de vie qui devront prendre en compte de nouvelles aspirations : numérique, écologique, sanitaire etc. Autant d'enjeux auxquels nous serons confrontés en tant qu'élus. Et, pour en revenir au logement « accessible », à l'organisation des quartiers d'habitat social, il faudra au-delà des coûts penser leur conception en terme d'aménagement et de services à apporter pour répondre à cette nouvelle donne.

**LRYE : Quels dispositifs avez-vous mis en place avec le Département pour développer l'accès à la propriété, accompagner le décarencement et aider au développement de l'offre sociale dans les communes rurales ?**

Cette réflexion sur le logement et plus particulièrement le logement « accessible » ou social, est guidée par mes convictions largement partagées avec mes collègues conseillers départementaux et/ou maires. Convictions qui nous ont aidés à concevoir nos dispositifs en faveur du logement des Yvelinois.

Pour l'accès à la propriété, j'avais initié dès 2006 un dispositif d'envergure pour relancer la construction de logements dans le département. Le contrat de développement de l'offre résidentielle – le CDOR - visait à aider financièrement les communes pour réaliser des équipements et apporter des services en contrepartie de construction de logements (7.000 logements/an ont été construits entre 2008 et 2015). Il faut savoir qu'un des freins à la construction de logements pour les maires est souvent la difficulté d'offrir tous les services de proximité attendus légitimement par les nouveaux habitants.

Depuis, nous avons complété nos politiques. Avec le programme PRIOR'Yvelines en 2016 qui poursuit l'ambition du CDOR en incitant les collectivités à orienter la construction vers davantage de logement accessible, et construits sur des quartiers à fort enjeux d'intervention : les centres villes, les quartiers de la politique de la ville et les quartiers de gare.

Par ailleurs, nous apportons notre contribution à l'équilibre des opérations de logements sociaux pour les communes qui se trouvent carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU. Ces communes sont confrontées à des prix de foncier très élevés qui rendent souvent impossible la construction de logements sociaux dont les loyers plafonnés ne permettent pas de trouver un montage financier adéquat pour le bailleur ; nous avons déjà aidé les communes de Bailly, Jouy-en-Josas, Houilles, Marly-le-Roi, Orgeval, Le Pecq et plus d'une trentaine de communes ont signé un Protocole Prévention Carence avec le Département leur permettant de solliciter les outils que nous avons déployé depuis 2018.

Pour les communes rurales, là encore l'équilibre financier est difficile à trouver pour la réalisation de logements sociaux en trop petit nombre. Avec notre dispositif Ruralogy nous aidons à la finalisation des projets qui sans cette aide ne pourraient pas voir le jour. Avec ce dispositif nous permettons la construction de 141 logements sociaux supplémentaires dans les communes de Freneuse, Guerville, Maulette, Mézy-sur-Seine, Septeuil et Tacoignières et plus de 115 sont aujourd'hui à l'étude.

A chaque fois, nous considérons qu'il est de notre rôle d'accompagner les communes afin de compenser les déséquilibres territoriaux et empêcher d'accentuer des inégalités. Raison pour laquelle nous avons aussi proposé depuis 2015 aux intercommunalités le programme Yvelines Résidences pour créer un véritable choc d'offre de l'habitat spécifique et construire des résidences intergénérationnelles, des résidences étudiantes, des résidences-accueil pour les personnes handicapés psychiques, ou encore des Pensions de famille pour les personnes les plus éloignées de

l'emploi et du logement. 2500 places ont pu ainsi être programmées dans une quarantaine de résidences sur l'ensemble du département.

Par ailleurs, nous sommes l'actionnaire majoritaire, avec le Département de l'Essonne, de notre propre Entreprise Sociale de l'Habitat : Les Résidences Yvelines Essonne. C'est un outil d'intervention politique conçu au service des Communes. Il a vocation à répondre « présent » pour servir les projets communaux en matière de logement social, de logement intermédiaire et d'accession sociale.

Les Résidences privilégie une gestion locative de proximité avec ses locataires mais aussi avec les services communaux d'action sociale. Par exemple, tout récemment, du fait de la crise du Covid et pour faire face aux difficultés de paiement des loyers des locataires actifs ayant vu leur activité diminuée ou ayant perdu leur emploi, nous avons créé une « caisse de solidarité ». Elle a permis d'amortir la baisse de leurs ressources par une prime pour leur éviter de s'endetter.

### **LRYE : Quelles sont vos ambitions pour LRYE ?**

Comme indiqué, LRYE est notre ESH. Elle traduit notre volonté politique en matière de logements sociaux pour répondre aux aspirations des territoires, de leurs habitants et aux besoins des locataires.

Notre ambition est multiple. Tout d'abord, s'assurer de louer des logements de qualité. Pour cela, depuis 2017, nous investissons lourdement pour remettre à niveau 19.000 logements sur les 32.000 que compte l'entreprise par des réhabilitations complètes. Nous rénovons entièrement les logements à chaque changement de locataire.

Ensuite, nous nous développons en construisant de nouveaux logements sociaux, entre 400 et 500 chaque année. L'objectif dorénavant est de se diversifier. D'une part, en réalisant entre 200 et 250 logements intermédiaires par an ; pour cela nous créons notre propre filiale avec CDC habitat pour répondre au besoin de logements « accessibles », dont je vous parlais précédemment. D'autre part, nous avons pour objectif de construire 200 logements destinés à l'accession sociale en nous appuyant sur le BRS qui permet de « détacher » le coût du foncier du prix de vente rendant plus attractif les prix à l'accession à la propriété.

Pour ce que j'appelle vraiment le logement « social », nous avons créé notre dispositif d'hospitalité en dédiant 1% de notre parc (300 logements) à des associations qui accompagnent des familles en situation d'urgence.

Enfin, nous avons un important plan d'action pour nos « grands » quartiers qu'ils soient en zone ANRU ou pas. A ce titre, le Département a développé un volet Rénovation urbaine au programme PRIOR'Yvelines qui apporte son aide financière aux maîtres d'ouvrage qui réalisent des opérations concourant à une transformation durable des quartiers d'habitat social. Notre objectif est de travailler à améliorer l'attractivité de ces quartiers en offrant non seulement des conditions d'hébergement de qualité mais aussi des conditions de vie plus agréables par des interventions à l'échelle du quartier comme sur les espaces urbains ou verts et en développant des services aux habitants.

Pour mener à bien cette ambition, nous nous sommes récemment rapprochés de CDC habitat qui est entré au capital des Résidences Yvelines Essonne cette année. Il était important pour nos deux Départements [ndlr. Yvelines et Essonne] de pouvoir s'appuyer sur un acteur financier solide dans ce secteur du logement et qui puisse mettre à disposition son importante ingénierie pour accompagner cette ambition. Les Départements qui restent majoritaires à la gouvernance continueront d'impulser leurs orientations.