

Pour une politique du logement social, à Nogent, responsable et respectueuse des locataires

Depuis de nombreuses années, rien n'a été fait pour entretenir correctement le parc de logements HLM et améliorer l'habitat social à Nogent-sur-Marne. Les conditions de vie des locataires se dégradent régulièrement.

Le 1^{er} juillet 2009, et sans aucune concertation préalable, a été présenté aux locataires ce qui est supposé être la solution miracle : le transfert de la quasi totalité du patrimoine HLM à Valophis Habitat (anciennement OPAC Val-de-Marne) au moyen d'un bail emphytéotique.

Toutefois ce transfert s'effectue dans des conditions qui portent atteinte aux intérêts de la Ville de Nogent et de ses habitants.

Une politique de concentration géographique du logement social contraire à la mixité sociale

Le quartier nord de Nogent dit « quartier des Maréchaux » concentre déjà 75% des logements sociaux à Nogent.

Sans aucune concertation avec les Nogentais, ni même au sein des conseils de quartier, la majorité municipale a préparé un plan local de l'habitat (PLH) qui programme six nouvelles opérations de construction de logement sociaux dans ce quartier dans les trois prochaines années.

Ainsi, sur un total de 274 logements sociaux que Nogent s'engage à construire d'ici à 2012, 145 logements sociaux supplémentaires se réaliseront dans ce quartier.

Valophis Habitat, au prétexte d'avoir à reloger provisoirement les occupants des logements réhabilités, s'engage à construire un programme de 48 logements sociaux, et devient l'opérateur de la Ville pour conduire cette politique de densification de l'habitat social dans le quartier.

.Il est inadmissible que :

- Sous-couvert de réhabilitation, les nouveaux programmes de logements sociaux se concentrent majoritairement sur le quartier des Maréchaux. **La mise en place d'un ghetto deviendra, un jour ou l'autre, un problème social majeur à Nogent**
- La moitié de la ville ne compte aujourd'hui aucun logement social et n'ait aucun projet d'en construire dans le cadre du PLH.

Il est urgent de :

- Mettre en place une politique de mixité sociale, en intégrant le logement social dans l'environnement urbain et social de la ville, par exemple par l'application systématique dans les autres quartiers de la règle imposant 30% de logements sociaux dans tous les nouveaux programmes de construction.

- Réhabiliter le quartier des Maréchaux, en y interdisant toute nouvelle construction de logement social, en rénovant les logements sociaux existants pour y introduire le confort que chacun peut légitimement attendre, et en améliorant la qualité de vie dans ce quartier.

Une politique de transfert du patrimoine social de Nogent contraire aux intérêts de la Ville et de ses habitants

Le protocole d'accord et le bail emphytéotique signés le 16 juin 2009 favorisent exagérément Valophis Habitat au détriment de Nogent Habitat, et nuisent à la capacité de ce dernier à réaliser d'autres opérations de logement social sur d'autres quartiers de Nogent.

Alors que les services de l'Etat avait estimé la valeur de transfert à 62 151 846 € au bénéfice de Nogent Habitat, et sous réserve que Valophis Habitat s'engage à réaliser 67 268 000 € de travaux, le patrimoine a finalement été bradé pour 16 109 544 € et un engagement de travaux limité à 18 019 400 €.

La marge financière, que Nogent Habitat aurait pu dégager dans le cadre d'une meilleure négociation du bail emphytéotique, aurait permis de compenser la surcharge foncière élevée et de réaliser des opérations de constructions de logements sociaux dans d'autres quartiers de Nogent, et ainsi contribuer à une politique de mixité sociale.

Le bail emphytéotique a été élaboré à la suite d'une mise en relation directe avec Valophis Habitat sans aucune mise en concurrence, ce qui semble contraire à la fois au droit interne et au droit communautaire.

Une mise en concurrence aurait permis de comparer les offres de plusieurs opérateurs. Si une mise en concurrence avait été organisée, cela aurait permis d'obtenir des garanties pour une réhabilitation de qualité du parc actuel et de meilleures conditions financières pour Nogent Habitat.

Un recours en annulation pour essayer de préserver les intérêts de la Ville et des locataires de Nogent Habitat

Compte tenu des irrégularités commises et du caractère néfaste de la politique poursuivie, un recours en annulation a été déposé ce jour contre ce transfert déresponsabilisant du patrimoine social de Nogent Habitat vers Valophis Habitat.

Une demande de référé a été jointe afin d'obtenir une décision rapide et ne pas retarder à nouveau la rénovation des logements sociaux.

Si cette procédure aboutit, il conviendra que Nogent mette en place une politique de gestion durable du parc HLM dans la concertation.

Vous pouvez consulter le recours et le référé disponibles à l'adresse :

<http://gillesm.perso.neuf.fr/OPH/REP%20OPH%20060809.pdf>

<http://gillesm.perso.neuf.fr/OPH/Refere%20OPH%20060809.pdf>

Les signataires du recours en annulation