

AFFAIRE N° 3 :

**BUDGET SUPPLEMENTAIRE DU BUREAU D'HABITAT SOCIAL  
POUR L'ANNEE 1984**

-----

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et chers collègues,

J'ai l'honneur de soumettre à votre examen et à vos délibérations le projet de Budget supplémentaire du Bureau d'Habitat social pour l'année 1984.

Il s'élève en recettes et en dépenses à la somme de **76 205 803,89**.

	Mouvements budgétaires		Mouvements réels		Mouvements d'ordre	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Section d'Investissement	74 848 687,81	74 848 687,81	74 848 687,81	73 542 571,75		1 306 116,08
Section de fonctionnement	1 357 116,08	1 357 116,08	51 000,00	1 357 116,08	1 306 116,08	
Totaux	76 205 803,89	76 205 803,89	74 899 687,81	74 899 687,81	1 306 116,08	1 306 116,08

Mesdames et Messieurs, je mets la question aux voix.

.../...

Art.	Libellés	Dépenses	Pour mémoire Budget précédent BP 84	Inscriptions			Vote du C.M.
				Crédits reportés	Propositions nouvelles	Total	
634 630 665-1 665-2 671 831 8280 831 8374	Consommation Eau - Electricité Charges Locatives Frais d'actes notariés Frais de gestion SIDR Intérêts de la dette Prélèvement pour section investissement Titres annulés Prélèvement pour section d'investissement Travaux entretien		546 920,00 1 600 000,00 75 970,50 2 980 456,69 926 033,54 50 000,00		1 000,00	1 000,00	
			6 179 380,73		1 357 116,08	1 357 116,08	
		Recettes	6 179 380,73		1 357 116,08	1 357 116,08	
714 7360 820 7369	Locations des immobilisations Subventions Mairie Excédent ordinaire reporté Autres subventions		3 079 380,73 3 100 000,00		- 58 810,08 1 415 821,94 104,82	- 58 810,08 1 415 821,94 104,82	

....

Art	Libellés	Inscriptions			Vote du C.M			
		Credits reportés	Propositions nouvelles	Total				
232-0	Travaux de construction groupés Travaux de construction diffus Travaux de viabilité Déficit extérieur reporté Créance pour location-vente (34 LTS diffus)	63 286 924,60	11 561 763,21	74 848 687,81				
232-1						42 010 674,64	125 000,00	42 135 674,64
233-0						2 847 657,67	2 407 819,00	439 838,67
06						18 428 592,29	86 752,00	18 515 344,29
2536							12 699 248,37	12 699 248,37
		1 058 581,84	1 058 581,84					
	Recettes	76 095 684,03	- 1 246 996,22	74 848 687,81				
1051-2	Subvention LBU pour VRD Subvention LBU pour construction (groupé) Subvention LBU pour construction (diffus) Subvention F.I.R. pour V.R.D. Emprunt CDC Emprunt CRCAMR Dettes pour location vente (34 LTS diffus) Créance pour location vente Prélèvement sur section de fonctionnement	9 240 290,00 36 862 037,00 3 119 920,00 3 945 745,00 20 103 551,03 2 824 141,00	- 1 262 685,22 - 1 691 419,00 1 058 581,84 58 810,08 1 306 116,08	9 240 290,00 36 862 037,00 2 403 520,00 3 945 745,00 18 840 865,81 1 132 722,00 1 058 581,84 58 810,08 1 306 116,08				
1051-3								
1051-4								
1053-1								
16-1								
165-1								
183								
2536								
15								

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DE L'AVIS DES COMMISSIONS.

- Commission des Affaires Générales : Avis favorable.
- Commission du Cadre de Vie : Avis favorable. La Commission voudrait profiter de cette occasion pour attirer l'attention des élus sur les nouveaux calculs des loyers des L.T.S. exigés par le Préfet et qui frisent parfois l'aberration.
- Commission des Finances : Avis favorable à ce budget.

-----

LE MAIRE : L'avis de la Commission du Cadre de Vie est un peu sévère. Mais, effectivement, on peut se demander si vraiment la vocation des L.T.S. reste bien celle du départ, à savoir de loger les personnes les plus démunies (et même, il était question de loger ceux qui n'avaient rien).

Avec l'application des nouveaux quotas, on va loger en fait ceux qui ont le plus de moyens et peuvent, en conséquence, payer le plus cher. Et, nous voyons alors les L.T.S. -qui, littéralement, veulent dire : Logements Très Sociaux- atteindre, par exemple, 2 399 F de loyer mensuel. Cela dépasse donc la S.I.D.R. et les H.L.M..

M. TANDRYA : Au point de vue du montant des loyers, il n'y a plus de différence entre L.T.S., S.I.D.R. et H.L.M.. Tous se trouvent placés au même rang.

LE MAIRE : Anciennement, on faisait payer le loyer à deux catégories : ceux qui étaient en dessous du S.M.I.C. et ceux qui avaient le S.M.I.C., ou une fois et demie le S.M.I.C.. Cela concernait donc une couche sociale très basse au niveau des revenus.

Aujourd'hui, un système de quotas a été mis en place.

M. GERARD M. : Actuellement, d'après les instructions reçues, 5 à 15 % des logements sont réservés à des revenus inférieurs ou égaux à 1 500 F.

M. GERARD M. :

15 à 25 % des logements, sont réservés à des revenus compris entre 1 500 F et 2 500 F ;

35 à 40 % pour des revenus compris entre 2 500 F et 4 500 F ;

25 à 35 % pour des revenus compris entre 4 500 F et 7 500 F.

Autrement dit, on aboutit à la situation suivante : maintenant, les plus pauvres -pour qui les opérations L.T.S. ont été montées, à l'origine- vont voir la construction des L.T.S. (car il faut en cons-

.../...

truire un maximum), mais ceux-ci seront occupés par des gens ayant des revenus (pour 35 à 45 % d'entre eux) largement supérieurs au S.M.I.C. ; et 25 à 35 % des gens occuperont des logements alors qu'ils auront des revenus de 4 500 F à 7 500 F. Cela paraît tout à fait illogique. Nous passons totalement à côté des buts fixés par l'opération L.T.S..

M. TANDRYA : En effet, désormais, dans chaque lotissement, vous aurez le droit de réserver seulement 15 % de la masse du lotissement pour les bas salaires.

M. GERARD G. : Ainsi, quand on fait à peu près 200 L.T.S. par année, avec les crédits d'Etat qu'on a, il reste au plus 30 logements pour ces personnes-là.

M. TANDRYA : Il ne faut pas dire "crédits d'Etat", parce que lorsqu'on a la subvention de l'Etat, on a le double de subvention de la Mairie, pour construire un L.T.S..

LE MAIRE : Cela découle d'une déviation de deux idées :

- 1°) avec la même somme, il faut construire plus de logements ; alors, on donne une petite somme et on emprunte beaucoup plus ; cela permet ainsi de camoufler la faiblesse de la Ligne Budgétaire Unique ; on ne parle pas de la somme, mais du nombre de logements construits, sans préciser dans quelles conditions cela s'est fait ;
- 2°) il a été dit, au départ, qu'il fallait moduler ; ceux qui avaient de petits revenus, paieraient de petits loyers et inversement pour ceux qui en avaient de plus élevés.

Ces deux idées auraient été valables si cela coïncidait uniquement avec la partie basse de la population. Mais, si l'on doit attribuer les L.T.S. à des personnes ayant des revenus de 7 500 F, il y a là une déviation perverse de cette idée.

Et, c'est toujours dans le même esprit qu'il est dit qu'on a construit autant, sinon plus de logement qu'auparavant, et avec la même somme, et souvent une somme moindre.

Aussi, nous ne pouvons que nous élever contre de tels procédés, qui font perdre à la Ligne Budgétaire Unique, comme aux L.T.S., leur vocation première ; et qui, en conséquence, vont faire que les plus pauvres seront toujours mal logés et qu'ils seront toujours en plus grand nombre.

M. TANDRYA : La preuve a été faite avec les lotissements L.T.S. de la S.I.D.R. : cette société a dû laisser fermé les logements plus de six mois, parce que les attributaires n'avaient pas d'argent disponible pour leur apport personnel.

LE MAIRE : Le problème n'est pas le même. Il s'agissait dans ce cas-là d'accession à la propriété.

M. TANDRYA : Mais non, c'est la même chose que nos L.T.S..

.../...

M. TANDRYA : Là encore, on berne les gens. C'est toujours les L.T.S. ; c'est une garantie de location pour 18 ans. Jamais le terrain n'appartiendra aux intéressés ; la maison, oui ; le terrain, non.

Dans le cas des L.T.S. - Mairie, c'est cette dernière qui crée l'apport personnel de l'intéressé ; ce qui lui permet d'entrer tout de suite dans la maison. Tandis que, dans le cas précédent, la S.I.D.R. ne trouve pas de preneurs parce que ceux-ci n'ont pas les 10 ou 20 000 F d'apport personnel pour entrer dans la maison.

M. GERARD M. : Effectivement, Monsieur le Maire, cette affaire est non seulement grave, mais également inquiétante, parce qu'il y a des logements faits par la S.I.D.R. pour lesquels il était demandé aux attributaires d'amener un apport de 10 à 20.000 F selon le cas ; et, comme peu de gens étaient capables, dans ces couches de revenus, de trouver un tel capital, beaucoup de logements sont restés inoccupés.

J'ai été informé de cette affaire par le fait que des personnes désirant un logement m'ont fait remarquer que des logements de la S.I.D.R. étaient inoccupés. C'est ainsi que j'ai connu ce problème.

On arrive à ceci : vous avez des gens qui sont socialement très peu favorisés, qui ne sont pas logés et voient des logements sociaux inoccupés. Il est inévitable que nous allions vers des désordres parce qu'il est impensable que ces gens continuent à regarder des logements fermés sans pouvoir y entrer. Et, nous allons vers ces désordres du fait même de ces déviations.

LE MAIRE : Il y a donc deux cas :

- d'un côté, il y a des gens qui voient des Logements Très Sociaux occupés par des "nantis" ;
- d'un autre, ils voient des maisons fermées, qu'ils ne peuvent pas occuper alors qu'ils sont dans la rue.

Voilà donc les résultats pervers des décisions qui ont été prises en haut lieu et qui changent la Ligne Budgétaire Unique. Et, tout cela pour dire qu'on a fait autant de logements qu'avant, pour ne pas dire que la Ligne Budgétaire Unique n'est pas suffisante et ne peut donc pas remplir son rôle.

M. HIN-TUNG : Monsieur le Maire, peut-être est-il bon de préciser également (parce que le public n'est pas toujours avisé) que les attributions sont faites -sans doute sur une proposition d'une commission municipale- par une commission départementale.

M. TANDRYA : Non. Il s'agit d'une commission préfectorale.

LE MAIRE : Ladite commission est présidée par Monsieur le Préfet, ou par Monsieur le Sous-Préfet.

Si l'on propose des personnes hors les quotas fixés et les barèmes de revenus, elles sont refoulées et remplacées par d'autres qui répondent à ces critères. Cela doit être également connu du public.

Anciennement, les attributions étaient faites par les mairies ; ce

n'est plus le cas désormais, sous prétexte qu'elles faisaient des préférences. Cela quand bien même alors les mairies logeaient vraiment les plus démunis.

Aujourd'hui, on voit des L.T.S. fermés ou occupés par des gens qui ont des revenus suffisants.

M. BOURHIS : Avant que ne soit fermé le débat, je voudrais attirer votre attention sur le fait qu'il y a énormément de gens qui habitent des locaux pour lesquels ils bénéficient de loyers très modérés, alors qu'ils sont propriétaires de villas qu'ils louent à des prix élevés.

Il serait donc souhaitable d'entreprendre une enquête pour dépister de tels procédés et renvoyer lesdits gens à leur domicile.

LE MAIRE : Vous faites allusion ici à ceux qui ont un logement, mais qui sont logés soit à la S.I.D.R., soit aux H.L.M. ou même soit aux L.T.S. ; ceux-là même qui louent une maison dont ils sont propriétaires, ce qui leur permet de payer un loyer faible tout en ayant des revenus suffisants.

C'est un problème très complexe et assez difficile à résoudre. Mais, cela a déjà été dénoncé. Nous allons encore le faire.

M. GERARD G. : Parmi ces gens, il y a ceux qui, autrefois propriétaires d'un bidonville, ont pu obtenir un logement social et qui louent leur bidonville. Cela est inexcusable.

LE MAIRE : Ils sont plus excusables que ceux qui ont un bon logement et le louent.

M. GERARD G. : Non, car ils exploitent la misère qu'ils ont eux-mêmes connu avant.

M. GERARD M. : Dans ce même ordre d'idées, il y a les propriétaires qui louaient les bidonvilles aux gens qui ont été, par la suite, logés dans des logements sociaux et qui les ont loués alors à d'autres. Justement, vous verrez au cours de ces délibérations qu'il sera procédé à la déclaration d'insalubrité de certains terrains pour que soient rasés lesdits bidonvilles, dès que les gens en sont sortis.

M. TANDRYA : Quand on relogé les gens dans les L.T.S., il faut détruire les bidonvilles, et cela, avec l'accord de la Préfecture.

M. GERARD M. : Oui, mais on ne peut pas le faire si les bidonvilles ne se trouvent pas sur des terrains municipaux.

M. RIVIERE : D'autant plus qu'il y a des gens qui habitent Saint-Denis quand bien même ils n'y travaillent pas. C'est des Dionysiens qui ne sont pas contribuables à Saint-Denis. Si cela est vrai, il est donc tout à fait anormal que dans la construction d'un L.T.S., qui coûte environ 180 000 F, la Mairie débourse 130 000 F, alors que la subvention n'atteint que 50 000 F.

M. TANDRYA : On loge ces gens-là non pas dans des L.T.S., mais dans des locations S.I.D.R. ou H.L.M.. Ce sont des gens qui sont en-dehors

de Saint-Denis et que la S.I.D.R. reloger sur Saint-Denis parce qu'ici on trouve plus facilement des logements que dans d'autres quartiers. On construit plus, en effet, à Saint-Denis que dans les quartiers. Alors, des personnes des autres quartiers interviennent auprès de la S.I.D.R. pour avoir des logements sur Saint-Denis.

LE MAIRE : Nous aurons l'occasion d'en reparler lors de la participation de la Commune dans les V.R.D. d'un lotissement S.I.D.R..

M. TANDRYA : En effet, c'est une question devancée que l'on retrouvera dans la caution à accorder à la S.I.D.R., mais on peut dès à présent intervenir auprès de la S.I.D.R. pour lui demander de ne plus agir de cette façon.

LE MAIRE : Nous en reparlerons, tout à l'heure, à l'occasion d'un autre rapport.

Je mets aux voix.

Le Budget Supplémentaire du Bureau de l'Habitat Social - Exercice 1984 est adopté à l'UNANIMITE.

---o-o-oOo-o-o---

reçu à la Préfecture  
le 16/10/1984