

Informers, sensibiliser, écouter, mobiliser les habitant-es pour mieux vivre dans notre ville, en contribuant à la réussite du programme de la municipalité adopté en 2020... C'est avec cette ambition que l'association **La Fabrique**, est née en 2021.

Aujourd'hui, avec ce journal n° 4, **La Fabrique** livre informations et réflexions sur un sujet crucial :

- L'habitat social dans l'avenir, le visage de demain de Gentilly. C'est le sens du **plan d'urbanisme**, qui appelle l'intervention la plus large de la population pour faire de notre ville une cité à la fois verte et populaire.

Pour cela, **La Fabrique** est ouverte à toutes les bonnes volontés. Rejoignez-là ! (voir bulletin d'adhésion en p. 4).

LE LOGEMENT SOCIAL À GENTILLY

La volonté politique des Maires de Gentilly, depuis 1934, d'éradiquer le mal logement, les bidonvilles, de permettre à la population ouvrière de notre ville de pouvoir continuer à vivre aux portes de Paris, nous a permis d'avoir un des parcs de logements sociaux les plus importants du Département.

D'élection en élection, les Gentilléennes et les Gentilléens ont su protéger cet héritage en refusant de suivre celles et ceux qui ont voulu s'opposer à cette politique et continuent de le faire au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Mais cet important acquis, faute de moyens suffisants tant pour la construction (ou la reconstruction) que pour la rénovation, est aujourd'hui menacé. Nous devons donc nous en mêler en ayant comme priorité de répondre aux besoins exprimés par les locataires actuels ou en devenir afin qu'enfants et petits-enfants puissent se loger décemment sur Gentilly.

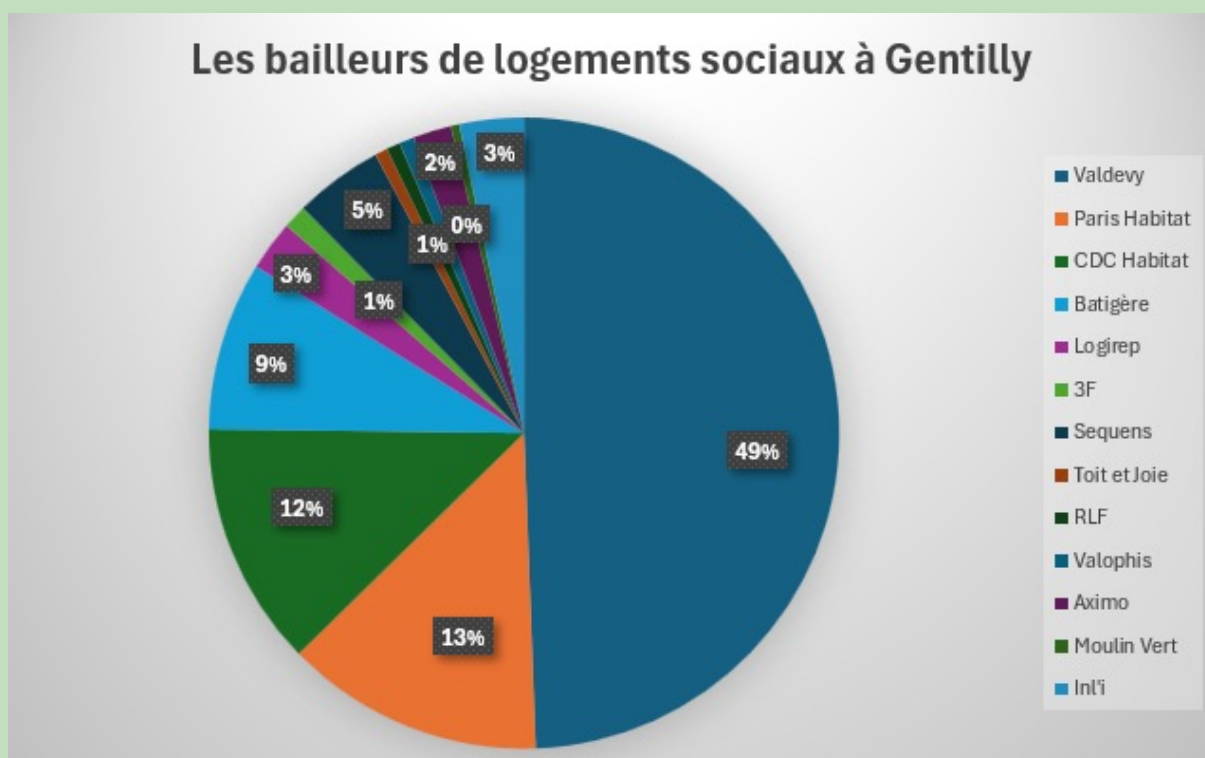
Les villes comme les Offices d'HLM sont de plus confrontées, non seulement à des lois injustes, mais à la volonté politique des différents gouvernements de réduire le parc social, voire de le privatiser en vendant les logements sociaux, tout en exerçant une pression permanente sur les Offices, par la fusion notamment, ce qui les éloigne du terrain et des locataires.

Les lois comme le droit au logement opposable (DALO) et la loi Boutin, en baissant les plafonds de ressources du parc social, ont cherché à créer des ghettos en brisant la mixité sociale. Le refus de nombreuses villes de Droite du Département de construire du logement social, préférant contourner la loi SRU (obligation de construire au moins 25 % de logement social), en payant



des amendes par millions d'euros, reporte injustement toutes les demandes sur les villes qui ont une politique sociale du logement. Ces édiles de Droite contribuent donc à la constitution de ghettos !

Dans ce contexte, le PLUI est un enjeu fondamental, car c'est lui qui permet tout à la fois de préserver le logement social existant, de l'élargir tout en veillant à la diversité des formes d'habitat comme des réponses aux besoins de la population (des jeunes comme des seniors), de se prémunir de l'appétit sans limite des promoteurs immobiliers, de garantir le cadre de vie et l'environnement, les services publics, les commerces, les transports, l'emploi ... dans la ville. Tout ceci en phase avec les autres villes de l'Établissement public territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre.



La ville comprend 4 664 logements sociaux répartis entre 13 bailleurs, ce qui est un nombre important pour une petite ville ! Chaque bailleur a sa manière de travailler dans le cadre de la loi.

Récemment l'ANCOLS, organisme de contrôle du logement social, a rendu son rapport sur la gestion de Valdevy, le plus gros bailleur de Gentilly issu du regroupement des Offices de cinq villes du Val-de-Marne dont l'office historique d'Arcueil-Gentilly. Certain·es habitant·es s'en sont ému·es.

Même s'il reste bien sûr à Valdevy beaucoup à faire, les observations de l'ANCOLS montrent à quel point les fusions, sans moyens supplémentaires pour les réaliser correctement, peuvent engendrer des dysfonctionnements que tous les Offices HLM ainsi regroupés subissent.

Comment, en à peine deux ans, juste après la période compliquée du COVID, regrouper le personnel de quatre offices, reprendre la gestion des charges dont une partie de la répartition était discutée avec les associations de locataires des cités dans chaque ville, intégrer la nouvelle réglementation sur les attributions de logements ? Cela avec une diminution des financements de l'Etat qui puise de plus en plus dans les contingents d'attribution des villes et des bailleurs, tout en imposant un carcan budgétaire d'austérité limitant les constructions nouvelles et les rénovations !

S'ajoutent toutes les contraintes imposées aux Offices, tant sur les moyens (avec l'augmentation des coûts de construction et de rénovation, la transition écologique, le coût de l'énergie...) que sur les normes, les évolutions sociétales et climatiques (même si bien entendu les mesures pour lutter contre le dérèglement climatique sont indispensables).

À noter toutefois que toutes ces difficultés, rencontrées par tous les bailleurs, n'excusent pas certains manques, comme l'absence de communication claire sur la question des rappels de charge par Valdevy. Les bailleurs devront aussi trouver les moyens pour résorber les logements insalubres, encore trop nombreux.

La Droite prétend défendre le logement social alors que tout au long de l'histoire récente, elle l'a attaqué. Elle refuse de subventionner la construction de nouveaux HLM et, pire encore, de soutenir la réhabilitation des logements existants. Elle est également responsable de la suppression des subventions à la CNL (Confédération nationale du Logement) du Val-de-Marne, organisation pourtant essentielle pour la défense des droits des locataires.

Gentilly subit cette politique de plein fouet. Et ce ne sont pas les élu-es de Droite qui ont apporté une quelconque aide. Le groupe de M. Crespin n'a voté aucune délibération concernant le logement social, que ce soit à propos de l'immeuble en cours de réalisation la rue du Moulin de la Roche, de l'exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pour les bailleurs sociaux afin de leur donner des moyens pour intervenir dans les quartiers, ou encore du manifeste de « l'habitat dans tous ses états »....

LES FINANCES ET LES OFFICES

Les villes ont des réservations de logement possibles selon leur participation financière à la construction ou à la rénovation, que ce soit à travers des subventions ou des garanties d'emprunt. Elles perdent leur contingent à la fin de la période d'emprunt. Compte tenu de l'ancienneté des bâtiments et d'une nouvelle réglementation, les attributions des villes vont tomber beaucoup plus bas.

La Région et le Département apportaient jusqu'à maintenant des subventions. Ils ont tout supprimé à Gentilly ! Le Département prend le prétexte qu'il y a trop de logements sociaux (plus de 40 %) !

L'État apporte son aide par une diminution de la TVA, ce qui représente en moyenne 2,7 % du coût des opérations. Mais il s'octroie plus de 30 % d'attributions de logements et ponctionne en plus une partie des fonds propres des offices.

Les bailleurs sociaux, très nombreux sur la ville, sont les propriétaires des logements. Ils participent par leur fonds propres et emprunts au financement, mais n'ont qu'une part relative de réservation (entre 5 et 10 %) au regard des autres financeurs.

Les locataires, par le paiement de leurs loyers, participent aux financements des constructions neuves et des réhabilitations.

NOS PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT SOCIAL À GENTILLY

Devant autant de mesures et de volontés contradictoires, les villes de gauche comme Gentilly sont en grandes difficultés entre leur ambition de répondre aux besoins légitimes et diversifiés de leur population (en termes de bouclier social, de transparence, d'écologie, ...) et les buts de l'État et de la Droite. Les réformes sont menées à un train d'enfer pour imposer une société marchande, y compris dans le logement social. Dans cette même logique, l'opposition locale fait tout pour freiner toute réalisation sociale et détourner le patrimoine social de sa vocation.

L'attrait de notre ville aux portes de Paris, quand il est de plus en plus en plus difficile de se loger dans la capitale, suscite par ailleurs l'arrivée d'une population nouvelle qui a ses propres exigences en ignorant l'Histoire sociale de Gentilly. Tout ceci induit un risque de creuser plus encore le fossé entre population en grande difficulté et population plus aisée.

Devant cette situation, il nous faut travailler ensemble à des propositions en faveur du droit à un logement décent, à un prix abordable, pour toutes et tous, en exigeant :

- **Le maintien du niveau de logement social autour de 50 % à Gentilly**
- **Le rétablissement des subventions départementales et régionales, avec une politique de l'État favorable au logement (dont TVA à 5,5 %)**
- **Des sanctions beaucoup plus sévères pour les communes ne respectant pas la loi SRU (obligation de construire au moins 25 % de logement social)**
- **Une réforme du système des contingents, pour que les villes retrouvent une capacité à loger leurs habitants-es.**

Seule une intervention des Gentilléen·nes, et tout particulièrement des locataires du logement social, peut modifier le rapport de force auprès des pouvoirs publics afin qu'eux-mêmes, leurs enfants, petits-enfants tous puissent continuer à vivre aux Portes de Paris, en ce 21^e siècle.

**Prenez connaissance de notre exposition !
Remplissez notre questionnaire !**

Adhésion à La Fabrique

Vous êtes intéressé·e par notre démarche ? Vous souhaitez nous rejoindre ? Chacun·e participe en fonction de ses possibilités et contribue financièrement comme elle/il peut (entre 5 et 50 € et plus).

Nom : Prénom :

Courriel : Téléphone :

Rue : Bât, étage :

À compléter et à retourner à **La Fabrique**, au 2 rue Jules Ferry, fabriquegentillienne@gmail.com