



## Votre région Le fait du jour

Nord-Isère

# Logement social : pourquoi la crise dure

**En Isère, on recense actuellement 35 000 demandes actives de logement social. Une augmentation de 10 % en deux ans alors que dans le même temps, le rythme de construction s'est considérablement ralenti. L'avenir proche n'est pas forcément plus radieux, malheureusement.**

Les Nord-Isérois n'ont jamais autant eu besoin de logement social. Le problème, c'est qu'il n'a jamais été aussi compliqué d'en produire. D'après les chiffres communiqués au *Dauphiné libéré* par l'Association des bailleurs sociaux de l'Isère (Absise), il y a actuellement 35 000 demandes actives alors que 8 900 logements seulement ont été attribués en 2022. « Cela signifie que pour 3,9 demandes, il y a une attribution, c'est une moyenne très élevée », analyse Patricia Dudonné, présidente d'Absise et directrice générale de la Société dauphinoise de l'habitat (SDH).

La tendance ne devrait pas s'améliorer à court terme : les bonnes années, environ 2 000 logements sociaux sortaient de terre en Isère. Les années moyennes tournaient autour des 1 500. Aujourd'hui, il est difficile de franchir le cap des 1 000. Il y a même des secteurs en Nord-Isère où, pour l'heure,

il n'y a pas de projets de construction neuve de logements sociaux au stade du permis de construire pour 2023. C'est notamment le cas sur le territoire de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (Capi). Cyril Marion, le vice-président à l'habitat, en est conscient et appelle à « davantage de mixité pour répondre à la demande des habitants, pour qu'ils puissent continuer à habiter chez nous, mais c'est de plus en plus compliqué. On ne remplit pas les objectifs : en 2022, nous devions en produire 142, on n'a pu en faire que 118. Il y a un certain nombre de freins importants ». C'est tout le département, globalement, qui n'est pas « à la hauteur des attentes de la population, souffle Gaël Langlois, chargé de projets Absise. D'autant qu'il y a moins de 10 % de turnover. Aujourd'hui, sur un parc de 86 000 logements, il n'y en a que 2 % qui sont vacants ».

**« En Isère, le foncier est de plus en plus rare et de plus en plus cher »**

Quels sont ces freins dont parle Cyril Marion, par ailleurs maire de L'Isle-d'Abeau, commune qui affiche une proportion de 48 % de logements sociaux ? Il y en a trois

principaux : le foncier, le foncier et le foncier. « En Isère, il est de plus en plus rare et de plus en plus cher, détaille Noël Petrone, directeur régional d'Action Logement Services. À tel point qu'il est devenu beaucoup plus difficile d'équilibrer le montage financier d'une opération et les projets ont du mal à sortir ». Les élus locaux confirment. Surtout que dans le même temps, le coût des matériaux a également explosé.

D'autres indicateurs expliquent « la lente érosion de la construction de logements sociaux » comme la qualifie Patricia Dudonné. Par exemple, selon un bilan publié par le réseau Century21 lundi 26 juin, le nombre de transactions immobilières a reculé de 14 % au premier semestre en France. L'Isère n'échappe pas à cette vague : ses habitants achètent moins et les promoteurs locaux suivent la même dynamique, provoquant en bout de chaîne une onde de choc importante sur le parc social.

Les communes, elles, bien souvent, sont entre le marteau et l'enclume. C'est-à-dire prises en tenaille entre une partie de la population qui a besoin d'un logement social le plus vite possible et l'autre qui freine des quatre fers afin de ne pas accueillir trop de nouveaux programmes immobiliers et de

nouveaux habitants qui viendraient peser sur les infrastructures et les services. C'est ce qu'il se passe à Bourgoin-Jallieu où le maire souhaite accorder moins de permis de construire et abaisser, ces prochaines années, le taux de logements sociaux de 30 à 20 %, le minimum fixé par la loi.

**« Je veux des logements sociaux et je ne peux pas en avoir »**

Il y a aussi celles qui pointent du doigt les incohérences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). C'est le cas de Saint-Savin qui a demandé récemment à être exempté de ses obligations sur la période 2023-2025. « Si j'applique cette loi, il faut 350 logements sociaux dans la commune alors que nous en avons 112 actuellement et que notre Plan local d'urbanisme (PLU) ne nous permet pas d'en construire autant, souligne le maire, Fabien Durand. Même avec toute la bonne volonté du monde, on n'arrivera pas aux 20 % ».

Dans nos colonnes, le 19 juin, Jean Papadopulo, le maire de Four, expliquait de son côté qu'il ne pouvait pas construire plus de logements sociaux dans sa commune parce que l'État ne voulait pas les décompter du

nombre de constructions autorisées par le PLU : « Rien ne m'y oblige mais je veux des logements sociaux et je ne peux pas en avoir », disait celui qui est aussi président de la Capi. Pour les milliers de personnes en attente, c'est la même chose : ils veulent un logement social mais ne peuvent pas en avoir.

● **Vincent Prod'Homme**

