

Des logements sociaux aux Bagaudes

Lors du dernier Conseil Municipal, mardi 27 novembre 2012, l'un des points les plus intéressants était sans conteste l'annonce de la construction de logements sociaux dans le petit quartier un peu excentré dit des Bagaudes, vers Saint-Maur, à côté du viaduc du RER.

Comme dans la plupart des communes de banlieue, il est possible à Joinville de préempter un bien lorsqu'il est mis en vente (c'est ce qu'on appelle le droit de préemption urbain). Mais ce droit est très rarement mis en œuvre chez nous, contrairement à ce qui se passe dans d'autres villes, comme Saint-Ouen.

Cette fois, on vient de se résoudre à y recourir au bénéfice de l'Office Public de l'Habitat de notre commune, lorsqu'on a appris la mise en vente d'une propriété sise 6 avenue de Joinville, d'une superficie de 1102 m² pour un million deux cent mille euros. Si on avait laissé faire comme d'habitude, on aurait abouti à une opération immobilière privée avec des appartements vendus 6 000 euros le m² (le prix des opérations récentes dans le secteur).

A la demande de Chantal Durand, présidente de l'OPH (à notre avis l'une des figures estimables au sein de l'équipe en place), le Maire a fait voter la préemption de cette propriété, afin de permettre à l'OPH (qui n'avait rien construit depuis très longtemps), de réaliser entre 25 et 30 logements locatifs PLS (Prêt Locatif Social). Il s'agira donc de véritables logements sociaux de bon niveau, puisque le plafond de revenus pour être éligible à un PLS est supérieur à celui des PLAI et des PLUS, mais nettement inférieur à celui des PLI (Prêt Locatif Intermédiaire : du faux « social » pourtant compté dans les statistiques).

C'est la première fois depuis bien des années qu'on annonce la construction de logements sociaux à Joinville, et ce n'est pas du tout par hasard. En effet, la Ministre du Logement, Cécile Duflot, a fait voter à l'Assemblée, le 26 septembre 2012, le relèvement de 20 à 25% du taux minimum de logements sociaux, en dessous duquel une commune s'expose à des pénalités renforcées.

Or si, au 1er janvier 2012, Joinville-le-Pont comptait 2 185 logements sociaux (selon les critères officiels), représentant 26% du parc total, il se trouve que les nouvelles opérations immobilières en cours, tant privées (ex. rue Bernier) que publiques (ZAC des Hauts de Joinville) vont faire baisser ce ratio. Certes, la Municipalité d'Olivier Dosne a chichement concédé 10% de logements sociaux dans son grand œuvre de la rue de Paris, mais son aménageur Eiffage ne les livrera qu'à la toute fin, prévue en 2016. Or dès l'année prochaine, les 190 logements de l'îlot B seront livrés, sur le marché « libre », c'est-à-dire hors de prix.

Ce n'est donc pas pour préserver la mixité sociale, mais pour éviter des pénalités, que la Municipalité actuellement en place met en œuvre un dispositif pourtant fustigé régulièrement par le camp de droite auquel elle montre de plus en plus ostensiblement qu'elle appartient!..

Par Michel Laval
Décembre 2012