

« Logements Sociaux en Ré »

Non, non, ce n'est pas le nom de la 11^{ème} Commune de l'île en cours de création. C'est simplement la formulation d'un problème récurrent qui perdure depuis bien trop longtemps au milieu d'un trop plein, d'une pléthore, d'une surabondance d'entités administratives qui se partagent pour les « gérer » nos 85 kilomètres carrés.

L'article du Phare de Ré en date du 16 novembre dernier, page 6, sous cette même étiquette de « logements sociaux » rédigé par Florence Guilhem, a rappelé opportunément que les engagements pris dans le schéma directeur de l'île sont très loin d'être tenus (comme cela était évoqué à chaque réunion annuelle du suivi de ce schéma, en présence de Mr Préfet). Et même si Mr le Maire de la Commune de La Flotte se vote une motion de félicitations en y ajoutant son confrère de Saint Martin, dans le courrier des lecteurs du 23 novembre, la réalité de la situation rétaise est reconnue (Royan n'étant pas une référence, dans ce cas). Une approche par commune est juridiquement incontestable mais pas du tout réaliste, l'élu peut s'en satisfaire, pas le citoyen dont le champ de vision dépasse les limites de sa commune et qui regarde l'île !

Certes, les prévisions de réalisation de logements du futur SCOT sont peut être de nature à rassurer sur le plan quantitatif, si ces 400 (ou 550) logements sont bien le reflet du besoin exprimé et de l'estimation du besoin futur. Il reste cependant deux conditions qualitatives à satisfaire, outre l'adoption du SCOT, que sont les délais et l'économie d'espace.

Sur le premier point, il apparaît, de plus en plus, que le temps des élus n'est pas celui de leurs électeurs. Il n'est pas possible d'entreprendre le moindre projet d'un minimum d'importance sans être contraint de le réaliser sur deux mandatures ! Si cette situation n'est pas un inconvénient majeur en matière de voirie, par exemple, il n'en va pas de même en matière de logements ou les délais sont fondamentaux. Ils conditionnent les choix des personnes, des familles sur leurs lieux d'habitation. Or, l'île est en grande évolution en ce qui concerne la moyenne d'âge de la population.

La situation va continuer de s'accélérer dans les années à venir, non seulement par le vieillissement de la population existante mais aussi par l'arrivée de résidents secondaires qui vont devenir des habitants à l'année (les deux tiers des maisons sont des résidences secondaires). Les divisions parcellaires, déjà constatées, vont continuer et entraîner de nouvelles constructions par des personnes également âgées en raison du coût de la pression foncière, de la disparition des POS, etc.....

Tous ces facteurs s'ajoutent pour favoriser et accélérer une nouvelle augmentation de la moyenne d'âge de la population.

Cette perspective a une raisonnable pessimisme quant aux possibilités de se loger sur l'île dans un délai réaliste.

Ces constructions de logements sont présentées comme une priorité; oui, très bien, mais ce n'est pas suffisant. Il y va de la survie de l'île si nous ne voulons pas devenir une colonie de vieillards vieillissants que les touristes français ou chinois et autres ne viendront même plus visiter si ce n'est à titre de curiosité de la côte atlantique européenne.

Le recours à des organismes institutionnels spécialisés ne fait qu'allonger ces mêmes délais. Nous n'avons plus le temps et il faut accepter de réfléchir vite et accepter d'ajouter d'autres moyens complémentaires pour répondre à ce qui est depuis longtemps une super priorité.

L'appel à des investisseurs privés, bien cadrés dans des baux emphytéotiques, avec des limites de prix également organisées, de la mixité dans la construction (location et accession à la propriété pour éviter la ghettoïsation) etc.....est tout à fait envisageable; bref, la mise en œuvre d'une volonté tendue vers des résultats rapides (il n'est plus possible d'entendre lors des vœux annuels de bonne année que « les dossiers de logements sociaux suivent leurs cours ») est devenue un impératif. La construction sur terrain d'autrui peut être également un autre axe de réalisation. L'île est à un tournant de son devenir avec le passage du schéma directeur au SCOT, notamment sur ce problème.

Sur les économies d'espace, il est tout de suite permis de ne pas partager toute demande dérogatoire de construction d'une commune tant que celle-ci n'a pas « consommé » le possible constructible sur son territoire, y compris ce qui appartient à son « domaine privé ». Il convient d'ajouter que l'organisation administrative actuelle multiplie par dix la nécessaire volonté d'économie!

Le deuxième aspect de cette donnée territoriale repose sur la nature des constructions et de leur destinataire. En effet, cette nécessité de logements conduit à bien cibler les futurs bénéficiaires pour ne pas « brûler » les disponibilités domaniales des communes; Le fait d'apporter un terrain dans une opération de construction réduit d'autant son coût et permet donc de peser sur le prix de location ou sur le prix de vente en « bordant » bien le montage juridique pour éviter toute opération spéculative.

Il s'ensuit très simplement que, de fait, se trouve exclu de ce type de montage tout projet portant sur le troisième âge sous forme de résidence pour personnes âgées ou ensemble immobilier avec cette destination. Car dans ce cas, nous nous trouvons devant un projet immobilier à caractère marchand qui n'a rien à voir avec les besoins de logements sociaux, mixtes etc., qui sont la préoccupation d'aujourd'hui et de demain. Il n'est pas dans la vocation d'une commune d'apporter un terrain et de se prêter à ce type d'opération dans la

situation actuelle. Les investisseurs privés intéressés par ce marché rentrent dans la logique des opérations commerciales qu'ils doivent assumer. Pour autant, la pertinence de ce besoin n'est certainement pas contestable et doit pouvoir trouver une réponse favorable mais en restant dans le secteur purement privé.

Le fait que le Conseil Général n'ait rien prévu pour l'île de Ré dans la politique du troisième âge (ce qui est, en soi, un autre sujet à évoquer dans une autre approche) ne change rien à l'affaire.

Il reste à croire que cette satisfaction des besoins élémentaires de logements en optimisant l'espace qui leur est attribué, sera entendu par des esprits attentifs à ce trop important et trop ancien sujet qui est, à ce jour, l'une des difficultés majeures à résoudre pour le futur de l'île. Les récentes annonces présentées dans "Le Phare de Ré " des 21 et 28 décembre ne sont pas encourageantes: 25 logements pour la fin 2013.

Restons optimistes et Bonne Année à tous

Association Avenir du Bois