

Choisir l'écologie pour Le Mans

Le temps est venu

Le Mans, le 9 mars 2020

Objet : Vos questions concernant le logement social

Madame, Monsieur,

Vous nous avez fait parvenir différentes questions relatives à nos engagements en matière de logement social, notamment en ce qui concerne Le Mans Métropole Habitat.

Le Mans Métropole a la chance d'avoir un parc de logements sociaux de qualité et qui a connu une forte dynamique d'amélioration, même s'il y a encore des investissements à opérer sur l'existant. Il en résulte un parc immobilier accessible, loin de la situation de tension d'autres villes.

Dans le même temps, comme vous le soulignez, le logement social est « dans la tourmente ». Or, permettre l'accès à un logement et un habitat dignes de soi et de ses proches tout en respectant l'égalité et l'équité sociale et écologique ne se fait que sur du long terme. C'est pourquoi, il est nécessaire que les instances, les organisations et les acteurs de l'habitat puissent entrer du mieux possible dans la transition sociétale que nous accompagnerons et co-construirons ensemble.

Nous vous remercions donc de votre interpellation. Voici nos réponses à vos questions (vos questions sont encadrées en vert) et les engagements que je prends en qualité de future maire de la ville. Cependant, d'autres sujets peuvent vous intéresser. Vous pouvez consulter l'intégralité de notre projet sur : ecologielemans.fr.

**1. Quelle sera votre stratégie de développement pour notre Office ?
Maintiendrez-vous le choix de l'externalisation en laissant des promoteurs définir la politique du logement social de la métropole ou ferez-vous le choix d'une maîtrise d'ouvrage sociale au service des habitants du Mans ?**

Votre question pointe du doigt **deux écueils possibles** en matière de stratégie pour Le Mans Métropole Habitat :

- Perdre la maîtrise des orientations publiques et l'éthique qui doit guider la mise en place et la gestion de logements sociaux (qualité des logements, gestion quantitative du parc, équilibre et mixité dans les aménagements...).

- Tout centraliser au niveau de l'Office et se priver de leviers pour dynamiser la construction des logements sociaux (innovation dans la maîtrise d'œuvre, souplesse dans la gestion des projets, agilité de Le Mans Métropole Habitat...).

Je veux trouver un **juste équilibre qui permette une ligne claire en termes éthiques tout en étant dynamique et souple dans la mise en œuvre.**

Tout comme nous comptons le faire de manière générale en termes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, la question du logement social fera partie du travail de charte à co-construire avec les Mancelles et les Manceaux, les acteurs du logement social et aussi les promoteurs (mesure 12 du notre projet, mesure 181 concernant le cas particulier de l'habitat senior). **Nous devons avoir un cahier des charges clair et qui s'impose aux promoteurs.**

Bien entendu, il faudra **un suivi particulier pour s'assurer du respect de ces orientations.** Pour mettre en place ce suivi, je vous consulterai. Peut-être cela implique-t-il de renforcer la place du monteur d'opération ou de créer une autre fonction avec un profil différent. **C'est un sujet que nous étudierons ensemble.**

2. Quels sont vos objectifs en matière de qualité du service rendu à nos 30 000 locataires?

Vous pointez du doigt dans votre questionnaire les conséquences de l'externalisation de missions historiquement réalisées en interne comme le changement des ampoules dans les parties communes ou le nettoyage des halls l'été. Selon vos calculs et constats, cette externalisation serait « très couteuse » et aurait « diminué la qualité du service rendu aux locataires ».

Aujourd'hui, je ne dispose pas de données tangibles pour trancher. Ce que je peux dire :

- **Je suis par principe favorable au maintien du service public** et suis réticente de manière générale à cette tendance à la privatisation constatée dans différents domaines.
- **Deux exemples :**
 - Je me suis opposée durant ce mandat en tant que première adjointe à l'enfance à la privatisation des crèches.
 - Je m'inquiète en matière de sécurité de la privatisation des services de sécurité nécessaires pour l'organisation d'évènements.

Je demanderai donc un bilan indépendant de l'externalisation, dont le cadre sera défini collectivement pour que le résultat puisse être partagé. Ce bilan sera mis en débat avec les parties prenantes (la direction et les salariés de Le Mans Métropole Habitat, des représentants des locataires, les élu.e.s...) et nous évaluerons ensemble la situation.

De manière générale, **il est important de remettre de la concertation entre tous les intervenants du parc social et notamment de redynamiser les syndicats de locataires.** Nous lancerons ainsi un processus collectif pour faire un état des lieux des besoins et

retravailler ensemble sur le projet de Le Mans Métropole Habitat. Ceci correspond à l'axe 6 de notre projet, qui vise à nous appuyer sur le dialogue territorial pour mener des actions au plus près des habitants.

Nous travaillerons ainsi ensemble pour que le locataire soit partie prenante et non seulement un client attendant un service. Nous avons signé par ailleurs la charte de l'habitat participatif et partagé. Le plus grand service que nous pouvons rendre aux 30 000 locataires est qu'ils se sentent et se vivent habitants et citoyens, acteurs. Nous mettrons à disposition les outils d'animation de concertation et de coopération nécessaires.

Nous voulons devenir une collectivité exemplaire pour contribuer aux économies d'énergie et à la réduction d'émissions à gaz à effet de serre, tout en développant des lieux d'habitat agréables et pacifiés, accessibles à toutes et à tous. Tout ceci s'inscrit dans une politique d'urbanisme pour embellir la ville, des espaces publics conviviaux et apaisés, des habitants et des habitantes en bonne santé et bien soignés. Nous souhaitons atteindre l'autonomie énergétique en 2050.

3. Favorisez-vous un rapprochement rapide avec SARTHE HABITAT ou attendrez-vous, en espérant l'éviter l'éventuelle obligation de fusion des 2 organismes ?

Vous questionnez les orientations nationales qui impactent fortement le paysage du logement social, avec la loi qui impose le regroupement des organismes qui ont moins de 12 000 logements. Vous nous alertez sur le fait que tout laisse à présager que ce seuil ne fera qu'augmenter.

Le bouleversement actuel du cadre d'intervention des bailleurs sociaux est très insécurisant, tant pour les équipes que pour la capacité d'action des bailleurs sociaux.

C'est un mouvement en cours et que l'on soit d'accord ou non avec les orientations, nous devons le prendre en compte dans le développement de Le Mans Métropole Habitat.

À ce stade, aucun rapprochement à court terme n'est acté avec Sarthe Habitat, et je ne dispose pas des éléments pour en évaluer la pertinence. Sans prendre le chemin d'une fusion rapide, je suis cependant favorable à se préparer à cette éventualité en travaillant à un partenariat avec Sarthe Habitat qui soit utile pour le territoire, quelle que soit l'issue de la saga législative.

L'urgence concerne les petits bailleurs dont nous devons accompagner la transition. Nous préférons qu'ils fusionnent avec un bailleur public plutôt qu'un bailleur privé.

4. Quelle politique sociale mettez-vous en place dans notre organisme qui emploie 135 fonctionnaires et 135 CDI droit privé ?

Vous pointez du doigt la situation difficile du point de vue de la santé au travail au sein de Le Mans Métropole Habitat. La médecine du travail a ainsi émis deux alertes pour le personnel de Le Mans Métropole Habitat et un travail sur les risques psychosociaux est en cours. Dans le même temps, vous soulignez les différences de statuts au sein de la structure et semblez sous-entendre que les deux seraient liés.

L'histoire de l'office conduit en effet à une différence de statuts avec des agents de la collectivité à statut territorial et des salariés à statut privé. La politique sociale interne de l'office pose en effet questions. Le dernier conflit en date (décembre 2019) en est un marqueur fort. Suite à ce conflit, des revendications ont été satisfaites, les recrutements devraient arriver dans les prochaines semaines : un référent sécurité, 9 postes à statuts privés sont en place depuis le 14 février 2020. Il y avait 267 postes en 2019, il y en aura 283 en 2020.

Cependant, nous nous pensons ces réponses insuffisantes pour retrouver un cadre de travail apaisé. Nous veillerons à ce que la nature des contrats de travail ne génère pas de conflits entre les salariés. Les salariés ne sont pas responsables des mutations organisationnelles des collectivités territoriales. Chaque nature (privée ou territoriale) des contrats de travail présente des atouts et des manques. Elles peuvent donc se compléter dans l'exécution des missions et des métiers. L'intelligence collective que nous prônons sera une clé pour avancer.

Le travail sur les risques psychosociaux doit aller à son terme. Nous ne connaissons pas la teneur des dossiers ce qui ne nous permet pas d'avoir un avis très précis. Pour nous, au niveau de connaissance que nous avons, **une médiation collective pourrait être mise en place afin que l'office retrouve une sérénité** et que tous les acteurs travaillent dans le même sens.

En espérant que ces réponses sont suffisamment précises et apportent des éclairages pertinents, je vous présente, Madame, Monsieur, mes cordiales salutations,



Isabelle Sévère
Tête de liste Choisir l'écologie pour Le Mans