



Université du citoyen

Séance plénière du samedi 25 novembre 2006

Le logement social : Entre politiques publiques et attentes individuelles

En partenariat avec
la Ville d'Eybens et le Conseil Communal de Consultation des Citoyens (4C).
Contact : Annie Mouraille (tél. 04 76 60 76 45)



Il est proposé aux participants de lister et classer ensemble toutes les questions que l'on se pose sur le logement social avec la méthode du Métaplan. Cette méthode permet d'identifier des sous-thèmes qui sont ensuite approfondis dans les groupes de travail.

Les thèmes et sous-thèmes :

Politiques de l'habitat	Pourquoi ne pourrait-on pas acheter son logement social ?
	Peut-on devenir propriétaire de son logement ?
	Maîtrise du foncier (dont maintien des affectations en fin de concession bailleurs/collectivités locales).
	Comment lutter contre la vacance des logements ?
	Comment un logement existant peut-il devenir social ?
	Pénurie de logement.
	Réalité de la demande.
	Logement social et mixité.
	Comment évolue un quartier d'habitat social ?
	Comment mélanger dans un même bâtiment (ou une même montée) logements privés et sociaux ?
	Comment éviter les ghettos ?
	Politique de peuplement.
	Adaptation des constructions à la diversité des demandes ?

Modalités d'attribution du logement social	Parcours du demandeur.
	Critères d'attribution.
	Rôle de la commune dans le logement social.
	Quelle maîtrise des attributions à terme pour les communes ?

Gestion et adaptation du logement social	Logement social et handicap ?
	Pourquoi des refus de logement en temps de pénurie ?
	Adéquation offres/demandes de mutation.
	Taille de la famille / taille du logement : adaptation dans le temps ?
	Accès au logement social et prise en compte de toutes les ressources (patrimoine, résidence secondaire...).
	Adaptation du loyer en fonction des revenus et de la situation familiale.
	Accueil d'urgence ?
	Comment loger les personnes en grande difficulté ?
	Quel pouvoir pour le bailleur d'affectation et de réaffectation de son parc au peuplement ?

Le coût du logement social	Coût des charges du logement et coût induit.
	Quelles justifications des loyers élevés ?
	Evolution : couple loyer + charges.
	Prise en charge de la vétusté des équipements.
	Participation des entreprises (1%, etc.)
	Coût de construction.
	Livret A et financement du logement social : arbre qui cache la forêt ou alibi ?

Relations bailleurs/locataires	Informations contradictoires (gouvernement et médias)
	Transparence des bailleurs vis-à-vis des élus locataires dans les conseils d'administration.

Groupes de travail :

Les participants à la réunion plénière se sont répartis en deux groupes de travail sur les deux mêmes thématiques : « la politique de l'habitat » et « la gestion et l'adaptation du logement social ».

Groupe n° 1 :

Mixité sociale :

Quelle définition de la mixité sociale dans le logement ?
A quelle échelle peut-elle être réalisée ? La commune (avec l'obligation de 20% de logement social), dans les quartiers, dans la montée ?

Gestion politique :

Face à la pénurie de logement, comment faire du social ?
Quelle est la proportion de locataires en surloyer ?
Quels revenus sont pris en compte dans l'attribution du logement social ?

Quelles sont les possibilités de transformer un logement privé en logement social ?
Peut-on conventionner les logements privés ?
Quelles dispositions incitatives ?
Avec quelles obligations pour les propriétaires ?
Quelle politique de réquisition des logements vacants ? (taxe sur les logements vacants ?)
Connaît-on le nombre de logements vacants ?

Comment adapter les bâtiments aux besoins ?
Comment prendre en compte les différentes situations des familles (vieillesse, familles mono-parentales, etc.).
A partir de quels outils peut-on adapter la demande à toute cette complexité pour offrir une palette plus large de type de logements ?
Quelle réponse pour répondre à des besoins temporaires (week-end, vacances, réunions de famille) ? Des chambres d'hôtes dans le logement social ? « Hôtel social » ?
Quelle adaptation en unités modulables ?

- Qu'en est-il du parcours résidentiel (attachement aux lieux de vie) ?
Comment les bailleurs gèrent-ils la demande de changement de logement tout en permettant aux locataires de rester dans le même quartier ?

Groupe de travail n° 2 :

Politique de l'habitat

Quels sont les acteurs de la politique de l'habitat ?
Les élus eux-mêmes déplorent le peu de pouvoir dans la gestion des constructions souhaitées.
Comment est construit le logement social ?
Quelle réflexion à long terme lors de décision de construction de logements sociaux ?

Comment les élus font-ils pour construire du logement social, malgré les difficultés, les freins ?
Comment peuvent-ils décider de construire des logements sociaux sur un terrain privé acheté par décision municipale ?

De plus en plus de personnes souhaitent acheter leur logement : loyer = sentiment de payer à perte.

Mixité sociale :

Comment responsabiliser les locataires ?
Des exemples de « résidentialisation » : transformation des espaces publics autour des logements sociaux en espaces privées (comme dans une copropriété) avec prise en charge par les locataires de la gestion, de l'entretien de ces espaces, dans l'objectif de responsabiliser les occupants.

Quel est le suivi des familles pour adapter le prix des loyers aux revenus ?
Intérêt du suivi des familles de locataires pour ajuster le logement à leur revenu (éviter sur endettement).

Quels moyens ont les partenaires (bailleurs et communes) pour travailler ensemble ?

Comment traiter et harmoniser l'attribution ou l'échange de logements en fonction d'un changement de situation familiale ? (vieillesse, handicap, perte d'emploi, changement dans la composition de la famille).
Comment faire pour les échanges de logement lors de changement de revenus ou compo familiale ? Quelle mobilité dans les logements ?

Quelles urgences ? Comment la définir ? Le logement social peut-il répondre aux urgences ?