



# Université du citoyen

## Séance plénière du samedi 27 janvier 2007

# Entre politiques publiques et attentes individuelles : **Le droit au logement**

Avec :

**Marc Baietto,**

Maire d'Eybens, vice-président du Conseil général de l'Isère

**Antoinette Pirrello,**

Conseillère municipale à Eybens déléguée au logement,

**Bernard Archer,**

Président d'Un toit pour tous, partenaire de la Fondation Abbé Pierre,

**René Ballain,**

Chercheur au laboratoire PACTE, Institut d'études politiques de Grenoble

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)



*Cette séance de l'Université du citoyen n'a pas pu être enregistrée en totalité. Le rendu des interventions et des débats est malheureusement incomplet, mais tente de retracer la teneur des propos.*

## **Intervention de René Ballain**

La politique du logement ne comprend pas uniquement le logement social.

Le logement ouvrier a été assuré pendant longtemps par le secteur privé. D'ailleurs, le secteur public ne représente guère que 20% du parc, donc 80 % du parc de logement est privé.

Historiquement, quelles ont été les attentes de la population en matière de logement ?

Du milieu du 19<sup>ème</sup> jusqu'à la fin des 30 glorieuses, le mouvement social avait deux revendications principales.

La première était que tout le monde ait un logement, plus grand et plus confortable. La construction massive de logements privés au lendemain de la deuxième guerre mondiale apporte une réponse, même si de nombreuses familles sont en grande difficulté (cf. l'appel de l'Abbé Pierre pendant l'hiver 1954).

La deuxième grande revendication concernait la protection du statut fragile de locataire. La loi Quillot du 22 juin 1982 affirme le droit au logement et équilibre les relations entre propriétaires et locataires.

Ces deux grandes revendications, portées pendant un siècle, n'ont eu de réponses qu'à la fin des années 70, début 80.

Est ce que, pour autant, nous sommes sortis d'une situation de crise ? Non, la crise actuelle est différente, de nouvelles situations se sont dessinées et les enjeux sont considérables.

La crise actuelle du logement a trois caractéristiques majeures :

- A la fin des trente glorieuses, l'offre de logement était à peu près égale à la demande. Or, actuellement, on assiste à un manque de logements, qu'on peut estimer à 800 000, voire 900 000, ce qui n'est pas rien. En 2006, le niveau de construction a été le plus fort depuis une vingtaine d'année, avec 440 000 logements mis en chantier, mais la proportion des nouveaux logements destinés à des ménages à revenus modestes est au plus bas. Ce sont donc les plus faibles qui subissent les conséquences.

- Caractéristique encore plus grave que la précédente : les caractéristiques de l'offre ne correspondent plus aux caractéristiques de la demande. D'un côté, nous avons une offre de logements tirée vers le haut parce qu'elle est de plus en plus soumise à la loi du marché et d'un autre côté, la demande émanant des ménages, dont, pour une grande partie, la situation s'est énormément fragilisée. On peut représenter l'offre et la demande de logement sous la forme de deux pyramides parallèles et inversées. La pyramide de la l'offre étant sur la pointe alors que celle de la demande est sa base.

Nous assistons donc à une crise du logement et ceux qui sont logés sont face à la problématique d'essayer de s'y maintenir. A titre d'exemple, en 2005, le taux des expulsions a augmenté de 33 %.

- Une autre dimension de la crise pour une partie de la population est la difficulté de la mobilité. En effet, une part grandissante de la population n'a pas le choix de son logement.

Après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, une partie de la population était logée, mais dans de mauvaises conditions, une autre partie n'était pas logée, donnant lieu à des mouvements de protestation comme les squatteurs, les castors.

A la fin des années 60, grâce à un effort fait sur le logement, une grande partie de la population est logée. C'est l'époque où le logement social est extrêmement valorisé et recherché. Cependant une partie de la population est restée dans un habitat ancien et inconfortable, souvent les populations les plus fragiles. Il y a donc un clivage entre ceux qui peuvent choisir leur logement et leur lieu d'habitat et ceux qui ne peuvent pas. A cette époque, on commence à parler de mal-logement.

La crise actuelle du logement est beaucoup plus difficile à résoudre que celle des années 50.

Les politiques récentes ont mené à une situation paradoxale. En effet, depuis 3 ans, le nombre de logements construits est de 300 000 logements par an, l'année dernière on a dépassé la barre des 410 000 logements, sur lesquels le gouvernement et le ministre de la cohésion sociale ont beaucoup communiqué. Mais ils communiquent beaucoup moins sur la correspondance de ces constructions par rapport aux besoins des demandeurs. C'est bien de produire, encore faudrait-il que cette production corresponde à la demande.

Bien qu'il y ait davantage de constructions, jamais l'effort de la collectivité en faveur du logement n'a été aussi bas depuis 30 ans. On construit beaucoup mais ça ne coûte pas grand-chose à la collectivité. En 2000, l'ensemble des dépenses consacrées au logement (Etat et collectivités locales) représentait 2,03 % du PIB. L'effort de la collectivité n'a pas cessé de baisser et se situe à 1,84 % du PIB en 2006. Le problème est que le PIB est une masse assez considérable et que cette baisse de 0,20 % du PIB représente 3 milliards d'€ en 2006.

Non seulement on dépense peu, mais la dépense publique est mal orientée. En effet, environ 41 % des mises en chantier correspondent maintenant à des logements attribués sous condition de ressources ou à des loyers inférieurs au marché en 2006 alors que ce pourcentage représentait 67 % des flux de construction neuve jusqu'en 2002. Parallèlement, le nombre de logements destinés à des ménages qui peuvent se loger sans l'aide de la collectivité a plus que doublé entre 2000 et 2006, passant d'un peu plus de 100 000 à près de 260 000 unités.

La rupture a été brutale et elle a contribué à dissocier la production immobilière de la satisfaction des besoins sociaux.

Pourquoi cela fonctionne-t-il aussi bien alors qu'il y a si peu de social ? La puissance publique s'appuie principalement sur les incitations fiscales pour soutenir la production immobilière. L'incitation fiscale représente l'intérêt d'être efficace économiquement, mais n'a pas de répercussion sociale. Elle est aveugle aux besoins des territoires.

Le « De Robien » est un investissement qui permet de déduire jusqu'à 65 % de la valeur de l'investissement de ses impôts, sans aucune contrepartie sociale, sauf de respecter un niveau de loyer qui est le plus souvent au dessus de celui du prix de marché (14€/m<sup>2</sup> pour l'agglomération).

Le « Borloo populaire » va exactement dans le même sens : il s'agit d'une aide publique pour produire des logements au niveau du prix de marché, sans contrepartie sociale.

Le gouvernement actuel a libéré la contrainte de 10 % de Prêt locatif aidé (PLS) et fait reposer l'essentiel du développement de la construction sur le PLS. Entre 2000 et 2006, le nombre de PLS a été multiplié par 8, alors que la production de logements Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ont augmenté plus modestement, leur nombre a été multiplié par 1,6. Cela ne veut pas dire qu'on n'a pas besoin de logement PLS mais ces logements intermédiaires ne correspondent pas aux caractéristiques des demandeurs de logement social aujourd'hui.

L'effort public est mal orienté, car il soutient la constitution de patrimoine immobilier à travers le « De Robien », « le Borloo populaire », alors que l'aide publique, à travers les incitations fiscales, sont aussi importantes que pour le logement social.

Pour le « De Robien », l'aide publique représente de 22 000 à 33 000 € pour quelqu'un qui investit pour se constituer un patrimoine.

Le « Borloo » dit « populaire » qui n'a pas grand-chose de populaire : l'aide publique s'élève de 24 000 à 42 000 €.

L'aide publique pour la construction d'un logement PLUS est de 25 000 €.

Les aides publiques sont plus importantes pour se constituer un patrimoine.

L'aide personnelle au logement représente une masse considérable, indispensable. Elle essaye de réduire l'écart entre le prix du loyer et les capacités financières des ménages. Mais elle ne joue en rien sur la structuration de l'offre de logement. Elle court après le marché en ayant un effet pervers sur les prix des loyers. Actuellement, les dépenses de logement pèsent très lourd sur le budget des ménages et le taux d'effort est le plus haut depuis des décennies.

La dégradation de la situation des ménages et la non réponse des politiques génèrent les difficultés et creusent les inégalités.

## **Intervention de Bernard Archer**

Notre association « Un toit pour tous », est le fruit de 45 autres associations (dans le domaine caritatif, humanitaire et gestionnaire d'équipement d'hébergement) sur le département et évidemment principalement sur le bassin d'habitat grenoblois. Cette association a plusieurs activités combinées :

- Connaissance, analyse de la situation (le pendant de ce qui se passe au niveau national – un observatoire du logement produit un rapport sur le mal logement en Isère).
- Actions d'information et de sensibilisation de l'opinion publique et des responsables politiques.
- Action opérationnelle : production d'une offre de logement pour les personnes en difficultés soit en mobilisant des logements qui nous sont confiés par des propriétaires privés et en les gérant à travers une agence immobilière à vocation sociale « Territoire », soit en achetant des logements diffus dans l'ensemble du tissu urbain, dans des copropriétés, et qui sont ensuite loués à très bas prix à des personnes pour laquelle l'attribution est faite dans le cadre du plan d'aide au logement des défavorisés de l'Isère. Nous ne désignons pas les attributaires.

Nous avons donc une offre assez conséquente, sur le bassin grenoblois, de 240 logements. Nous produisons maintenant de 30 à 35 logements par an sur le bassin grenoblois et sur le bassin voironnais.

Evidemment cette offre de logements est insuffisante à répondre à la demande. Mais cette offre permet de concourir à aider les personnes en difficulté. Elle constitue aussi un point d'appui pour réfléchir aux manières de faire à destination des publics les plus défavorisés et donc d'avoir une légitimité notamment dans notre rapport avec les responsables politiques et l'Etat et quant à la politique locale du logement.

Nous gérons aussi un hôtel et une résidence sociale qui voient passer de l'ordre de 60 personnes par an dans leurs locaux ; il s'agit de ménages, des familles, souvent des femmes seules en logements transitoires, en attente d'attribution de logement.

Trois grandes questions se posent actuellement :

- La prise de la mesure des besoins et de la capacité d'y répondre ?
- Qui a la responsabilité ? Où s'exerce la responsabilité, comment une politique du logement peut se concevoir et s'adapter à la demande ?
- Quelles sont les composantes de ce qu'on pourrait appeler une politique du logement qui est différente d'une politique de la construction ?

Actuellement, en Isère 40 000 demandes sont en attente de logements sociaux (et un nombre d'années assez important pour l'obtenir). 2/3 des demandeurs sont des primo arrivants (soit près de 25 000 demandeurs), et 1/3 sont déjà dans le parc public, mais qui ont besoin de changer. Il y a donc une très forte demande de personnes qui habitent dans le privé, en général logés dans des conditions assez déplorables.

Sur le territoire de la Métro, il y a actuellement 13 000 demandes de logement social.

Face à cela, la Métro a pour projet de produire 735 à 813 logements sociaux par an dans le cadre du Plan local pour l'habitat. Elle a réussi à en faire péniblement 591 l'année dernière. Elle n'arrive même pas à utiliser les fonds mis par les pouvoirs public, parce que c'est compliqué de construire, parce qu'il y a nulle part un responsable qui puisse organiser l'ensemble de la démarche. Le Maire, la Métro, le CG, l'Etat, etc., chacun a sa part de responsabilité et la mise en oeuvre est extrêmement difficile.

Même s'il y a la volonté au niveau local d'augmenter la réponse face aux besoins de logements, on se rend compte que l'organisation actuelle est totalement inefficace. Il faudrait que la responsabilité de l'offre de logement soit véritablement assumée sur les bassins d'habitat ou sur les territoires de vie.

On constate un désajustement complet entre ce qui est offert et les besoins. En effet, au niveau de la Métro, 13 000 ménages sont en attente d'un logement social. 2/3 de ces ménages sont des gens qui devraient avoir normalement un logement dit d'insertion, c'est-à-dire en PLAI, un logement qui a une aide publique suffisamment forte pour que le loyer soit nettement en dessous de ce qui est pratiqué par les logements HLM ordinaires, donc être en dessous de 60 % du revenu plafond. Les 2/3 des demandeurs sont dans ce cas-là. On ne peut donc pas dire que la demande puisse être satisfaite avec des logements intermédiaires de type PLS. Sur les 13 000 demandeurs de l'agglomération grenobloise, 3 000 ménages sont au seuil de pauvreté (la moitié des revenus médians en France soit environ 450 € pour une personne seule).

La Métro programme 725 à 813 logements sociaux chaque année, 50 logements d'insertion sont programmés et sont réalisés. En matière d'offre, en tenant compte de la rotation dans le parc, on arrive à un maximum de 150 logements par an (or, ce n'est pas autant) qui sont véritablement adaptés à cette demande des plus de 3 000 ménages.

Actuellement, il semble bien que tout se fait selon le raisonnement : on construit, c'est bien, mais on construit ce qu'on peut et puis on verra ! On fait le maximum. Toutefois, il n'y a personne pour dire : quelle est la différence entre ce qu'on peut faire et ce qui est demandé ? Qu'est-ce que cela veut dire sur le plan de la politique sociale et qu'est ce que cela veut dire comme effort si on veut arriver dans un délais de 4, 5, 10 ans, à le résoudre ? Ce point est tout à fait essentiel et représente une de nos actions : il s'agit de faire comprendre aux hommes politiques qu'il est nécessaire de mettre en place non seulement des documents que l'on médiatise mais un véritable programme d'actions qui se donne des objectifs et qui soit évaluable, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Nous sommes face à ce qu'on pourrait appeler une politique de la construction et absolument pas une politique sociale du logement.

Par ailleurs, il ne suffit pas de fournir un toit à ces personnes en situation d'exclusion de fait, et qui sont, de part justement ce qu'on vient d'expliquer, de plus en plus nombreux (amorces d'un processus de dégringolade sociale). Ce n'est pas de cette manière là qu'on résout leurs problèmes, mais on a besoin d'autre chose.

Aussi, notre démarche est de considérer que lorsque nous offrons un logement à faible loyer :

- nous essayons de les offrir de telle sorte qu'ils soient dispersés et non pas concentrés en achetant ou en mettant en gestion dans l'ensemble de la ville,
- nous considérons que ces personnes n'ont pas besoin d'être accompagnées systématiquement, mais il faut qu'il y ait un rapport plus étroit avec eux sur le plan de la gestion de façon à ce qu'un certain nombre de difficultés qui peuvent être de gestion, de rapport à l'environnement, par exemple, soient anticipées et réglées pour que progressivement, ils retrouvent les capacités d'autonomie qu'ils peuvent avoir perdues.

Ceci est donc une dimension absolument essentielle de ce qu'on peut appeler une politique de l'habitat. Mais tout ceci est en déshérence, du fait de la multiplicité des acteurs : le social est compétence du département, aussi au niveau de la Métro, on ne veut pas entendre parler de l'hébergement et les Ccas sont complètement débordés.

Ce n'est pas la construction seule qu'il faut prendre en compte, mais arriver à concevoir une politique du logement qui prenne en totalité la chaîne de l'hébergement et du logement.

L'essentiel du logement social est constitué par le logement privé. Or, le logement privé est en train de se transformer complètement avec le processus de valorisation et de constitution du patrimoine. De ce fait, il est à la source d'une bonne partie des demandes de logement social.

Il serait intéressant pour la société que les personnes défavorisées, à faible revenu, soient réparties comme elles l'étaient jusqu'à présent dans l'ensemble du tissu urbain et que le logement privé continue à jouer son rôle social. La difficulté, actuellement, est que les propriétaires bénéficient des opportunités qu'offrent le marché du logement, ou vendent parce que c'est une occasion de faire du capital. Cela se traduit par l'exclusion et la ségrégation accrue de la population.

Il me semble que le conventionnement du logement privé serait utile à condition qu'il soit intégré dans la politique du logement. Il faudrait aussi que les collectivités territoriales considèrent qu'il est peut-être moins onéreux que les personnes à faible revenu puissent rester dans le privé, plutôt que d'essayer de construire des nouveaux lieux d'accueil en les faisant sortir de là où elles sont actuellement. C'est une dimension qui nous paraît assez importante et qu'il faut développer et qui serait économiquement intéressante.

Bien sûr, derrière tout cela, il y a la question de la régulation du marché, et ce n'est pas forcément au niveau local que tout cela se joue, encore que les politiques foncières des collectivités qui sont amorcés avec des établissements publics fonciers pourraient, doivent jouer un rôle et arriver peut-être à stabiliser un certain nombre de mécanisme.

## **Intervention de Marc Baietto**

La loi Solidarité et renouvellement urbain nous fait obligation d'avoir 20% de logements sociaux, si nous ne les avons pas, nous payons une pénalité à l'Etat. Mais les logements en PLS font partie des 20 %. Ainsi, on peut avoir une obligation parfaitement respectée et n'avoir aucun ménage en difficulté dans sa commune.

### Première difficulté : la multiplicité des outils

Une multiplicité d'outils entre en jeu quand on veut, à la sortie, se demander comment on va produire, dans une commune donnée, du logement, si possible du logement social. Tout d'abord, il faut se référer à un grand « machin » (schéma de cohérence territoriale - Scot). A Eybens, nous dépendons du Scot de la région urbaine grenobloise qui s'étend de Pontcharra à St Marcellin et à Beaurepaire (il s'agit de l'aire urbaine grenobloise). Pourquoi cette aire ? Non pas par la volonté hégémonique du président que je suis ! Mais de par la forte attractivité professionnelle des agglomérations (40 % des actifs de l'aire urbaine).

Ensuite, au niveau de l'agglomération, le Plan local de l'habitat (PLH) élaboré par la Métro fixe des objectifs en matière de logement. Parallèlement, nous avons, au niveau local, le Plan local d'urbanisme (PLU), qui relève des maires.

On peut définir au niveau global de la grande région urbaine des ambitions, mais à la sortie c'est dans la commune que l'on définira ce que l'on fait sans aucune autre contrainte que le poids des habitants.

L'expérience eybinoise du poids des habitants : tant que nous avons fait des opérations d'urbanisme (Maisons Neuves, Ruires), personne n'a rien dit. Nous avons mis de l'accession au milieu du locatif et du locatif au milieu de l'accession et cela s'est bien passé. Depuis un an, nous repartons, mais nous avons changé notre fusil d'épaule. Nous allons mettre du logement social là où il n'y en avait pas, dans les quartiers d'Eybens. Et bizarrement, tout à coup, cela pose des problèmes. Cette capacité à se mobiliser pour le logement social est spectaculaire. Bien sûr, les habitants ne le disent pas comme ça, personne ne vient me dire : « ah, non, Monsieur Le Maire, vous n'allez pas mettre du logement social chez nous ». Par contre, on va trouver que l'immeuble est trop haut, que ça va faire trop de voitures, qu'on ne pourra plus stationner, qu'il y a des problèmes de sécurité...

Ce qui me frappe beaucoup, c'est que lorsque nous faisons des actions comme cela, nous n'entendons jamais ceux qui sont d'accord. Il y a une sorte de désertion des citoyens qui laissent l'espace à ceux qui râlent. Il serait intéressant, de temps en temps, dans les réunions où l'on présente un projet, que des habitants nous disent « je soutiens ». C'est arrivé une fois dans une réunion publique ! Une jeune femme a dit : « moi, j'attends un logement locatif, j'en ai besoin pour vivre ».

J'aimerais bien comprendre à quoi tient cet abandon du terrain citoyen par ceux qui pourraient s'exprimer. Ceci n'est pas propre au thème du logement, mais pour la plupart des sujets. Il s'agit d'un problème politique et citoyen pour lequel je cherche la solution et je suis prêt à entendre toutes propositions.

## Deuxième difficulté : la multiplicité des acteurs

Le PLU a prévu de la densité. Il faut qu'on arrête de penser que l'immeuble de R+1 est trop haut. Il faut reconstruire en hauteur. Si on ne le fait pas, on va construire à des coûts réhabilitaires et nous n'arriverons pas à trouver des loyers supportables. Pour la 4<sup>ème</sup> tranche des Ruires où nous allons construire un Etablissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes (Ehpad) et un pôle petite enfance, nous avons travaillé avec « Un toit pour tous ». Et nous allons essayer, avec la complicité du bailleur, de se situer plutôt vers le plancher que vers le plafond de l'échelle des loyers.

Pour ce projet, nous avons imaginé 30 logements, mais s'il faut monter à 35 ou 40, nous sommes d'accord puisque l'objectif n'est pas le nombre, mais un prix de loyer.

Mais, lors des réunions publiques, quand on annonce un projet d'habitat collectif avec le nombre de logements envisagé, c'est plus difficile ! Par exemple, rue du général Vergnes, nous avons fait la demande au promoteur que, pour la partie en accession, le prix de vente ne dépasse pas 200 000 € pour un logement moyen. C'est l'objectif que nous nous étions donné, sauf que compte tenu des prix du marché qui ont flambé, là où nous pensions, il y a 5 ans faire 80 logements, nous devons en faire 120. Le logement a rétréci comme quand on lave un vêtement neuf. Bien sûr les réactions ne manquent pas: qu'est ce que ce maire qui ne maîtrise pas ses opérations ? Il est difficile d'atteindre les objectifs qu'on veut se fixer.

## Troisième difficulté : l'imbrication des acteurs

Le 1<sup>er</sup> ministre Raffarin a complètement raté son coup sur l'acte II de la décentralisation. Pourquoi ? Je ne sais pas s'il faut supprimer des collectivités, il y a en beaucoup, je ne suis pas certain qu'on fasse forcément toujours des économies, sans doute un peu. Par contre, il est affligeant que tout le monde ait un bout de compétence sur tout. Pour poser une pierre, il faut l'avis de l'Etat, du Conseil régional, du Conseil général, de la Métro, sans compter les organismes techniques qui ont été créés (les agences, les banques, les bailleurs sociaux). Ainsi pour régler un problème simple, c'est un véritable parcours du combattant. Tout le monde est d'accord sur le fait qu'il faut construire des logements, mais on ne sait pas le mettre en œuvre.

Avec la construction de logements sociaux, se pose la question, pour une ville du type d'accompagnement qu'on souhaite mettre en place. Choisit-on de soustraire cet accompagnement aux associations ? Soit on doit être en mesure d'accompagner, je pense que les associations sont meilleures que nous sur un certain nombre de thématiques, mais il y en a d'autres, la socialisation fait aussi partie de la lutte contre l'exclusion. On reboucle sur les services municipaux et la capacité que l'on a à apporter les aides et mettre en place les outils nécessaires. Ils sont en nombre indéfinissables. On ne fait pas rentrer les habitants dans des catégories qui permettraient de définir à priori la manière dont on va répondre, si on commence à répondre, c'est comme tout à l'heure pour le nombre de logements, on ne sait pas où on va. On ne connaît pas le chemin à l'avance.

Le problème qui m'inquiète beaucoup c'est la désolidarisation, la ségrégation dans nos villes. Une façon de faire est d'aller construire sa petite maison dans la prairie, sur les côtes ensoleillées sur la rive droite. On est en train aujourd'hui de voir une séparation. Même s'il y a de l'habitat social partout, le cœur de ville va être habité par les gens les moins fortunés, les plus fortunés sortant de la ville. Cela génère une idéologie du logement qui retombe sur ceux qui essaient de sauvegarder leur patrimoine en milieu urbain.

Les communes sont prêtes à accueillir du logement, mais il faut de l'emploi, il faut les structures de la grande ville, il faut garder une part modeste au collectif. La seule fois où le Maire de Chabons s'est fait mettre en minorité par son Conseil, c'était pour la construction

de 8 logements sociaux. Le Maire de Venon dans le canton d'Eybens essaye désespérément de transformer un vieux bâtiment pour construire deux logements, le Conseil municipal lui a refusé. Cette réalité là, il va falloir que nous nous y attaquions.

*Remarque : Monsieur le Maire, je sais que vous êtes sensible au problème de logement. A l'occasion de la mort de l'Abbé Pierre, je vous demande que vous fassiez voter par votre conseil qu'un lieu porte son nom.*

Réponse de Marc Baietto : Volontiers.

*Question : Pourquoi les collectivités locales n'incitent-elles pas le gouvernement à fixer un plafond au prix des logements ? Cela avait été fait en 1945 car les loyers étaient trop élevés ?*

*Question : Que veulent dire PLS, PLUS, PLAI ? Les logements sont-ils moins bien fait ? Plus petits ?*

*Question : Pourquoi a-t-on besoin de construire autant de logements ? N'y a-t-il pas des ressources qui existent déjà ? Y a-t-il d'autres possibilités que de construire ?*

*Question : qu'en est-il du logement des demandeurs d'asile ?*

Réponse de Marc Baietto :

Les enjeux sont forts avec le renouvellement politique qui interviendra dans les semaines qui viennent.

Nous sommes dans une logique complètement dominée par la loi du marché. A partir de là, la régulation de l'ensemble des phénomènes sociaux est livrée au marché et on pense que tout va se résoudre dans le meilleur des marchés possibles !

Aujourd'hui, il faudrait dire clairement que pour toute une série de domaines on peut refuser, en tant que citoyen, que cela rentre dans le marché, car le marché ne s'intéresse qu'à ceux qui sont solvables.

Les prix du logement ont flambé. On se trouve aujourd'hui avec des coûts de construction du logement locatif qui sont plus élevés que pour les logements en accession parce que le bailleur veut se garantir dans la durée. Pour le logement en accession, l'accédant assurera l'entretien à sa charge.

Sur le foncier, les élus du département et de la Métro ont tenté d'agir en mettant en place un établissement public foncier local pour lequel nous payons une taxe spéciale d'équipement.

Pour faire du logement social, on achète au prix du marché, donc tout ce qu'on met en place dépend du prix du marché. Lors des évaluations, les Domaines se basent sur le prix du marché (le prix dans les dernières opérations de vente dans le secteur) et fixent le prix de cette façon. Ainsi, tout ce que nous mettons en place est régulé par la loi du marché, et c'est donc la loi de l'offre et de la demande qui régule les loyers. Ce sont des choix de fond, c'est un vrai débat citoyen d'accepter ou non que le marché régule tout. Cela ne veut pas dire non plus à l'opposé de choisir le dirigisme pour tout, mais d'avoir des mécanismes de régulation.

### Réponse de René Balain :

On vit sur des fictions : le marché peut tout résoudre mais ce n'est pas vrai, cela ne l'a jamais été. On pense qu'en produisant un logement pour riche, ce riche va libérer un logement. Or maintenant, cela ne fonctionne plus comme cela parce que le niveau pour accéder à la propriété est trop haut, la marche entre les différentes catégories de logement est trop haute pour être franchie.

De plus les gouvernants ont une mauvaise connaissance de la réalité : nous vivons encore sur l'illusion d'une large classe moyenne. Deux grandes visions du logement social s'opposent : le logement social, c'est pour les pauvres et le reste, régi par la loi de l'offre et de la demande, est pour les riches. Or, tout cela est faux.

Les besoins sont sous-estimés : ne sont pas pris en compte les changements de la société, les phénomènes sociologiques (changement de composition des familles, flux migratoires).

Il faudrait 360 000 logements par an pour répondre aux besoins, on est dans un déficit qui n'est grignoté qu'à la marge.

### Réponse de Bernard Archer :

Le taux de vacances est faible dans le logement social. Malgré l'augmentation des constructions, l'offre baisse parce que la part des personnes qui quittent le logement social a baissé. L'augmentation des constructions ne compense pas parce qu'il y a moins de départ.

Actis à Grenoble attribuait 1 500 logements par an il y a 5/6 ans, maintenant c'est 700 logements par an.

### Réponse de René Ballain :

Les différents types de logements sociaux sont :

Le PLUS (prêt locatif à usage social) est le logement social le plus répandu. 2/3 des ménages français peuvent accéder de part leur plafond de ressources au logement social.

Le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) correspond à un logement plus aidé. Pour y avoir accès les ressources des ménages doivent représenter environ 70% du plafond de ressources HLM. Ce produit s'adresse aux ménages en difficultés économiques et sociales.

Le PLS (prêt locatif social) représente des logements intermédiaires, c'est à dire entre le logement locatif social à proprement parler et le logement privé. Il s'adresse aux ménages qui ont des revenus supérieurs de 130% au plafond PLUS.

Il y a effectivement une baisse de la mobilité dans le logement social. Le parcours résidentiel est complètement remis en cause : on démarre dans un logement social, puis on achète un logement. Maintenant vu les prix du marché, l'accession à la propriété est vraiment réservée aux plus riches.

Parallèlement, on assiste à un effondrement du rôle social du parc privé. En 1990, à Lyon, le niveau de loyer des logements privés était inférieur au parc social. Maintenant, du fait de la liberté des loyers, l'écart n'est plus que de 6 %.

Le plafonnement des loyers ne pourrait être une politique durable, mais une situation d'urgence. Cependant, il faut travailler à ce qu'on produise du logement accessible à ceux qui en ont besoin.

Le logement aidé (Borloo, De Robien) ne concerne que ceux qui sont dans les classes moyennes supérieures, voire les ménages les plus aisés. Or il ne devrait pas y avoir d'aides sans obligation sociale.

### Réponse de Bernard Archer par rapport aux demandeurs d'asile :

Il y a les demandeurs d'asile qui sont reconnus comme tels et dont les demandes sont prises en compte. Les clandestins, ou ceux qui ne sont pas reconnus comme tels, ont le droit de rester le temps de trouver une solution, mais ils n'ont pas le droit de travailler (donc, ils travaillent au noir). Quand il s'agit d'une famille avec des enfants, ils sont logés par la Préfecture, via des associations, mais souvent dans des conditions difficiles. Pour les personnes isolées, un dispositif l'Adapt les aide à se loger, et ce dispositif est augmenté pour aider ces personnes pendant l'hiver.

Les associations d'aide aux demandeurs d'asile sont réunies au sein d'un collectif, qui demande qu'à la suite de l'hébergement provisoire, il y ait une solution stable, mais c'est fait au coup par coup, on bricole dans l'urgence. Le nombre de demandeurs d'asile a augmenté. Il y a quelques temps, beaucoup d'algériens sont arrivés en France et ont pu tous être relogés. A Eybens aussi, la commune a fait un effort sérieux pour rendre un local habitable. Dans les coups durs, on trouve des solutions mais si une vague d'immigration arrivait, ce serait difficile.

## **Droit opposable au logement**

### **Intervention de René Ballain**

La question du droit opposable au logement est revenue suite à la mobilisation des Enfants de Don Quichote alors que la question existe depuis la fin des années 90. Cette question a déjà été travaillée par le Haut Commissariat des plus défavorisés (siégeant auprès du 1<sup>er</sup> Ministre). En 2002, ce dernier avait demandé au Haut Commissariat de travailler sur le thème.

Pourquoi se pose la question du droit opposable au logement ? Il a une longue histoire. En effet, la loi Quillot affirme le droit au logement. Or elle a été abrogée en 1986, puis restauré en 1989 date à laquelle le droit au logement a été affirmé comme droit fondamental. Or cette loi avait pour principal objectif de rendre plus équitable les relations entre les locataires et les propriétaires. C'est un droit pour les locataires, non pas pour ceux qui ne le sont pas.

En 1990, dans la loi Besson, le droit au logement est réaffirmé et rend obligatoire sa mise en place, pour aider les plus fragiles. Mais tout ceci n'est qu'une obligation de moyens et non de résultat. Le droit au logement est reconnu mais il n'y a pas d'obligation de résultat.

Le droit opposable au logement apporte l'obligation de résultat. Le 30 janvier le projet de loi sera discuté au Sénat.

Ce que dit le projet de loi :

L'Etat garantit le droit au logement. La loi s'appuie sur le mécanisme de la loi pour la lutte contre l'exclusion en 1998 qui impose la mise en place d'un numéro unique d'enregistrement des demandeurs de logement dans un département. La loi demandait de

fixer des délais (ça va de 6 mois à 48 mois selon les lieux). Si on dépassait les délais, il y avait seulement des recommandations.

Les demandeurs, privés de logement, peuvent saisir la commission de médiation (au niveau du préfet) qui déclarera la priorité (soit logement, soit hébergement), puis la commission saisira le préfet, le préfet saisira les bailleurs sociaux et si pas réponse, le préfet logera sur son contingent.

A partir du moment où un cas est défini comme prioritaire, si le préfet tarde, il est possible de faire un recours contre l'Etat par le tribunal administratif. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les personnes déterminées comme prioritaire pourront porter un recours (pour les autres catégories, ce sera au 1<sup>er</sup> décembre 2012).

C'est un droit énorme de pouvoir demander un recours juridictionnel.

La mise en œuvre du droit opposable au logement ne repose que sur le logement social, or la demande de construction de logement social émane des communes.

Il n'est pas logique que cela repose uniquement sur le logement social. L'obligation devrait peser également sur le logement privé aidé.

La droite va voter le droit opposable au logement, or récemment, des débats ont eu lieu où on voulait réduire les obligations de la loi SRU et modifier la définition du logement social. Déjà cet été, on a fait rentrer dans les contingents des logements sociaux vendus depuis 5 ans.

### **Intervention de Bernard Archer**

Il faudra arriver à ce qu'il y ait des moyens, pour une vraie politique du logement et de l'hébergement. Se pose aussi la question de l'aide aux demandeurs de logements. Qui va porter ces démarches longues et compliquées ? Il existe des associations de locataires mais pas de demandeurs. Il faut mobiliser les citoyens pour qu'il y ait des personnes qui aident les demandeurs.

Le Conseil social de l'habitat en Isère entend remettre à plat toutes ces questions. Il se donne pour mission de dialoguer avec les autorités. C'est une question d'argent, mais aussi de mode de fonctionnement, de politique foncière, de régulation du marché.