

Séquence 14 : Accès au logement : les propositions des acteurs.

Mercredi 1 juin, 18h30- 20h30

I - Les Intervenants

Introduction Denis Liquet, Ancien président de l'USH (Union sociale pour l'habitat), membre du CESR (Conseil Economique et Social Régional)

Animation Christine Vilvoisin, journaliste à France 3 Synthèse Christine Vilvoisin, journaliste à France 3

Les Elus

- ▶ Gilles Retière, délégué à l'urbanisme et l'habitat à Nantes Métropole, Maire de Rezé,
- ▶ Xavier Amossé, conseiller général de Nort-sur-Erdre,
- ▶ Michel Ménard, chargé du logement social à Nantes

Les Acteurs

- ▶ Hélène Launay et Marie-Bernard Guesdon, Le Temps pour Toit
- ▶ Nicole Peu, URFJT (Union régionale des foyers de jeunes travailleurs)
- ▶ Florence Perrichaud, FNARS (Fédération nationale des associations de réinsertion sociale), Association Francisco Ferrer
- ▶ Yves Aubry, FAPIL (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement),

Les Partenaires

- ▶ Gérard Corbel, le centre de l'habitat

Nombre de personnes dans la salle (intervenants compris) : une quinzaine

II – Introduction

A. Les grands axes de l'intervention

Axe 1 : La problématique du logement aujourd'hui sur l'agglomération (manques d'offres, surenchère des prix, pas de turn-over dans le locatif social, mais aussi évolution de la structure familiale, accroissement de la précarité...

Axe 2 : Le droit au logement à l'épreuve de la décentralisation : qui est aujourd'hui responsable du droit au logement ?

B. Parti pris ou message général

Nous connaissons aujourd'hui une crise du logement paradoxale : le déficit de logement est extrêmement préoccupant alors même que la construction n'a jamais été aussi importante.

Cela montre la faillite des politiques menées depuis deux décennies et des différentes lois successives. Les conséquences se traduisent ainsi par des phénomènes de spéculation foncière (Exemple de Loi de Robien : les déductions fiscales sur les produits du logement profitent aux investisseurs et l'état dépense ainsi plus d'argent sur les déductions fiscales que dans le mouvement HLM), d'étalement péri-urbain (la rareté et la cherté des terrains tendent à rejeter vers la périphérie des villes les populations modestes), et de quartiers en

déclin (multiplication d'espaces dégradés).

La loi Habitat pour tous, présentée au parlement avant l'été 2005, outre d'agir sur le foncier, de favoriser l'accès à la propriété, d'agir pour 20 % de logements sociaux dans les communes (cf. art. 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain) et de moderniser les statuts des organismes HLM, prévoit de renforcer l'effectivité du droit au logement. Ce dernier point est source d'inquiétudes pour les collectivités locales et territoriales en ce sens où la loi ne précise pas qui sera responsable de l'application de ce droit au logement. Pourtant, la tendance conduit les élus locaux à se voir

Les marges de manoeuvres des politiques publiques pour favoriser une offre de logements accessibles sont réduites : les collectivités territoriales ont certes un rôle d'impulsion mais l'état doit continuer à abonder financièrement pour assurer le droit au logement.

III - Les principaux thèmes qui émergent du débat, les questions posées et propositions

Thème 1 - La maîtrise du foncier

La politique foncière est du ressort de la commune ou de l'intercommunalité. Avec la décentralisation, l'Etat a réduit ses aides à la constitution de réserves foncières, sans que les collectivités aient toujours les moyens suffisants pour prendre le relais. Les collectivités peuvent intervenir sur le marché foncier par trois biais différents : (G. Retière)

- ▶ Les zonages élaborés dans les documents d'urbanisme peuvent modifier la valeur d'un terrain
- ▶ Le programme local de l'habitat
- ▶ Les procédures de lotissement et les zones d'aménagement concerté.

Propositions/Questions

- ▶ La création d'un établissement public foncier régional permettra la mobilisation de ressources financières importantes pour constituer des réserves foncières et effectuer du portage foncier.(Denis Liquet).
- ▶ La région a sollicité l'état sur un projet d'aide au logement (40 millions sur 3 ans). Ces financements seront fléchés vers le logement des jeunes, apprentis, étudiants et aide à la réhabilitation.
- ▶ Le droit au logement est un droit national (Gilles Retière) qui doit être financé en tant que tel par l'état

Thème 2 - Le patrimoine immobilier est dans les mains du privé

- ▶ Au sein du patrimoine privé, on observe une sous occupation du logement.
- ▶ Les acteurs font part du litige entre aide à la pierre et aide à la personne.
- ▶ Les porteurs de projets témoignent de leurs difficultés à convaincre les privés.

Propositions/Questions

- ▶ Importance de l'aide au démarrage de projet (Le temps pour toiT) : aide financière (ex de la mesure 10B) et aide en terme d'accompagnement des porteurs de projets : mise en relation, mise en réseau (ex de l'aide apportée par l' ANFJT via une convention d'hébergement).
- ▶ Trouver des niches d'immeubles ou des immeubles entiers à reconverter (le centre de l'habitat)
- ▶ Reconversion des friches à explorer (le centre de l'habitat)

Interrogations

- ▶ Attention aux situations de surendettement des ménages qui investissent dans mais avec une sous évaluation du montant des travaux : situation d'endettement mais aussi

d'habitat précaires. (Le centre de l'Habitat)

Thème 3 - Les associations et les politiques publiques

Les associations (FNARS et FAPIUL) relaient leurs difficultés par rapport à « Des dispositifs mille feuilles » Elles se sentent « prises dans le carcan institutionnel de prestataires des politiques publiques ».

Propositions/Question

- ▶ Mise en place de politiques concertées (Florence Perrichaud, FNARS)
- ▶ Favoriser les expérimentations (Florence Perrichaud, FNARS)
- ▶ Les objectifs développés dans le PLH doivent devenir des obligations de moyens (Yves Aubry, FAPIL)

Thème 4 - La question du logement des jeunes

Les jeunes sont une population vulnérable face aux questions du logement. L'URFJT œuvre pour solutionner cette problématique en proposant notamment « un logement TTC » (Sans taxe foncière, par exemple). Il s'agit d'agir sur le logement mais aussi sur les espaces collectifs et/ou de socialisation : « devenir autonome en socialisant ». Les Foyers de jeunes travailleurs sont insérés dans la cité et sont également des espaces ouverts sur le territoire sur lequel ils sont implantés.

Questions/propositions

- ▶ Intégrer un axe sur le logement des jeunes au sein du PLH (Nicole Peu)
- ▶ Retrouver la valeur d'usage du logement et non plus la valeur patrimoniale (PY Jan) : « Se loger et habiter quelque part » (Nicole Peu)

Interrogations

- ▶ L'accueil des travailleurs saisonniers (Nicole Peu)

III - Les expériences ou initiatives liées

Initiative 1 : Association Le temps pour ToiT Contact : Marie Bernard Guesdon / Hélène Launay 61 Rue Jean Emile Laboureur 44 000 Nantes tel 02 40 29 14 82

L'idée de ce projet a germé à la suite d'un reportage diffusé à la télévision et montrant une expérience menée en Espagne. Il s'agissait d'étudiants qui, pour faire face à la pénurie de logement, étaient hébergés gracieusement chez des personnes âgées en échange d'une présence. Constatant cette même pénurie sur l'agglomération nantaise et intéressés par cette solution alternative et solidaire, les porteurs du projet ont, à partir de janvier 2004, approfondi et exploré l'idée dans le cadre d'un cycle d'étude au CNAM, avant de lancer officiellement l'association en janvier 2005.

Le temps pour toiT propose à des jeunes - étudiants ou salariés - d'être hébergés chez des particuliers, personnes seules ou isolées, ou tout simplement souhaitant participer à une action solidaire. En échange du logement, le jeune hébergé apporte une aide bénévole à son hôte.

Les plus values de l'association :

- ▶ proposer une solution innovante, locale et peu coûteuse aux étudiants et jeunes salariés, face à la pénurie de logement,
- ▶ contribuer localement et sans surcoût au maintien des personnes âgées à domicile,
- ▶ plus largement, apporter une solution aux personnes pour qui le quotidien devient moins facile à gérer avec l'âge, la solitude, la situation familiale ...
- ▶ favoriser les liens intergénérationnels,
- ▶ donner l'opportunité de s'investir dans un projet solidaire et social.

L'association Le temps pour toiT s'inscrit dans le secteur de l'économie sociale et solidaire,

et participe concrètement à la mise en place de l'habitat intergénérationnel

Initiative 2 : La FAPIL (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement)

Correspondant local : Yves Aubry, association Une famille, Un toit

38 r Châteaubriant 44540 SAINT MARS LA JAILLE

02 40 97 08 68

1famille.1toit@free.fr

La Fapil est un réseau d'opérateurs associatifs travaillant pour le droit à un habitat adapté aux besoins de chacun. Il oeuvre, dans ce sens, à l'établissement d'une chaîne de réponses variées, susceptibles de répondre à la diversité des précarités, pour accompagner les personnes vers l'accès ou le maintien dans un logement autonome et de droit commun.

La Fapil se veut un lieu d'échange et d'interpellation, un lieu d'élaboration collective de techniques et d'outils, autour d'un projet social partagé et dans le respect des diversités locales. A travers : la connaissance des besoins ; la production d'offres adaptées ; le développement de la médiation entre propriétaires et locataires ; le maintien de formes d'habitat diversifiées, dans leur vocation et dans leur localisation ; l'accompagnement, l'implication des personnes dans l'accès au logement.

IV - Les pistes de collaboration pour l'avenir et les progrès à réaliser ensemble (entre collectivités et acteurs de l'ESS)

En quoi une structure de l'ESS est en capacité d'aider les collectivités publiques à constituer une offre qui fait défaut, une offre accessible sur le territoire ?

Piste 1 - Lancement d'un appel à projet pour construire un droit à l'expérimentation avec le soutien des collectivités publiques, des réseaux et produire de l'innovation : des possibilités jusqu'ici inexplorées (Bruno Allais)

Piste 2 - Les structures de l'ESS peuvent jouer un rôle de médiation « puisqu'elles maîtrisent le logement et le social ».

Piste 3 - Construction d'une politique prospective autour des mesures d'accompagnement et d'insertion par le logement : Redonner aux personnes un statut social à travers le logement.

Piste 4 - Ré inventer la propriété partagée (la coopération dans le logement a été laminée) et inventer des formules intermédiaires comme la location - attribution