

Comment mettre en oeuvre le droit à un logement décent pour tous ?

Les propositions soutenues par Habitat et Humanisme

Alors que la question du mal-logement se réinvente de manière parfois violente dans le débat public ou sur la scène médiatique, Habitat et Humanisme, association qui oeuvre depuis 22 ans en faveur des mal-logés, se positionne sur les conditions de la mise en oeuvre d'un droit au logement pour tous.

Pour qu'il soit effectif, le DALO demande non seulement une mobilisation des pouvoirs publics à travers des mesures concrètes fortes mais également celle de l'ensemble de la société civile. Face à l'ampleur d'une telle crise, c'est la société toute entière qui doit s'engager.

Nous avançons deux axes de propositions, en cohérence avec la mission menée par Habitat et Humanisme :

- **Augmenter l'offre de logements décents accessibles aux plus démunis dans les quartiers équilibrés , ce qui suppose notamment:**
 - la mobilisation du parc privé et les conditions à créer pour l'obtenir,
 - la mobilisation du parc HLM, ainsi qu'un nouvel agenda des opérations de déconstruction,
 - la construction de logements sociaux en cohérence avec les objectifs de mixité et de cohésion sociale, soit :
 1. une inversion de la tendance à l'étalement urbain par une densification plus forte de nos grandes villes,
 2. la cession des surfaces appartenant à l'Etat et aux collectivités publiques à des prix compatibles avec le montage d'opérations très sociales (PLAI),
 3. exiger que les communes imposent aux constructeurs une part de logements sociaux et très sociaux dans chaque programme nouveau,
 4. rendre possible l'investissement alternatif proposé aux redevables des « petits » ISF dans les entreprises solidaires agréées pour le logement d'insertion.
- **Mettre l'accompagnement des familles au coeur de la politique sociale du logement :**
 - l'élargissement et la mise à niveau des moyens financiers de l'accompagnement des personnes, y compris la gestion locative adaptée, tant dans le parc associatif que dans le parc privé,
 - la facilitation du relogement définitif des familles à l'issue de leur parcours d'insertion,
 - la prévention des expulsions des locataires de bonne foi, au travers de l'intervention d'associations pratiquant l'accompagnement social de proximité.

Samedi 10 novembre :

Journée nationale d'Habitat et Humanisme contre le mal-logement

Le mal-logement nous concerne tous. C'est ensemble que nous pourrons le combattre. C'est le sens de la campagne de collecte et de sensibilisation "**Une clé pour les mal-logés**" initiée l'année dernière par Habitat et Humanisme et qui se clôturera cette année, après 3 mois de mobilisation citoyenne, par une journée nationale **le 10 novembre**. Ce jour-là, dans plusieurs villes françaises (Paris, Lyon, Marseille, Angers, Rouen, Lille...), bénévoles, étudiants, familles logées... animeront des actions de sensibilisation autour du thème de la clé, symbole de cette campagne, et témoigneront des expériences menées par Habitat et Humanisme en faveur du logement des plus démunis.

Nous invitons le grand public, les autres associations d'aide, les média, les politiques,... à nous rejoindre pour témoigner de leur solidarité et de leur volonté d'engagement contre le mal-logement.

Comment mettre en oeuvre le droit à un logement décent pour tous ?

Les propositions soutenues par Habitat et Humanisme

1- Augmenter l'offre de logements décents accessibles aux plus démunis dans les quartiers équilibrés

► Mobilisation du parc privé et les conditions à créer pour l'obtenir

De nombreux propriétaires privés, sous réserve d'être accompagnés, ne seraient pas hostiles à apporter leur concours en louant leurs logements à des publics défavorisés et en investissant dans la construction de logements destinés à ces mêmes publics.

Deux orientations, reprises par Madame Christine Boutin lors de sa conclusion de la décentralisation de son ministère à Lyon, apparaissent comme déterminantes :

- **L'exonération de l'assiette de l'ISF pour les biens immobiliers affectés au logement très social.**
- **un renforcement des avantages fiscaux consentis aux particuliers lorsqu'ils acceptent de louer leur logement à un niveau de loyer très social (PLAI)**

A côté de cela il faut bâtir un **partenariat large des différents acteurs susceptibles d'amener les propriétaires privés à louer leurs logements aux publics défavorisés**. Ce partenariat pourrait intégrer les volets suivants :

- collaboration renforcée avec l'ANAH pour la prospection et le suivi des travaux des appartements à réhabiliter,
- la reconnaissance et le financement de l'accompagnement réalisé par le secteur associatif en vue d'une réelle autonomie des personnes ainsi logées,
- les propriétaires doivent être assurés qu'une sortie des logements est organisée au terme de la durée du conventionnement. Cela suppose l'obligation d'une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS), négociée avec les villes et les Communautés Urbaines, en concertation avec les offices et les sociétés d'HLM associés à ce relogement.

Enfin une **Garantie des Risques Locatifs (GRL) aussi large que possible**, incluant la couverture des risques des associations recourant à la location/sous-location, doit absolument être opérationnelle dès début 2008 afin d'accompagner et faciliter cette mobilisation du parc privé.

L'expérimentation menée actuellement par la Ville de Paris, dont notre association francilienne est partenaire, montre concrètement l'intérêt d'un examen de modalités de prise en charge du différentiel entre la valeur moyenne du marché et la redevance supportée par l'occupant. Cette indemnité augmenterait progressivement, la base étant celle de la fixation du loyer dans le cadre d'un financement PLAI ou PLUS.

► Mobilisation du parc H.L.M

Deux orientations principales sont préconisées :

1. Affecter les logements HLM libérés par les locataires accédant à la propriété, à des familles en difficulté :

Le gouvernement veut mettre l'accent sur l'**accession à la propriété** pour la rendre effective à 70 % de la population contre sensiblement 56% actuellement.

Cette priorité **peut s'avérer efficace à la condition**, nous semble-t-il, **que** là où « l'accession aidée » recréera les conditions d'un parcours logement, **les logements libérés dans le parc HLM soient affectés aux personnes fragilisées**, bénéficiant de ce fait d'un loyer de niveau très social (PLAI). Le conventionnement global du parc HLM rend techniquement possible cette mesure.

Cela marquerait un souci d'équité qu'exprimerait la formule : « L'avantage fiscal pour les uns crée en bout de chaîne un avantage social pour les autres ».

2. Réétudier l'agenda des opérations de déconstruction

Quand 100 000 personnes sont dans la rue et des milliers d'autres condamnées à rechercher des nuitées d'hôtel, **il n'est pas acceptable que des logements soient détruits alors que des personnes attendent, pour le moins, un abri.**

Le refus de l'accès au logement doit être entendu comme une non assistance à personne en danger.

Afin de mieux apprécier l'offre réelle, le nombre des logements construits ne peut pas s'affranchir de ceux qui sont détruits.

Les opérations ANRU doivent être repensées dans cet objectif, en mettant en œuvre des phasages affinés, permettant de faire précéder les démolitions par la construction de capacités de logements au moins équivalentes.

► Construction de logements sociaux en cohérence avec les objectifs de mixité et de cohésion sociale

La loi S.R.U nécessite d'être modifiée pour tenir compte des besoins, notamment des bassins d'emplois. Elle **refusera que les communes puissent s'affranchir de cette obligation par le paiement d'une pénalité**. L'opposabilité du droit au logement doit entraîner celle de toutes les dispositions visant à la rendre effective et justement répartie entre l'ensemble des territoires.

Le DALO est une avancée pour autant que la pression qui va s'exercer sur les pouvoirs publics quant à sa mise en œuvre ne conduise pas à une plus grande ghettoïsation de l'espace. Ce risque ne saurait être sous-estimé.

Dans ce contexte, **quatre grandes orientations sont préconisées :**

1. Inverser la tendance à l'étalement urbain par une densification urbaine raisonnable.

Comment ne pas observer le fait que les populations fragilisées sont rejetées vers un « ailleurs », les privant ainsi des équipements dont elles auraient le plus besoin (commerces de proximité, transports publics, accès à la culture etc.).

L'objectif serait de mettre davantage en adéquation droit de propriété et droit au logement en suscitant, pour les seuls droits à construire supplémentaires, un prix de référence permettant le logement social et très social.

Habitat et Humanisme propose donc de lancer une vaste politique de « densification » urbaine raisonnée, durable et à échelle humaine, afin de permettre aux populations aux revenus modestes de pouvoir, de nouveau, se loger en centre-ville. Il conviendrait donc d'inciter les villes à modifier leurs plans locaux d'urbanisme afin de prévoir « des droits à construire supplémentaires », affectés au logement très social.

2. Systématiser la cession de l'immobilier public pour la production de logements d'insertion à des prix compatibles avec le montage d'opérations très sociales (PLAI).

Les pouvoirs publics ne peuvent pas se contenter de constater la dérive constante du prix des logements. Dans de nombreuses villes les principales réserves foncières ou les grands bâtiments appartiennent à l'Etat et aux collectivités locales. Habitat et Humanisme demande que les cessions éventuelles de ce patrimoine foncier ou immobilier interviennent à des prix compatibles avec la construction des logements sociaux.

3. Exiger des communes qu'elles interviennent pour obtenir une part suffisante de logements sociaux et très sociaux dans tout nouveau programme de construction

Les ravages provoqués par un urbanisme fondé sur des quartiers pour riches et d'autres pour pauvres sont suffisamment évidents et graves pour nécessiter une réaction énergique et sans faille. **Habitat et Humanisme demande que les communes soient fortement incitées à utiliser les dispositions législatives qui permettent de prévoir que toute construction nouvelle comporte une part de logements sociaux et très sociaux.** Le pourcentage à inclure dans le plan local d'urbanisme devra varier en fonction des besoins des communes.

4. Rendre possible l'investissement alternatif proposé aux redevables des « petits » ISF dans les entreprises solidaires agréées pour le logement d'insertion

La loi vient de proposer récemment aux redevables de l'ISF d'un montant inférieur à 50 000€ de s'exonérer du versement de ce montant si celui-ci est investi dans une PME. Cette mesure a malencontreusement exclu tout le secteur immobilier.

Sans méconnaître l'intérêt de cette mesure, même ainsi limitée, pour favoriser le dynamisme des PME, et, par voie de conséquence, la création d'emplois, Habitat et Humanisme propose de rendre explicitement possible cette exonération dès lors que l'investissement du redevable est destiné aux PME solidaires, au sens de l'économie sociale, dûment agréées pour produire du logement d'insertion.

Cette orientation des contributions faciliterait le financement des programmes très sociaux tant l'explosion des prix immobiliers est dévoreuse de fonds propres. Les quartiers équilibrés étant devenus difficilement accessibles pour les personnes disposant de faibles, voire de moyennes ressources, la ville se construit en rupture avec les objectifs de mixité sociale.

Cette hausse de l'immobilier est à l'origine de l'accroissement spectaculaire du nombre de redevables à l'ISF. Pourquoi ne pas en atténuer les effets en affectant, au moins en partie, le paiement libératoire jusqu'à 50 000€ à des opérations dont la solidarité revêtirait un caractère de paradigme.

Une telle mesure serait aussi importante pour maintenir la création d'emplois dans le BTP.

2 - Mettre l'accompagnement des familles au cœur de la politique sociale du logement

Pour Habitat et Humanisme, fournir un toit est indissociable d'un accompagnement de proximité des personnes logées, pour leur permettre de passer d'une situation d'assistance à celle d'une réelle autonomie. C'est particulièrement valable pour les situations reconnues comme prioritaires par la loi DALO : aux personnes qui, à partir du 1^{er} décembre 2008, vont faire valoir leur droit, c'est **un logement décent et un accompagnement citoyen dans le logement, dans le voisinage, dans la ville qu'il va falloir fournir concurremment.**

Trois orientations essentielles demandent à être développées pour permettre à cet accompagnement citoyen de proximité, procuré à la fois par des bénévoles et des professionnels réunis au sein d'associations, de se déployer à la hauteur des enjeux, quantitatifs et qualitatifs, qui découlent de la mise en œuvre effective de la loi DALO :

1. **Faire reconnaître la primauté de l'accompagnement social de proximité** dans l'insertion par le logement. Cette pratique, qui vient en complément et non en substitution de l'intervention des travailleurs sociaux des collectivités locales, est consommatrice de temps et donc de moyens humains et financiers. Son financement actuel est tributaire des règles et des budgets des collectivités locales, et recouvre plusieurs types de prestation : accompagnement social lié au logement (ASLL), mais aussi gestion locative adaptée (GLA), voire, comme on verra ci-dessous, ateliers de recherche de logements (ARL).

Il est urgent de donner aux associations agréées des moyens plus globaux et pérennes au travers **de conventions d'objectifs**, mettant en regard des objectifs à atteindre et la nécessaire évaluation partagée qui en découle, avec les moyens financiers pluriannuels nécessaires.

2. **Faciliter et promouvoir le parcours d'insertion accompagné des familles en difficulté d'accès au logement :**
 - en mettant en place avec les familles qui le justifieraient un bail d'insertion et une convention d'insertion
 - en permettant le fonctionnement d'ateliers de recherche de logements rendant les familles actrices de leur propre relogement
3. **Prévenir les expulsions des locataires de bonne foi** en mettant en œuvre le « droit de substitution » préconisé par le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées. Dès l'apparition des premières difficultés, il convient de mettre, autour de la famille en incapacité de faire face à ses dépenses locatives, la collectivité locale et une association. La première, dans le cadre d'un plan négocié et approuvé, se substituerait provisoirement à la famille pour acquitter les dépenses correspondantes auprès du bailleur. La seconde contribuerait, par la proximité de son accompagnement, à faire respecter ce plan et à réunir, avec la famille, les conditions nécessaires à un retour à la normale.

Samedi 10 novembre :

Journée nationale d'**Habitat et Humanisme** contre le mal-logement

Le mal-logement nous concerne tous. C'est ensemble que nous pourrons le combattre. C'est le sens de la campagne de collecte et de sensibilisation "**Une clé pour les mal-logés**" initiée l'année dernière par Habitat et Humanisme et qui se clôturera cette année, après 3 mois de mobilisation citoyenne, par une journée nationale **samedi 10 novembre**.

Ce jour-là, dans plusieurs villes françaises, bénévoles, étudiants, familles logées... animeront des actions de sensibilisation autour du thème de la clé, symbole de cette campagne, et témoigneront des expériences menées par Habitat et Humanisme en faveur du logement des plus démunis.

Au programme de cette journée :

Lyon :

- **10h : Conférence** dans les salons de l' Hôtel de Ville, avec la participation de Bernard Devert et du Père Jean-Marie Petitclerc
- **11h30: Accrochage d'une clé géante** sur le clocher de la Charité, près de la place Bellecour
- **A partir de 12h** : stands d'information, ventes de clés, animations ...

Paris :

- **16h : Accrochage d'une clé géante** (lieu à confirmer)

Marseille :

- **De 18 à 22 heures : Projection d'une clé géante** sur le fort St Jean (port) + pot de l'amitié avec la presse sur le vieux port

Angers :

- **9 et 10 novembre : Projection d'une clé géante** en soirée (lieu à confirmer);
- **10 nov / de 10 h à 12h : animation musicale** autour de la Rotonde du jardin du Mail
- **10 nov et 11 novembre : Ventes de clés** dans différents endroits de la ville

Toulon :

- **20h30 : "Une clé de sol pour les mal-logés" = concert d'orgue** à l'église St Louis par les élèves du conservatoire de musique de Toulon

St Raphaël :

- **20 h : "Une clé de sol pour les mal-logés" = concert, chants, chorales** à la Basilique Notre dame de la Victoire

Montpellier / Bézier :

- **Installation de "boîtes à clés"** chez les petits commerçants

Toulouse :

- **6 nov. à 21h** : Concert du Chœur régional de Midi-Pyrénées, Chœurs d'Opéra (Beethoven, Brahms, Mozart, Weber, Verdi, Wagner), au profit de l'association. Sous la direction de François Terrieux, pianiste Frédéric Faure - Eglise de Saint Exupère à Toulouse, 4 rue Lamarck.
- **10 nov / de 10h à 19h : Installation de "boîtes à clés"** chez les commerçants du centre commercial Occitania de Gramont en partenariat avec Altaréa

Nîmes :

- **De 9h à 17h : Ventes de clés** dans la galerie marchande "Géant Casino"

Chalans :

- **Chapiteau expo** (point info sur l'association) + projet de réalisation d'une **grande statue** de forme humaine en mouvement, à l'aide de clés récupérées + **vente de clés** par les étudiants et bénévoles pendant le marché.

Rouen :

- **De 15h30 à 16h30 : Fanfares en ville** jouant au profit de l'association + stands d'information et ventes de clés

Le Havre :

- **De 10h à 17h : Journée porte ouverte à la maison-relais de Saint-Léon** : voisins, commerçants du quartier, locataires, bénévoles se retrouveront pour cette journée de solidarité.
- **Soirée : Pièce de théâtre** au profit de l'association.

Fécamp :

- **De 10h à 12h : Vente de clés par les bénévoles** sur le marché,
- **De 14h à 16h : Vente de clés** par les lycéens du lycée La Providence.

Et d'autres animations dans d'autres villes à consulter prochainement sur le site www.habitat-humanisme.org