

MUNICIPALES 2008

Habitat et Humanisme interpelle les candidats aux municipales :

" La bataille du droit au logement opposable se jouera au niveau local ! "

Le droit au logement opposable a connu ces derniers mois des avancées significatives au niveau national avec l'adoption de son principe et la préparation des structures destinées à encadrer sa mise en place. Mais la bataille de la mise en œuvre effective de ce droit se gagnera, ou non, **au niveau local**, et principalement au niveau des communes ou de leurs groupements.

Aussi la responsabilité des équipes municipales qui vont être élues en mars 2008 pour 6 ans est-elle déterminante pour le succès de cette cause essentielle.

Habitat et Humanisme, fort de sa légitimité gagnée, depuis plus de 20 ans, au contact direct et quotidien des familles, tant dans leurs difficultés pour accéder à un logement décent que dans leur parcours d'insertion vers l'autonomie et le droit commun, **interpelle les candidats aux prochaines élections municipales pour garantir, dès 2008, l'exercice effectif pour tous d'un droit à un logement décent.**

S'ils sont élus, nous leur demandons de rendre prioritaire les 2 engagements suivants :

1. L'augmentation de l'offre de logements décents accessibles aux plus démunis, en privilégiant un habitat à taille humaine situé dans des quartiers équilibrés, pour éviter les phénomènes de ghettos :

Les Communes disposent de différents moyens pour favoriser cette augmentation et notamment :

- en mettant à **disposition le patrimoine communal**, bâti ou non bâti, à des prix compatibles avec le montage d'opérations très sociales, et en utilisant les **outils dont disposent les communes**, comme le droit de préemption*, ou comme la possibilité offerte par le PLU de **densifier les centre villes*** ;
- en instituant un **seuil minimum de 20 %**, comme part du logement social dans tout programme de logements libres, et en rendant obligatoire une **part modulable de logement très social (PLAI)** au sein des programmes sociaux (PLUS/PLS)*;
- en incitant les **propriétaires privés des communes à louer leur logement à des personnes en difficulté**, par le biais de dispositifs tels que celui mis en place par la mairie de Paris « Louer solidaire et sans risque »*, ou d'OPAH très sociales*.

.../...

.../...

2. L'amélioration de l'accès et du maintien dans le logement, en reconnaissant la primauté de l'accompagnement social de proximité pour aider les personnes en difficulté à se maintenir dans leur logement et à prévenir les expulsions.

Sur ce point également, les Communes peuvent agir :

- en **facilitant le relogement des familles** à la fin de leur parcours d'insertion dans un habitat adapté à leur situation,
- en donnant la priorité, comme la loi le permet, **à l'attribution de logements sociaux aux plus démunis**, à travers les contingents de réservataires, non seulement celui du Préfet, mais aussi le contingent communal ou ceux du 1%*,
- en **soutenant matériellement les associations** qui mettent en œuvre ces dispositifs et contribuent activement à la réussite du parcours d'insertion.

Les maires, ou les responsables des structures intercommunales, disposent des outils nécessaires et généralement suffisants pour mener une véritable politique du logement en faveur des plus démunis et des familles modestes. Ils peuvent faire appel au concours des autres collectivités, aux partenaires du monde HLM et à ceux du monde associatif, notamment du mouvement Habitat et Humanisme. **C'est la volonté politique des équipes municipales ou d'agglomération** qui constitue le moteur déterminant de la réussite d'une telle politique.

Mesdames, Messieurs les candidats, nous vous demandons de vous engager à mettre en œuvre sur votre commune et dans votre agglomération une politique du logement centrée en priorité sur l'accès au logement et le maintien dans les lieux des plus démunis, en mobilisant tous les moyens et tous les concours à votre disposition.

CONTACTS PRESSE :

Gwénaëlle Le Gac
glegac@sensation.fr
Tél. : 01 44 17 06 06 - 06 98 47 51 73

www.habitat-humanisme.org

PETIT LEXIQUE

1. Contingent réservataire

Les villes sont présentes dans les commissions d'attributions des logements sociaux, comme l'Etat à travers son préfet, et disposent bien souvent au sein de chaque patrimoine immobilier d'un contingent réservataire, de même que le représentant du 1% patronal. Priorité doit être donnée pour ces attributions aux personnes les plus démunies, pour obliger les organismes bailleurs à les loger.

2. Densifier les villes

Pour éviter l'étalement de nos villes françaises et toutes les conséquences néfastes aussi bien en termes socio-économiques qu'environnementaux (création de nouveaux transports et équipements publics, augmentation des temps de trajets domicile-travail...) il faut créer des logements sociaux dans les centres ville en permettant la densification de certains quartiers. La loi Engagement National pour le Logement reprend cette idée dans l'article 4 en majorant le COS dans le cas d'opération de logement social :

Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celle de plus de 1500 habitants dans un EPCI compétent en matière d'habitat regroupant plus de 50 000 habitants, le Conseil Municipal peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du COS qui peut atteindre 50 %, sans s'affranchir des autres règles d'urbanisme (volumétrie etc...).

3. Dispositif « louer solidaire et sans risque » de la Mairie de Paris

La Ville de Paris et les associations partenaires conventionnées apportent aux propriétaires qui veulent louer un appartement une sécurité maximale en leur garantissant :

- le paiement de l'intégralité des loyers et des charges locatives pour toute la durée de la location (y compris les périodes de vacance du logement) ;
- une gestion locative adaptée au public accueilli ;
- l'accompagnement social des familles hébergées ;
- le maintien en état de l'appartement de façon régulière et sa remise en état à l'expiration du bail ;
- la libre jouissance, au terme du bail, en proposant aux occupants une solution de relogement.

Ce dispositif concerne des familles avec enfants aujourd'hui hébergées (centre d'hébergement, hôtel...).

Cf www.paris.fr

4. Droit de préemption :

Droit légal accordé à des collectivités locales d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire a manifesté sa volonté de le vendre.

5. OPAH

Opération programmée de l'Amélioration de l'Habitat : opération menée en concertation entre la commune et l'Etat, au travers de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), pour aider les propriétaires privés à rénover leur logement, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs. Une commune peut décider de majorer les subventions de l'Etat destinées aux propriétaires bailleurs désireux de louer à des loyers de niveau PLAI par exemple.

6. Seuil des 20 %

L'article 4 de la loi ENL permet aux communes ou EPCI de délimiter dans leur POS/PLU des secteurs (zone urbaine ou à urbaniser) dans lesquels les programmes de logements (définis au préalable) doivent comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU. Il est important de conserver au minimum un seuil de 20 % qui reprend la proportion globale de logements sociaux dans une ville rendue obligatoire par la loi SRU.

CONTACTS :

Gwénaëlle Le Gac
glegac@sensation.fr

Tél. : 01 44 17 06 06 - 06 98 47 51 73