

COLLOQUE LOGEMENT DU 19 JUIN 2008

Parc public, parc privé, quelles répartitions ?

Monsieur Fathi BOUAROUA – Fondation ABBE PIERRE

J'ai été gêné par la dernière intervention de Monsieur FERETTI qui parlait du rôle régulateur des organismes HLM. Il faut certes revoir le rôle des HLM mais je pense qu'aujourd'hui il n'est pas très juste d'attaquer les organismes HLM pour plusieurs raisons :

- parce que les organismes HLM sont attaqués de toutes parts.
- parce que la fonction du livret A, le financement du logement social, est remise en cause
- parce que l'on demande à ces organismes énormément de choses sans nécessairement leur donner les moyens ou les mettre dans des conditions favorables à l'exercice de leur activité.

Quant à la production, je peux vous dire que la production de logements sociaux dépend d'abord de la volonté politique et des élus.

La question des terrains, du foncier est paradoxale car dans notre région on a construit plus de 47 000 logements notamment dans certaines zones considérées comme les plus tendues. Il y a du foncier disponible et pour ce foncier là, il y a des moyens financiers disponibles pour produire du logement social. En effet, l'ensemble des amendes versées par les communes en constat de carence, qui n'ont pas réalisé les objectifs triennaux pour atteindre en 20 ans les 20 % de logements sociaux (*art. 55 loi SRU*) représentent près de 50 millions d'euros versés au fond d'aménagement urbain pour notre région, Et pourtant la production de logement sociaux reste très insatisfaisante, la responsabilité n'est pas à chercher en direction des seuls organismes HLM.

Une seconde intervention m'a gêné: c'est lorsque mon collègue de la CNL à considérer la loi DALO comme un gadget. Effectivement, cette loi n'est pas une loi supplémentaire de programmation en matière de construction, c'est avant tout une question citoyenne, c'est une question de droit parce qu'il y a 104 000 demandeurs de logement inscrits avec un numéro unique dans notre

région, qu'il n'y a que 9000 logements qui sont remis sur le marché dans l'année dans notre région dont seulement 4000 nouveaux logements en parc social. Cette équation pose énormément de soucis.

A coté de cela, l'enquête du Secours Catholique réalisée à l'occasion des dernières élections montre que les élus sont plus frileux que leurs administrés face à l'idée de construire dans leurs communes des logements sociaux. Les Français sont de plus en plus demandeurs de logement accessible pour tous.

Pour conclure, il faut pousser et accompagner les demandeurs de logement prioritaires à déposer un recours et le cas échéant à ester en justice pour obtenir leur Droit Au Logement Opposable. C'est la quête du droit, ce n'est pas une question d'assistance sociale.

Monsieur Michel COUARTOU : Merci Fathi BOUAROUA.

Monsieur Charles PELLOTIERI - CAF des Alpes Maritimes et FICAF PACAC

J'interviens au titre d'administrateur du collège salariés, plus particulièrement de la CFDT. Je voulais remercier les organisateurs de ce colloque pour participer à la prise de conscience sur ce problème du logement et notamment pour les plus pauvres et les plus modestes qui ne sont pas forcément toujours bénéficiaires de minima sociaux mais sont de plus en plus souvent des travailleurs pauvres. Je souhaitais donc sensibiliser et profiter de la présence de Monsieur BONNETAIN, Secrétaire Général aux Affaires Régionales.

Actuellement, se négocie la convention d'objectifs et de gestion qui va orienter les caisses d'allocations familiales en matière d'action sociale pour les prochaines années. Donc, c'est quelque chose qui se négocie entre l'Etat et la Caisse Nationale des Allocations Familiales. On estime que pour rester à périmètre constant, à action constante et intervention constante, il faudrait une valorisation a minima de 7,5 %. On s'oriente plus particulièrement vers 3,5 %, voire 3 %, donc inévitablement à faire des choix dans ce cadrage budgétaire contraint.

Dans les pistes évoquées, mais pour l'instant ce n'est qu'une piste, il y a le désengagement de l'action sociale des CAF du logement. Je ne parle là que de l'action sociale mais pas de prestations légales telles que les allocations logement.

Vous le verrez tout au long de la journée, les CAF interviennent dans le logement : le Vaucluse intervient sur la mobilité en fonction de la composition de la cellule familiale, les Alpes Maritimes sur les difficultés de paiement et les impayés de loyer, les Bouches-du-Rhône sur la vétusté des logements.

Donc, il y a tout un tas d'interventions qui participent à l'action sociale, à la création du lien social avec les familles, parce que ce n'est pas la même chose quand un enfant rentre de l'école et qu'il n'a pas à soulever le lit pour faire ses

devoirs par terre parce qu'il a un bureau, ce n'est pas la même chose quand une famille a un lieu pour partager en commun un repas et échanger. Au niveau de la parentalité, il n'y a pas les mêmes relations.

Donc cette demande de maintenir un niveau de moyens suffisants doit permettre de continuer à mener des actions en faveur du logement. Pour se saisir du problème de logement des pauvres et modestes, il faut que derrière, l'ensemble des acteurs puissent continuer à avoir une action même ponctuelle ; mais c'est en mettant en commun l'ensemble de ces actions qu'on aura un réel impact sur tous ces problèmes de logement.

Monsieur Joël DEFLAUX, Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie.

Deux réflexions : la première, je pense qu'il serait important de conserver un lien dans la réflexion, dans les travaux et dans les préconisations qui vont suivre. S'agissant de la localisation de l'emploi, du logement et de la problématique des transports, aujourd'hui, tout le monde a constaté qu'au plus on était pauvre au plus on s'éloignait de son lieu de travail.

Si on ne rompt pas avec cette logique, il y a fort à parier que les problématiques d'encombrement d'entrées de ville, de saturation des réseaux des transports en commun et d'efforts demandés à la collectivité pour accroître cette offre de transport en commun sera de plus en plus inextricable. Donc je pense qu'il faut avancer dans la réflexion et la maîtrise de ces trois composantes ensemble parce que sinon on n'y arrivera pas et en France, à l'heure du grenelle de l'environnement et du développement durable, c'est absolument une nécessité et en PACA encore plus.

Deuxième piste de réflexion : les besoins de logements. On n'aborde pas suffisamment, me semble t-il, les disponibilités actuelles existantes dans le parc de logements vacants privés. On devrait, comme pour l'énergie, réutiliser mieux et économiser notre disponible et peut être aller revisiter les possibilités de l'offre non utilisée du parc disponible dans le parc privé.

Monsieur Michel COUARTOU : vous rejoignez ce que disait Monsieur RUDA tout à l'heure...

Monsieur Joël DEFLAUX- Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie:

Oui, tout à fait, je sais bien que c'est une question difficile y compris au plan national, c'est souvent mis en débat, c'est une question politique, mais peut être qu'en PACA, puisque le problème se pose de manière plus spécifique et plus aiguë, pourrait-on tenter quelques opérations pilotes expérimentales à titre sociétal et nous aurions tous à y gagner. Merci.

Monsieur Michel COUARTOU : est-ce que je peux vous poser une question ? Vous représentez la Chambre régionale de commerce. Est-ce que cette institution peut avoir une action dans ce sens ?

Monsieur Joël DEFLAUX- Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie:

Oui, oui, tout à fait. Déjà, les chambres locales de commerce et d'industrie se sont mobilisées sur la question du logement parce que c'est une question qui est absolument dépendante et déterminante sur le développement économique. Nombre d'entreprises ne sont plus en situation d'offrir des logements à leurs salariés.

Les Chambres de Commerce de Nice et de Marseille se sont mobilisées là-dessus et il y a de quoi continuer très largement à avancer de façon plus régionale sur ce thème là. C'est absolument essentiel pour aider au développement économique et à la création d'emplois et de richesses.

Monsieur Michel COUARTOU : Merci.

Madame Catherine FRATI - ADAMAL

Par rapport à l'intervention de Monsieur RIVET qui indiquait que les ménages pauvres étaient en diminution alors qu'en fait, ce que l'on constate, c'est qu'au moins au niveau de nos associations la pauvreté explose. L'enquête qui a été présentée ne portait que sur les ménages qui étaient locataires alors que les ménages pauvres aujourd'hui n'ont plus le droit à être locataires. Ce que l'on constate dans nos associations c'est qu'ils sont hébergés. Ce phénomène est croissant ces dernières années. Ils sont hébergés soit dans des centres d'hébergement soit dans des logements transitoires. Ainsi, c'est un peu choquant de voir qu'on dit qu'il y a une diminution des ménages pauvres parce que ça ne correspond pas du tout à la réalité de ce qu'on rencontre. Par contre il est évident que les ménages pauvres n'ont plus le droit au logement.

Monsieur Michel COUARTOU : Qu'en pensez-vous Sylvain RIVET ?

Monsieur Sylvain RIVET – CETE Méditerranée

Merci de me permettre de préciser quelque chose. Il y a 610 000 ménages pauvres ou modestes qui sont dans des logements "identifiés" car ils sont soumis à la taxe d'habitation. Toutes les formes d'habitat précaire, d'hébergement par un tiers nous échappent en revanche. Vous avez donc raison de le souligner, ce n'est pas totalement exhaustif.

Je voudrais aussi revenir sur la "diminution de la pauvreté" qui concerne les principales aires urbaines : tout d'abord, c'est le taux de pauvreté qui diminue et non le nombre de ménages pauvres : celui-ci augmente de 15 000 unités en 6 ans sur la région, mais il s'agit d'un solde, ce qui signifie que, par endroits le nombre augmente, par endroits il diminue.

En revanche, ce sont les emménagements qui ont diminué numériquement dans la région et cela va dans le sens de ce que vous dites. On peut penser que ce sont les difficultés par rapport à l'augmentation des loyers en particulier qui sont à l'origine de cette baisse du nombre des emménagements et aussi ce que je précise un peu plus loin dans le document, de la baisse de la "mobilité résidentielle".

Monsieur Pascal GALLARD - ARHLM

Je voulais aussi rebondir sur ce point, pour vous rappeler ce que l'on constatait ensemble tout à l'heure dans la présentation que j'ai faite, c'est que la population de moins de 25 ans qui habite en HLM ne correspond pas forcément aux locataires en titre, ça peut être les enfants : ils représentent 38 % des habitants contre 29 % dans la population régionale.

Là encore, je pense qu'on a des situations d'hébergement, des jeunes, des jeunes plutôt moins jeunes -entre 18 et 25 ans- on va dire, qui restent chez leurs parents parce que le marché ne leur offre pas de possibilité de sortie.

Monsieur Michel COUARTOU : oui, et qui ne sont pas pris en compte dans les chiffres que l'on a cité ce matin.

Monsieur Jacques PODLEJSKI – Conseil Régional PACA :

Je voudrais apporter une précision : il y a eu une amorce de débat ce matin, sur le seuil de pauvreté, enfin sur les critères adoptés pour définir la pauvreté. En fait, il y a un double mouvement, c'est-à-dire qu'il y a le stock et le flux, c'est-à-dire l'évolution. Lorsque l'on a relevé le seuil de 50 à 60 % du revenu médian, on a quasiment doublé le volume de personnes, de ménages reconnus en situation de pauvreté. Mais inversement, on a lissé les évolutions qui se situent tout en bas de l'échelle des revenus Il y a des avantages et des inconvénients dans chaque méthode de calcul mais il y a probablement, ce serait à vérifier, un accroissement de la très grande pauvreté qui est masqué par le relèvement du seuil.

Monsieur Michel COUARTOU : d'accord et qui n'est pas mis en évidence donc dans tous les chiffres des interventions.

Madame Suzanne PANIER, Centre d'Information sur le Droit des Femmes

Aujourd'hui, je ne peux pas, évidemment, ne pas remarquer que l'on parle des ménages, on parle des familles monoparentales, on ne parle pas des femmes. Or les femmes, disons, elles n'ont pas de revenus, elles ne peuvent pas accéder bien souvent au logement social, ce sont elles qui travaillent de façon précaire, c'est-à-dire avec des mi-temps, des temps partiels, et elles cumulent un peu toutes les difficultés. Elles sont les plus pauvres des pauvres et je ne les ai pas vu apparaître dans les statistiques alors que l'INSEE a fait un travail remarquable en ce qui concerne justement les femmes. Je voudrais bien que ce mot de " femme " apparaisse dans toutes ces statistiques.

Monsieur Michel COUARTOU : merci pour ce témoignage. Xavier DURANG, une réaction par rapport à ce qui vient d'être dit ?

Monsieur Xavier DURANG - DROS :

D'ici la fin de l'année, on va sortir un baromètre social dans le cadre du DROS, on va effectivement montrer que le taux de pauvreté a plutôt baissé ces dernières années, on le voit bien avec les indicateurs des minima sociaux, mais qu'en revanche, la précarité professionnelle - les dernières publications de l'ONPES l'ont montré - aurait plutôt tendance à augmenter.

Par ailleurs, si la situation financière, globalement s'améliore pour les plus modestes et les plus pauvres, ces revenus ne sont pas suffisants pour accéder aux logements.

Par rapport à la question sur les femmes, oui les femmes c'est toujours intéressant.. mais il ne faut pas non plus que ça devienne systématique, il faut que ce soit à propos. Par exemple cet après midi, dans la contribution sur les efforts financiers, je vous montrerai qu'effectivement selon le genre, pour les plus âgées, les femmes ont un taux d'effort beaucoup plus élevé autour de 60-65 ans que celles de 40-50 ans, ce qui n'est pas le cas des hommes. C'est également le cas pour les familles monoparentales souvent touchées par la précarité et majoritairement dirigées par des femmes. C'est vrai qu'on parle d'émergence de familles monoparentales dirigées par des hommes, même si c'est important en évolution ça reste marginal au niveau du stock. D'autres publics restent dans l'ombre ! Les enfants et les adolescents sont les plus touchés par la pauvreté, par exemple.

Monsieur Michel COUARTOU : merci. Oui, Monsieur ici..

Monsieur Jean-Claude PIERRON – LA CROIX ROUGE FRANCAISE : Je suis de la Croix Rouge Française, je dirige un centre d'hébergement d'urgence. Oui, j'ai bien vu toutes ces statistiques mais il est dommage que l'on n'introduise pas un concept qu'a développé la fondation Abbé Pierre qui est le concept du " reste à vivre ".

Parce que là, ce sont des statistiques qui sont à chaque fois prises sur des feuilles d'impôt, des taxes immobilières, donc en fait des gens qui sont bien identifiés et plus ou moins stables, et notamment je pense à ça quand je vois que l'on trouve que la pauvreté rurale augmente. Certes, moi j'ai mon beau-frère qui est à ce niveau là - mais entre le papy qui a son petit lopin de terre qui a déjà sa maison, qui effectivement a une faible retraite, et le gars qui est obligé de se faire Marseille-Aix ou Pertuis-Marseille en voiture, avec l'augmentation du prix de l'essence actuellement, je pense qu'il y a là un concept du reste à vivre qui devrait être retenu dans ce genre de statistiques. Merci.

Monsieur Michel COUARTOU : Merci, je pense qu'on en reparlera peut être cet après midi parce qu'il y a des chiffres.

Monsieur Sylvain RIVET – CETE Méditerranée

Je voudrais simplement souligner le fait que les sources statistiques que l'on exploite permettent rarement de regrouper ou "croiser" des informations comme celles qu'on a vu ce matin avec des informations sur les aides, les dépenses en carburant, etc.. mais cela n'empêche pas que la question sur le reste à vivre reste effectivement la plus concrète et la plus cruciale pour les ménages.

Monsieur Michel COUARTOU : On en reparlera tout à l'heure. Monsieur FERETTI ...

Monsieur Alain FERETTI – FICAF PACAC

Juste pour compléter et appuyer sur les APL. Evidemment qu'il y a un décrochage entre le montant de l'aide et puis le prix réel du loyer, et l'APL englobait également les périphériques du loyer c'est-à-dire les charges locatives. Cela sera montré, je pense, à un moment donné.

Monsieur Michel COUARTOU : Ici à ma droite, après on va lever la séance pour la pause déjeuner, on se retrouve tout à l'heure et vous pourrez poser les questions tout à l'heure...

Madame Bernadette LE LANN – AIDES

J'interviens là pour le rapport "Habitat public, Habitat privé". Il se trouve que je ne suis que depuis un an dans la région PACA et comme je suis venue ici m'installer avec mon nouveau compagnon, j'ai décidé d'acheter un appartement dans ma région d'origine, le Sud Ouest.

Je pense qu'il y a une niche qui n'est pas utilisée, à savoir celle des petits propriétaires comme moi, puisque moi j'étais dans la catégorie des pauvres, puisque j'étais une femme seule avec 2 "Tanguy" voire 3 de temps en temps, le troisième revenait aussi, donc je sais ce que c'est. Donc j'ai acheté exprès un petit appartement avec un loyer accessible pour des jeunes et il se trouve que quand j'ai fait cet achat, on m'a proposé un appartement avec un loyer maîtrisé, mais l'appartement coûtait 130 000 euros pour un loyer de 450 euros. Il est évident qu'en tant que petit propriétaire, ce n'était pas possible, bien sûr il y avait des aides au niveau des impôts, mais je n'en payais pas, donc ce n'était pas intéressant de faire un tel effort financier pour ça.

Or moi je suis engagée à AIDES, j'ai été engagée dans d'autres associations et je pense qu'on devrait se battre là pour que tous les gens qui ont envie de s'engager comme je le fais à titre personnel puissent le faire à titre général et je précise que je ne connaissais pas du tout le fait qu'il y ait des agences immobilières à caractère social et que ça serait bien d'en faire la publicité.

Monsieur Michel COUARTOU : Merci, je crois que Madame MATHAUD est toujours là et vous pourrez peut être la rencontrer.