

COLLOQUE LOGEMENT DU 19 JUIN 2008

Conditions de logement et hébergement

Monsieur Pascal GALLARD – ARHLM

Je voudrais réagir par rapport à un élément de la présentation de Sébastien CHERON de tout à l'heure qui mettait en comparaison le niveau de service perçu par les locataires dans le secteur privé et dans le secteur social.

Si on fait une lecture rapide de ce qui a été présenté, on se demande si les bailleurs sociaux sont dignes d'être appelés des "bailleurs" et d'être des professionnels.

Alors, l'intervenant a bien précisé que c'était une variable d'opinion et qu'à ce titre, elle était fragile. Alors, je voudrais revenir sur un certain nombre de points en rappelant la première chose qui est très importante à avoir à l'esprit, je me demande si on peut comparer le secteur locatif privé au secteur locatif social. On est vraiment dans deux systèmes de contraintes qui sont complètement différents.

Le premier élément, c'est le loyer : on n'en a pas parlé mais c'est quand même un élément fondamental qui distingue le secteur que je représente, du secteur privé. Cela ne donne absolument pas le droit d'offrir un service de mauvaise qualité. Par contre, ça pose des problèmes de moyens par rapport aux bailleurs. Il a probablement moins de moyens pour offrir un service de qualité.

Deuxième observation : on n'est pas sur le même bâti, du moins d'une manière générale. Nous sommes sur des unités de grande échelle en tous cas pour une partie importante du patrimoine alors que le secteur locatif privé est plutôt sur des unités de petite échelle. Grande échelle, ça veut dire une gestion plus complexe, plus difficile.

Troisième point : vous l'avez vu ce matin quand j'ai présenté le profil de la clientèle du secteur social, nous accueillons pratiquement pour les trois quarts des locataires qui sont pauvres et modestes.

Il y a donc dans nos ensembles immobiliers, une concentration de situations de pauvreté et donc qui pose un certain nombre de problèmes de gestion sociale, sans forcément stigmatiser la population et qui donc rend le métier plus complexe, plus difficile.

Et puis enfin, je dirai qu'on n'est pas tout seul, au niveau de la responsabilité que nous exerçons, je veux dire par là quand on parle des espaces extérieurs, que ça touche à une responsabilité du propriétaire mais ça touche aussi à une responsabilité du gestionnaire de l'espace public qui est généralement la collectivité locale.

Et nous, on est souvent confronté à ces espaces qui sont un petit peu délaissés, à ces espaces de ville dans lesquels les locataires expriment des attentes et sur lesquels nous n'avons pas les clés, les réponses puisque nous n'en avons pas la responsabilité.

Et puis, dernier point : la relation entre le locataire et son bailleur social est une relation tout à fait différente de celle qu'il pourrait entretenir avec un bailleur privé.

Le locataire du secteur social - et à la limite je considère que c'est normal - a des exigences vis à vis de son bailleur au niveau du social qui sont supérieures et donc il aura peut être plus tendance à considérer qu'il n'est pas complètement satisfait du service rendu. Voilà.

Monsieur Michel COUARTOU : Merci pour ces précisions. Madame ...

Madame Martine ABBADIE-DALEMONT, Les Compagnons Bâisseurs :

Je remercie Sylviane DO NACIMIENTO de sa présentation. J'aurais souhaité apporter quelques compléments. C'est vrai que nous sommes opérateurs dans ce secteur. L'auto-réhabilitation accompagnée, c'est une démarche des Compagnons-Bâisseurs en Provence qui existe depuis 1979 mais qui est née dans l'après guerre, c'est-à-dire que nous nous inscrivons dans un mouvement qui est national avec d'autres associations régionales. Le mouvement s'inscrit clairement dans la lutte pour le droit au logement : à travers nos opérations, nos programmes et nos activités, nous sommes porteurs de valeurs, d'engagement pour permettre à chacun de retrouver sa place dans la société, dans la dignité, que ce soit dans le logement ou l'emploi.

Monsieur Alain FOUREST – Rencontres Tsiganes :

Je suis président de l'association "Rencontres tsiganes" et je voudrais, à ce titre, rajouter un mot à ce qu'a dit Fathi BOUAROUA pour rappeler qu'il y a toute une catégorie de citoyens français qui ne rentrent pas dans les statistiques qu'on vient d'évoquer.

Nous avons en effet constaté que les populations dites tsiganes, gitanes, enfin peu importe les termes, enfin ceux qu'on appelle ici, en gros, les "gitans" font

l'objet, depuis un certain nombre d'années, d'une discrimination en matière de logement qui va en s'aggravant. Si on revient à peu près à une trentaine d'années en arrière, pour ce type de personnes, de familles qui ont des caractéristiques, des modes de vie assez particuliers, on avait tenté d'apporter un certain nombre de réponses en leur direction. Il y a un certain nombre de cités qui ont été construites comme ça de façon relativement satisfaisante avec un accompagnement social de bonne qualité dite "habitat adapté" à la fois dans l'agglomération marseillaise mais aussi à Nice, à Toulon, et à Avignon.

Or, le constat que nous avons fait depuis maintenant quelques temps, c'est qu'il y a une dégradation régulière et permanente de ce type d'équipement, un abandon, on va dire à peu près systématique et volontaire de la part des structures porteuses, c'est-à-dire des organismes HLM qui considèrent que ce n'est pas leur métier de gérer ce genre de situation et donc on aboutit, pour ces familles, à une mise à l'écart grandissante, à une paupérisation aussi grandissante, à une augmentation quantitative des besoins parce que depuis trente ans le nombre de familles a augmenté, il n'y a pas eu de solutions proposées.

Alors, nous attirons l'attention des pouvoirs publics là dessus y compris de l'assistance, nous avons fait un rapport, je vous signale que notre association est composée de bénévoles, on a eu l'aide de la Fondation Abbé Pierre pour faire ce travail, c'est donc pas un travail scientifique mais nous souhaitons vivement, qu'à la fois au niveau régional et au niveau local, des réponses soient apportées à ce type de besoins qui nous semblent extrêmement précis et j'allais dire significatif d'une situation générale de la dégradation des conditions de logement.

Alors je précise bien qu'en terme de solutions, une partie de ces familles n'attend pas, contrairement à beaucoup d'autres, un logement HLM classique, elles attendent quelque chose de beaucoup plus simple, beaucoup moins coûteux pour la collectivité, elles attendent un endroit, un lieu, un lieu de vie peut être, un terrain où mettre leurs caravanes ou éventuellement des habitats sommaires de style mobil home où elles pourraient continuer à vivre. Elles ne cherchent pas forcément un toit, au sens où on l'entend traditionnellement. D'où si elles s'inscrivent dans la loi DALLO, probablement qu'elles n'auront pas le droit à l'accès au logement, elles vont refuser les logements HLM qu'on va leur proposer.

Nous proposons, et il y a des lois qui sont prévues pour ça, je pense à la loi 2000, dite loi Besson, dans laquelle tout un chapitre existe sur les terrains familiaux permettraient de répondre de manière satisfaisante à ce genre de problèmes.

Des terrains familiaux, c'est quoi ? des terrains aménagés sommairement avec des branchements d'eau et d'électricité, dans lesquels les familles peuvent à l'année louer ce terrain, se déplacer, continuer à aller et venir en fonction de leurs problèmes économiques et de leurs besoins tout en

bénéficiant à ce moment là, et c'est la bataille menée à l'échelon national, du droit au logement. Ils sont citoyens français, ils ont comme chacun droit au logement, ce qui leur permettrait de bénéficier des allocations logement, etc.. Voilà. Je vous demande de lire ce document et éventuellement de nous contacter si vous voulez plus de précisions. Merci.

Michel COUARTOU : Merci Monsieur.

Monsieur Thierry MOALLIC - Agence Départementale de l'Information sur le Logement

Deux points peut-être, l'un sur la lutte contre l'habitat indigne en tous cas l'insalubrité, et l'autre sur la non-décence.

Sur l'insalubrité, pour revenir sur les propos de l'un des discutants, effectivement il y a un paradoxe qui a été relevé, c'est-à-dire celui qui met en avant le chiffre élevé de logements potentiellement indignes et le faible nombre d'arrêtés d'insalubrité pris par le Préfet, puisque c'est lui qui le prend, au titre d'une police spéciale. Alors, je crois que ce n'est pas suffisant de dire ça car ça serait vraiment manquer cruellement de nuances parce que vous savez que l'arrêté d'insalubrité, c'est un peu la bombe atomique en matière de lutte contre l'insalubrité.

Il s'agit d'une mesure effectivement qui est la mesure quasiment ultime. Alors pourquoi je dis ça, c'est simplement qu'il y a tout un travail qui est réalisé par un certain nombre d'intervenants que ce soit l'Administration, les opérateurs, etc.. bien avant que l'arrêté d'insalubrité ne soit rendu nécessaire.

Ayons un discours qui continue, quand même, de mobiliser tous les acteurs. La prise d'un arrêté d'insalubrité, c'est un constat d'échec, ça veut dire que tout ce que l'on a tenté avant n'a pas réussi. Or, beaucoup de situations se règlent avant qu'un arrêté d'insalubrité soit pris. Première observation de ma part.

La seconde, c'est sur l'intervention de Sylviane DO NACIMIENTO qui a décrit l'intervention de la CAF en matière de lutte contre la non-décence. Puisque vous savez que la non-décence, on la considère un petit peu comme l'antichambre de l'insalubrité, car on n'est pas dans des situations aussi graves mais si on les laisse perdurer, on risque de retrouver le logement en situation insalubre.

Alors moi, je trouve très intéressante cette initiative de la CAF qui en plus s'est associée à d'autres structures, puisque cette dernière profite finalement d'une réglementation sur l'aide au logement, vous savez que les logements qui bénéficient d'une aide au logement doivent répondre aux conditions de décence. Seulement c'est très compliqué en tous cas dans un appartement où le nombre d'allocataires est très important, c'est très compliqué de savoir véritablement si tous les logements qui bénéficient d'une aide respectent ces normes de décence.

Et on a pu observer qu'avec cette action CAF, on peut suspendre l'aide au logement et le tiers payant au bénéfice du propriétaire. Sachant que bien évidemment ce n'est pas souhaité car cela aurait un effet de précarisation des ménages, eh bien le fait de brandir cette arme nous permet d'obtenir des résultats qui commencent à être satisfaisants c'est-à-dire on obtient des propriétaires des réactions parfois positives.

Monsieur Michel COUARTOU : Merci, Fathi BOUAROUA, je pense que vous allez répondre..

Monsieur Fathi BOUAROUA – Fondation Abbé Pierre

Je voudrais répondre assez rapidement parce qu'en plus c'est paradoxal ce que dit Thierry MOALLIC. On voit bien que quand on a une vraie volonté, comme la CAF des Bouches-du-Rhône a aujourd'hui sur l'indécence, et qu'elle brandit cette arme là, effectivement les propriétaires reculent. Je vous assure que sur les dossiers que l'on gère à SOS TAUDIS sur un certain nombre de propriétaires, quand ils voient que c'est la Fondation Abbé Pierre qui est derrière, on a effectivement tout de suite quelque chose qui se répare.

Et dernier point, le gros problème, pourquoi parfois je dis qu'il faut des arrêtés d'insalubrité, parce que la loi est bien faite, c'est quand l'arrêté est pris que les gens sont protégés, et que nous avons une série de dossiers où la DASS a trop tardé à prendre un arrêté, où elle s'est trompée sur le nom du propriétaire, et vous savez ce qui s'est passé : "congé ! congé !".

On n'est pas dans un rapport de force qui est équitable, comme la loi de 89 sur les rapports locatifs, on est dans un rapport de forces qui est complexe, qui est difficile et sur lequel il faut que la marque de la collectivité locale soit là parce que les gens sont dans une insécurité et dans un problème de santé grave pour certains. Je ne parle pas du nombre de petits dossiers qu'on peut régler à l'amiable, d'ailleurs tous les services d'hygiène et la DASS vous le diront, 80 % des dossiers sont réglés. Les marchands de sommeil sont parfois connus par la commune depuis fort longtemps et parfois même ce sont des notables. Donc là-dessus, je pense qu'il ne faut pas effectivement faire de quartier et je ne le répéterai jamais assez : pas de quartier pour l'insalubrité !

Madame Sylviane DO NACIMIENTO - CAF 13

Je voudrais juste rajouter quelque chose par rapport à ce qu'a dit Fathi BOUAROUA : effectivement la protection des habitants est extrêmement importante et il faut savoir qu'avant de traiter un dossier de lutte contre l'indécence, on vérifie bien qu'il n'y a pas de dette impayée et s'il y en a une, on a plutôt tendance à mettre le dossier en « stand by » et régler cette situation là pour ne pas mettre les familles dans des situations précaires. Et c'est en ce sens là que l'accompagnement social est extrêmement important.
