

Lettre ouverte

Paris, le 12 février 2007

Au contact quotidien des réalités de terrain, œuvrant depuis plus d'un demi-siècle à l'amélioration du parc privé à fonction sociale et très sociale, le Mouvement Pact Arim n'a pas manqué de dénoncer, avec beaucoup d'autres, les effets désastreux de l'exclusion par le logement qui n'a cessé de progresser dans notre pays.

S'il se félicite, aujourd'hui, de la prise de conscience qui a conduit à mettre en débat le projet de loi instituant un droit opposable au logement décent, il reste persuadé que le traitement en profondeur du mal logement exige un effort accru et inscrit dans la durée de la part de la collectivité nationale, ainsi qu'un réexamen d'ensemble de la politique publique de l'habitat.

Le Mouvement Pact Arim entend contribuer à cette évolution en formulant des propositions concrètes tirées de l'expérience de ses 145 associations et de sa conviction que la valeur d'une société s'apprécie à la considération qu'elle porte aux plus faibles de ses membres.

C'est pourquoi, au moment où notre pays s'apprête à effectuer des choix déterminants pour son avenir, il croit indispensable d'appeler l'attention des candidats aux élections présidentielles et législatives sur la nécessité d'une remise à plat de l'action publique en matière de logement, en leur demandant de prendre, dans cette perspective, six engagements majeurs.

Georges Cavallier
Président de la Fédération nationale
des centres Pact Arim

Les six engagements que le Mouvement Pact Arim demande aux candidats aux élections

- 1 Faire du logement une grande cause nationale**
- 2 Assurer l'effectivité du droit opposable à un logement décent sans sacrifier la mixité urbaine et sociale**
- 3 Cibler socialement et territorialement les aides fiscales au logement**
- 4 Requalifier le parc existant à vocation sociale**
- 5 Prendre en compte la spécificité de l'Ile-de-France, en y créant une autorité organisatrice du logement, fédérant l'ensemble des collectivités territoriales concernées**
- 6 Obtenir de la Commission Européenne une directive clarifiant les conditions d'exercice des activités d'insertion par le logement et d'amélioration de l'habitat à finalité sociale**



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

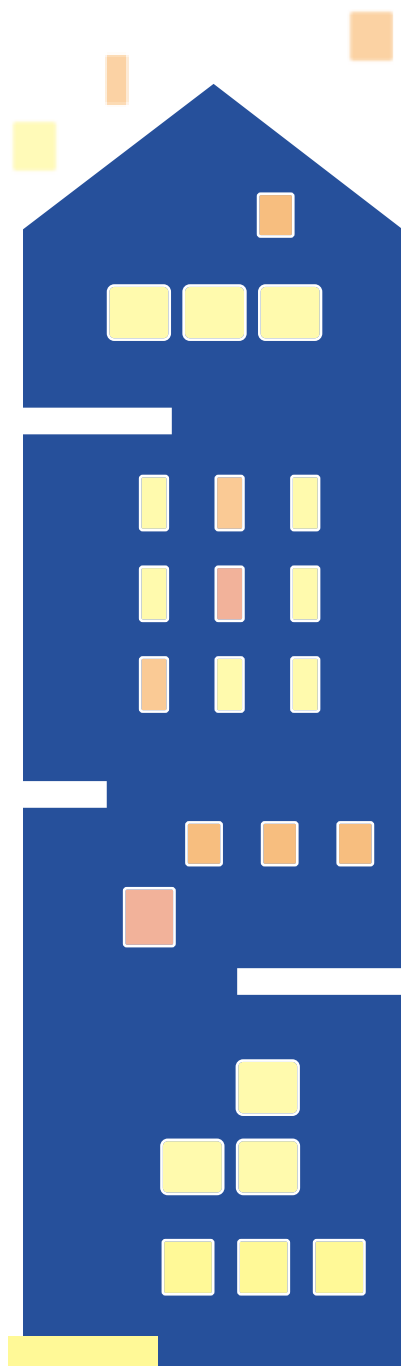
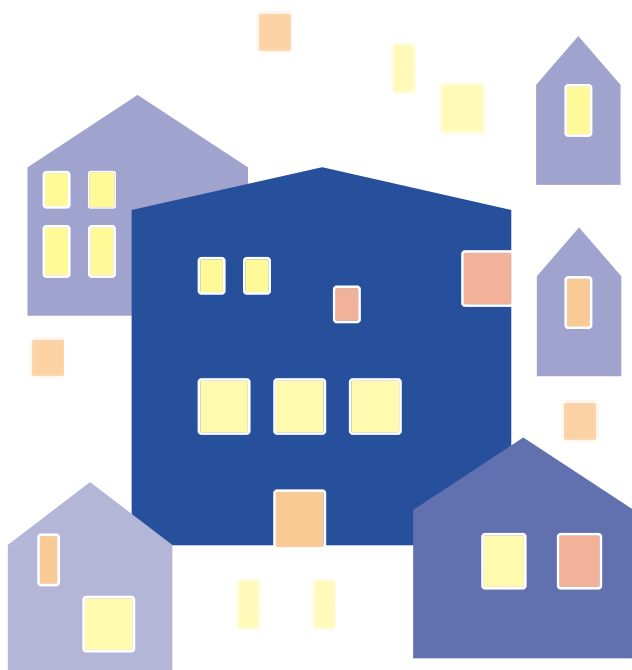
- ✕ RÉUNIR, chaque année et dès 2007, des Assises nationales du logement, pour dresser un diagnostic partagé et débattre des mesures nouvelles à mettre en œuvre.
- ✕ LES PRÉPARER en les faisant précéder d'Assises régionales.

Pourquoi ?

Le double constat que le mal logement est au cœur du processus de disqualification sociale et que l'effort public n'a pu, jusqu'ici, enrayer sa progression a convaincu le gouvernement de la nécessité de rendre effectif et justiciable le droit à un logement décent. Cette introduction du droit au logement opposable devrait désormais sous-tendre l'ensemble de la politique nationale du logement et conduire à en remanier profondément la gouvernance.

Essentielle et déterminante, cette réforme est bien loin, en effet, d'épuiser les questions que posent, de longue date, la conception et la conduite de la politique nationale de l'habitat. En sensibilisant l'opinion et en mobilisant l'ensemble des parties prenantes, le débat sur le droit au logement opposable a eu le mérite d'ouvrir la voie. Le vif intérêt que suscite aujourd'hui, à tous les niveaux, la question du logement doit permettre d'aller plus loin et de remettre à plat l'ensemble des interventions publiques. Celles-ci, constituées d'éléments qui se sont peu à peu ajoutés les uns aux autres, pas toujours cohérents, souvent illisibles, sont mal adaptées à l'évolution des besoins des ménages et à l'extrême diversité des marchés immobiliers locaux.

C'est l'urgence de ce réexamen et la forte volonté politique qu'il requiert qui doivent conduire à faire du logement une grande cause nationale et à organiser, dans cette nouvelle perspective, des Assises nationales annuelles, préparées par des Assises régionales, et une conférence nationale pour le logement d'outre-mer. Elles doivent réunir les différents protagonistes de la politique du logement et formuler des propositions d'adaptation et de réformes. Le processus doit être mis en route sans plus attendre, dès 2007.



- ✗ **INSTALLER** une instance indépendante de suivi permanent de la loi instituant un droit opposable au logement décent, en charge de proposer au gouvernement tous ajustements utiles.
- ✗ **ORGANISER** l'implication des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de ce droit, dans le cadre des compétences qu'elles exercent.
- ✗ **RENFORCER** les aides à l'accès au logement et à l'accompagnement social des personnes défavorisées éprouvant des difficultés particulières à accéder à un logement ou à s'y maintenir.
- ✗ **DURCIR** les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU. Renforcer les sanctions en cas de carence. Introduire dans le ratio de 20% une quote-part minimale de logements sociaux et très sociaux.
- ✗ **ELEVER** significativement les objectifs de production annuelle de logements sociaux et très sociaux, au sein du parc public (PLAI et PLUS) comme au sein du parc privé (conventionné social et très social), de façon à porter à 120 000 le nombre total de logements de ce type livrés chaque année.
- ✗ **DÉVELOPPER** la production de cette offre sociale et très sociale dans les communes où les logements sociaux représentent moins de 33% du parc de logements.
- ✗ **DÉVELOPPER** la production d'une offre sociale intermédiaire (PLS et conventionné intermédiaire) dans les communes où les logements sociaux représentent plus de 33% du parc.
- ✗ **LUTTER** contre toutes les formes de discriminations, directes ou systémiques, dans l'accès au logement.
- ✗ **FLUIDIFIER** les parcours résidentiels en portant une attention particulière aux demandes de mutation formulées par les jeunes ménages logés en ZUS.

Pourquoi ?

Le processus devant aboutir à l'effectivité du droit à un logement décent est engagé. Mais la route reste longue. La loi que s'apprête à voter le Parlement marque le point de départ de ce processus. Elle n'en constitue en aucune manière l'aboutissement. Nombre de décisions restent encore à prendre. Il faudra notamment dégager les moyens d'accompagnement social indispensables à l'insertion résidentielle des personnes en difficulté. Il faudra, de même, organiser les modalités d'implication des autorités locales, en fonction de leurs propres compétences. Il est donc essentiel de mettre en place, comme l'ont fait les autorités écossaises, une instance indépendante chargée de suivre, en temps réel, l'application de la loi et de proposer au gouvernement tous ajustements utiles.

La seconde grande préoccupation que suscitent les textes en gestation tient à ce que, en l'état actuel du fort déficit de l'offre de logements à bas loyers, la mise en œuvre du droit au logement ne peut aller qu'à l'encontre de l'objectif de mixité résidentielle, sociale et urbaine. Pour rétablir l'indispensable complémentarité des deux grands objectifs, il faut accélérer la production d'une offre nouvelle orientée vers les ménages les plus modestes. Il faut donc inverser les tendances actuelles qui conduisent à produire, aujourd'hui, dans le parc public, beaucoup de logements PLS et pas assez de logements PLAI et PLUS, mais également en matière de logements conventionnés ANAH, beaucoup de conventionnement intermédiaire et pas assez de conventionnement social ou très social. Pour mettre fin, en quelques années, à la situation d'exclusion par le logement qui sape les fondements mêmes de notre société, il faut combiner cette réorientation fonctionnelle à un grand effort de rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux, selon leur statut et la situation de la commune d'accueil. Il faut, dans le même esprit, durcir les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU et lutter vigoureusement contre toutes les formes de discrimination à l'accès au logement.

3 Cibler socialement et territorialement les aides fiscales au logement

- ✗ CONDITIONNER toute aide fiscale à une contrepartie sociale effective.
- ✗ INSTAURER une régulation territoriale systématique de ces aides en les ouvrant selon des périmètres définis d'un commun accord entre les autorités locales et les préfets.

Pourquoi ?

Le volume des aides fiscales à l'habitat a doublé en dix ans et dépasse maintenant dix milliards d'euros par an. Certaines de ces incitations fiscales sont dépourvues de toute contrepartie sociale. D'autres en comportent, sans que la portée de ces contreparties sociales soit véritablement significative. La nécessité de résorber en quelques années le déficit structurel de l'offre à caractère social et très social que connaît aujourd'hui notre pays doit conduire à mettre un terme aux errements actuels et à conditionner désormais toute aide fiscale à une contrepartie sociale effective, ce qui devrait permettre de dégager d'importants moyens nécessaires à l'accélération de la production de l'offre sociale et très sociale.

Ces aides fiscales à l'investissement, qui ne font aujourd'hui l'objet d'aucune régulation territoriale, devraient participer à l'effort de mise en cohérence des interventions publiques dans chaque bassin d'habitat. Au lieu d'être distribuées suivant une logique de guichet, elles devraient être attribuées selon une logique de projet, donc ouvertes seulement au sein de périmètres territoriaux définis conjointement par les préfets et les autorités locales en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, de la même manière que sont mobilisées les aides de l'ANAH dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).



4 Requalifier le parc existant à vocation sociale

- ✗ METTRE EN ŒUVRE un plan d'éradication de l'habitat indigne, en sept ans.
- ✗ AIDER les propriétaires occupants pauvres à entretenir et à améliorer leur logement.
- ✗ METTRE EN ŒUVRE un plan pluriannuel social d'adaptation des logements occupés par des personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes handicapées).
- ✗ METTRE EN ŒUVRE un plan pluriannuel de réduction des consommations d'énergie des logements occupés par des ménages modestes.
- ✗ GROUPEL, chaque fois que possible, ces différentes interventions dans des programmes territorialisés d'amélioration de l'habitat et de réhabilitation urbaine permettant de reconquérir ou de valoriser des îlots ou des quartiers dégradés, cumulant des enjeux urbains et sociaux.

Pourquoi ?

Plusieurs segments du parc privé existant ont une fonction sociale avérée. Les deux tiers des ménages pauvres, les trois quarts des ménages à faibles revenus y sont logés. Ce parc privé social doit être identifié comme un objet à part entière des politiques publiques. Or bon nombre des logements qui le composent sont mal entretenus, de mauvaise qualité

ou même carrément insalubres. Parallèlement à l'accélération de la production neuve à bas loyer, il convient donc d'engager un grand effort pluriannuel de requalification de ce parc existant à occupation sociale. L'habitat indigne doit être définitivement éradiqué. Les propriétaires occupants pauvres doivent être aidés à entretenir ou à améliorer leur logement. L'adaptation des logements occupés par des personnes modestes à mobilité réduite doit bénéficier d'une incitation publique significative. Il doit en être de même des travaux visant à réduire les consommations d'énergie des logements occupés par des ménages à faibles ressources. Les interventions correspondantes pourraient être avantageusement groupées dans des programmes territorialisés à l'échelle d'îlots ou de quartiers à reconquérir ou à valoriser. Ces programmes territorialisés seraient évidemment coordonnés, en tant que de besoin, avec les opérations mises en œuvre dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU).



5 Prendre en compte la spécificité de l'Ile-de-France, en y créant une autorité organisatrice du logement, fédérant l'ensemble des collectivités territoriales concernées

Pourquoi ?

En Ile-de-France, l'agglomération parisienne ignore les limites des communes et des départements. Elle forme un ensemble urbain dense qui s'étend sur une bonne partie de la région et constitue pratiquement un seul et même bassin d'habitat. Cette spécificité met pratiquement en échec l'application des dispositions législatives prises ces dernières années pour confier aux collectivités territoriales le pilotage des politiques locales de l'habitat. Les départements franciliens sont en tout ou partie imbriqués dans la même aire urbaine. Il en est de même, a fortiori, des intercommunalités qui se sont créées dans la région et dont le territoire trop restreint est manifestement incompatible avec l'objectif de mixité urbaine et sociale. Cette situation

est d'autant plus dommageable que la région connaît un fort déficit de logements abordables et que les besoins y sont particulièrement importants.

Pour conduire, en Ile-de-France, une politique cohérente de l'habitat et mieux adapter l'offre à la demande dans un souci de rééquilibrage du peuplement, il faut mettre en place, au bon niveau géographique, une autorité responsable fédérant l'ensemble des collectivités territoriales concernées. Cette formule a déjà fait ses preuves dans le domaine des transports, où se posaient des problèmes semblables. Il est donc proposé de créer une autorité organisatrice du logement sous la forme d'un syndicat du logement d'Ile-de-France (SLIF), à l'instar du syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF).



6 Obtenir de la Commission Européenne une directive clarifiant les conditions d'exercice des activités d'insertion par le logement et d'amélioration de l'habitat à finalité sociale

Pourquoi ?

La spécificité des services sociaux d'intérêt général, parmi lesquels figurent les activités d'insertion par le logement et d'amélioration de l'habitat à finalité sociale, conduites par des organismes à but non lucratif et à gestion désintéressée, a été reconnue par les instances communautaires, qui ont heureusement décidé de les exclure du champ d'application de la directive européenne "Services". Ces activités ne doivent pas pour autant être maintenues dans une situation d'incertitude juridique prolongée. Il convient d'obtenir l'élaboration d'une nouvelle directive clarifiant les conditions dans lesquelles elles peuvent

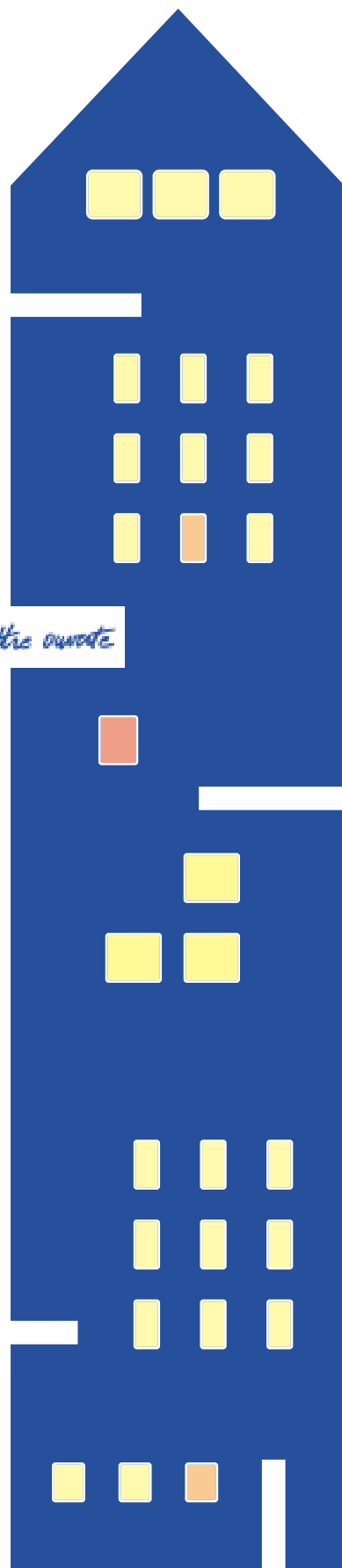
être normalement exercées, qu'il s'agisse de la production immobilière à vocation sociale ou des prestations personnalisées fournies à des personnes éprouvant de graves difficultés à accéder à un logement décent ou à s'y maintenir. Parce qu'elles sont caractérisées par des modalités particulières de mise en œuvre, ces activités d'intérêt général ne devraient pouvoir être exercées que par des organismes préalablement agréés par les pouvoirs publics, selon des critères objectifs (affichés, non discriminatoires, proportionnés et susceptibles de recours). De plus, la concurrence ne devrait jouer qu'entre les opérateurs dotés d'un même agrément (sans contrevenir pour autant aux principes communautaires de liberté d'établissement et de libre prestation de service).



Créé il y a plus de 50 ans, le Mouvement Pact Arim, représenté par sa fédération nationale (FNC Pact Arim), est le premier réseau associatif et professionnel au service de l'habitat des personnes, des familles et des collectivités territoriales. Il agit pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat, la réhabilitation urbaine et rurale, la production et la gestion locative sociale de logements d'insertion.

Il assure l'accompagnement des personnes et familles sans logement ou mal logées vers un logement décent. Il joue un rôle majeur dans le domaine de l'habitat privé à fonction sociale.

Chaque année, le Mouvement Pact Arim (145 associations réparties sur le territoire national et outre-mer, 2 500 salariés et 2 600 bénévoles) contribue à l'amélioration de plus de 85 000 logements et négocie 1 200 contrats avec des collectivités. Il gère 15 850 logements d'insertion ou places d'hébergement, dont 10 000 en propriété, et accompagne socialement près de 10 000 familles.



CONTACT

**Fédération nationale
des centres Pact Arim**

Remi Gérard, directeur général

Téléphone 01 42 81 97 75

Télocopie 01 40 23 93 06

info@pact-arim.org

Site Internet www.pact-arim.org