

Le permis de louer existe, il suffit de l'appliquer !

Vous n'en avez jamais entendu parler ? Cela ne nous étonne pas. Pourtant, c'est un outil légal à la disposition des maires pour les aider à éviter que tout et n'importe quoi (comme des garages, des sous-sols, des passoires thermiques) ne soit pas mis en location dans le parc privé. D'ailleurs, de plus en plus de communes s'en emparent. Car loin de pénaliser les propriétaires comme certains le redoutent, cela valorise les locations. Et fait fuir du marché locatif les moins scrupuleux, voire les marchand(e)s de sommeil. Pas très loin de chez nous, des municipalités l'ont mis en place ou y réfléchissent. À Cognac, Niort, Thouars, la Roche Chalais ou encore Libourne et Bordeaux ! Nous en avons fait la promotion auprès d'élus de Royan et de la CARA. Au moins expérimentons-le !

Le logement indigne cela existe aussi à Royan et alentours

Le Collectif habitat s'est penché sur ce sujet après avoir été interpellé par le constat désarmé d'une élue d'une grande ville de la CARA (devinez ?), affligée par le nombre de situations de logement indigne, et du peu de moyens pour y remédier. C'est à partir de là que nous avons aussi rencontré des CCAS et des associations caritatives. Toutes nous l'ont confirmé : chaque année, elles aident des foyers à payer des factures de chauffage. Avec très souvent comme point commun – outre les faibles ressources des ménages – le fait de vivre dans un logement mal isolé, mal chauffé, etc. C'est à partir de ces recherches, en s'interrogeant sur les moyens de remédier au « mal » plutôt qu'à simplement le panser (n'ayant pas les moyens non plus d'augmenter les salaires), nous avons vu, entre autres pistes, celle du permis de louer.

Les idées que le Collectif soutient :

- 1 - Le permis de louer - il faudrait enfin l'expérimenter
- 2 - Un vrai site d'info sur le logement à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays royannais. En expliquant qui peut faire une demande, sur la base de quels critères. Sur le site de la mairie de Royan, le logement social est à dénicher dans la rubrique Solidarité sous-rubrique aides sociales. Il serait tellement plus juste et logique de créer un onglet « habitat ».
- 3 - Un observatoire et une bourse du logement. Là encore à l'échelle du pays royannais. Le but : savoir où sont répartis les logements entre les 33 communes de l'agglomération, les T1/T2/T3, ceux disponibles, leur localisation pour les situer près d'une école ou pas, etc. Cela aiderait les personnes à orienter leurs choix. Des élus de la presqu'île d'Arvert nous ont parfois dit qu'ils avaient des logements sociaux vacants ! Est-ce étonnant si aucune info n'est donnée à ceux qui habitent à l'autre bout de l'agglomération ? Pourtant ces infos existent, mais dispersées, comme sur le site de demande en ligne pour la Charente-maritime (demandedelogement17.fr).



collectif pour l'habitat social
en pays royannais

La volonté du collectif est que chacun accède à un "chez soi" digne où il est possible de vivre à l'abri en sécurité. C'est un droit fondamental indispensable à chaque être humain."

<https://collectifhabitatroyan.fr/>

BAROMÈTRE 2022

Logement social en pays royannais

Fantasmes et réalités

Il paraît qu'il ne faut pas parler de « logement social », mais plutôt de « logement aidé » ou « abordable » ?!

Le terme de logement social répond à une définition bien précise. C'est un logement à loyer modéré et plafonné, en contrepartie d'aides publiques pour leur construction. Les bailleurs sociaux s'engagent à adapter les loyers aux ressources des locataires, suivant plusieurs niveaux de revenus. La définition du logement aidé est bien plus vague car beaucoup de logements sont « aidés », dans le parc privé, pour la rénovation énergétique (subventions, crédits d'impôts), la réhabilitation de logements, etc. La définition de logement abordable est encore plus floue voire énigmatique.

Serait-il plus facile d'apprécier le mot social sur les réseaux que quand il s'agit de faire (vraiment) société ?

Une édition du Collectif pour un habitat social en pays royannais

Le Collectif est né en 2009, en plein débat national sur le droit au logement, à l'initiative de la Ligue des droits de l'Homme. Il réunit des associations (LDH, Entraide protestante, Conseil pastoral) et des particuliers. N'hésitez pas à venir nous rejoindre !

Pour nous écrire : collectifhabitatroyan@orange.fr

Le nombre de logements sociaux répond-il aux besoins ?

Non. C'est bien pour cela que le législateur a obligé les communes de plus de 3500 habitants à en créer. Et pour éviter que ces logements ne soient concentrés que dans certaines. C'est la fameuse loi dite SRU de décembre 2000 (solidarité et renouvellement urbain). Elle oblige ces communes à compter au moins 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

22 ans plus tard. La réponse reste toujours : non ! Sur les communes de la CARA qui y sont soumises : Royan est à 10.6 % la Tremblade à 5.5 %, St Georges de Didonne à 4.2 % Saujon à 4 %, Vaux-sur-Mer à 2.8 % et Saint-Palais à 1.3 % !

Des maires préfèrent encore payer (et faire payer à leurs administrés) les pénalités. Certains ont joué la montre, espérant être délivrés de leur obligation en 2025 . C'était la date butoir de la loi. Mauvais calcul, car la loi a été prolongée en février dernier.

Le manque de foncier empêcherait de créer autant de logements sociaux que les communes le voudraient (quand elles en ont la volonté politique !) ?

Ce n'est pas tant qu'il manque, mais il faut le chercher. La preuve ? L'établissement public foncier a su en trouver à Royan ou à Saint-Palais-sur-Mer (entre autres). Et il en trouve toujours ! Que le foncier soit cher, c'est une autre histoire. Mais la commune peut utiliser un autre outil : son droit de préemption, sur des terrains/maisons en vente. Ou mener des réhabilitations.

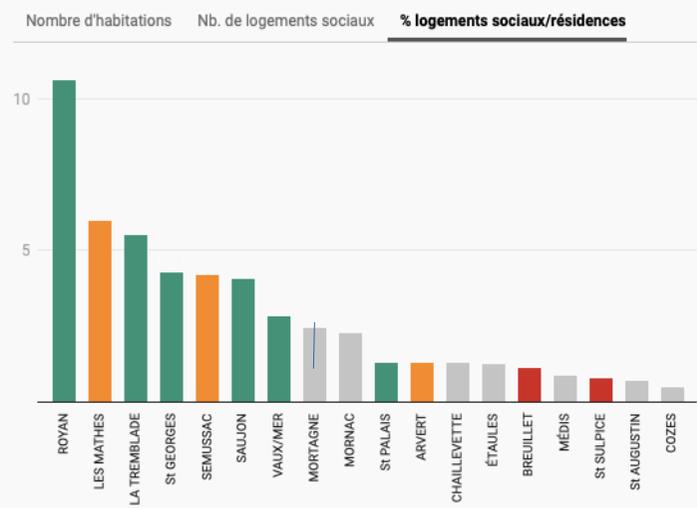
Cela fait plus d'un an que j'ai demandé un logement ! Vous trouvez cela normal ?

Sur Royan et le pays royannais, le délai moyen d'attente d'un logement social est effectivement très long : 16 mois ! En septembre 2022, il y avait 2529 demandes en cours de traitement. Pour 305 attributions en 2021 !

L'attribution de logements sociaux est opaque ? clientéliste ? injuste ?

Le manque de transparence est un vrai problème. Difficile de comprendre le fonctionnement des commissions d'attribution. Il existe des critères de priorités (mal logé, handicap, etc.) mais ils sont rarement expliqués.

Logements sociaux dans les communes du pays royannais (CARA), en 2020



Il existe des logements sociaux (presque) partout sur le territoire royannais !

Douze communes de la CARA non soumises à l'obligation des 25% de logements sociaux ont pourtant choisi d'en construire. Au total, cela représente 197 logements. Bravo à ces communes qui ont compris que ces logements répondaient à de réels besoins !

Ce sont celles en orange, gris et rouge dans le tableau ci dessus (à retrouver sur notre site internet !)

On construit des logements mais ce n'est pas pour les Royannais ! On fait même venir des gens de la région parisienne !

Faux, les derniers chiffres de la conférence du logement de la communauté d'agglomération Royan atlantique sont clairs. 72% des demandes viennent de particuliers vivant sur l'une des communes de la CARA. 14% de communes extérieur. Quant à la question de savoir ce qu'est un royannais, nous pourrions en discuter longuement...

Ce qui est exact c'est que l'attribution d'un pourcentage de logements est réservée à ceux qui les ont financés (État, collectivités locales, Action logement, 1 % logement pour les salariés du privé).

Près de huit royannais sur dix ont accès au logement social !

Oui. Ce n'est pas nous qui l'affirmons mais les documents de la communauté d'agglomération notamment. Cela illustre à quel point cela rendrait service que l'offre soit plus importante. Evitant ainsi à nombre d'entre nous de se loger très cher ou trop loin...

Cages à lapins ?

Le voisin d'un projet de lotissement prévu à Arvert s'offusque de ces futures "cages à lapins" (Sud-Ouest 23 mars 2022). La formule a la vie dure alors que les logements sociaux d'aujourd'hui sont d'une bien meilleure qualité que la plupart des logements privés en location ! Avec des exigences de qualité environnementale élevées. Une belle avancée méconnue.

Il paraît que les locataires en HLM ont droit à tout ?

Les locataires d'un bailleur social ont des droits et des devoirs, comme tout locataire. Ils signent un bail, ils payent un loyer, etc. Ils perçoivent l'APL (l'allocation d'aide au logement) mais comme beaucoup de locataires du parc privé !

CCAS par exemple, ils n'y ont pas plus droit que quiconque, suivant leurs besoins et ressources.

Chacun/e a droit à un logement !

En théorie, oui. C'est même un droit fondamental. Mais ce droit n'est pas forcément appliqué. C'est pour cela qu'il y a eu en France l'adoption de la loi pour le droit au logement opposable (DALO). C'était en 2009.