

# CInÉ-débat : Droit au logement

## Éléments d'analyse en pays royannais

16 janvier 2009

*"Toute personne, en tant que membre de la société, () est fondée à obtenir la satisfaction des droits économiques, sociaux et culturels indispensables à sa dignité et au libre développement de sa personnalité, grâce à l'effort national et à la coopération internationale, compte tenu de l'organisation et des ressources de chaque pays".*  
*article 22 - Déclaration universelle des droits de l'Homme*

Hiver 2006, les tentes des Enfants de Don Quichotte parsèment les trottoirs et quais parisiens. Le mouvement s'amplifie et s'essaime de Toulouse à la Rochelle. Quelques mois plus tôt, l'association Médecins du Monde avait de même distribué des tentes aux personnes sans abris sur Paris. A l'indifférence des premières tentes, a succédé une réaction forte de l'opinion publique, suivie par les politiques et reprise par le gouvernement qui propose alors une loi rendant le droit au logement opposable.

Celle-ci se veut une réponse concrète au problème manifeste de logement. Elle pose clairement la responsabilité de l'État. Mais elle se heurte à un obstacle majeur : l'offre de logements accessibles. Les logements sociaux sont en nombre insuffisant depuis des années et le rythme de construction malgré quelques améliorations n'est pas à la hauteur des enjeux (rebelote pour le budget 2009 voté par le parlement).

Les types de logements sociaux créés sont de même en décalage par rapport aux besoins, notamment dans les zones très tendues où l'on ne construit pas assez de logements dits très sociaux et dont le loyer est en rapport avec les ressources des personnes.

### **Le droit au logement opposable, dit DALO**

La loi sur le droit au logement opposable, dite loi DALO, a été adoptée le 5 mars 2007. Elle est entrée en application en janvier 2008. A cette date, chaque département s'est doté d'une commission de médiation, chargée d'étudier les recours amiables des personnes mal logées. Elle a pour mission de déterminer les personnes prioritaires pour accéder à un logement (ou un hébergement), après saisie par ces dernières. Cinq catégories de personnes sont a priori prioritaires : personne dépourvue de logement, menacée d'expulsion sans relogement, logée dans un logement de transition ou hébergée, logée dans des locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux, personne handicapée ou avec un mineur et logé(e) dans un logement non décent ou sur occupé. Si le demandeur est reconnu prioritaire, sa demande de logement est transmise aux services de l'État (préfecture) qui doivent lui proposer une solution d'habitat (dans un délai de six mois). Depuis le 1er décembre, le droit au logement est vraiment devenu opposable avec la possibilité ouverte, aux personnes rejetées ou n'ayant pas obtenu de réponse, de saisir la justice. Sont concernés dès à présent les plus démunies. Au 1er janvier 2012, ce droit s'étendra à toutes les personnes n'ayant obtenu une réponse à une demande de logement social dans un délai dit raisonnable.

### Les limites constatées fin 2008

Sur un nombre potentiel de 600 000 personnes prioritaires selon le DALO, seules 50 000 dossiers à peine ont été déposés auprès des commissions. Dont une grande majorité en Ile de France et dans les grandes agglomérations, où le marché de l'immobilier est particulièrement sous tension.

Un quart ont reçu un avis favorable (13 200), avec une solution de logement (ou d'hébergement) effective pour un petit quart (3300)

Le faible nombre de dossiers reçus s'explique par le manque d'information de la population (très peu de communication en direction du grand public par des préfectures) et un relais timide par des travailleurs sociaux, peu formés à ce nouveau dispositif et eux mêmes sceptiques en raison de l'offre de logement social déficitaire.

#### DALO en Poitou charente (chiffres fin août 2008)

Sur 1000 dossiers potentiels (en regard des demandes de logements sociaux), 152 dossiers déposés (dont 23 d'hébergement) dont plus de 80 % pour la Charente maritime, dont 94 % examinés (143).

41 décisions favorable (à peine 42 %), 83 rejetées (58 %), et 18 résolues avant traitement.

26 offres effectives de logement dont 9 concrétisées et 10 refusées par le bénéficiaire.

### **Extrait de Sud-Ouest, mercredi 9 janvier 2008**

"En Charente-Maritime, selon les estimations de la préfecture qui avait organisé hier une conférence de presse pour tenter de débroussailler la mise en place du nouveau dispositif, un millier de personnes seraient éligibles à ce droit. La semaine dernière, quatre dossiers ont été retirés, mais aucun n'a encore été retourné.

1 Qui peut prétendre en bénéficier ?

« Toute personne n'étant pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent ou s'y maintenir », dit la loi. En clair : peuvent y prétendre les sans-domicile, les gens du voyage, ceux qui logent en camping mais aussi tous les demandeurs de logements sociaux. Mais, pour éviter les abus, le candidat devra justifier d'un logement sommaire, mal-adapté.

2 Quelle est la procédure à suivre ?

Les formulaires sont à retirer à l'accueil de la préfecture, des sous-préfectures et de la Direction départementale de l'équipement où a été installé le secrétariat. La commission de médiation, présidée par Christian Point, maire d'Andilly, examinera le dossier puis transmettra son avis au préfet qui transmettra lui-même aux bailleurs.

Premier souci : les échéances. Une personne éligible, en grande précarité et demandeuse d'un hébergement, ne pourra compter sur un recours contentieux qu'à partir de... 2008. Les demandeurs d'un logement plus approprié, et c'est la grande majorité, ne pourront saisir le tribunal qu'à compter de... janvier 2012.

3 La mesure est-elle réalisable ?

En Charente-Maritime, non ! Et c'est le préfet de Charente-Maritime, Jacques Reiller, en personne qui le dit. Sur les 500 logements sociaux prévus dans le département en 2007, la moitié seulement a été construite. À ce jour, aucun bailleur, aucune collectivité n'est donc en mesure de proposer un logement, a déploré une nouvelle fois hier le préfet.

En Charente-Maritime, 2 000 personnes seraient en attente d'un logement social. Cherchez l'erreur.

4 À quoi sert alors le Dalo ?

« À faire pression sur tous les acteurs du logement social », assure Jacques Reiller, qui ne perd pas espoir. Le préfet note - depuis ces dernières années - une véritable prise de conscience et une situation qui s'est améliorée, même si beaucoup reste à faire.

Le Dalo marquerait donc, selon lui, « une impulsion nouvelle ». Et si la marge de manoeuvre est réduite, il existe certaines solutions : obliger le parc HLM à consacrer 25 % de logements dans le cadre du contingent préfectoral, utilisation des logements vacants, mobiliser le parc privé..."

### **Une exigence européenne... qui condamne la France**

La charte sociale européenne établit clairement les obligations des États membres en matière de droit au logement (article 31) et de droit à la protection contre l'exclusion sociale (article 30).

La France a été condamnée en juin 2008 par le Comité européen des Droits sociaux, l'organe du Conseil de l'Europe chargé de veiller au respect des engagements énoncés dans la Charte sociale européenne, pour violation de ces articles. Sont notamment pointés : l'habitat indigne ; les procédures d'expulsions (manque de garanties sur le relogement) ; la réduction du nombre de personnes sans-abri ; l'insuffisance de logements à prix accessibles ; le système d'attribution des logements sociaux aux personnes les plus pauvres (manque de transparence et d'équité) ; la discrimination à l'encontre des Roms et gens du voyage (retards sur les aires d'accueil).

Cette condamnation fait suite à une réclamation collective d'associations dont ATD Quart Monde et la FEANTSA (Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri).

### **A quand 20 % de logements sociaux ?**

L'application de la loi SRU - qui a imposé en 2000 aux communes de plus de 3500 habitants (1500 en région parisienne) situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants - de compter au moins 20 % de logements sociaux n'est non seulement pas satisfaisante mais elle est qui plus est régulièrement remise en cause. Cf dernières tentatives au travers du projet de loi Boutin de réduire les obligations des communes en intégrant dans le décompte des logements sociaux l'accession sociale à la propriété, les places d'hébergement, les aires d'accueil des gens du voyage...

Royan, ville de 17 000 habitants, n'était jusqu'à il y a peu pas tenue de disposer de 20 % de logements sociaux. De fait, le nombre de ces logements atteint difficilement les 6 % des résidences principales sur la commune. Mais elle y sera tenue en 2014. La loi sur le droit au logement opposable a en effet étendu le dispositif de la loi SRU à 237 communes de plus de 3500 habitants, dont Royan.

## **État des lieux en pays royannais : beaucoup de points noirs...**

Disproportion de résidences secondaires : 46 % du nombre de résidences ; alors que la moyenne pour le département de la Charente-Maritime est 24 %.

Vacance importante : le nombre de logements vacants recensé en 1999 par l'INSEE atteignait 2 744

### Rareté des logements sociaux

En Charente-Maritime, l'essentiel des logements sociaux sont situés sur la ville de La Rochelle (plus de la moitié des logements sociaux disponibles)

Sur le pays Royannais (en 2006), le nombre de logements familiaux (autrement dit de logements locatifs sociaux autres que les hébergements d'urgence, hôtels sociaux, foyers etc.) est de 655 sur Royan et 291 sur les autres communes de la CDA du pays royannais ; soit 14 logements pour 1 000 habitants (moyenne départementale 42 logements pour 1 000 hab)

La demande de logements HLM atteint 370 avec une majorité (58 %) de demandes d'appartements de T1 et T2

Entre 150 et 250 personnes sont domiciliées au Centre socio-culturel de Marne Yeuse, à Royan (ce chiffre ne peut être fixe car les nouvelles domiciliations et les arrêts sont incessants). Ces personnes sont soit hébergées par des proches, ou au CHRS des Combots, s'ajoutent certains gens du voyage...

Pour illustrer l'ampleur de ce phénomène qui témoigne des difficultés à accéder à un logement autonome, le nombre de domiciliations au centre socio-culturel n'était que d'une trentaine il y a 7 ans de cela.

Le CCAS (centre communal d'action sociale) de Royan domicilie également plusieurs dizaines de personnes.

### Des projets relevés :

à La Tremblade (conseil municipal 28 août 2008) : approbation d'un bail à construction avec l'Office public de l'habitat pour construire 30 logements sociaux

à Royan (2008/09) : réhabilitation de la cité blanche, avec création de 20 logements (essentiellement T1) en plus de 40 logements initiaux.

à Arvert (2007/08) : 10 logements sociaux  
aux Mathes La Palmyre

## **Une taxe d'habitation sur les logements vacants !**

Depuis 2007, les communes dans lesquelles la "taxe sur les logements vacants" instaurée en 1998 ne s'applique pas ont la possibilité de mettre en place une nouvelle taxe appelée "taxe d'habitation sur les logements vacants".

La commune de Royan a pris la décision d'instaurer cette taxe (délibération conseil municipal en sept 2008). L'intérêt est double : remettre des biens locatifs sur le marché et optimiser les ressources fiscales de la commune.

Elle est due par les propriétaires des logements vacants depuis plus de 5 ans (contre deux ans pour la taxe sur les logements vacants) au 1er janvier de l'année d'imposition. Autrement dit, pour 2008, le logement doit être vacant depuis au moins le 1er janvier 2003.

Il s'agit de logements à usage d'habitation (appartements ou maisons) non meublés.

L'occupation momentanée (inférieure ou égale à 30 jours) au cours de l'année ne remet pas en cause la situation de vacance du logement. En cas d'occupation sur une durée supérieure à 30 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence, la condition de vacance n'est pas satisfaite.

## **Quelques données sociales...**

Une augmentation de la population, notamment des plus de 60 ans.

Un chômage important (plus élevé de la région).

Une part de la population à bas revenus plus élevée qu'en moyenne régionale

Les allocataires du RMI et de l'ASS sont plus nombreux que dans les autres départements.

La part des allocations logement dans le revenu disponible des populations pauvres est parmi les plus basses : 10 % contre 12,2 % en moyenne métropolitaine. On peut y voir l'effet des loyers modérés dans la région, sauf en zones touristiques !

Le faible niveau des salaires contribue à la faiblesse du niveau de vie. Le salaire brut horaire moyen était de 13,6 euros en 2005, en Poitou-Charentes contre 15,7 euros pour la France métropolitaine. Les emplois d'encadrement sont moins présents et, à l'inverse, les emplois d'ouvriers et d'employés sont sur représentés. Le taux de pauvreté des enfants est plus élevé que celui de la population totale. Ceci s'explique par la plus grande exposition à la pauvreté des familles nombreuses, monoparentales.

Le taux de pauvreté des enfants est de 17,8 % en Charente-Maritime.

(source INSEE : Bilan économique et social 2007 du Poitou-Charentes - Fiche départementale de la Charente-Maritime ; Atlas social 2006)

## Quelques QUESTIONS d'actualité...

La ville de Royan prévoit dans son plan local d'urbanisme (PLU) - adopté en juin 2008 - que toute opération immobilière (de plus de 5 logements) doit prévoir 20 % de logements à loyer modéré. Le PLU affiche un objectif de 160 à 200 logements à créer par an, dont 80 à 100 résidences principales et 16 à 20 logements à loyer modéré.

Lors de la campagne des élections municipales, Didier Quentin, évoquait le besoin pour Royan de 1300 logements sociaux à créer (pour atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux). A raison de 20 construits par an (estimation haute selon le PLU), il faudrait donc 65 ans ...

Peut-on se satisfaire de telles échéances ?

S'en donne-t-on les moyens alors qu'aucune réserve foncière n'est faite pour lancer des programmes de construction avec des offices HLM ?

Quid du projet d'acquisitions foncières, en particulier derrière le Carel, pour une surface de plus de deux hectares destinée à l'édification de logements à loyer modéré ?

Il existe depuis des années un litige opposant la ville de Royan et le conseil régional Poitou Charentes sur la propriété de l'ancien lycée Curie... bloquant sa possible reconversion en logements sociaux en centre ville. Peut-on espérer un compromis favorable entre les élus ?

Quid des projets de réhabilitation de la Robinière ? de Job ? gérés par l'Office Habitat 17

Où en est le projet de réhabilitation de l'accueil de nuit de Royan ("villa étoile", Bd clémenceau, dortoir de six lits ouvert aux sans domicile fixe du 15 octobre au 15 mars) en studios ? et de la construction de douze logements de stabilisation et douze logements temporaires ?

Quel est le partage de compétences entre la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) et les communes concernant l'habitat ?

Quels sont les objectifs et l'état d'avancement du programme local de l'habitat de la CARA ?

Un Etablissement public foncier local vient d'être créé au niveau de la région. Il doit permettre d'aider les collectivités à trouver et réserver des emprises foncières notamment (et ainsi soulager la pression foncière). La CARA y adhèrera-t-elle ?

Existe-t-il une étude sur le potentiel d'habitat indigne sur le pays royannais ?

A quand une politique incitative pour inciter des propriétaires à remettre sur le marché des logements en location à l'année, à des loyers modérés (conventionnés) ?

... / ...

**Collectif pour le 60<sup>e</sup> anniversaire de la déclaration universelle des droits de l'homme**

*Amnesty International*

*ACAT (Action des Chrétiens Contre la Torture)*

*APGV (Association pour la Promotion des Gens du Voyage)*

*ATTAC*  
*Festival Plein Sud*  
*Koupelogo*  
*LDH (Ligue des Droits de l'Homme)*  
*MRAP (Mouvement contre le Racisme et pour l'Amitié entre les Peuples)*

**Ces quelques éléments d'information et questions doivent pouvoir nourrir  
la réflexion de chacun sur les enjeux d'une politique du logement  
au coeur du développement de notre territoire**

Et si nous créions un collectif pour le droit au logement ??

A chaque hiver, dès le premier « Mort de la rue », alors que c'est toute l'année que ces gens vivent cette situation, chaque ministre qui en la successive charge, semble la découvrir. Et de dénoncer la chose tout en appelant à l'urgence de mettre à l'abri. Comme si un abri équivalait à un logis !

Et chaque année, comme l'an dernier les Associations unies l'avaient démontré avec une belle « Nuit de la solidarité », comme Dal le rendait aveuglant avec le campement de la rue de la Banque, les acteurs et militants du logement rappelle que la répétition de l'urgence devrait déboucher une bonne fois pour toutes sur l'urgence de la stabilité d'une part d'un hébergement décent, et d'autre part de l'ouverture d'un nombre annuel suffisant de logements sociaux.

La compassion ne peut remplacer la justice.

La situation s'aggrave encore du fait du ralentissement des programmes de construction, dû à la crise économique et à la spéculation immobilière. Et les minima sociaux, les emplois à temps partiel offrent un revenu insuffisant pour faire face à des loyers qui ont beaucoup plus augmenté que les revenus.

C'est l'ensemble de cette situation qui conduit à des drames inévitables.

Rendre effectif le Droit Au Logement Opposable, c'est fournir un parc de logements décents à tous et à toutes, c'est remettre en marche la chaîne de l'accès au logement. Pour y parvenir, il faut créer xx places pour l'hébergement d'urgence, créer des structures intermédiaires d'intégration, xx logements sociaux, mobiliser le parc privé et rappeler chacun, maires, élus, habitants, à sa responsabilité, politique et citoyenne.