



L'atelier s'est donné pour objectif de faire le point sur la crise du logement et de réfléchir aux pistes possibles pour y remédier.

LE CONSTAT

Les différents intervenants ont dressé un bilan inquiétant : selon les chiffres fournis par Emmaüs, environ neuf millions de Français se considèrent comme mal logés, trois millions étant en situation d'urgence. 70% de la population francilienne est éligible au logement social.

Le désengagement de l'État ne lui permet plus d'intervenir avec pertinence sur les territoires qui en ont le plus besoin. Malgré les effets d'annonce du "plan Borloo", on construit moins de logements sociaux en France qu'il y a quatre ans. Cette crise touche particulièrement la région Île-de-France, qui ne compte que 29% de l'offre de logement social, offre répartie de surcroît sur seulement 9% des communes. 300 000 demandes de logement sont en attente. Créteil n'a pas attendu la crise pour agir. Avec 48% de logements sociaux, elle est dans le peloton de tête des villes franciliennes pour l'accès au logement. Cet effort a été réalisé dans le souci constant de préserver les équilibres, qu'il s'agisse de mixité sociale ou d'égalité de traitement entre les différents quartiers.

Cependant, face à une demande qui ne cesse d'augmenter, nous arrivons à une saturation qui ne permet plus de répondre aux demandes légitimes de nos concitoyens.

QUI EST TOUCHÉ ?

La crise du logement ne touche pas tout le monde de la même façon.

Plusieurs intervenants ont souligné le paradoxe entre l'euphorie immobilière constatée sur le plan national et les difficultés grandissantes que rencontrent nos concitoyens pour se loger.

Plusieurs lignes de fractures ont été soulignées :

- la région parisienne est beaucoup plus touchée que la province ;
- cette crise accentue la fracture entre les personnes qui sont déjà propriétaires d'un logement et les locataires ou les personnes souhaitant accéder à la propriété ;
- l'accès à la propriété est devenu très difficile : plus de la moitié des personnes qui le souhaitent ne peuvent le faire, faute d'apport et de garanties suffisantes ;
- trouver un logement à louer est aussi très difficile. Les prix des loyers dans le secteur privé sont devenus inabornables pour le plus grand nombre ;

■ par ailleurs, beaucoup de familles n'arrivent plus à payer leur loyer et on constate une inflation des dettes locatives.

Cette situation entraîne de nombreuses dérives : augmentation des discriminations, notamment sociales et ethniques ; inflation des garanties et pièces justificatives exigées, mise à l'écart des demandeurs les plus fragiles. Ainsi, parmi les publics les plus touchés, ont été cités :

- les étudiants,
 - les familles monoparentales,
 - les personnes qui connaissent un accident de parcours : chômage, séparations...
 - les personnes handicapées,
 - les jeunes couples qui souhaitent leur indépendance...
- Aujourd'hui, même des personnes en CDI peuvent être concernées.



QUE PEUT-ON FAIRE ?

Deux éléments de réponse ont été avancés par les intervenants :

Au niveau des acteurs en capacité d'agir

❖ La Région a été présentée comme l'échelon incontournable au niveau, notamment, de la planification en matière de construction de logements.

Ainsi, bien que cela ne relève pas de sa responsabilité première, la Région Île-de-France affiche aujourd'hui sa volonté d'agir et se fixe comme objectifs, dans le cadre de la révision du Sdrif :

- la construction de 60 000 logements par an dont 1/3 de logements sociaux,
- la mise en place de parcours résidentiels qui répondront davantage aux besoins des familles.

❖ L'intercommunalité est apparue aussi comme un échelon pertinent pour organiser les nécessaires solidarités face, notamment, à la raréfaction du foncier sur certaines communes.

Au niveau des moyens

Parmi les moyens cités pour lutter contre cette crise, il a été suggéré de :

- Mieux organiser la solidarité au niveau des territoires. C'était le but visé par la loi de Solidarité et de Renouvellement urbain (loi SRU) qui fixait à 20% au minimum la

part du logement social dans les communes les plus urbanisées. Mais cette loi n'est pas suffisamment appliquée, trop de villes se mettent hors la loi.

■ Adapter et réévaluer les aides à la personne, en tenant compte des spécificités territoriales.

■ Favoriser les mobilités locatives, notamment en améliorant les bourses d'échanges.

■ Favoriser l'accession à la propriété. Créteil s'est d'ailleurs engagée dans cette voie pour 10 résidences sur les 50 de Créteil Habitat.

Plusieurs intervenants ont néanmoins souligné les difficultés liées à l'accession à la propriété : coût excessif de l'acquisition, difficultés de maîtriser l'entretien et la gestion des copropriétés.

Pour sa part, la Ville de Créteil a mis en place des règles précises pour prévenir ces difficultés et lutter contre les dérives possibles : Créteil Habitat conserve la majorité des parts soit 51% ; avant de pouvoir acheter un appartement, il faut l'avoir loué pendant 5 ans ; pendant les 5 premières années suivant l'achat, l'appartement ne pourra être revendu qu'au seul bailleur.

Au-delà des moyens à mettre en œuvre pour lutter contre la crise, l'entretien, la rénovation, la réhabilitation du patrimoine immobilier restent des préoccupations majeures de la municipalité.

QUESTIONS DIVERSES

Enfin, d'autres questions ont été abordées, dont celle du déconventionnement du patrimoine locode (Scic).

Le nouveau positionnement de ce bailleur sur le secteur libre diminue de façon importante l'offre locative sociale sur la ville et a de fortes incidences sur la situation des locataires dont les loyers explosent alors que les aides diminuent. Par ailleurs, il rend difficile l'intervention de la commune pour l'entretien et la réhabilitation.

En conclusion, l'atelier a mis l'accent sur la politique volontariste de la Ville en matière de logement et d'habitat, sur la nécessité de maintenir la qualité du cadre de vie et l'égalité de traitement entre les quartiers et sur l'importance d'une politique concertée, associant tous les acteurs pour apporter des solutions pertinentes à la crise du logement.

ATELIER LOGEMENT/HABITAT

Présidente

Josette Sol, maire adjointe chargée du Logement

Rapporteur

Georges Vercolier, expert

Intervenants

Pascale Germain, architecte-urbaniste (Semaec)

Christophe Martin, directeur de l'Agence départementale d'information sur le logement du Val-de-Marne (Adil 94)

Stéphane Dambrine, directeur général de l'Opac

Jean-Claude Driant, professeur à l'IUP, université Paris-12

Jean-Jacques Porcheron, vice-président de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne