

SE LOGER OU SE NOURRIR : FAUDRA-T-IL CHOISIR ?

Une crise sans précédent

Témoin mais aussi, en partie, cause d'une précarité toujours croissante, cette crise du logement, sans précédent, touche non seulement les plus modestes mais également une partie des classes moyennes.

Qu'il s'agisse de l'accession à la propriété, à la location privée ou au logement social, les difficultés d'accès et de maintien dans le logement ne cessent de s'aggraver.

La hausse des prix due à la spéculation sur le foncier et l'immobilier privé (en 8 ans, les prix des logements anciens ont plus que doublé : + 113 % entre 1998 et 2005, avec une hausse record en 2004 et 2005) ⁽¹⁾ et la hausse des loyers qui en découlent (+ 3,4 % par an en moyenne sur 20 ans, + 4,6 % par an en moyenne pour les appartements du secteur privé entre 2000 et 2005) ont fait du logement le premier poste de dépenses des ménages (pour atteindre le record historique de 24,7 % en 2005) ⁽²⁾.

Indicateur significatif :

l'augmentation des expulsions (103 000 ordonnances en 2004 contre 88 000 en 1997, selon le rapport FAP 2006)

86 % des français estiment qu'il est difficile de trouver un logement ⁽³⁾

Selon une étude réalisée par TNS-Sofres pour Nexity publiée vendredi 29 septembre, l'immense majorité des Français (86 %) considèrent qu'il est difficile aujourd'hui en France, de trouver un logement. 73 % des Français continuent de juger les actions entreprises par le gouvernement inefficaces. Le logement figure désormais en 6^{ème} position dans la hiérarchie de leurs préoccupations lors des campagnes électorales, derrière l'emploi, les retraites, le pouvoir d'achat, la santé et l'assurance maladie.

Un taux d'effort en constante augmentation, surtout chez les plus pauvres ⁽⁴⁾

La hausse des prix combinée à l'érosion progressive des aides personnelles (le nombre de bénéficiaires de l'APL est passé de 25,8 % des ménages en 2000 à 23,2 % en 2005) induisent une progression constante du taux d'effort des ménages, d'autant que ce sont les revenus les plus modestes qui supportent les taux d'effort les plus importants.

Ainsi, si le taux d'effort moyen « théorique », pour une personne isolée disposant d'un revenu égal à 1 Smic, est passé de 25,8 % en 2000 à 27,6 % en 2004, le taux d'effort net « réel », calculé à partir des loyers effectifs du parc privé et du parc social en 2005, atteint 46,9 % dans le privé et 28,3 % dans le social ⁽⁵⁾.

(respectivement 48,8 % et 22,7 % pour un couple avec 2 enfants et un revenu de 1,5 Smic)



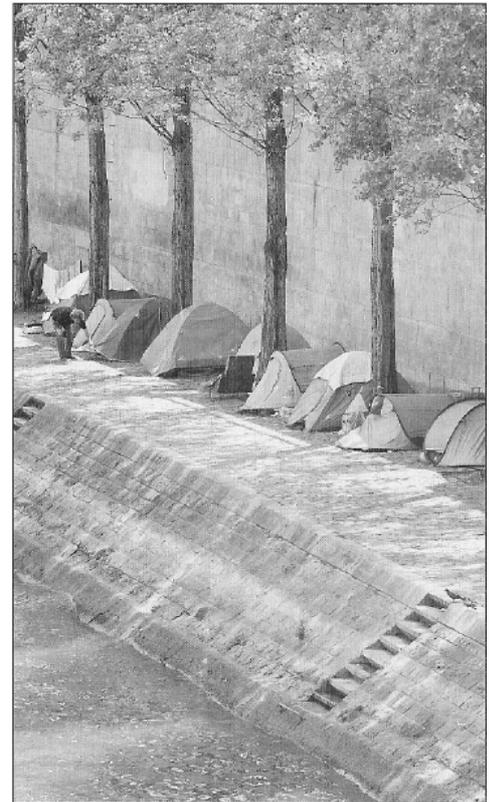
Metro, boulot ... camping

Pas étonnant dès lors de constater que plus de 30 % (près d'1 sur 3) des « sans domicile personnel » sont des salariés. (33 % de ceux qui vivent à l'hôtel, en mobil-home ou au camping et 16 % des SDF qui vivent dans la rue ou dans des centres d'hébergement d'urgence sont salariés) ⁽⁶⁾.

On estime entre 70 000 et 120 000, sans doute plus, le nombre de campeurs à l'année malgré eux.

Pour certains : pas assez riches pour être propriétaires, trop pour avoir droit au HLM et pas de caution des parents (même après 50 ans !) pour les bailleurs privés.

Pour d'autres : victimes d'une vente à la découpe, du chômage ou d'un faciès un peu bronzé c'est la même impossibilité de se (re)loger.



Logement : 1er poste de dépenses des Français ⁽⁶⁾

La part des dépenses consacrée au logement par les ménages en 2005 a atteint un "maximum historique" de 24,7 % (contre 23,1 % en 2004), selon la dernière étude de l'Insee sur la consommation des ménages. Cette hausse est principalement due à l'augmentation des prix des loyers, +4 % en 2005 (contre +2,7 % en 2004) ainsi qu'aux achats pour l'équipement du logement, en particulier les meubles, +1,9 % en volume. Le transport occupe la seconde part de la consommation des ménages avec 14,9 % de leurs dépenses. Parallèlement, le taux d'épargne des Français a diminué, passant de 15,8 % en 2004 à 14,9 % en 2005.

⁽¹⁾ INSEE Première n° 1082 – juin 2006 (www.insee.fr)

⁽²⁾ INSEE Première n° 1096 – août 2006 (www.insee.fr)

⁽³⁾ Patrimoine.com 20/10/2006 (www.boursorama.com)

⁽⁴⁾ Fondation Abbé Pierre (www.fondation-abbe-pierre.fr)

⁽⁵⁾ Les dossiers du Canard Enchaîné n° 101 – oct. 2006

⁽⁶⁾ Patrimoine.com 04/08/2006 (www.boursorama.com)

Jeunes : inégalité des chances

Pas plus étonnant, que la crise fasse des jeunes ses proies préférées, les mieux prédisposés à la précarité de l'emploi (plus d'1 sur 5 est au chômage et les 2/3 accèdent au travail sous une forme précaire)⁽¹⁾.

Ils sont confrontés à une offre restreinte et doivent supporter les loyers les plus chers. En 2002, 55 % (plus d'1 sur 2 !) des 19-26 ans vivaient chez leurs parents, alors que 35 % d'entre eux (plus d'1 sur 3) avaient un emploi⁽¹⁾.

Les petits logements, cibles d'une première installation, sont en effet loués plus fréquemment (sur des périodes plus courtes) et à chaque changement de locataire, c'est le jackpot pour le propriétaire.

On estime à 457 000, le nombre de jeunes à réintégrer le domicile des parents après une première expérience d'émancipation.

Et bon nombre de jeunes couples ou célibataires n'ont même pas eu cette occasion, prisonniers malgré eux du domicile parental. Pour ceux qui en ont les moyens, impossible de louer dans le privé avec un contrat d'intérim ou un CDD et pour ceux qui pourraient postuler à un HLM, c'est au minimum 2 ou 3 ans d'attente.



Les étudiants ne sont pas en reste, la hausse des dépenses liées aux études n'étant pas compensée par les aides de l'état, 2/3 d'entre eux doivent travailler en parallèle (ce qui réduit d'1/3 leur taux de réussite aux examens)⁽¹⁾.

En outre, les aides personnelles au logement ne sont pas distribuées équitablement : dans les ressources déclarées, utilisées pour calculer cette aide, les contributions financières de leurs parents ne sont pas prises en compte. Une fois encore, les plus démunis sont les plus défavorisés.



Etat d'urgence pour les enfants

Selon SOS Enfance Mal-logée - La Fondation De France⁽²⁾ :

- 500 000 enfants ne vivent pas dans un habitat sain et stable
- 1 enfant pauvre sur 2 habite un lieu humide, surpeuplé, sans salle de bain, avec un chauffage défaillant
- 50 000 enfants vivent dans des hôtels et des meublés
- Plus de 15 000 enfants seraient aujourd'hui accueillis dans des centres d'accueil, d'hébergement et de réinsertion

Une machine à produire l'exclusion

Pour ceux qui auraient échappé par miracle au saturnisme et à toute autre pathologie liée à l'insalubrité, nul doute que le surpeuplement, la précarité et l'instabilité les mettront tôt ou tard en situation d'échec social (mis en échec scolaire par le manque de sommeil, de place et d'intimité, perturbés par le climat d'insécurité et de violence dû aux tensions entre les parents, avec les autres locataires, les propriétaires, les menaces d'expulsion, ...)

A la fin du collège, environ 60 % des enfants de personnes en difficulté financière sont en retard contre 10 % de ceux des cadres supérieurs⁽²⁾.

3,2 millions de très mal logés, voir pas logés du tout⁽¹⁾.

C'est ce qui ressort du rapport 2006 de la Fondation Abbé Pierre.

Dont 86 500 SDF, 934 000 « sans domicile personnel », 1 150 000 privés de « confort de base » (salle d'eau, WC, chauffage) et 1 037 000 en « surpeuplement accentué ».

Auxquels il convient d'ajouter, toujours selon le même rapport, **5,6 millions de personnes en situation de réelle fragilité** à court ou moyen terme (dont 3,5 millions de personnes en situation de surpeuplement « au sens large », le reste étant constitué de personnes vivant dans des logements dégradés nécessitant une intervention publique, en situation de précarité pour impayés de loyer de plus de 2 mois ou de personnes hébergées chez des tiers).



le logement est la première préoccupation des franciliens⁽³⁾

44 % des habitants de Paris et de la petite couronne (53 % habitent Paris et 39 % habitent dans la petite couronne) estiment que le logement est le principal problème dont il faudrait s'occuper en priorité, selon un récent sondage CSA "Habiter et vivre en Ile-de-France". Si elles avaient le choix, 33 % des personnes interrogées souhaiteraient vivre à Paris, contre 29 % en banlieue parisienne, 26 % en province, 11 % à l'étranger, 1 % ne se prononçant pas. Elles sont 65 % à penser que le prix des logements va augmenter dans les cinq ans à venir (72 % des locataires et 55 % des propriétaires). 42 % de ces franciliens croient qu'ils seront contraints de s'éloigner de Paris et de la petite couronne en raison de cette hausse.

⁽¹⁾ Fondation Abbé Pierre (www.fondation-abbe-pierre.fr)

⁽²⁾ Enfance Mal-logée (www.enfance-mal-logee.fdf.org/home.php)

⁽³⁾ Patrimoine.com 20/10/2006 (www.boursorama.com)

La mixité sociale fait des grumeaux.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), laquelle oblige en théorie toutes les communes de plus de 3 500 habitants (ou de 1 500 en Ile de France) à disposer de 20 % de logements sociaux en 2020, ne cesse de subir des attaques (sans succès jusqu'à présent) par la droite depuis 2002.

De toutes manières, les pénalités étant si peu dissuasives (152 euros par logement non réalisé), la plupart des communes huppées préfèrent payer que d'appliquer la loi. Ainsi à Neuilly (chez Sarkozy), où le taux est à 2,8 %, il faudra 150 ans pour construire les 6 000 logements manquants, à raison de 40 par an ... et perpette au Raincy, la mairie UMP d'Eric Raoult, ce dernier refusant carrément d'augmenter son score de 4,3 %, de peur que ses électeurs ne pensent « on va nous mettre des Maliens ! » selon ses termes ⁽¹⁾.

Pour preuves du manque de mixité sociale, si il en était besoin, on pourrait citer le critère avéré de discrimination à l'embauche selon l'adresse de résidence ou le fait que, en 2003, seuls 48 % des logements réservés aux sociétés cotisant au « 1% logement » étaient occupés par leurs salariés (selon certaines analyses, parce que « les salariés concernés se montrent plus exigeants que d'autres populations ») ⁽¹⁾.

La loi de l'offre et de la demande : des abus jusqu'à plus soif

Le déficit en logements, accumulé depuis un quart de siècle, peut être estimé à 900 000 ⁽²⁾.

Qu'il s'agisse du parc privé ou du

Sans compter les 25,3% des ménages à faibles revenus, locataires du secteur social, qui ne se plaisent pas dans leur quartier. (Enquête Logement 2002, Insee) ⁽³⁾

Le rapport 2006 de la Fondation Abbé Pierre ⁽²⁾ montre d'autre part que si, sur la période 2002-2004, l'objectif de la loi SRU de 20 000 logements par an a été peu ou prou atteint, près de 2/3 des 743 communes concernées ne réalisent pas leur objectifs (et même 154 n'ont produit aucun logement en 3 ans). L'essentiel de l'effort étant assuré par seulement 36 % d'entre elles, qui doivent pour cela dépasser largement leurs objectifs.



parc social, la crise est le terreau de tous les abus : l'attribution plus qu'opaque des logements sociaux qui favorise le clientélisme, les pratiques plus que douteuses de certaines agences immobilières, syndics, notaires et autres propriétaires peu scrupuleux, sans parler des marchands de sommeil pour lesquels le « marché » du logement d'urgence est source de profits garantis.

Plus que jamais « le malheur des uns fait le bonheur des autres » se vérifie !



Théorème patronal : 1 = 0,45

Le « 1% patronal » ne représente plus aujourd'hui que 0,45 % de la masse salariale, et encore sa gestion laisse souvent à désirer : coûts de gestion importants et manque de transparence des organismes collecteurs ⁽¹⁾.

Les attributions de logements ou l'octroi des prêts sont de plus décidés par les directions des ressources humaines, ce qui peut potentiellement favoriser des « attributions au mérite » de la part des employeurs ⁽¹⁾.

La charrue avant les bœufs

C'est la règle absolue, en toutes circonstances, on détruit avant de (re)construire et on évacue avant de (re)loger ! ... entre les deux ça permet de se reposer ... et de faire marcher le commerce :

l'hébergement d'urgence dans des « gourbis » où l'on ne peut pas cuisiner, ça coûte cher et c'est bon pour les « mac-do » du quartier.



⁽¹⁾ Fondation Abbé Pierre (www.fondation-abbe-pierre.fr)

⁽²⁾ Les dossiers du Canard Enchaîné n° 101 – oct. 2006

⁽³⁾ Insee (www.insee.fr)

Le malheur des uns fait le profit des autres

Pour leur plus grand bénéfice, malgré une rude concurrence, les banques et les établissements financiers attirent le chaland candidat à la propriété (et rebuté par le coût et les difficultés d'accès à la location) par tous les moyens : taux d'appel du plus bel effet, durées d'emprunts inimaginables il y a seulement quelques années, financements gonflés à bloc, ratios d'endettement sans limites (ou presque).

Ainsi, les crédits sur 25 ou 30 ans (voir 35 à 50 ans !) sont devenus courants pour les moins nantis. Les financements atteignent jusqu'à 110 % du prix pour couvrir les frais de notaires (alors que jusqu'en 2002 la règle était un apport de 10 % et un ratio d'endettement de 30% maximum)⁽¹⁾



Les taux d'appel sont bien sur augmentés des (sur) primes d'assurance majorées à la moindre occasion, quand il ne s'agit pas de taux mobiles dont les clauses contractuelles laissent les plus avertis dans le plus parfait brouillard (ainsi un « seuil de répercussion de la variation de 0,15 % l'an » ne signifie bien entendu pas que le taux ne puisse pas augmenter de plus de 0,15 % par an mais que toute variation de l'indice Euribor supérieure à 0,15 % sera répercutée)⁽¹⁾.



« Tous propriétaires »

Oui, mais là où les autres ne veulent pas l'être. Les pas chères, mais rares, « borloettes » de 100 000 euros ne font pas l'unanimité : Les charges à ajouter aux remboursements, les coûts d'entretien courant et les travaux (ravalement, toitures) inévitables après 15 ou 20 ans pourront-ils être supportés par les acquéreurs les plus modestes ? La réticence des municipalités (22 candidates à fin sept. 2006) qui doivent parfois supporter le coût des terrains⁽¹⁾.

Le coût du logement aurait-il une incidence sur l'accroissement du surendettement ? de 1997 à 2005, le nombre de dossiers déposés est passé de 95 756 à 182 330, pour un nombre cumulé de 1 322 543⁽²⁾.

Dans tous les cas, le taux d'endettement des français atteint en 2005 64% de leur revenu disponible brut contre 49% en 1995 et 30 % auraient un crédit à l'habitat⁽²⁾.

Selon un rapport de l'ANIL, en 2004, 20 % de la population consacre 35 % de leurs revenus à leur habitation.

C'est presque 1 crédit immobilier sur 2 qui est accordé à plus de 35 % d'endettement⁽³⁾.

La Banque de France s'alarme de l'endettement immobilier des Français

Par Fabien ZAMORA, 16/05/2006 (fr.biz.yahoo.com)

PARIS (AFP) - Le gouverneur de la Banque de France, Christian Noyer, a tiré le signal d'alarme concernant le marché immobilier, affirmant que l'endettement des Français constituait un risque pour l'économie du pays.

« Par rapport à leur revenu disponible, l'endettement des ménages est passé de 49 % en 1995 (...) à 64 % en 2005. Ce rythme d'endettement est un élément de fragilité en cas de retournement du marché immobilier dans un contexte de remontée des taux longs », a écrit M. Noyer dans une lettre adressée au président de la République et rendue publique mardi.

« En France, les prix auraient progressé de 15 % en 2005, soit une augmentation totale de 120 % depuis 1997 », a ajouté le gouverneur dans cette lettre publiée lors de la présentation du rapport annuel de la Banque.

« Cette phase de hausse des prix est tout à fait atypique par son ampleur et sa durée », ajoute M. Noyer qui précise que ce mouvement « a été soutenu par une progression parallèle (+15 %) des crédits à l'habitat, soit un rythme de croissance double de celui des crédits à l'investissement des entreprises » ...



⁽¹⁾ Les dossiers du Canard Enchaîné n° 101 - oct. 2006

⁽²⁾ Banque de France - www.banque-france.net

⁽³⁾ www.guideducredit.com - www.anil.org

« Un logement digne pour tous » : une utopie ?

Flambée des prix de l'immobilier et des loyers du parc privé, critères d'accès extrêmement discriminants à la location (emploi stable et pérenne, niveau de ressources, exigence de garanties, discriminations raciales, sociales et culturelles), déficit important de logements sociaux et manque de transparence dans les critères d'attribution, gestion déficiente du parc social et du contrôle des charges courantes, absence de mixité sociale et « ghéttoïsation ».

Autant de facteurs, induits par l'absence d'une réelle politique du logement couplée au dictat du marché, qui tendent à faire du droit à un logement digne et décent un idéal utopique pour une grande partie de la population.

On estime à 1,7 millions le nombre de personnes à la recherche d'un

logement et à 500 000 le déficit en logements sociaux ⁽¹⁾.

Mais entre ceux qui cherchent à se loger et ceux qui souhaiteraient se reloger dans des conditions plus dignes mais qui « baissent les bras » par avance, le nombre de frustrés du logement s'élève certainement à plusieurs millions.



Un problème européen ⁽²⁾

Les manifestations à répétition dans toute l'Espagne, pour « Una vivienda digna » (un logement digne), en témoignent.

Le sommet européen pour le Logement, qui devait avoir lieu à Barcelone les 16 et 17 octobre a d'ailleurs été reporté à novembre « pour des raisons de sécurité » selon le ministère de l'Intérieur.

Les manifestants, surtout des jeunes, dénoncent les décisions politiques qui, selon eux, font passer « le marché de l'immobilier avant le droit au logement ».

Et le mouvement menace de s'étendre aux autres pays européens, avec des actions prévues en France, en Italie, en Belgique, en Grande-Bretagne et en Russie.

Des HLM fantômes pour régler la crise du logement

UNE partie des 100 000 HLM annuels promis par le ministre Borloo vont rester dans les cartons. Motif : financement insuffisant, permis de construire absents ou mauvaise volonté des élus... Même les projets qui ont fait l'objet d'une convention signée entre l'Etat et les sociétés d'HLM ne verront pas tous le jour. Le député PS Jean-Louis Dumont estime que le « déficit » pourrait atteindre jusqu'à 20 %. Le problème n'est pas nouveau, mais il s'aggrave : environ 10 % des HLM dont la réalisation avait été gravée dans le marbre par les précédents gouvernements n'ont pas dépassé le stade du virtuel.

Braderie immobilière

En fait, les ministres évoquent toujours les logements qu'ils souhaiteraient bâtir. Plus rarement ceux qu'ils ont – pour de bon – accepté de financer. Mais il n'est jamais question des HLM livrés aux locataires (compter en moyenne deux ans, le temps nécessaire pour la construction). Pour connaître les chiffres définitifs, il faut dénicher une obscure revue du ministère de l'Équipement, qui les publie avec un retard considérable. Ainsi les statistiques sur les logements inaugurés en 2004 (et financés pour la plupart en 2002) n'ont été diffusées que l'été dernier. Les préfetures disposaient pourtant de ces pré-

cieuses données depuis an et demi...

La comparaison entre promesses et réalisations se révèle pourtant instructive. Programmés en 2002, environ 56 000 HLM auraient dû être inaugurés en 2004. En réalité, il y en a eu 49 000. Soit une perte sèche de 12 %. Et les années précédentes ont été à peine meilleures.

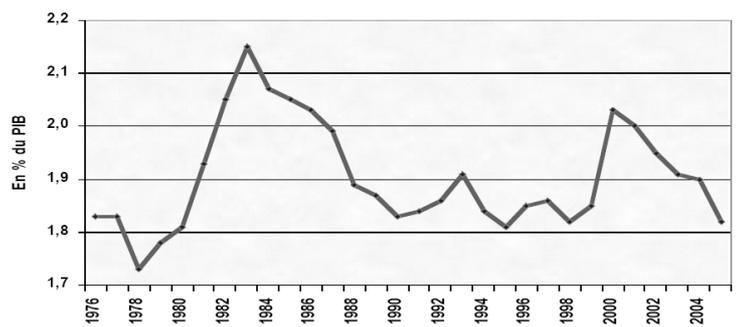
Pour les mal-logés, le bilan est encore moins brillant, car il faut déduire des nouvelles constructions les milliers de logements sociaux qui disparaissent chaque année. Les sociétés qui gèrent les HLM détruisent en effet certains de leurs immeubles qu'elles jugent vétustes, ou vendent quelques appartements à leurs locataires. D'autres, comme la Caisse des dépôts, retirent même une partie de leur patrimoine du parc social.

Le grand écart entre les chiffres officiels et la réalité s'élargit, de plus en plus d'élus locaux considérant que leurs communes comptent trop d'HLM. Résultat : en 2004, leur nombre en France (outre-mer compris) n'a augmenté que de 31 700. Le score le plus faible jamais enregistré depuis au moins dix ans. À ce rythme, les demandeurs de logements sociaux (c'est-à-dire entre 1 et 1,4 million de foyers) ont tout intérêt à s'acheter une roulotte.

Hervé Liffra



Effort de la collectivité en faveur du logement ⁽³⁾



Les écarts de loyers entre le secteur HLM et le secteur locatif privé (en euro / m²) ⁽³⁾

Insee - enquête trimestrielle au 01/01/2005

| Zone géographique | Secteur HLM | Secteur privé | Ecart de loyer |
|--------------------------------------|-------------|---------------|----------------|
| Agglomérations de moins de 20 000 h. | 3,8 | 5,5 | 45 % |
| Agglomérations de 20 000 à 99 999 h. | 3,8 | 6,0 | 58 % |
| Agglomérations de plus de 100 000 h. | 4,0 | 7,1 | 78 % |
| Agglomération parisienne | 5,1 | 11,9 | 233 % |
| France entière | 4,2 | 7,6 | 81 % |

^(*) Note méthodologique relative au calcul des taux d'effort

Taux d'effort : [(loyer + charges) - aide au logement] / revenus mensuels.
Parc privé : niveau moyen des loyers de marché dans le parc privé en juillet 2005, soit 10,8 euros/m². Ce montant est équivalent au niveau moyen des loyers de marché dans une ville telle que Bordeaux.

Parc public : Loyer HLM PLUS au 1er juillet 2005 en zone 2 (agglom. de plus de 50 000 habitants hors Ile-de-France), soit 4,76 euros/m².

Les charges correspondent au double du montant forfaitaire des charges pris en compte pour le calcul de l'aide au logement selon les situations familiales décrites (pouvant être considéré comme se rapprochant du montant moyen des charges réelles dans le logement social) ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Enfance Mal-logée (www.enfance-mal-logee.fdf.org/home.php)

⁽²⁾ Lepetitjournal.com 23/10/2006 (www.lepetitjournal.com)

⁽³⁾ Fondation Abbé Pierre (www.fondation-abbé-pierre.fr)



les cafés-débats d'attac 92

« un toit, c'est un droit »

*le jeudi 9 novembre 2006 à 20 heures
au bar de l'Hotel de France à Clichy
(place du marché central, aucune obligation de consommer)*

Intervenants :

- # **Jacqueline CREMIEUX** *Confédération Syndicale des Familles - CSF
section de Clichy-la-Garenne – 06.63.44.54.72
csf-jean-moulin@clichy.info*
- # **Dominique VILAINE** *Réseau Solidarité Logement – Saint Denis
dominiquevilaine@wanadoo.fr*
- # **Daniel CURBELLO** *Directeur du foyer de travailleurs « Soundiata Nouvelle » de
Courbevoie.*
- (et sous réserve)
- # un membre du CAL (Comité Action Logement)



Foyés SOUNDIATA Nouvelle

Asso. fondée en 1963. Un projet social en 5 points :

- *Faciliter l'accès aux droits*
- *Ouvrer pour un bon niveau d'accès aux soins*
- *Accompagner par des actions de formation
l'objectif d'une meilleure intégration*
- *Faire vivre des projets dictés par des impératifs
de régulation culturelle et sociale*
- *Porter des actions d'animation*

www.afrik.com/IMG/pdf/Presentation_Soundiata_Nouvelle.pdf



**La Confédération Syndicale
des Familles** agit avec les familles
pour leur défense et leur représentation au
quotidien :

- *Vie quotidienne*
- *Aide à domicile et petite enfance*
- *Famille monoparentales*

www.csfriquet.org/index.php

.....

ATTAC 92

groupe de proximité n° 2

« Asnières, Bois-Colombes, Clichy, Gennevilliers, Levallois, Villeneuve la Garenne »

contacts :

attac92-gp2@alternatif.net

01.47.39.55.23



attac 92



Les 10 propositions de la Fondation – synthèse

AMELIORER L'ACCES ET LE MAINTIEN DES JEUNES DANS LE LOGEMENT

- Neutraliser l'équivalent d'un demi SMIC du montant des revenus pris en compte dans le calcul des aides personnelles au logement pour l'ensemble des jeunes de moins de 25 ans
- Augmenter significativement la production de résidences sociales pour jeunes - structures collectives ou éclatées (foyers soleil) - ainsi que celle des logements individuels
- Créer des résidences universitaires à la hauteur des besoins des étudiants

AUGMENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A LOYERS ACCESSIBLES

- Imposer l'obligation de réserver 20 % de la production à des logements sociaux ou privés conventionnés dans tout programme immobilier de plus de 1 000 m² sur l'ensemble du territoire
- Rendre obligatoire l'inscription d'une réserve foncière destinée à la production de logements à loyers accessibles dans tous les Plans Locaux d'Urbanisme
- Renforcer la part du PLUS et du PLA I dans les 500 000 logements programmés par le Plan de Cohésion Sociale

REDONNER AUX AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT LEUR ROLE DE SOLVABILISATION DES MÉNAGES MODESTES

- Indexer les aides personnelles au logement sur le nouvel indice de référence des loyers (IRL) entré en vigueur au 1er janvier 2006
- Rétablir le bénéfice de l'APL pour ceux qui ont droit à une aide inférieure à 24 euros par mois, en effectuant des versements semestriels ou annuels de leurs allocations
- Augmenter le forfait des charges pris en compte pour le calcul des aides au logement
- Supprimer le mois de carence lié au versement des aides au logement lors de l'entrée dans les lieux

MIEUX RÉPARTIR LES LOGEMENTS SOCIAUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- Renforcer l'application de loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.
- Étendre la loi SRU à toutes les intercommunalités de 50 000 habitants, et augmenter ainsi de 2 000 le nombre de communes assujetties

ERADIQUER L'HABITAT INDIGNE

- Instaurer un fichier unique des logements insalubres, indécents ou dangereux afin de mieux planifier les politiques d'éradication de l'habitat indigne
- Constituer dans chaque département un groupe d'action et de suivi pluridisciplinaire
- Elaborer un dispositif législatif confiant à une seule autorité (l'Etat, avec faculté de délégation de compétence) la mise en oeuvre d'une procédure unique et efficace d'éradication des immeubles très dégradés
- Elargir le pouvoir général de police des maires au logement décent en instaurant un droit d'injonction faite au propriétaire de réaliser les travaux pour assurer la décence de l'immeuble. Doter le pouvoir des maires de la faculté de réaliser des travaux d'office sur la base d'obligations réglementaires renforcées

MIEUX PRÉVENIR LES EXPULSIONS LOCATIVES

- Rendre légalement obligatoire et contradictoire l'enquête sociale réalisée par les services sociaux et transmise au juge
- Donner aux PDALPD les compétences de coordination des acteurs qui interviennent dans le dispositif de prévention des expulsions
- Proposer systématiquement un accompagnement social à la famille bénéficiaire d'un plan d'apurement établi par le juge
- Etablir un dispositif de Garantie des Risques Locatifs (GRL) équilibré

REAFFIRMER LA DIMENSION SOCIALE DU PARC PRIVE

- Garantir la vocation sociale du conventionnement ANAH en fixant un objectif de 20 000 logements « conventionnés » par an sur les 30 000 logements à loyers « maîtrisés » fixés par le Plan de Cohésion Sociale
- Donner une réelle dimension sociale aux dispositifs fiscaux d'investissement locatif

RENFORCER LES DISPOSITIFS RELATIFS AUX LOGEMENTS D'URGENCE ET TEMPORAIRES

- Donner les moyens techniques et financiers aux structures d'urgence pour fonctionner toute l'année
- Poursuivre et amplifier l'effort d'agrément de structures CHRS et CADA.

ASSOCIER COHÉSION SOCIALE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

- S'assurer que la reconstitution de l'offre de logement démolie ne conduise pas à une baisse de « logements à loyers accessibles » à l'échelle de l'agglomération
- Introduire dans les opérations de renouvellement urbain une obligation de consultation et de validation du projet par les locataires
- S'assurer que l'obligation légale de relogement se déroule dans des conditions qui respectent les attentes et les profils des ménages

GARANTIR LE RESPECT DES LOIS ET REAFFIRMER LE ROLE DE L'ETAT

- Garantir la mise en oeuvre de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage, quitte à recourir au droit de substitution par le préfet tel que défini par la loi
- Réaffirmer le rôle de l'Etat dans le rééquilibrage des ressources entre les communes (Dotation Globale de Fonctionnement, Dotation de Solidarité Urbaine, ...)
- Faire du droit au logement un droit justiciable



L'Association Droit Au Logement (DAL) a été créée en 1990, par des familles mal-logées ou sans-logis et des militants associatifs de quartier, dans le 20ème arrondissement de Paris.

A côté des luttes à Paris et dans ses environs, une trentaine de comités sont nés dans d'autres villes de France. Regroupés en coordination, ils se sont fédérés en 1998, autour d'une charte, au sein de la Fédération des comités Droit Au Logement.

Pour une vraie

« Couverture Logement Universelle »

Le Droit au logement a été réaffirmé par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions comme un droit fondamental. Le logement conditionne en effet la réalisation effective des autres droits : pour pouvoir travailler et accéder à un emploi, il faut un logement stable ; santé et salubrité du logement sont indiscutablement liées; de même les conditions de logement, notamment sa stabilité, influent directement sur la scolarisation, l'épanouissement et l'éducation des enfants.

6 associations apportent leur contribution pour la création d'une véritable Couverture Logement Universelle (C.L.U.).

Celle-ci doit permettre à toute personne ou famille résidant sur le territoire français d'accéder à un logement qui respecte sa dignité et de pouvoir s'y maintenir durablement ; elle doit viser en priorité les personnes en situation d'exclusion par le logement, du fait de l'absence ou de la faiblesse de leurs ressources, de leur origine ethnique, de la composition familiale, de leur handicap, de leur situation administrative.

Elles demandent aux candidats à l'élection présidentielle de s'engager sur un plan quinquennal pour fournir le million de logements manquant, soit 200.000 logements par an, destinés aux ménages à faibles revenus.

Ce plan pourrait être fondé sur

la mise en place d'une négociation avec des représentants des collectivités locales, des représentants des bailleurs et des représentants des personnes mal-logées;

la création d'un " conventionnement de solidarité " dans le parc locatif privé, applicable à tout bailleur détenant 5 logements et plus à raison de 1 logement sur 5 ;

l'affectation d'un logement sur 10 à une vocation sociale dans tout nouveau programme immobilier;

le développement des aides à l'auto-construction et à l'auto-réhabilitation;

l'activation des procédures de réquisition, y compris l'ordonnance de 1945, car 2 millions de logements sont vacants.

Les 6 associations demandent également aux candidats

de prévoir le relogement durable de toute personne ou famille en situation de précarité,

- avant l'expulsion, lorsque celle-ci ne peut être évitée;
- vivant dans un logement exposé au saturnisme infantile, à l'insalubrité, à un péril, à un surpeuplement grave;
- hébergée temporairement dans une institution, un hôtel, un habitat de fortune, chez un tiers en surpeuplement.

de renforcer les aides à l'accès et au maintien dans le logement

- en allégeant le taux d'effort en restaurant la solvabilité des familles nombreuses;
- en unifiant les règles d'accès au FSL et le montant des aides, sans restrictions;
- en maintenant les aides au logement jusqu'au départ des occupants en cas de procédure d'expulsion.

d'encadrer la vocation sociale des HLM

- en n'autorisant aucun programme de démolition sans qu'un plan de relogement offrant une réinsertion urbaine, n'ait été agréé par les locataires;

- en appliquant des critères de justice sociale dans l'attribution des logements sociaux en particulier pour ceux qui ne sont pas situés en zone urbaine sensible.

Pas d'expulsions sans relogement

Chaque année près de 100 000 jugements d'expulsion de logement sont prononcés en France

Une expulsion aujourd'hui, c'est de plus en plus de ménages qui tombent dans l'errance urbaine dans des foyers, des hôtels ou des abris de fortune, l'éclatement de la famille, la spirale de la grande exclusion. L'expulsion locative en France est devenue un phénomène de masse et un instrument de régulation au service du marché locatif privé. Elle alimente l'exclusion par le logement qui s'est aggravée ces dernières années.

Depuis plusieurs années les associations demandent que des offres de logement stables et accessibles soient présentées avant toute expulsion. Les autorités politiques n'ont toujours pas accepté cette demande.

L'opposition aux expulsions s'étend :

L'année 2004 est importante car d'une part les associations s'attendent à une augmentation des expulsions autorisées par l'administration, et d'autre part cette question suscite de plus en plus d'opposition. Avec les associations de mal-logées, telles que « Droit Au Logement », les associations de locataires ou les associations humanitaires et caritatives, des travailleurs sociaux de la région parisienne constituent des collectifs pour demander un moratoire sur les expulsions locatives ; des maires prennent depuis le 15 mars dernier des arrêtés pour interdire les expulsions dans leur commune. Pour l'instant, l'Etat s'oppose à ces décisions et lance des procédures pour annuler ces arrêtés. Des familles expulsées campent dans la rue pour obtenir un relogement. Cette question interpelle de plus en plus fortement l'opinion publique et devrait inciter le gouvernement à prendre des mesures préventives vigoureuses.

Nous demandons au gouvernement, aux Préfets de région et des départements, aux responsables politiques, aux élus compétents :

- Un moratoire sur les expulsions,
- Le relogement préalable à toute expulsion,
- Des mesures budgétaires et législatives pour prévenir les expulsions,
- La réalisation dans la région et en urgence de 300 000 logements sociaux (1 million pour la France),
- La mise en place du droit au logement opposable (saisie du juge pour demander l'application concrète du Droit au logement).

La réquisition des logements vides

"Attribution d'office" - Réquisition :
une urgence, une loi.

La dérobade des pouvoirs publics

Chassés par la spéculation immobilière, la hausse des loyers, l'insuffisance de logements sociaux, les plus modestes, à défaut d'accéder à un logement social, sont contraints de se loger dans des taudis.

La précarité du logement s'étend. Des milliers de familles sont en situation d'errance urbaine, passant de centre d'hébergement en hôtel, ou en logement de fortune, ou encore accueillis quelques jours chez des amis, luttant chaque jour pour avoir un toit pour leurs enfants.

Dans le même temps, les logements vacants continuent de progresser dans les centres. Le logement devient un placement financier destiné à être vendu au meilleur prix et au meilleur moment et donc gardé inoccupé.

Sans retenue dans un tel contexte de crise, les entreprises publiques et administrations se dépouillent de leur patrimoine immobilier au plus offrant (France Télécom, SNCF, CAF, EDF...).