

#24 Garantir l'accès à un logement abordable et décent pour toutes et tous.

Cette fiche technique a été rédigée par Emmaüs.
Voir également les mesures 12, 20, 21, 26, 30 et 31.

Contexte et enjeux

Dans son rapport sur le Mal Logement en France 2019, la Fondation Abbé Pierre rappelle que dans notre pays, 4 millions de personnes souffrent de mal logement ou d'absence de logement personnel et 12,1 millions de personnes sont touchées à des degrés divers par la crise du logement.

Pourtant, le droit au logement est un droit fondamental. Il doit être garanti par tous les leviers possibles, et ne pas être remis en cause. Il est la condition nécessaire à l'insertion économique et sociale. Et si en mai 2017 le gouvernement s'est engagé à la mise en œuvre de la politique du « Logement d'abord », le rôle des communes est essentiel pour une réalisation efficace de ces ambitions.

La mise en place d'une politique du logement volontariste par la commune, basée sur les principes du logement d'abord, doit permettre une meilleure prise en charge des habitant-es de la ville et réduira leur risque de précarisation. L'augmentation du prix des loyers, le manque d'investissement dans les infrastructures sociales, les mauvaises conditions d'habitat sont autant de facteurs sur lesquelles la ville peut agir. Des leviers existent ainsi dans la priorisation du logement pour tou-ttes en matière d'habitat, mais également dans l'accompagnement des ménages précaires pour réduire le mal logement et sortir les personnes fragilisées de situations précaires.

Niveaux

- 1** Respecter la dimension sociale de toute politique de logement
 - *Offre de logement et coût du logement* : strict respect de la loi SRU (20 ou 25% de logements sociaux selon le nombre d'habitant-es), en construisant les nouveaux logements de manière non ségréguée (intégrés dans des immeubles ou quartiers à loyer marché, et bien insérés dans les réseaux de transports en commun).
 - *Ville équitable* : Ne pas adopter des arrêtés anti-mendicité
 - *Prévention* : Intégrer progressivement la demande sociale dans l'organisation des politiques locales de l'habitat en adaptant la réponse aux contextes locaux (zones tendues...) en mettant en place des dispositifs d'observation des logements (accès, maintien, indignité...) et d'évaluation des besoins des populations
 - Dans les petites communes, soutenir localement la création et le développement d'associations d'aide aux mal logé-es comme Emmaüs ou SNL, qui favorisent la socialisation, la solidarité, l'accès aux droits et la confiance en soi
- 2** Mettre en place un programme local de l'habitat pour favoriser le développement de logements abordables et décents pour tou-ttes
 - *Offre de logements* : Diminuer la part de logements vacants habitables sur le territoire en les rendant accessibles en priorité aux personnes en situation de grande précarité et/ou de grande pauvreté (utiliser comme levier, par exemple, la taxe foncière sur les propriétés bâties ou l'intermédiation locative). (exemples de l'action de l'Eurométropole de Strasbourg, de la métropole de Lille, et de Grenoble)
 - *Coût du logement* : Demander la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur son territoire en zone tendue
 - *Ville équitable* : Assurer des logements sûrs pour tou-ttes en fixant des objectifs chiffrés en matière de lutte contre l'habitat indigne
 - *Prévention de l'exclusion par le logement* : Les conditions de logement indignes peuvent être source d'isolement social. Lutter contre l'habitat indigne pour assurer des logements sûrs pour tou-ttes, en assurant son rôle de police des immeubles menaçant ruine, des ERP à usage d'hébergement, des équipements communs des immeubles collectifs (voir également la mesure 12).

- 3** Développer des solutions de logement pérennes et d'amélioration des lieux de vie.
- Développement d'un dispositif zéro sans abri en appliquant la stratégie du logement d'abord et en débloquant une ligne budgétaire dédiée.
 - *Offre de logements* : Favoriser la production de typologies adaptées aux besoins locaux en logement très social sur le territoire et soutenir des solutions de logement telles que les baux d'utilisation temporaires pour mobiliser les logements vacants, et le partenariat avec des associations développant des logements sociaux citoyens / bailleurs associatifs.
 - *Coût du logement* : Proposer un service d'aide financière à la rénovation et l'amélioration de l'habitat des personnes fragiles (voir également la mesure 12).
 - *Ville équitable* : Dans les logements sociaux intégrer des jardins partagés, encourager l'habitat inter-générationnel.
 - *Prévention* : Mettre en place des opérations programmées d'amélioration de l'habitat afin d'assurer des logements dignes pour tout-es.

En pratique

Comme elle définit elle même ses priorités en matière d'habitat, la commune doit garantir l'accès à un logement abordable et décent pour tou-ttes, au travers du logement social, mais également en régulant le marché du logement dans la ville. De nombreux outils sont à sa disposition pour agir dans cette perspective: le programme local de l'habitat qui définit les objectifs à atteindre dans l'offre de logement et les places d'hébergement équilibrée et diversifiée sur le territoire, les commission d'attribution des logements locatifs sociaux, une participation au financement des logements...

On peut regrouper sous quatre axes d'action majeurs les leviers permettant l'accès à un logement abordable et décent de toutes et tous :

- l'offre de logements adaptés aux besoins dans le territoire : pour produire des logements adaptés aux besoins des populations de chaque territoire, au bon endroit et dans les meilleurs délais,
- la régulation des coûts du logement, avec par exemple la mise en place d'un contrôle ou encadrement des loyers de manière à le rendre abordable pour tou-ttes et des mécanismes de financement des loyers pour les ménages en difficulté,
- la prévention de l'exclusion : en mettant en place des dispositifs d'observation et d'amélioration des logements et des besoins des populations, de manière à lutter contre l'exclusion sociale due au logement indigne,
- la construction d'une ville équitable, c'est-à-dire une ville qui assure à tou-ttes ses habitant-es le principe de l'équité dans l'accès au logement, aux services publics et dans la protection face aux risques.

Arguments et idées reçues

Agir pour le logement est essentiel :

- en France, 4 millions de personnes sont mal logées dont 143 000 sans domiciles. Entre 2004 et 2016 le nombre d'expulsions locatives a augmenté de 41% (15 222 en 2016).
- C'est un facteur clé de l'augmentation de la précarité : 2.8 millions de personnes vivent dans des conditions de logement très difficiles dont 934 000 en surpeuplement accentué. 12.1 millions de personnes sont fragilisées par rapport au logement.
- Le logement social est très peu accessible, en 2013, 697.000 ménages sont demandeurs d'un logement social hors demande de mutation. Il est donc crucial que la commune investisse ces questions et propose une offre des logements sociaux adaptés aux besoins de son territoire.
- Le logement est avant tout la condition nécessaire à l'insertion économique et sociale. En effet, il conditionne la socialisation : le logement est un lieu de vie, un espace où l'on peut recevoir et s'installer, créer des liens dans son quartier, avec son entourage. Le logement constitue également une condition à la recherche d'emploi.

Idée reçue : "Le logement n'est pas une priorité pour lutter contre la pauvreté"

- Pour toute personne en situation de précarité, le logement est facteur d'exclusion. Certaines se retrouvent à la rue ou trouvent des solutions de fortune, temporaires, quand d'autres, exclues de l'emploi ou aux marges du marché du travail (chômage, emplois précaires, temps partiels subis...), ont recours à la zone grise du logement faute de pouvoir accéder à un logement personnel. Les inégalités sociales se répercutent sur le coût mais aussi sur le confort des logements.

- Le taux d'effort net moyen (la part des revenus consacrée à toutes les charges de logement comprises, moins les aides au logement) des ménages les plus pauvres (1er décile) est de 55,9%, ce qui est plus de trois fois supérieur à la moyenne (17,5%). La situation des ménages modestes, appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie, est moins difficile, mais leur taux d'effort moyen (31,8%) est tout de même 2,5 fois supérieur à celui des ménages aisés des trois derniers déciles de la population (12,5%). Les plus pauvres sont donc ceux qui consacrent la plus grande part de leur budget mensuel à leur logement !
- Cet effort financier excessif consacré au logement concerne les ménages modestes, appauvris par des niveaux de loyers parfois insoutenables, en particulier dans le parc privé. Il touche plus de 5,7 millions de personnes qui consacrent plus de 35% de leurs revenus à leurs dépenses de logement, ne leur laissant pour vivre qu'un revenu inférieur à 65% du seuil de pauvreté, soit 650 euros par mois et par unité de consommation.
- Et, double peine, ce sont aussi les personnes les plus précaires qui occupent les logements les plus inconfortables, les plus exposés à l'humidité et au bruit et qui vivent le plus souvent en situation de surpeuplement accentué...
- Il est donc impossible d'envisager une politique efficace de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sans y intégrer la question logement.

Ces communes qui l'ont déjà fait

Depuis 2017, l'**Eurométropole de Strasbourg** met en place une politique de lutte contre le logement vacant dans une perspective sociale. Elle travaille pour cela directement avec les propriétaires, en les informant et fournissant un accompagnement technique et financier pour la rénovation, remise en location ou vente du logement. accompagnant financièrement et techniques à l'aide de primes.

Pour en savoir plus, ou découvrir d'autres initiatives:

https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf

Ressources

La Fondation Abbé Pierre :

sur l'habitat indigne : <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-actions/lutter-contre-lhabitat-indigne>
 le logement très social <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-actions/produire-du-logement-tres-social>
 et comment mobiliser les collectivités locales contre le mal-logement
https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/19e_reml_-_chapitre_5_-_mobiliser_les_collectivites_locales_contre_le_mal-logement.pdf

Également :

Le Collectif des Associations Unies <https://collectif-associations-unies.org/>

Emmaüs France <http://emmaus-france.org/nos-actions/hebergement-et-logement/>

SNL <https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/><https://www.solidarites-nouvelles-logement.org/>

Le Rapport préliminaire de la Rapporteuse spéciale des Nations Unies pour le droit au logement (Leilani Farha) suite à sa visite en France en mars 2019 <http://aitec.reseau-ipam.org/spip.php?article1656>