



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

## LETTRE D'UN TOIT POUR TOUS AUX ELUS COMMUNAUX DE L'AGGLOMERATION GRENOBLOISE

*Au moment où le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Métro est sur le point d'être approuvé, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs points qui nous semblent essentiels.*

*Ce PLH est élaboré dans un contexte économique difficile qui aggrave la crise du logement. Celle-ci est antérieure à la crise financière et économique. Mais la crise sociale qui s'amplifie renforce le décalage entre la demande qui se paupérise et l'offre de logements, dont une large part devient inaccessible à un nombre toujours plus grand de ménages.*

### LES OBJECTIFS DU PLH

---

Dans la préparation du PLH, nous avons souhaité la mise en place d'un plan-programme à moyen terme ayant pour objectif de résorber la crise du logement (à l'échéance de 10 - 15 ans). Certaines décisions positives ont été prises en ce sens par la Métro :

- Augmentation marquée des financements affectés au logement (dans le cadre de la fiscalité intercommunale récemment créée).
- Fixation des objectifs du nouveau PLH sur la durée de 2 plans, soit 12 ans.

Cependant, bien qu'un effort ait été fait pour mieux connaître les besoins, nous observons que la programmation des logements ne leur est pas suffisamment articulée :

- D'une part, l'objectif annuel fixé pour les logements sociaux ne paraît pas à l'échelle des besoins. En effet, avec 900 logements familiaux neufs en hypothèse haute et 1 300 relocations dans le parc existant, l'offre totale serait de 2 200 par an. L'offre actuelle étant d'environ 2 000, on progresse seulement de 200 face à une demande qui se maintient au niveau de 13 000 logements.

**Il faut donc envisager une progression continue de la construction sur toute la durée des 2 plans, l'objectif actuellement évoqué n'en étant que le point de départ.**

- D'autre part, la répartition entre les diverses catégories de logement ne correspond pas à la réalité des niveaux de revenus. En effet, 80% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

**Il est donc nécessaire de produire en beaucoup plus grand nombre des logements à loyers très sociaux : PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).**

Le PLS (Prêt Locatif Social) à destination familiale ne devrait être développé que dans les communes qui respectent l'objectif de 20% de logements sociaux.

- De plus, le nombre des demandeurs dont les revenus voisinent le seuil de pauvreté dépasse le quart du total, soit plus de 3 000 ménages. Ces personnes sont pratiquement exclues de la possibilité d'accéder au logement social car les bailleurs n'ont pas de solution adaptée à leur proposer. **Comment ce problème est-il pris en compte ?**

- Enfin, les besoins émanent d'une zone géographique dépassant les limites de la Métro. C'est à l'échelle de la zone urbaine qu'il faudrait organiser le développement de l'offre.

**L'étude en cours du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) n'offre-t-elle pas une opportunité, sachant que les communes vont devoir mettre leur PLU (Plan Local d'Urbanisme) en conformité avec le SCOT et que, peut-être, la formulation par ce dernier d'objectifs en matière de logement social serait envisageable ?**

### LA REALISATION DES OBJECTIFS DU PLH

---

Il est très important de noter que les objectifs de la Métro ne peuvent se réaliser qu'à travers les programmes des communes. Deux questions se posent alors :

- Comment la Métro élabore-t-elle les conventions d'objectifs avec les communes ?
- Comment veille-t-elle ensuite à leur mise en œuvre effective ?

La Métro s'engage prudemment sur la voie de l'incitation, mettant en place, à titre expérimental, une modulation de l'aide au foncier en fonction du respect de normes de densité et de place donnée aux logements sociaux. Cette formule va dans le bon sens, d'autant plus que l'on peut redouter, à partir de 2009, une baisse de la production du fait d'un manque de terrains disponibles. Mais fondés sur le volontariat des communes et négociés opération par opération, on peut craindre que les résultats n'atteignent pas le niveau souhaité.

Nous demandons donc à la Métro de s'interroger sur les moyens de contrainte qu'elle peut et veut mettre en œuvre. Ceci est particulièrement important vis-à-vis des communes qui ne satisfont pas au quota de 20 % de logements sociaux imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Le seul respect de leur obligation accroîtrait le patrimoine social de plus de 4 000 logements.

**Aussi, face aux réticences de certaines communes, nous demandons expressément à la Métro d'assumer ses responsabilités dans ce domaine et d'oser introduire les contraintes nécessaires.**

## **LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE COORDONNEE DE SOUTIEN AU PARC PRIVE POUR DEVELOPPER SA VOCATION SOCIALE**

---

Dans l'agglomération grenobloise, le parc privé représente 84 % du parc total de logements et plus de 40 % de ses occupants (propriétaires ou locataires) appartiennent aux catégories modestes. Une partie importante du parc locatif privé a donc une réelle fonction sociale.

Cependant, face à l'augmentation des loyers, cette fonction régresse rapidement au profit de l'accroissement de la demande de logements publics. Une action vigoureuse de la puissance publique s'impose pour endiguer ce flux qui est une des causes de la forte pression qui pèse sur le parc HLM.

La captation de logements locatifs privés au profit de locataires modestes en est un moyen. Dans le cadre du régime de conventionnement sans travaux, des propriétaires sont prêts à louer leur logement à un prix inférieur à celui du marché si, en contrepartie, ils disposent d'un service global incluant gestion locative et garanties (paiement des loyers, dégradation) et s'ils reçoivent une compensation partielle de l'écart de loyer.

La Métro a marqué sa volonté de développer de telles actions en direction du parc privé en complétant la prime du Conseil Régional et en soutenant des expériences menées par des opérateurs associatifs (Ex : Loca++ expérimentée par Un Toit Pour Tous).

**Dans ce contexte, le PLH doit affirmer clairement sa volonté, préciser les modalités d'intervention retenues et les moyens que la Métro est prête à y affecter.**

Une politique coordonnée et clairement affichée de soutien au parc privé à bas loyer doit associer les objectifs de renouvellement du bâti (1% par an), de réponse aux défis environnementaux et de réduction des charges des locataires. En particulier, toute aide aux réhabilitations de logement doit intégrer une aide à la performance énergétique tenant compte d'analyses coûts- avantages et faisant toujours l'objet d'un contrôle après travaux.

## **L'HEBERGEMENT**

---

Au centre de la chaîne « *accueil d'urgence - hébergement – logement* », les structures d'hébergement ont en charge la réinsertion des accidentés de la vie.

Bien que ce domaine soit du ressort de l'Etat et du Département, les collectivités locales et la Métro y sont impliquées de fait, ne serait-ce qu'à travers les CCAS, et aussi parce que la sortie des structures d'hébergement pèse sur la demande de logements sociaux. La Métro soutient ainsi la construction de structures nouvelles et concourt au fonctionnement de structures existantes.

Jusqu'à présent elle n'est intervenue qu'au cas par cas mais, constatant sa forte implication aux côtés de l'Etat et du Département, elle étudie la création d'un « *comité de pilotage de l'hébergement* » présidé par elle ainsi que celle d'un « *lieu unique de gestion de la demande à l'échelle de l'agglomération* ».

**Nous souhaitons la pleine réalisation de ces projets et nous espérons qu'ils conduiront à un engagement plein et entier de la Métro, non seulement au titre d'animateur aux côtés de l'Etat et du Département, mais aussi à celui d'appui financier régulier aux organismes intervenant sur son territoire.**

## **LA COMMISSION SOCIALE INTERCOMMUNALE**

---

Les communes d'Echirolles, Fontaine, Grenoble et Saint-Martin-d'Hères ont souhaité constituer, au sein de la Métro, avec la participation des bailleurs sociaux, du Conseil Général et de l'Etat, une commission chargée de préparer les attributions relevant du contingent préfectoral. Cette commission a vocation à s'élargir à l'ensemble des communes de la Métro.

**Nous souhaitons que cet élargissement intervienne très vite, le jugeant indispensable pour traiter efficacement de l'équilibre du peuplement, lutter contre les quartiers-ghetto, réaliser de meilleures conditions d'insertion pour les personnes en difficulté et atténuer la charge des communes détentrices d'importants ensembles locatifs publics.**

**Un Toit Pour Tous**  
21 rue Christophe Turc 38100 GRENOBLE  
Tél. 04 76 09 26 56 Fax 04 76 09 13 07  
[www.untoitpourtous.org](http://www.untoitpourtous.org)