



PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE

UN TOIT POUR TOUS
Immeuble le Stratège
17B avenue Salvador Allende
38130 Echirolles
Tel : 04 76 09 26 56
www.untoitpourtous.org

Propositions aux candidats aux élections municipales 2020 concernant le logement social et très social

Une offre de logements insuffisante, des loyers qui demeurent élevés, un secteur du logement social bloqué, des sorties d'hébergement plus difficiles... il faut agir, il existe des leviers d'actions.

Depuis 30 ans, avec l'aide des pouvoirs publics et de la société civile, Un Toit Pour Tous intervient sur le territoire de l'Aire Urbaine Grenobloise pour favoriser l'accès et le maintien de tous dans le logement, en particulier des plus défavorisés.

A partir de son expérience de production de logements très sociaux, de gestion de plus de près de 700 logements très sociaux répartis sur tout le territoire (dont 240 confiés par des propriétaires privés) ou encore des études menées par son Observatoire de l'Hébergement et du Logement l'association Un Toit Pour Tous propose aux candidats aux Municipales 2020 des solutions pour améliorer la situation.

Ces propositions sont particulièrement illustrées par la situation du territoire de Grenoble Alpes Métropole (GAM) mais sont parfaitement transposables aux autres communautés d'agglomération de l'aire urbaine concernées par une tension sur la demande de logements en particulier le Pays Voironnais et le Nord Grésivaudan.

**Vous souhaitez réagir, vous avez des questions, contactez-nous,
contact@untoitpourtous.org - 04 76 09 26 56 - untoitpourtous.org**

La situation du logement demeure bien difficile dans la région urbaine grenobloise que ce soit au sein de la GAM, du Pays Voironnais ou du Grésivaudan : le loyer des locations privées est élevé et inaccessible pour bon nombre de ménages modestes, la liste d'attente des demandeurs d'un logement locatif social continue de s'allonger, la précarité dans le logement augmente du fait de la crise, du coût croissant de l'énergie et de la faible qualité thermique de très nombreux logements.

Les solutions ? Elles impliquent un effort de longue haleine pour produire des logements. Il faut construire, ne serait-ce que pour conserver le même nombre d'habitants (le nombre de personnes par logement ne cesse de diminuer), mais aussi pour accueillir les nouveaux ménages et remplacer les logements vétustes. Et il faut produire des logements correspondant aux ressources des demandeurs. Il faut aussi améliorer les logements existants pour réduire les charges et les rendre accessibles au plus grand nombre.

Pour conduire cet effort le couple intercommunalités-communes a une responsabilité essentielle, même si l'Etat et le Conseil départemental ont également des responsabilités éminentes en termes d'hébergement et de logement. **Le chef de file des politiques locales de l'habitat est aujourd'hui clairement identifié, c'est l'intercommunalité¹** et il faut s'en réjouir car c'est à cette échelle que peut être conduite la lutte contre la crise du logement.

1 – Le constat : des réponses insuffisantes face aux besoins sociaux

1.1 Des besoins d'hébergement et de logement social à un niveau toujours élevé

Malgré son dynamisme économique le département de l'Isère reflète la tendance nationale à l'augmentation de la pauvreté et de la précarité. Et sans surprise, l'offre d'hébergement malgré les efforts de l'Etat pour augmenter le nombre de places (400 supplémentaires en trois ans pour l'hébergement d'urgence), comme l'offre de logements sociaux malgré les efforts de GAM, se révèlent l'une et l'autre, insuffisantes pour répondre à la demande.

L'hébergement d'urgence accueille un demandeur sur quatre (1 129 ménages orientés vers une place pour 4 530 demandes en 2018, tension qui s'exprime principalement sur GAM qui concentre 65% des places). Et la Nuit de la solidarité organisée par GAM le 30 janvier 2019, a dénombré au moins 1 757 personnes (dont 683 enfants) privées de domicile personnel.

La pression est presque aussi forte sur l'hébergement d'insertion avec un accueil pour 3,2 demandes.

On retrouve une même insuffisance de l'offre concernant le **logement social, avec une attribution pour 4,3 demandes sur le territoire de GAM en 2018. Cette demande (16 237 en 2018) étant en progression sensible depuis 2015 (+12,2%).**

La mise en œuvre de la stratégie du Logement d'abord sur le territoire de GAM plaide pour que l'hébergement (urgence et insertion) soit intégré dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) à côté du logement social.

¹ Voir la note jointe sur les compétences respectives des intercommunalités, des communes, de l'Etat et du Conseil départemental.

1.2 Des réponses insuffisantes dans le cadre du PLH de GAM

Au vu de ces constats, l'insuffisance de l'offre est particulièrement marquée pour le logement social et elle ne permet pas de réduire la pression qui s'exerce sur l'hébergement dont il est difficile de sortir vers un vrai logement.

Le tableau suivant qui fournit les résultats du PLH obtenus en 2017 et 2018 souligne :

- **Les bons résultats de la production de logements privés** pour ces deux années (respectivement 2 040 et 2 433 logements qui ont permis de dépasser les objectifs du PLH ; ce qui est en rapport avec la bonne tenue de la promotion immobilière constatée au niveau national qui a atteint un haut de cycle en 2017. Cette bonne santé n'est sans doute pas appelée à se maintenir d'autant que la baisse des capacités financières des organismes Hlm va réduire les acquisitions en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) qui soutiennent la promotion privée.
- Si la production de logements locatifs sociaux est forte en 2017 (opérations préparées sous l'égide du PLH précédent), **la chute de la construction locative sociale est très sensible en 2018 (-66%)** et elle ne représente plus que 31% de la production totale de logements (pour un objectif de 45%). Ce recul n'intègre pas encore les effets de la ponction décidée par le gouvernement sur les bailleurs sociaux qui commencent à se faire sentir en 2019 : GAM indique en effet qu'elle a pris en 2018 des décisions de financement pour seulement 924 logements sociaux mis en chantier en 2019 et 2020 ; certaines opérations étant annulées. Ce qui rend hors d'atteinte les objectifs inscrits au PLH.
- GAM mesure les faibles résultats obtenus pour la mobilisation de logements privés (vacance, conventionnement). S'agissant de la vacance, contrairement aux idées reçues, le gisement est réduit et l'exemple de Strasbourg (180 logements récupérés en deux ans et demi) montre qu'il faut déployer des moyens conséquents pour récupérer quelques dizaines de logements. **Cette action sur la vacance est utile et juste mais ne peut pas donner des résultats d'ampleur permettant d'en faire une alternative crédible à la production de nouveaux logements.** Pour le conventionnement de logements détenus par des propriétaires privés, la politique du « Logement d'abord » a conduit GAM à adopter des objectifs plus ambitieux pour mobiliser des logements très sociaux.

PLH MÉTROPOLE (2017-2022)	OBJECTIFS	2017	2018
Production totale (logements privés + sociaux)	2900	3677	3517
dont remise sur le marché de logements vacants , soit une construction nouvelle attendue de 2650 logements	250	Chiffre non connu	Chiffre non connu
Total Logements locatifs sociaux part du social dans le total	1300 45%	1637 45%	1084 31%
dont logements familiaux	900		726
dont acquisitions améliorations : logements privés acquis par des organismes Hlm (dont UTPT Développement)	150	111	141
dont logements spécifiques : étudiants, personnes âgées...	150		176
dont conventionnement logements privés : programme « louez facile » débuté en octobre 2017	100	6	39

NB. Tous les chiffres indiqués ici concernent, pour les constructions nouvelles, les mises en chantier. Ce sont donc des opérations préparées en moyenne deux ans auparavant, et livrables en moyenne 18 mois plus tard.

Une comparaison avec les objectifs du PLH précédent (2012-2017) aux objectifs quantitatifs plus ambitieux pour un périmètre plus réduit et un nombre d'habitants plus faible (390 000 contre 450 000 aujourd'hui) souligne la nécessité non seulement de réaliser les objectifs du PLH actuel mais en toute logique de les rehausser.

2 - Des propositions pour rehausser l'ambition de la politique du logement

Axe 1- Les propositions concernant les conditions de réussite de l'action en faveur du logement des ménages pauvres et modestes

Proposition 1 – Se doter dès le début du mandat de moyens pour agir - Rehausser l'ambition du PLH et augmenter la part des investissements consacrée au logement pour tenir les objectifs du PLH.

Les candidats désignés pour siéger à GAM en représentation de leur Commune doivent s'engager, s'ils sont élus, à **accorder au logement une priorité accrue dans le budget de GAM et particulièrement dès la mise en place de la Programmation Pluriannuelle des Investissements (PPI)**. Pour atteindre les objectifs du PLH et réduire l'écart entre l'offre et la demande de logements sociaux, il faut poursuivre et intensifier l'effort et pour cela dégager les moyens nécessaires. **Aucune politique ambitieuse pour favoriser le logement des plus modestes ne peut s'envisager sans y allouer les crédits d'investissement nécessaire.**

Un Toit Pour Tous propose de passer l'enveloppe annuelle d'investissement dédiée au logement à 25M€ par an en moyenne sur le mandat (contre moins de 20M€ en 2019).

Proposition 2 - Agir sur le foncier pour construire des logements sociaux.

Le plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit prévoir des réelles possibilités de construction (bien sûr adaptées à l'histoire et la géographie du territoire grenoblois).

Les communautés d'agglomération ne peuvent se résigner à ce que la loi SRU ne soit pas appliquée. Elles doivent prévoir les moyens nécessaires au rattrapage des communes en retard, et au respect des 25% dans les opérations nouvelles. Elles doivent aussi assurer une bonne répartition de la construction locative sociale entre les communes. L'augmentation du nombre de logements sociaux financés est le seul moyen d'y parvenir.

Le Bilan SRU 2019 fait apparaître l'écart à combler. Sur le territoire de GAM seules 6 communes sur 49 respectent les quotas de 20 ou 25% (selon les cas) de logements sociaux. Au sein de la Communauté de communes du Pays Voironnais, seules 2 communes sur 31 respectent la réglementation.

Dans un territoire particulièrement contraint dans ses possibilités de construction par la géographie, les collectivités doivent par ailleurs investir fortement les outils permettant de réduire à moyen et long terme la spéculation foncière. Le principe du démembrement des propriétés (entre le foncier et le bâti) est un outil particulièrement efficace² qui devient aujourd'hui essentiel pour éviter la spéculation sur un patrimoine collectif (les logements sociaux) acquis au cours des 50 dernières années alors que les ventes Hlm vont se multiplier dans les prochaines années. La création de nouveaux outils, à l'instar de l'organisme de foncier solidaire prévu par GAM en lien avec l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné, est une bonne nouvelle. Il faut veiller à les doter de moyens d'investissement suffisants afin qu'ils aient un impact réel sur les territoires et ne consomment pas des efforts d'ingénierie considérable pour quelques opérations trop limitées.

² Un Toit Pour Tous-Développement travaille aujourd'hui sur ce principe en produisant des logements très sociaux pour 55 ans (bail à réhabilitation) alors que le foncier reste propriété de la puissance publique qui peut donc maîtriser le coût du logement à la fin des 55 ans d'exploitation du logement.

Proposition 3 - Mettre en place l'encadrement des loyers.

Même si les loyers des logements privés sont aujourd'hui relativement stables dans l'agglomération grenobloise (en moyenne environ 11 €/m²/mois), ils sont deux fois plus élevés que ceux des logements sociaux. Cela a un effet d'entraînement sur les loyers des logements privés les plus inconfortables et freine les possibilités de sortie des logements sociaux vers le parc locatif privé ce qui contribue à la baisse du nombre de logements sociaux pouvant être remis en location. La mise en place d'un observatoire des loyers est un premier pas dans ce sens mais il faut aller plus loin pour maintenir au moins à une partie du parc locatif privé sa vocation sociale.

Axe 2 - Les propositions concernant l'accès des personnes les plus modestes à un logement abordable et de qualité

Proposition 4 - Produire des logements à bas coût.

Pour cela il faut privilégier dans la construction Hlm, **la production de PLAI et de PLAI adaptés** dont les niveaux de loyers compris entre 5 et 5,5 €/m²/mois correspondent à une large partie de la demande Hlm (environ 2 demandeurs de logement social sur 3 pourraient en relever alors que les objectifs de production de logements PLAI sont de 35% dans le PLH).

Proposition 5 - Soutenir davantage la mobilisation de logements privés à des fins sociales³.

Malgré l'ambition affichée dans le PLH de GAM les résultats sont très insuffisants (20 conventionnements en 2019 pour un objectif de 100 inscrit au PLH). Et pourtant, sur la base de notre expérience nous savons que c'est possible. Cette action est d'autant plus nécessaire que la production de logements sociaux connaît des difficultés. Mais il faut y mettre les moyens et soutenir une démarche professionnelle comme celle qu'Un Toit Pour Tous déploie avec Soliha dans le cadre d'agences immobilières à vocation sociale, qui ont la capacité de proposer des mandats de gestion aux propriétaires et des baux de droit commun aux locataires.

Le conventionnement social implique une perte de loyer très importante pour le propriétaire. Il est donc important de soutenir ces conventionnements pour les rendre plus attractifs par une offre globale comprenant l'accompagnement administratif, un mandat de gestion, une prime d'incitation, une garantie de loyer.

Pour combler une partie de la perte de loyer consentie par les propriétaires qui conventionnent leur logement⁴, une prime d'incitation est nécessaire, qui doit être proportionnée à l'effort du propriétaire. L'octroi d'une prime de 4000 € décidée en 2019 par GAM pour les conventionnements très sociaux va dans le bon sens. **Une prime devrait être également instaurée pour encourager les conventionnements sociaux.**

³ Par l'intermédiaire d'un conventionnement sous l'égide de l'ANAH, le logement du propriétaire privé devient un logement social pour une période de 6 à 12 ans.

⁴ A titre de référence le prix moyen du m² en location sur GAM est de 10,8€ et les conventionnements sociaux et très sociaux aboutissent à des loyers plafonnés entre 5 et 7 € le m².

Il faut également mobiliser des moyens pour soutenir les conventionnements couplés avec des travaux de rénovation énergétique importants. Des aides doivent être mobilisées à cet effet, en particulier pour les propriétaires modestes.

Il faut également apporter une aide pour la gestion locative adaptée de ces logements de façon à maintenir leur vocation sociale dans le temps. Cette aide est d'autant plus indispensable que ces logements sont répartis dans la ville (pour favoriser la mixité sociale) et qu'ils accueillent une population à très faibles ressources cumulant parfois des difficultés économiques et sociales. Cette aide doit à la fois couvrir une action d'accompagnement des locataires en difficulté (notamment pour le paiement des loyers avec la baisse des APL) et une action de sécurisation des bailleurs, qu'il s'agisse de « UTPT-Développement » ou de bailleurs privés (mettre en place un fonds de garantie des impayés et de remise en état des logements suite aux dégradations et traiter les troubles de voisinage).

Proposition 6 - Clarifier et simplifier le processus d'attribution pour les ménages prioritaires.

La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) au niveau de GAM est une bonne chose. Cela permet d'harmoniser le système d'accueil des demandeurs de logement social sur l'ensemble du territoire métropolitain et d'élaborer des règles communes d'attribution (convention intercommunale d'attribution). Si le repérage des différentes catégories de ménages prioritaires est ainsi plus explicite, il reste à s'assurer de leur accès au logement dans un contexte de tension qui exacerbe les concurrences entre les plus modestes comme entre les différents dispositifs publics alors que l'offre de logements accessibles est rare.

Notons aussi qu'il faut veiller à ne pas creuser l'écart entre le caractère administré de l'accès au logement des ménages prioritaires et le régime général d'accès dans lequel avec la « location active », les demandeurs ont des marges de choix (la « location active » concerne plus de 30% des attributions sur le territoire de GAM).

Proposition 7 – S'impliquer dans la politique de l'hébergement.

Au-delà des dispositifs d'insertion auxquels les intercommunalités participent (en particulier GAM), il faut répondre à une exigence humanitaire et s'investir sur l'hébergement d'urgence. L'Etat est assurément responsable juridiquement, mais il appartient à GAM de l'entraîner éventuellement (comme à Grande Synthe) en montrant la voie et en développant des projets auxquels le monde associatif est prêt à s'associer. Des grandes agglomérations, à commencer par la ville de Paris, se sont engagées.

Proposition 8 - Orienter la réhabilitation du parc vers le traitement des passoires thermiques.

UTPT gère des logements dispersés dans plus de 200 copropriétés et mesure les difficultés qu'elles rencontrent pour engager des programmes de réhabilitation thermique permettant de faire baisser les charges de chauffage que supportent les occupants et améliorer ainsi leur pouvoir d'achat. La priorité devrait être apportée à la réhabilitation des 7 000 passoires thermiques sur le territoire de GAM. **Compte tenu du fait que ces passoires thermiques sont inévitablement couplées à des problématiques de propriétaires très modestes, Un Toit Pour Tous propose que ces aides (Mur/Mur) soient plus ciblées sur les plus précaires.**



**Vous souhaitez en savoir plus, contactez-nous,
nous sommes intéressés par vos réactions**

contact@untoitpourtous.org - 04 76 09 26 56 - untoitpourtous.org