

L'aide à la personne: solution remettant en question le rôle et la manière de concevoir le logement social en France.

Introduction

Le logement social fait débat depuis de nombreuses années en France, la stigmatisation des barres et des tours de logements HLM dans les banlieues, la précarité ou l'insalubrité que l'on retrouve fréquemment dans ces immeubles, la difficulté de les désenclaver et les difficultés de choix d'implantation de nouveaux logements sociaux.

Le parc de logement social représente à ce jour : 3, 8 millions de logements strictement HLM (Habitation à Loyer Modéré) et 4,2 millions de logements sociaux élargis au SEM, coopératifs, association, collectivités locales.

Ils seraient composés à 50% de logement dont personnes ne veut, ces personnes n'ayant pas la possibilité d'habiter ailleurs (principalement dans les grands ensembles et les ZUP) et de 50% de logement situé en proche périphérie et de faible densité qui dont les habitants semblent satisfaits.

Les Habitations à Loyer Modérés sont selon le Code de la construction et de l'habitation :

« Des habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminés par décision administrative et dessinée aux personnes et aux familles de ressources modestes ».

Le gouvernement se penche depuis longtemps sur ces problèmes et les solutions qu'il propose semblent avoir pour objectif commun le mélange des populations, la mixité sociale.

L'État a d'abord cherché à transformer les quartiers pour y faire revenir les ménages solvables présents au départ. Et maintenant, par le biais de la loi SRU disperse les HLM, au sein de l'ensemble du tissu résidentiel, de manière à multiplier les contacts entre les catégories sociales différentes.

Une mixité qui ne semble pas être une fin en soi, mais plutôt un moyen de résoudre les problèmes sociaux et urbains constatés.

Aujourd'hui en France, le logement social est, peu à peu, remis en question. Plusieurs pays de l'Union Européenne ont déjà donné des directives claires en ce qui concerne le logement social, sont rôle et la manière de le traiter, chose qui chez nous, reste encore à éclaircir.

« N'importe quel homme politique français sait aujourd'hui que les quartiers HLM qui ceinturent les grandes villes devraient être progressivement supprimés et leurs habitants intégrés dans les communautés viables de leurs choix grâce à des subventions au logement. La destruction des pires zones a d'ailleurs déjà commencé, en 2010, 3% de l'ensemble du parc public sera démoli. En juillet 2003, le gouvernement Raffarin a lancé un « plan Marshall » de 30 milliards d'euros pour les "quartiers difficiles", certes prometteur, mais porteur d'une bonne dose d'étatisme. On ne peut qu'espérer que la leçon aura porté pour les 200000 nouveaux logements en voie de construction. »

Extrait du livre de Julienne. Logement solution pour une crise fabriquée.

La France injuste, 1975 - 2006 : pourquoi le modèle social français ne fonctionne plus, Timothy B. Smith, pp 268à270, Ed. Autrement.

Hypothèse : La France est amenée à abandonner peu à peu son logement social au profit d'aides à la personne, comme le font actuellement bon nombre de pays Européens pour répondre aux besoins liés, à l'évolution de la structure des ménages, aux objectifs d'accession à la propriété et de mixité sociale, à la progression de la précarité. Une telle décision impliquant des remaniements dans le parc de logement existant.

Problématique : Le logement social en France pourrait-il être remplacé par l'aide à la personne et quelles seraient les conséquences pour le parc HLM existant ?

Plan :

I La mixité sociale par l'aide à la personne.

1a. La mixité sociale dans le parc HLM existant.

Il existe bien de la mixité dans le parc de logement social existant, mais une mixité choisie par les organismes HLM (20 % de la population choisie parmi les 70 % des ménages pouvant prétendre au logement social).

1b. Les dysfonctionnements dus à cette mixité choisie.

Cette mixité imposée semble présenter deux problèmes majeurs à savoir: une sous ségrégation au sein même du parc HLM (résultat de différentes enquêtes) et le fait que le logement social ne loge pas les personnes les plus en difficultés, laissant ainsi prêt de 3 millions de personnes hors du marché du logement.

1c. L'aide à la personne une réponse possible aux dysfonctionnements du logement social.

Solution déjà soulevée par plusieurs personnes (référence au livre de julienne, Logement : *solution pour une crise fabriquée*).

Présentation de ce qu'est l'aide au logement et présentation des différents avantages de cette solution, en insistant nettement sur ce qu'elle pourrait apporter en terme de mixité sociale.

II La tendance pour le logement social en Europe.

Cette partie viserait à montrer que certains pays de l'Europe ont déjà réorienté les objectifs de leurs logements sociaux. Montrer que le logement social dans certain pays et abordé de manière bien différente (notamment pour les pays qui font déjà, majoritairement appellent à l'aide à la personne). Cette partie serait basée sur des enquêtes et des statistiques permettant de situer la France dans le contexte du logement social à l'échelle européenne.

2a. une définition commune, mais des objectifs divergents.

2b. Le logement social: au Royaume - Unis, en Suède et en Espagne.

2c. La position de la France en ce qui concerne les aides au logement.

III L'impact sur le parc HLM de l'adoption de l'aide à la personne en remplacement de l'aide à la pierre.

3a. le parc privé serait-il capable d'absorber les 2,1 millions de personnes qui désirent quitter leurs logements HLM.

Si statiquement 50 % des personnes occupant un logement HLM désire le quitter, cela représenterait près de 2,1 millions de personnes. Hors le marché du logement n'est pas encore capable d'absorber une telle population, ce qui ne signifie pas qui faille abandonner l'idée de l'aide à la personne, mais plutôt qu'il est nécessaire de réutiliser le parc HLM existant pour l'intégrer au marché du logement.

Si 70 % de la population on droit au logement social, on pourrait considérer que le logement à bas prix devrait représenter la majorité du parc de logement et non en faire un système complètement en décalage.

3b. Enquête sur Sète :

Voir si l'aide à la personne serait une solution envisageable et satisfaisante pour des personnes résidant dans un logement HLM à Sète.

Interroger les personnes pour voir si elles désireraient quitter leurs logements si on leur en donnait les moyens. Si oui ou aimeraient - elles s'installer, dans quel type d'habitat.

Possibilité de questionnaire (qui n'est encore qu'une ébauche !!!)

Questionnaire destiné aux habitants du logement HLM :

1) Depuis quand habitez-vous votre logement ?

2) Êtes-vous satisfait : -du quartier oui – non
-de l'immeuble oui - non
-de votre logement oui-non

3) loyer a t il augmenté depuis que vous êtes locataire de ce logement ?

4)Pensez-vous rester durablement locataire de ce logement ?

5)Pensez vous devenir propriétaire de ce logement ?

6)touchez-vous, actuellement, des aides sociales pour votre logement ?

7)Si l'on vous donnait la possibilité par le biais d'aides à la personne de louer un logement autre q'un logement HLM le feriez vous ?

a) Si oui :

Choisiriez-vous un logement : à Sète – Dans une commune alentour – prêt d'une grande ville- en centre-ville. Autre choix

quel type de logement soustieriez-vous habiter: un appartement - une maison ?

b) Si non pourquoi ?

3c. Analyses des résultats de l'enquête :

- Quelle serait la proportion de gens désirant s'installer ailleurs .
- Le marché privé à Sète ou dans les communes alentour pourrait-il répondre à la demande des familles .
- Quelle serait la différence de prix des loyers entre logements HLM et logement du marché ?

3d. Les dérives possibles : voir des logements dans le parc privé être refusés par les propriétaires à certaine tranche de la population.

Transition : On ne pourrait pas complètement abandonner le logement social, mais ce dernier doit être repensé.

IV L'adoption de l'aide à la personne nécessite un remaniement du parc HLM existant.

4d. Faire du logement social non plus un marché à part, mais faire en sorte qu'il soit en cohérence avec le reste du marché que ce soit en terme de qualité urbaine (service, transport) ou de prix.

4a. L'accession à la propriété : plus de copropriété éviterait la dégradation des logements.

4b. Une ouverture plus large du logement HLM aux bailleurs privés.

4c.Les logements gérés par les organismes HLM pourraient se concentrer sur les populations les plus défavorisées.