

habitat

en perspectives

Première pierre

Raymond Barre

Président de la Communauté urbaine de Lyon

Dans l'agglomération lyonnaise, la situation du logement social connaît une situation paradoxale qui, si l'on n'y prend garde, pourrait devenir préoccupante.

En effet, la demande de logement social reste à un niveau élevé et, reflet des grandes évolutions socio-économiques, cette demande concerne des ménages dont les conditions de vie sont de plus en plus précaires.

Parallèlement, les grands quartiers d'habitat social sont très peu attractifs et la vacance s'y développe rapidement, malgré l'ampleur des actions publiques menées depuis de nombreuses années. Et il faut, en outre, tenir compte de l'inadaptation d'une partie de cette offre par rapport aux aspirations des candidats locataires. De plus, la construction de logements sociaux publics est en net recul avec des rythmes de production inférieurs aux objectifs et le parc privé perd rapidement sa capacité à assumer correctement sa fonction sociale, réduisant encore le potentiel de logements disponibles.

Afin de combler le déficit offre-demande, il convient donc de poursuivre à un rythme soutenu la production de nouveaux logements sociaux dans le respect des principes d'équilibre et de

mixité, principalement au centre et à l'ouest de l'agglomération où la satisfaction de besoins est moins bien assurée. Ces logements doivent également être adaptés aux ressources des ménages dans leur diversité.

Ce développement se heurte depuis quelques temps à des difficultés de divers ordres, qu'il est aujourd'hui indispensable de dépasser. La conférence d'agglomération de l'habitat a chargé l'un de ses groupes de travail de réfléchir exclusivement sur ce thème et de définir de grandes orientations et des préconisations d'actions pour résoudre rapidement le problème.

La relance de l'action foncière ou encore la nécessité de positiver le rapport aux habitants et aux élus sont des pistes à explorer. De plus, le protocole signé le 27 novembre dernier par l'État, le Conseil Général et le Grand Lyon prévoit la mobilisation de moyens financiers à la hauteur des besoins, dont on ne comprendrait pas qu'ils ne soient pas utilisés. L'effort de tous est donc requis afin de permettre à cette solidarité de s'exprimer pleinement.

Michel Besse

*Préfet de la Région Rhône-Alpes
Préfet du Rhône*

Les consommations du programme 1998 du logement social dans l'agglomération Lyonnaise à fin novembre s'établissent à un niveau très modeste, de l'ordre de 65 à 70 % des enveloppes suivant les types de financement. Toutes catégories de PLA confondues (PLA CDC - Loyer Minoré et Intégration), 1400 logements seulement ont été agréés pour une dotation annuelle de plus de 2100 logements.

Cette situation résulte pour partie de facteurs objectifs :

- L'effort important de consommation de la fin de l'année 1997, qui réduit de ce fait la liste des projets programmés pour 1998.
 - Des difficultés croissantes de mobilisation de foncier dans une conjoncture de reprise de l'activité immobilière qui induit une forte concurrence pour les maîtres d'ouvrages sociaux.
 - Des incertitudes quant à la position des partenaires sur le financement des PLA Loyer Minoré et Intégration.
- Cependant ces facteurs ne sauraient à eux seuls expliquer ni justifier l'ampleur du retard pris dans la réalisation du programme 1998.

Par ailleurs l'abandon ou le report de certains projets prévus sur l'agglomération lyonnaise ont conduit à une répartition entre les secteurs « Communauté urbaine » et « hors Communauté urbaine » très sensiblement différente de celle fixée après avis du Conseil Départemental de l'Habitat : 70 % agglomération et 30 % reste du département pour un objectif de 80 % - 20 %.

Les demandes de programmation au titre de l'exercice 99 confirment et amplifient le phénomène de ralentissement de la production constaté cette année.

Un effort énergique doit donc être engagé par les maîtres d'ouvrage concernés afin de permettre à l'agglomération lyonnaise de bénéficier, à la hauteur nécessaire, des opportunités financières offertes en 1999 qui ont fait l'objet d'un protocole en faveur d'une politique solidaire de l'habitat du Rhône signé de M. le Secrétaire d'Etat au logement, du Conseil Général et du Grand Lyon.

Une mobilisation accrue de l'ensemble des partenaires : bailleurs sociaux, associations agréées mais aussi collectivités locales directement impliquées s'imposent tout particulièrement pour les PLA Intégration.

Le bilan de consommation pour 1998 ne dépasse pas 200 logements pour un objectif de 320 logements.

Cette situation est particulièrement regrettable dans la mesure où les données fournies par les observatoires de la demande mettent en évidence la persistance d'une forte demande dont le niveau de solvabilité continue par contre à se réduire.

Or la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions impose de mieux prendre en compte les besoins en logement des populations à revenus modestes et des défavorisés dont les orientations générales doivent d'ores et déjà guider l'action des pouvoirs publics. C'est pourquoi la mobilisation de tous est indispensable pour mieux assurer la consommation des crédits disponibles et surtout pour mieux répondre à des besoins qui hélas restent bien réels.



Mme VULLIEN, présidente du groupe de travail "La relance de la production du logement social et très social", maire de Dardilly

• Quelles sont, d'après vous, les mesures les plus efficaces pour relancer la production de logement social et très social ?

Je pense qu'il faut tout d'abord insister sur la démystification nécessaire du vocabulaire et prendre garde aux mots que l'on emploie. Dénommer les PLA "très social" ou "d'intégration" ne nous facilite pas une tâche déjà difficile. En effet, ces appellations chargent de connotations extrêmement négatives des projets que nous avons beaucoup de mal à faire accepter. Car pour le plus grand nombre, logement social est synonyme de concentration de gens ayant des problèmes sociaux, alors que c'est le financement de ces logements qui est social. On a trop tendance à oublier qui demande des logements sociaux : il peut s'agir de l'étudiant qui part de chez ses parents, d'un jeune couple avec enfant, d'une famille monoparentale et pas forcément de familles en très grande difficulté même s'il y en a. D'autre part, il faut également arrêter l'assimilation systématique problèmes = immigrés.



• Ce préalable étant posé, parmi les recommandations concrètes issues du groupe de travail, lesquelles vous semblent particulièrement porteuses d'avancées ?

Tout d'abord la recommandation faite de partir de la demande pour concevoir des produits adaptés. La logique est évidente, il faut être concret et lorsqu'on identifie un besoin, rechercher ou envisager une opération, sur la commune ou ailleurs, qui comporte un logement susceptible d'y répondre. Un exemple sur le terrain : dans le cas d'une famille possédant plusieurs chiens et gênant de ce fait son voisinage, on va privilégier un logement en rez-de-chaussée. Deuxième principe : la mixité. Il faut absolument éviter la concentration en mixant logement social et autre type d'habitat, à la fois pour éviter les problèmes et les situations invivables, mais aussi pour revivifier des quartiers qui ont tendance à se replier sur eux mêmes, comme c'est le cas dans l'Ouest, par exemple. Dans la ZAC que nous réalisons à Dardilly, nous souhaitons, via le logement social, attirer une population jeune dans le quartier. Coté procédure, l'action en faveur d'une nouvelle procédure de validation* me paraît tout à fait inédite : l'idée est non seulement d'accélérer les prises de décisions mais aussi de les rendre pérennes.

• Quel est, face à la problématique du logement social, le rôle de l' élu ?

Il doit absolument dédramatiser la situation, ne pas faire de protectionnisme à outrance et conserver une grande lucidité. En résumé, on peut dire qu'il faut "prendre les choses par un autre bout de la loupe". Mais surtout, l' élu ne doit pas perdre de vue que le logement est un des besoins fondamentaux de l'homme et que parler de logement social c'est avant tout parler d'êtres humains.



• Comment convaincre les habitants de la nécessité de développer du logement social ?

En privilégiant le dialogue. Je crois qu'il est impératif de réunir le voisinage très en amont des opérations, afin de leur expliquer qui va venir occuper ces logements, de discuter sans cacher les choses afin d'identifier les points de blocages et de lever les appréhensions. Dans la majorité des cas, les populations en place vont par exemple s'apercevoir que les futurs occupants

des logements sociaux sont déjà des résidents de la commune ou du quartier. Les préjugés sur les niveaux de ressources en prennent aussi souvent un coup. Et il ne faut pas hésiter à multiplier ce type d'explications (lors des commissions d'urbanisme, des réunions publiques...). C'est pourquoi, dans nos préconisations, nous avons mis l'accent sur l'obligation de communiquer et nous donnons plusieurs pistes dans ce sens. *

• Quels sont les domaines qui nécessitent un effort particulier ?

Il s'agit sans aucun doute des familles à problèmes. Dans ce cas précis, la coopération entre les différents acteurs (bailleurs, communes, DDE, Grand Lyon) est indispensable. Trop souvent encore, les communes sont prévenues des problèmes de solvabilité beaucoup trop tardivement. J'en appelle donc à un suivi plus efficace de la part des bailleurs dont c'est le rôle de nous prévenir des difficultés de paiement le plus tôt possible afin que nos actions puissent servir à quelque chose. Si les problèmes concernent le comportement, les nuisances ou la délinquance, les élus, les services sociaux et les associations doivent aller à la rencontre des gens concernés et envisager des solutions au cas par cas. Dans toutes les situations, il convient de travailler ensemble, d'être de véritables partenaires lucides et actifs, ce que nous faisons par exemple au sein de la conférence d'agglomération de l'habitat.



* voir dossier pages 3, 4, 5, 6

Production du logement social : une priorité qui devient une nécessité

Demande forte, problème de solvabilité des ménages, crédits de construction non consommés..., face aux dysfonctionnements du marché du logement social et aux urgences des besoins, il devient impératif de réagir. Le groupe de travail n°1 de la conférence d'agglomération de l'habitat a rendu ses premières conclusions sur le sujet.

En ce qui concerne le logement social dans l'agglomération lyonnaise, la situation peut se résumer en une phrase : il existe une inadéquation flagrante entre l'offre et la demande, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. L'objectif fixé est de poursuivre un bon rythme de production de logements sociaux adaptés à la diversité de la demande.

Plusieurs thèmes relevant des compétences de l'État ou de la représentation nationale ont été évoqués, qu'il s'agisse des modalités de financement, de la dénomination des produits ou de la fiscalité.

La conférence d'agglomération de l'habitat pourrait décider s'il est utile pour l'un ou l'autre de ces sujets, d'élaborer des propositions d'évolution des règles nationales avec application



expérimentale dans l'agglomération lyonnaise. Mais aujourd'hui, c'est le niveau local qui fait l'objet de propositions concrètes.

• Les orientations pour l'action au plan local

Secteurs prioritaires : les définir dans le respect des principes d'équilibre et de mixité

Le déficit de la production en volume touche plus particulièrement certains secteurs géographiques de l'agglomération. C'est pourquoi il est nécessaire d'orienter les constructions à venir afin de rééquilibrer les implantations. Les secteurs prioritaires retenus pour le développement du logement social sont ceux :

- qui sont soumis à l'exigence de produire des logements sociaux au titre de la LOV ;
- dont le taux de logements sociaux parmi les résidences principales est inférieur à la moyenne de l'agglomération (23 %) ;
- où la pression de la demande est importante, qu'elle émane ou non des résidents de la commune ;
- dans lesquels un besoin en relogement apparaît dans le cadre d'une opération d'initiative publique.



Les données de cadrage

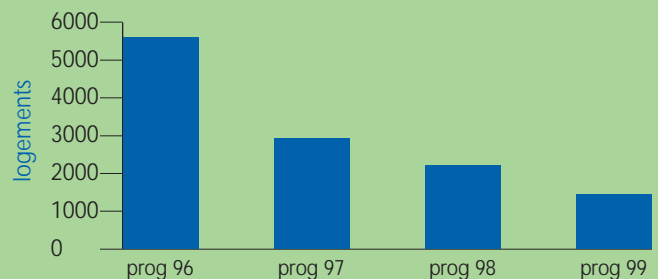
La demande (source ODELOS 98)

La demande reste stable à un niveau élevé (près de 27 000 demandes) et recouvre deux phénomènes :

- une tension renforcée dans le Centre de l'agglomération (70 % de la demande), principalement due à une augmentation des demandeurs y résidant déjà ;
- une confirmation de la baisse d'attractivité des secteurs de l'Est, aggravée par une diminution des demandeurs y résidant.

Des opérations nouvelles en forte baisse (source DDE)

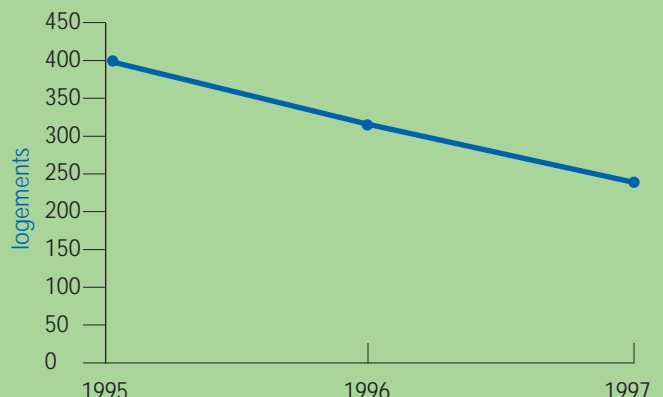
Le nombre d'opérations en attente de programmation a fortement diminué au cours des trois dernières années. Cette baisse qui intervient alors que les dotations de l'État sont en hausse a rendu difficile la programmation de la totalité des crédits disponibles.



Une diminution sensible de la production de logements très sociaux (source DDE)

La production de logements très sociaux est en baisse constante depuis 1995 (hors résidences sociales). Cette diminution a plus fortement touché les organismes HLM que les organismes agréés :

- les PLA TS produits par les organismes HLM sont passés de 348 en 1995 à 195 en 1997 soit - 44 %
- les PLA TS produits par les organismes agréés sont passés de 53 en 1995 à 43 en 1997, soit - 19 %



En terme de produits, les grandes orientations arrêtées sont les suivantes :

- une proportion de PLA classiques et PLA Loyer Minoré identique dans toute l'agglomération (deux PLA pour un PLA Loyer Minoré en 1998), la précarité des demandeurs étant à peu près la même dans tous les secteurs ;
- une priorité accordée à la réalisation d'opérations mixtes (logement social/logement intermédiaire locatif ou en accession) ;
- une production de PLA Intégration en adéquation avec les besoins identifiés (bonne insertion de la famille et du logement), quel que soit le lieu géographique, toutes les communes pouvant être concernées par des relogements de familles résidentes ou non.

Difficultés financières : mettre à jour la charte de l'habitat adapté

La charte signée en 1990 par les principaux financeurs locaux du logement social afin de fixer les règles de production d'une offre adaptée aux populations les plus défavorisées en participant au montage d'opérations équilibrées (règles de financement et de réservation), se voit reconduite dans ses grands principes et son esprit.



M. Le Préfet a sollicité des différents organismes financeurs qu'ils lui communiquent leur position en regard de la nouvelle réglementation de l'État afin que la charte soit remise à jour dans ce sens.

Difficultés foncières : s'organiser pour prospecter
Afin de relancer l'action foncière des organismes et des collectivités, il s'agit d'une part de connaître les perspectives des bailleurs en volume de production ainsi que leur méthode de recherche foncière, afin de passer à une programmation pluriannuelle des crédits logements ce qui optimiserait les démarches de prospection souvent longues dans ce domaine.
D'autre part, en complément dans les sites difficiles,

la Communauté urbaine va engager, avec le soutien de l'État, une action foncière à plusieurs niveaux :

- maintenir un rythme de production de logements sociaux dans les opérations d'urbanisme communautaire en fonction des objectifs du plan de mandat (20 %) ;
- poursuivre la politique de préemption de façon active et la développer dans de nouveaux secteurs ;
- s'engager dans une prospection foncière interne à la Communauté urbaine ou par l'intermédiaire d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour des produits spécifiques ;
- inciter les communes qui envisagent d'aliéner du patrimoine à en orienter une partie vers le logement social.

L'État pour sa part fera l'inventaire du patrimoine des diverses administrations et de ses établissements publics nationaux.

Une nouvelle procédure de validation

L'efficacité de l'action foncière implique clarté, rapidité et durabilité des avis donnés. Les communes devraient être sollicitées par un seul canal et désigner un élu responsable, assisté d'un correspondant technique, pour donner un avis par écrit au plus tard deux mois après la sollicitation. En cas de non-réponse dans ce délai, l'avis de la commune serait réputé positif.

Le partenaire demandant l'avis (Office HLM ou assimilé, commune, mission habitat de la Communauté urbaine, DDE) le ferait au moyen d'une fiche ou note synthétique qui donnerait les principales caractéristiques de l'opération et son impact sur l'environnement et qu'il adresserait à chacun des partenaires.

- Si un organisme HLM ou assimilé approche une opportunité foncière ou immobilière, il sollicitera par écrit l'avis de la commune avec copie à la mission habitat de la Communauté urbaine et au service habitat de la DDE.
- Si elle l'estimait utile, la commune pourrait se rapprocher de la Communauté urbaine (mission habitat) ou de la DDE (service habitat) pour élaborer son avis
- Si la Communauté urbaine propose une opportunité foncière, elle pourra prendre l'initiative de cette consultation de la commune avec copie à la DDE
- Si la commune propose une opportunité foncière, elle en informera la Communauté urbaine et la DDE.

Les données de cadrage

Les aléas de la programmation 1998 par secteur du PLH en nombre de logements (source DDE)

Secteurs PLH	Programmation initiale	logements financés
Lyon	640	467
Villeurbanne	180	141
Reste Centre	82	16
Ouest	190	55
Est	225	133
Total	1317	812



Réactions de l'opinion : mieux informer pour mieux faire accepter

Décriés ou affaiblis par les trop fréquentes réactions négatives et les préjugés, les projets de logements sociaux requièrent un véritable travail d'information et de communication non seulement en direction des populations mais également des élus afin de faire tomber des barrières souvent issues de la méconnaissance de la réalité, en relativisant les problèmes et en objectivant le débat ;

- favoriser une meilleure connaissance des critères d'environnement (localisation des transports en commun, proximité des services...) qui justifient le choix d'un secteur plutôt qu'un autre, en s'appuyant entre autres sur l'atlas du logement social ou l'observatoire de l'habitat de Lyon ;
- augmenter le dialogue avec les personnes réticentes et apporter des réponses objectives aux questions posées.

Deux études sont en cours sur "l'analyse de l'occupation des PLA TS depuis leur création" et "analyse des opérations de PLA neufs sur un échantillon" afin d'établir un diagnostic sur des éléments fiables. Un argumentaire établi au niveau de l'agglomération comme

au niveau local sera mis à la disposition des élus et de tous ceux qui peuvent être confrontés à cette situation ;

- mettre en valeur la qualité de la gestion sociale du bailleur et dans le cas des PLA Intégration, de l'accompagnement social mis en place. Ces deux aspects sont des facteurs importants dans la réussite d'une opération de logement social ;
- communiquer de façon générale sur les besoins en logements sociaux et les objectifs du PLH afin d'articuler au mieux les résultats des observatoires locaux et la production locale.

L'évaluation : ne pas oublier l'aspect qualitatif

L'analyse de la consommation des crédits par secteur géographique défini dans le PLH confirme les grandes orientations appliquées depuis quelques années pour la programmation de logements sociaux : 70 % au centre, 15 % à l'est, 15 % à l'ouest. Moins évidente à apprécier, l'adéquation des opérations avec la demande est également un bon instrument de mesure de la mise en œuvre des orientations préconisées ci-dessus.

La preuve par l'exemple

- **Opération neuve/OPAC du Grand Lyon**
4, rue de l'Ancienne Poste - Saint-Genis-les-Ollières
62 logements du T1 au T5

Ce programme HLM situé dans le centre de la commune à proximité des écoles, des commerces et des services publics est particulièrement bien inséré dans le tissu urbain. Une halte-garderie et un local à destination des jeunes ont été installés dans cet ensemble.



Il a accueilli des ménages résidant, pour la moitié, déjà sur la commune. Parmi les 20 ménages originaires de l'extérieur, seules deux familles posent des problèmes sociaux.



- **Réhabilitation/Logirel-Aralis**
88, cours Vitton - Lyon 6e
13 studios en résidence sociale et 4 PLA

Cet ancien hôtel de centre-ville a été transformé en résidence sociale. L'ensemble compte aussi 4 logements PLA et un restaurant en rez-de-chaussée. La majorité des locataires sont originaires du 6e arrondissement et suite à leur relogement deux d'entre eux ont pu trouver un emploi. La gestion de la résidence et l'accompagnement social des locataires sont assurés par ARALIS. Une conseillère en économie sociale et familiale intervient à mi-temps, en contact avec les travailleurs sociaux du secteur.



Mr Perriod, CICRA

Les blocages à la production de logements très sociaux

"La production de logements très sociaux en diffus se heurte à différentes difficultés.

Si celles d'ordre financier qui se manifestent au niveau de l'acquisition en raison d'un foncier qui devient trop élevé sont bien réelles, elles ne doivent pas faire oublier que le principal blocage est politique. En effet, dans de nombreux secteurs, on se trouve confronté aux refus des élus ou à des volte-face souvent engendrés par leur difficulté à faire accepter ces projets par la population, d'accueillir des logements très sociaux sous prétexte qu'ils risqueraient de déséquilibrer les copropriétés. La volonté politique est donc un préalable essentiel. De plus, les différentes annulations de projets survenues en 1997 ont rendu la prospection plus ardue encore et mis notre crédibilité à mal. On peut également ajouter à cela les difficultés liées aux besoins qui sont en fait de réelles exigences des ménages.

Fin 98, CICRA est un organisme agréé qui gère 200 logements uniquement très sociaux en diffus, réalisés en acquisition-amélioration, en majorité dans le centre de l'agglomération de Lyon.

Malheureusement les problèmes ne s'arrêtent pas forcément à l'entrée d'une famille dans un logement. C'est pourquoi toutes les mesures en faveur de la pérennité de l'exploitation sont les bienvenues. En effet, notre parc, destiné exclusivement aux plus démunis,



demande un suivi particulier au niveau de l'entretien si nous voulons garder à notre patrimoine sa valeur. L'éventualité de l'exonération de taxe foncière ou la TVA sur les travaux ramenée à 5,5 % vont dans ce sens. Cependant, le maintien du patrimoine et sa mise au normes notamment en matière de santé publique (saturnisme) nécessitent la mobilisation de fonds propres qui n'existent pas. Pourrait-on par exemple envisager

la réaffectation à cet effet des dotations PLA Loyer Minoré et PLA Intégration non utilisées ? Enfin, en ce qui concerne la répartition géographique, l'Ouest a été difficile à investir pour nous, organismes agréés (moins de 1000 logements), peut-être en raison du fait que les logements que nous produisons n'étaient, jusqu'à la loi d'exclusion, pas pris en compte dans le volant des logements sociaux à construire, à la différence des logements HLM. Nous travaillons donc principalement dans le centre, mais encore souvent dans les arrondissements déjà largement pourvus en logements sociaux.



Monsieur FORT, ABC HLM

Les aspirations du monde HLM : renouvellement du parc, accès au foncier et assouplissement de la sur-réglementation

"Si, au fil des années, on constate une demande relativement stable de logements (27 000 environ) et que nous en satisfaisons 15 000 à 16 000 par an (soit en création, soit en rotation), il faut noter que le parc HLM enregistre pas moins de 5 000 logements vacants. En réalité nous sommes sortis de la crise quantitative et nous subissons désormais une distorsion qualitative liée en partie aux problèmes de solvabilité des demandeurs mais aussi à l'évolution de leurs exigences (implantation en tissu urbain type quartier traditionnel de centre-ville). Face à une telle situation, il est impératif de prévoir une stratégie de renouvellement de notre offre afin de proposer de nouveaux produits répondant aux demandes et d'en finir progressivement (par la démolition) avec les moins attractifs. En volume de production, les objectifs que nous nous sommes fixés reprennent ceux du PLH, soit 2 100 logements locatif HLM par an dont 1 400 PLA. La recherche d'une meilleure répartition de l'offre dans le tissu urbain passe par l'accès au foncier, soutenu par les pouvoirs publics que ce soit par le droit de préemption ou les aides au surcoût foncier. Le protocole signé le 27 novembre réaffirme la volonté politique d'engagement des collectivités en faveur du logement social sans laquelle toute ambition en la matière est illusoire. On le constate trop souvent sur le terrain avec les nombreuses réserves qui se font jour quant à l'accueil de logement social. Or, en la matière, un effort important de pédagogie s'avère indispensable.

En effet, nous disposons des éléments nécessaires pour convaincre les réticents quand on sait que 60 % de la population française se trouve en dessous du plafond de ressources pour prétendre à une HLM et que pour le segment très social, seule 1 famille sur 10 pose réellement problème, on relativise vraiment les choses. Il faut, pour ce faire, prendre le temps d'expliquer. Autre point sensible que je voudrais évoquer ici, la sur-réglementation de notre secteur représente un facteur de ralentissement certain dans le montage d'opérations.



Entre les prescriptions d'urbanisme, les recommandations d'architectes et la surabondance des normes en tout genre, la superposition des exigences rend les délais de réalisation et les enveloppes financières relativement lourdes. J'en appelle donc à plus de souplesse. Dernier aspect, la demande de logements très sociaux est de plus en plus forte. Et c'est celle qui pose le plus problème puisqu'elle nécessite un accompagnement social.

ABC HLM est l'Association des Bailleurs et Constructeurs HLM du Rhône. La quarantaine de propriétaires bailleurs qui la compose gère environ 130 000 logements dont près de 110 000 dans le Grand Lyon.

Sur ce sujet, nous souhaitons que les professionnels de l'action sociale s'organisent. Si nous assurons souvent l'interface, nous ne pouvons nous substituer à eux, d'une part parce que ce n'est pas notre métier, d'autre part parce que les loyers que nous percevons correspondent aux dépenses inhérentes au logement et ne permettent pas de financer l'aspect social. Un recentrage de chacun sur son métier de base est incontournable. En ce qui concerne l'offre pour des familles ou des personnes en difficulté, nous apportons une réponse qui semble adéquate par le biais des petites résidences sociales avec structure d'accompagnement. Ces opérations sont montées en partenariat étroit avec le monde associatif professionnel ou bénévole. Elles devraient représenter un tiers des PLA d'intégration à venir.

Mme LICHTENBERGER, FONDA Rhône-Alpes

Production de l'offre : s'adapter à la diversité des situations

Sur 5943 ménages en très grande difficulté d'accès au logement, inscrits au SIAL le 1er janvier 1998, 1403 ont été relogés en 1997. A ces demandeurs s'ajoutent ceux de logement en attente qui ne sont pas encore inscrits au SIAL pour différentes raisons.



Cela signifie que nous n'avons pas encore trouvé l'offre adaptée à une situation en évolution qui nécessite aujourd'hui un nouvel effort d'imagination, une volonté de savoir d'où viennent les dysfonctionnements qui conduisent à disposer de logements vacants, et simultanément à laisser des familles avec enfants, des couples ou des isolés de plus en plus jeunes dans des logements temporaires, des squats, des logements d'extrême urgence dont ils ne sortent pas. L'offre en centre ville diminue, les réhabilitations obligeant les locataires qui ne peuvent supporter les augmentations de loyer qui en résultent à chercher à se loger ailleurs.

Il est inquiétant de constater que les crédits PLA d'intégration, et les PLA LM mobilisés par l'État ne sont pas consommés à la hauteur où aujourd'hui ils devraient l'être. Comment pouvons-nous nous organiser, sachant que si nous avons progressé dans la connaissance de la demande, celle-ci évolue néanmoins rapidement et qu'il nous faut imaginer des offres nouvelles et diversifiées adaptées à la diversité des situations.



Il existe aujourd'hui une catégorie de ménages mal cernés qui ont en commun une grande précarité de vie, et sont dans une situation d'attente. Qu'il s'agisse :

- de jeunes sans ressources qui n'ont pas eu jusqu'ici accès au monde du travail ou qui vivent de petits boulots précaires, et sont toujours hébergés chez leurs parents ou sont installés dans des squats plus ou moins insalubres ;
 - de ménages attendant une réponse à des démarches administratives, ou en situation de rupture brutale qui sont hébergés chez des amis dans un provisoire qui dure ;
 - de ménages surendettés dont la situation devrait pouvoir être abordée entre différents partenaires : les bailleurs, les associations qui les accueillent, la commission de surendettement de la Banque de France, la Caf, les services de l'État, la commune de résidence ;
 - comment aménager une meilleure possibilité de sortie des logements d'extrême urgence ? Modifier les règles d'attribution de l'allocation logement temporaire ?
 - quelles offres imaginer pour prendre le relais des hôtels meublés qui disparaissent ? Aménager des locaux vides en équipements mobiles adaptables ?
- L'enjeu est de faire accepter par une société qui globalement n'en veut pas, des ménages qu'elle a exclus et qui n'ont plus de place.

FONDA Rhône-Alpes
Association de loi 1901 de personnes physiques qui soutient le développement de la vie associative et la lutte contre les exclusions.

Conférence d'agglomération - Conférences communales : même objectif !

Conférence d'agglomération et conférences communales, loin d'être redondante, cette architecture à deux niveaux est complémentaire. Voici pourquoi.

Rééquilibrage du logement social, accueil des plus défavorisés, survie des copropriétés privées alors que se fait jour la vacance dans le parc social de quelques quartiers...

La Conférence d'agglomération de l'habitat a été créée pour replacer dans un contexte commun les problèmes d'habitat auxquels sont confrontées les communes du Grand Lyon et auxquels chacune isolément ne peut répondre complètement.

Elle permet une vision globale sur ces sujets, l'expression d'une politique et plus concrètement, la création d'outils communs d'échanges d'expériences.

Parallèlement dans les communes (Lyon, Rillieux, Vaulx-en-Velin, saint-Priest...) se mettent en place des

conférences communales dont l'objectif est de replacer les problèmes d'habitat des quartiers difficiles dans le contexte de la commune et de l'agglomération.

Ce niveau de réflexion et d'action proche du terrain, sous l'autorité du maire, est indispensable pour

le traitement des problèmes de la vie quotidienne, qui repose sur la connaissance fine de la situation du logement, de la population en place et des évolutions en cours (observatoires, attribution...).



Ils travaillent...

Groupe de travail n°2 : "la résorption de la vacance HLM"

- Principaux objectifs :
 - définir une méthode de diagnostic de la vacance ;
 - élaborer des propositions d'actions ;
 - développer un partenariat autour des actions proposées ;
 - évaluer les besoins et les moyens, notamment financiers ;
 - mettre en place les modalités de suivi et d'évaluation d'actions.

• Énoncé des enjeux :
Il faut s'interroger sur les causes de la vacance. L'une d'entre elles est sans doute une plus grande exigence des ménages dans le choix de leur logement : qualité du produit, quittance proposée, mais aussi qualité de la localisation et niveau des services urbains, en particulier la sécurité...

Il ne faut pas faire de la démolition la seule réponse possible. D'autres types d'actions peuvent la résorber : amélioration des services, marketing ... Il est également nécessaire d'engager un dialogue avec les collectivités publiques et les habitants afin

de situer l'action à conduire (stratégie patrimoniale, politique locale de l'habitat, projet urbain de la ville et du quartier...).

Groupe n°3 : "Familles difficiles à reloger"

- Les éléments de consensus :
 - une volonté partagée de s'engager en faveur des familles difficiles à reloger
 - un consensus sur la distinction de deux types de familles : celles qui trouvent difficilement un logement à cause de leurs comportements, celles pour lesquelles se pose un problème d'adéquation entre leur situation familiale et les caractéristiques des logements proposés.

- Orientations et méthode de travail pour la première catégorie :
 - la nécessité d'un diagnostic approfondi et partagé ;
 - l'importance d'une autorité ;
 - le besoin de désigner un "réfèrent" par rapport à la famille ;
 - l'attention à porter à la dimension psychique.
- Les axes de travail :
 - la définition d'une démarche de travail (alerte, diagnostic, élaboration d'un plan d'actions, mise en œuvre, suivi et évaluation) ;
 - le suivi de plusieurs expérimentations-actions.

A savoir

Le 27 novembre 1998, le Préfet du Rhône, le Président du Conseil Général du Rhône et le Président du Grand Lyon ont signé un protocole en faveur d'une politique solidaire de l'habitat dans le Rhône et l'agglomération lyonnaise. La signature a eu lieu en présence de M. Louis Besson, Secrétaire d'État au Logement. La prochaine lettre en présentera les grandes lignes.

Rendez-vous

La prochaine conférence d'agglomération de l'habitat, qui aura pour thème la résorption de la vacance HLM, se tiendra le 22 février 1999 au Grand Lyon, 20 rue du Lac - 69003 Lyon
Contacts :
Michel Rouge - 04 78 63 33 00
Rémy Nouveau - 04 78 63 45 14
Claude Clavier - Odile Chabert
DDE du Rhône 04 78 62 50 50

habitat
en perspectives

