

Semaines Sociales de Rueil
Compte-rendu de la rencontre du 22 janvier 2020
"Quelle politique pour plus de mixité et de justice sociales ?"

Dominique Pelloux-Prayer, qui a récemment succédé à Alban Sartori comme président de l'association, introduit cette soirée :

Il remercie les participants d'avoir répondu à cette invitation et s'excuse de l'absence d'un des deux intervenants prévus, , François Soulage, qui a eu un empêchement de dernière minute.

Pourquoi avoir choisi ce thème du logement dans le cadre du cycle : "Quelle ville voulons-nous ?"

Un constat, d'abord : il y a une fracturation de la société française, une "archipélisation" disent certains. A l'occasion de la crise des gilets jaunes, il a été souligné que les difficultés d'accès au logement, l'augmentation du coût du logement pour les ménages (plus rapide que l'augmentation du cout de la vie), la diminution du reste à vivre qui en résulte, tout cela est un facteur de fracturation. Inversement, préserver la mixité sociale peut être un remède à cette fracturation.

De fait, selon la pensée sociale chrétienne, avoir un toit est un droit sacré lié à la dignité des personnes.

Le logement est un domaine où les élus municipaux ont un impact direct, ce qui justifie une réflexion avant les élections municipales qui approchent.

Il y a un an, lors du grand débat national, certains avaient exprimé le sentiment que l'on avait peu de moyens d'action sur la politique nationale, mais qu'on pouvait en avoir sur la politique locale. Ici, le local peut faire quelque chose et nous devons en saisir l'opportunité.

Pour avoir le temps de s'informer, de discuter, de questionner, les Semaines Sociales de Rueil ont proposé un dispositif en plusieurs temps :

- d'abord des documents d'information disponibles sur le site Internet de l'association :
 - o d'une part une petite note de quelques pages sur le logement social et la mixité sociale, avec un certain nombre de chiffres ;
 - o puis un document du Collectif Citoyens Fraternels 92 sur les domaines d'intervention des élus locaux. Ces documents sont à encore à votre disposition sur le site.
- la soirée d'aujourd'hui
- enfin une deuxième soirée, le 30 janvier, pour poursuivre la discussion et voir comment transmettre nos préoccupations aux futurs candidats à la Mairie de Rueil.

Notre intervenant de ce soir est Pierre Maréchal. Après une carrière d'ingénieur, il s'est investi dans le monde associatif : administrateur d'Habitat et Humanisme Ile de France, il a contribué à la création en 2012 de l'Observatoire de la précarité et du mal logement des Hauts-de-Seine. Il est aussi l'un des animateurs du Collectif Citoyens Fraternels 92, qui rassemble une vingtaine d'associations qui appellent à un vrai "vivre ensemble" dans le Département, et il est membre d'une CIL (Conférence Intercommunale du Logement) d'un des territoires de la Métropole du Grand Paris.

Intervention de Pierre Maréchal :

La mixité sociale est un thème important sur lequel ont insisté de nombreux textes d'orientation des gouvernements successifs. La mixité sociale n'est pas forcément simple à définir. On la caractérise souvent de manière simple "en négatif", en soulignant qu'il n'est pas bon, dans une cité, de regrouper d'un côté les gens aisés et d'un autre les gens moins aisés. Par contre, savoir dire concrètement à partir de quand il y a de la mixité, au niveau d'une ville, au niveau d'un quartier, cela devient tout de suite plus complexe.

Il n'en reste pas moins que la mixité sociale est une forme de boussole pour nos sociétés.

La mixité sociale peut être vue du point de vue des personnes précaires. L'enjeu de la mixité sociale, c'est alors la possibilité pour les personnes à faible revenu de vivre dans les différents espaces de la ville : les met-on dans des situations de relégation, où elles se retrouvent exclues de certains espaces ? Ou bien peuvent-elles continuer à vivre dans la ville ?

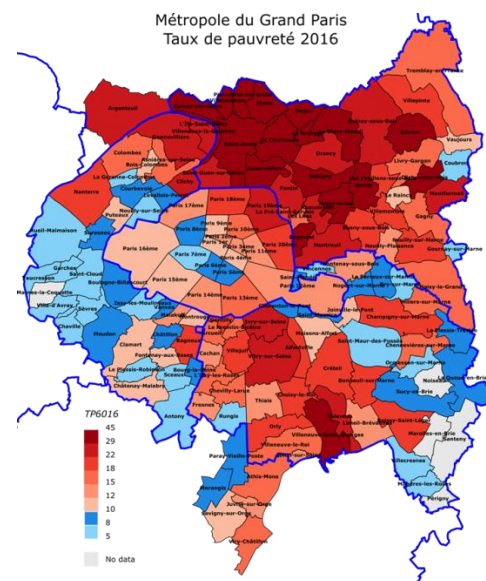
Pour vous parler de la situation à Rueil, j'utiliserai en particulier l'information accumulée par l'Observatoire de la Précarité et du Mal Logement. Nous sommes une douzaine de personnes qui travaillons depuis plusieurs années à rassembler le maximum de données, acquises souvent auprès des différentes administrations, afin d'obtenir une vision de la précarité et du mal-logement, commune par commune. Il nous faut la rassembler et la mettre à jour tous les ans, ce qui n'est pas toujours simple : on est en effet souvent face à une juxtaposition de données entre différentes administrations, parfois peu accessibles.

Nous avons par ailleurs écrit en 2018 un rapport "Précarité Mal Logement dans les Hauts de Seine Etats des lieux" que vous pouvez trouver facilement sur notre site.

En guise d'introduction, observons la carte des taux de pauvreté dans la Métropole du Grand Paris. Ce taux est de 18.3% dans la Métropole du Grand Paris, de 12.2% dans les Hauts-de-Seine et de 6.9% à Rueil-Malmaison.

Sans grande surprise, cette carte montre, de grandes disparités, en particulier entre l'Ouest Parisien et la Seine Saint-Denis. Sur la base de ces écarts, on peut dire qu'à la maille de la ville, on est très loin de la mixité sociale. Si des forces économiques, sociales et politiques contribuent à accentuer les écarts, il existe certains mécanismes permettant à des personnes à faible revenu "d'être toujours là", même dans les villes aisées.

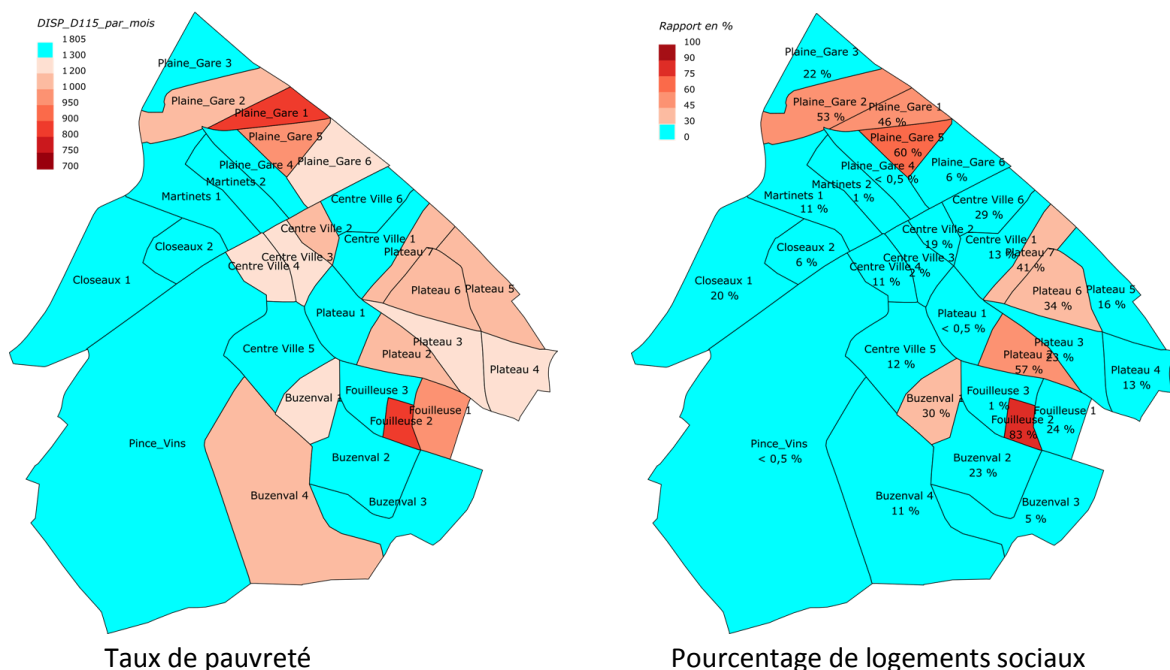
Derrière ces mécanismes, il y a bien sûr l'existence du logement social.



Où logent les populations à faible revenu ?

Quelques données à rappeler : il y a à Rueil-Malmaison environ 2000 familles à bas-revenu dont la quasi-totalité bénéficie de minima sociaux.

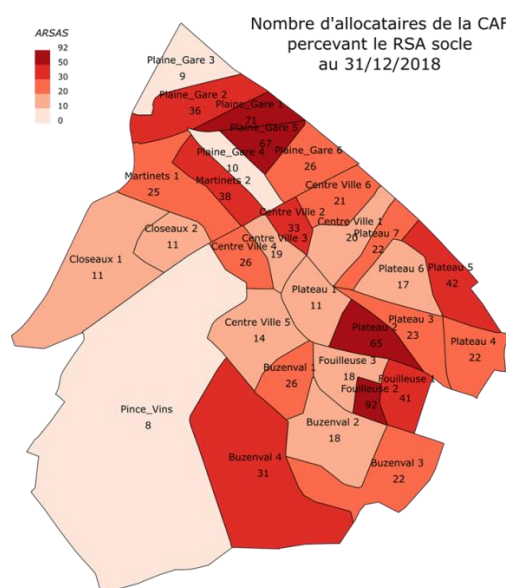
Sur Rueil, il existe une vraie disparité dans leur répartition spatiale et il n'est pas surprenant de constater que la proportion de ménages à faible revenu est la plus élevée dans les quartiers comportant les plus grandes concentrations de logements sociaux (Fouilleuse et Plaine Gare, et dans une moindre mesure Plateau).



Il serait cependant trop rapide de dire qu'il y a correspondance exacte entre logement social et pauvreté.

En effet, seule une minorité des populations à plus faible revenu sont locataires dans le parc social.

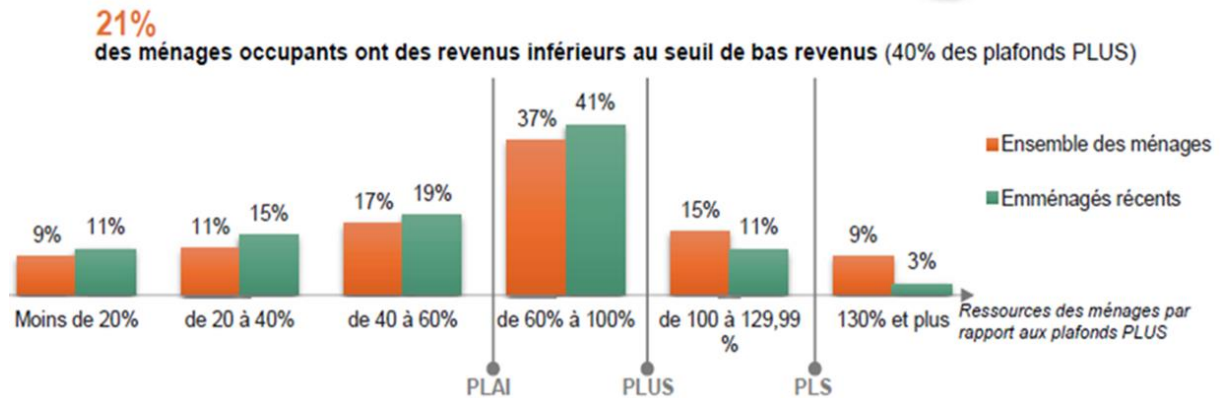
Ainsi, si on observe les titulaires du RSA logés à Rueil, il s'en trouve dans tous les quartiers de la ville. Moins de 30% disposent d'un logement social. Environ 15% sont locataires dans le parc privé, la plupart du temps dans des logements de piètre qualité. La majorité (plus de 55%) sont "hébergés", c'est-à-dire ne disposant pas de leur propre logement. Ils sont dans des situations instables diverses (ils peuvent aussi être hébergés chez des locataires de logements sociaux ou en sous-location).



Au final, au sein du parc social, les « très bas revenus » sont minoritaires. A Rueil toujours, les bénéficiaires du RSA représentent 3% des locataires du parc social.

Mais alors, qui occupe le parc social ?

Avant toute chose, il faut savoir qu'il existe 3 catégories dans les logements sociaux, en fonction des plafonds de revenus qui permettent d'y prétendre : PLAI, PLUS et PLS.



Les populations à très faible revenu (en dessous du seuil de pauvreté) représentent 15 à 20 % des occupants du parc social. Et on constate qu'il y a de plus en plus de population à faible revenu qui entrent dans le parc.

Mais une large partie des occupants disposent de revenus plus confortables.

Quels enjeux pour les populations précaires ?

Pour ceux qui sont dans le parc privé, il existe toutes sortes de risques :

- expulsion pour impayé (car leur taux d'effort – c'est-à-dire le rapport entre les dépenses liées à leur logement et leurs revenus – est le plus souvent très élevé)
- reprise du logement par le propriétaire
- insalubrité du logement
- surpeuplement

La solution pour pouvoir continuer à vivre dans des villes comme Rueil passe donc par le logement social.

Pour ceux qui sont dans le parc social, d'autres difficultés pourront apparaître :

- difficulté à changer de logement pour un logement plus grand
- démolition (en 2016, le nombre de logements sociaux avait ainsi diminué dans Rueil)

Les personnes à faible revenu, dont le logement social constitue la seule solution pour avoir un logement digne sur la ville, ont-elles une chance d'en trouver un ?

Qui demande des logements sociaux, qui les obtient ?

Aujourd'hui à Rueil, pour un parc de 8000 logements sociaux, la demande est de 2600, ce qui représente 30 % du parc. Sur un an, il n'y a eu que 380 attributions. 15 % des demandes seulement ont donc été satisfaites. La durée moyenne d'attente pour obtenir un logement social serait donc de 6 ans.

Le nombre d'attributions par an augmente un peu sur Rueil, ce qui est assez atypique par rapport au département et à la région. Il convient de mentionner que, pour le 92, le nombre total d'attributions de logement sociaux a décliné de 25% entre 2015 et 2019 alors qu'on constate que la demande de logements sociaux augmente d'année en année.

Pour caractériser ces demandes, on peut distinguer trois blocs :

- ceux qui sont sans logement personnel (1000),
- les locataires du parc privé (1200)
- les autres (400) éventuellement logés chez des proches

Pour procéder aux attributions, on cherche à définir des règles collectives qui s'appliqueraient aux villes. On cherche ainsi à définir des cotations pour aider à évaluer les demandes. Mais ce n'est pas fait partout, loin de là.

Il existe aussi des circonstances où un demandeur est prioritaire car sa situation répond à des critères d'urgence. Dans ce cas, les taux d'attribution sont de fait plus élevés que la moyenne. Exemples : logement non habitable ou démolé : 30 % - logement repris, expulsion : 20%.

Les politiques mises en œuvre

Un certain nombre de politiques ont été mises en place, qui visent à ce que les populations les moins aisées ne soient pas exclues de certains territoires.

1 – Les politiques au bénéfice des publics prioritaires :

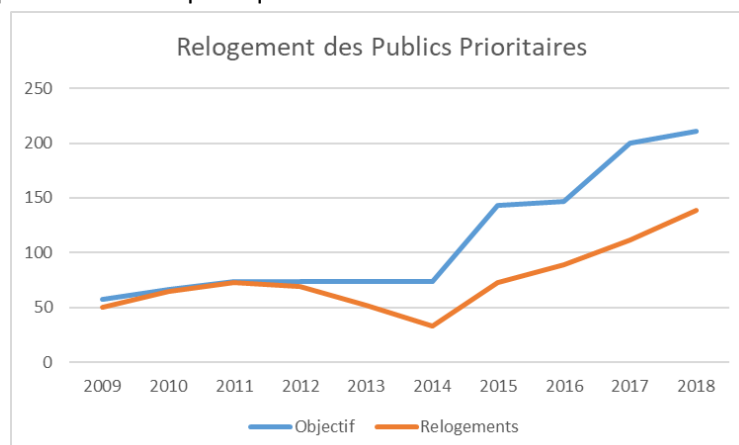
La Loi Besson, la première loi dans ce domaine, a été promulguée il y a 30 ans, en 1990.

Cette loi a créé les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Ce sont des plans à 3 ans qui définissent qui sont les publics prioritaires, quels sont les nombres à reloger par an et où.

Cette loi a été renforcée en 2007 par la loi DALO ("Droit Au Logement Opposable"). Elle prend en compte la durée de la demande de logement social. Pour ces populations, l'État a le devoir de les reloger en 6 mois.

La loi Egalité et Citoyenneté en 2017 a établi que 40 % des logements sociaux devait être attribué aux publics prioritaires.

Si l'on regarde l'application de ces politiques sur une ville comme Rueil :



On constate que, depuis 2013, les objectifs ont fortement augmenté, et que les relogements suivent avec un peu de retard.

A Rueil, pour les publics prioritaires, le rapport entre demandeurs et attributions a atteint presque 90%. On voit donc l'effort très significatif qui est fait pour ces populations.

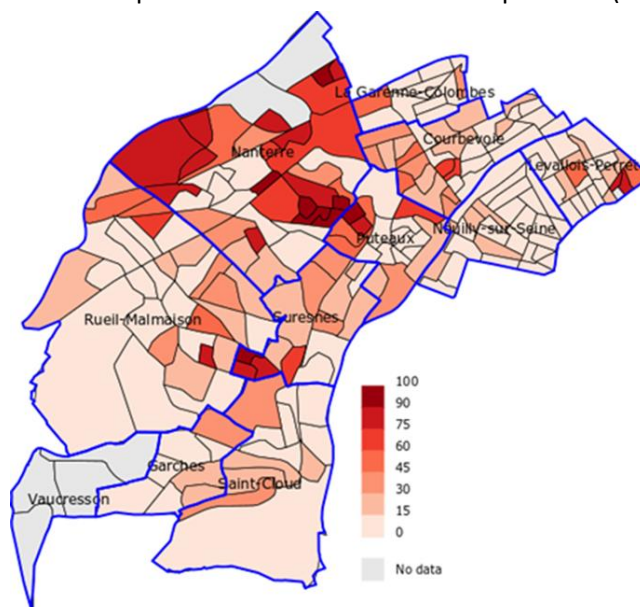
Pour que Rueil remplisse totalement son devoir de solidarité, il faudrait loger plus de familles prioritaires, en particulier en accueillant des familles venant d'autres communes.

2 – la part des logements sociaux

La loi SRU ("Solidarité et Renouvellement Urbain") date de 2000 et fixait la proportion minimale de logements sociaux dans chaque ville à 20 %. En 2013, la loi ALUR ("loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé") a porté cet objectif à 25 % en 2025.

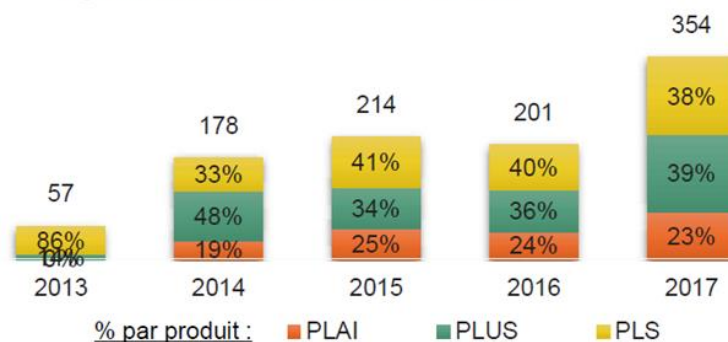
Ces lois ont significativement forcé la construction de logements sociaux.

On constate cependant qu'il y a encore des inégalités très fortes dans ce domaine. Neuilly est ainsi à 6% et Nanterre à 56 %. Rueil est quasiment au niveau demandé par la loi (24,8%).



Il y a effectivement eu un effort important de constructions sur Rueil (plusieurs centaines par an). En ce qui concerne spécifiquement les logements PLAI, les plus facilement accessibles aux faibles revenus (ils reviennent à 6-7€/m2/mois) : il y a eu un effort incontestable. On est passé à près de 25% de logements sociaux de ce type. Il y a une réelle volonté de les développer mais il faut rappeler qu'aujourd'hui, il y a une norme implicite d'au moins 30%.

354 agréments locatifs sociaux en 2017



Un point important également sur la nature des logements sociaux : Aujourd'hui, la majorité (52%) des nouveaux logements sociaux sont dit "en voie de futur achèvement". Il s'agit alors d'une part de logements sociaux dans un programme de logements neufs donné, avec une proportion qui peut atteindre 30 % de logements sociaux. Bien sûr, la gestion, au sein d'un même programme, de personnes ayant un logement au prix du marché et de personnes ayant un logement à un prix beaucoup plus faible n'est pas forcément facile. Cette cohabitation est au cœur de la gestion de la mixité sociale.

La rénovation de logements existants, et leur transformation en logements sociaux, représente environ 30%.

Enfin, la construction d'un ensemble complet de logements par un bailleur social représente moins de 20%.

Cette évolution des différents modes de création de logements sociaux change radicalement la manière dont ceux-ci se retrouvent implantés dans une ville : on est loin de l'image de grands ensembles constitués de 100% de logements sociaux.

3 – les hébergements spécifiques

Revenons à ces populations qui ne sont ni dans le logement social, ni dans le parc privé, c'est-à-dire la catégorie "hébergés" que l'on évoquait tout à l'heure.

Un indicateur important pour se donner une idée du phénomène peut être celui des nuitées d'hôtel par jour : au niveau du département des Hauts de Seine, elles sont passées en 4 ans de 1900 personnes à plus de 4000 personnes, soit un facteur 2.

Il est alors important de développer des structures d'accueil. Pour en évaluer l'importance, on rapporte le nombre de places dans de telles structures au nombre d'habitants. A Rueil, ce nombre est de 0,1 places pour 1000 habitants, alors qu'il en est en moyenne de 2,9 sur le Grand Paris. La ville de Rueil contribue donc très peu à ces hébergements d'urgence.

La situation est comparable pour les logements dits "adaptés" : Rueil en offre 1,1 pour 1000 habitants, alors que la valeur moyenne du Grand Paris est de 8,8.

Par contre, l'offre est meilleure concernant les places en "intermédiation locative", avec un nombre de 1,7 pour 1000 habitant à Rueil, mieux que l'offre moyenne de 0,6 pour 1000.

Pour faire le lien avec les enjeux des élections municipales, on peut dire que les villes jouent un vrai rôle dans le déploiement de ces politiques : attribution des permis de construire, attribution d'une partie des logements sociaux, mise en place de centres d'hébergements...

J'ajouterais la nécessité de développer un parc locatif de logements intermédiaires : il ne faut pas être obnubilé sur le logement social. Il faut aider à combler le "trou" entre loyer à 6-7 euros et prix de marché à 20 euros.

Deux citations pour conclure :

La DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) affirme : *"La solidarité entre territoires, et au sein des territoires, en faveur des personnes les plus fragiles, est l'objectif stratégique des politiques publiques du logement et de l'hébergement en Île-de-France."*

Mais qui veut être vraiment solidaire ?

25% des communes du département ne respectent pas la cible de 25% de logements sociaux. Cela représente un manque de 2500 logements par an, qui viendraient répondre au besoin de 7000 demandeurs par an.

La solidarité doit être celle de tous les acteurs : les communes, les bailleurs sociaux...

Enfin, Esther Duflo, Prix Nobel d'économie, écrit : *« L'une des idées reçues les plus répandues est qu'aider les gens les rendrait paresseux et les encouragerait à profiter du système. Tous les dispositifs d'aide aux plus pauvres, que ce soit dans les pays riches ou dans les pays en développement, sont construits sur cette croyance et possèdent de ce fait une dimension punitive. Or nos expériences montrent que c'est le contraire qui est vrai : plus on aide les gens, plus ils sont capables de repartir d'eux-mêmes, plus ils sont aptes à sortir de la trappe à pauvreté dans laquelle ils étaient enfermés »*.
Souhaitons que les politiques des villes s'en inspirent.