



Synthèse des rencontres territoriales de la ville

**Ville de Courcouronnes
7 Novembre 2007**

Le logement dans les quartiers sensibles

Cette rencontre territoriale a priorisée la thématique du « logement dans les quartiers sensibles »

Huit groupes et collègues composés de représentants d'habitants, associations, conseils syndicaux, amicales des locataires, techniciens, gestionnaires de l'habitat privé et social (syndics, bailleurs, agences), élus et représentants institutionnels, ont participé à la formulation des constats et à l'élaboration des propositions.

Ces dernières ont fait l'objet d'un vote pondéré ce qui a permis de sélectionner celles qui apparaissaient comme prioritaires pour les participants.

La présente synthèse s'appuie sur ce travail de coproduction collective des constats et des propositions et sur les contributions formulées individuellement recueillies à l'issue de la rencontre.

I. Les constats majeurs

1.1 Pénurie de logements

Les participants ont mis en avant la pénurie de logements sociaux à des loyers abordables en rapport avec les ressources des familles et plus particulièrement des plus démunis. Ils ont également pointé le manque d'une mixité dans l'offre de logements dans un même quartier, dans un même immeuble.

De nombreuses demandes de logements dans le parc social restent insatisfaites (38 attributions sur le contingent communal pour 364 demandeurs de logement social accueillis au service logement). 26 % des personnes demandeuses sont sans logement (personnes hébergées, solidarité familiale).

1.2 Manque d'attractivité du quartier du Canal

Dans un contexte de pénurie de l'offre de logement sur la ville, le quartier du Canal souffre d'un manque d'attractivité liée notamment à la qualité de l'environnement urbain, à un déficit d'entretien des parties communes, au vieillissement des résidences, et à l'insuffisance de l'offre commerciale. Les demandeurs ne veulent plus vivre en cité, ils veulent un logement en centre ville.

De plus, il faut prendre en compte la cherté du logement ainsi que la hausse du montant des charges.

1.3 Inadéquation entre le niveau des ressources des familles et les loyers pratiqués

La part consacrée au loyer de certains ménages est très importante et contribue au déséquilibre de leur budget. Les participants avancent des charges et des loyers trop lourds. Ces difficultés d'équilibre entre ressources et montant du loyer concernent plus particulièrement les personnes seules (jeunes et retraitées).

1.4 Accroissement des refus d'attribution par les bailleurs sociaux

Ces refus ont pour motif principal l'insuffisance des ressources des demandeurs et les exigences trop élevées des garanties exigées par les bailleurs.

1.5 Des logements destinés aux salariés du 1% patronal restent vacants

De nombreux logements relevant du 1% patronal restent vacants. Pour la plupart, ces logements sont implantés dans les cités et les salariés refusent de s'y installer. D'où l'inoccupation de ces logements pendant plusieurs mois avant d'être remis à disposition des bailleurs.

1.6 L'enjeu des copropriétés en difficulté

Les participants ont avancé la situation très fragile et sous évaluée des copropriétés en difficulté. Ces situations et notamment celles du quartier du Canal deviennent de plus en plus fragiles. En outre, celles les mieux gérées rencontrent également des difficultés à maintenir un équilibre du fait de la hausse du coût du chauffage.

Les acquéreurs sont souvent mal informés du régime de la copropriété et sont confrontés aux problèmes financiers qu'ils ignorent au moment de l'achat, en conséquence l'entretien et la rénovation des parties communes sont peu ou pas assurés.

1.7 Les difficultés de l'accession à la propriété

Compte tenu de l'insuffisance des ressources des habitants et des difficultés qu'ils rencontrent, l'accès à la propriété, notamment par la vente des logements aux locataires, est difficilement réalisable à Courcouronnes. Cela pose la question de la capacité des ménages à assurer le « portage » en copropriétés de logements anciens gérés actuellement par des organismes uniques bénéficiant d'aides publiques.

1.8 L'éviction des classes populaires des espaces centraux des villes

Ces 15 dernières années, on assiste à l'éviction progressive des classes populaires des espaces centraux des villes. Ceci est lié au coût des loyers devenus trop élevés. Dans le cadre des démolitions, les logements proposés sont trop chers et parfois très éloignés du centre et des réseaux familiaux et relationnels.

1.9 La nécessité de revenir à une ville dense et de limiter l'étalement urbain.

L'accession à la propriété individuelle favorise le pavillonnaire et l'étalement urbain. L'urbanisation et le mitage de la campagne sont les conséquences de cette demande d'accession à la propriété individuelle pavillonnaire soutenue par les politiques. D'où la nécessité à un retour à une ville plus dense.

1.10 Le logement des jeunes

L'offre de logements étudiants est insuffisante au regard du grand nombre d'étudiants inscrits dans les différents établissements (14200 étudiants dont 10700 à l'Université d'Evry et 7700 stagiaires et apprentis). Une inadéquation de l'offre et de la demande des jeunes actifs en décohabitation.

II. Les principales préconisations

Pour faire face à la pénurie de logements, les propositions les plus soutenues pointent la nécessité d'une intervention étatique plus affirmée dans le cadre de la loi SRU, de soutenir une politique de rotation dans le logement social en fonction des évolutions de la composition des familles et de leurs ressources et de créer du logement adapté, des pensions et maisons relais pour les personnes les plus en difficulté. De plus il faut multiplier les initiatives de production de logements sur le territoire en garantissant les différents maillons de la chaîne du logement : hébergement d'urgence, logement temporaire et logement pérenne.

2.1 Une réponse diversifiée à la pénurie de logement :

2.1.1 L'Etat doit imposer l'application de loi SRU

Cette proposition émanant des techniciens a été très fortement soutenue par les votes pondérés. Il s'agit d'arrêter le système d'amendes aux communes qui ne respectent pas la loi SRU pour adopter un système plus coercitif dans lequel l'Etat se substitue aux communes pour en imposer l'application.

2.1.2 Favoriser la rotation dans les logements sociaux

Ceci doit se faire en fonction de l'évolution des ressources et de l'évolution de la composition familiale des occupants. Issue des élus et représentants institutionnels, cette préconisation a été très soutenue par le vote pondéré et revient de manière récurrente dans les contributions individuelles des participants.

2.1.3 Développer les offres de logements adaptés aux plus démunis

Construire des logements à loyers réduits pour favoriser un logement social plus adapté aux ressources des demandeurs ayant des revenus minimums.

Contraindre les communes à accueillir des pensions et des maisons relais pour les personnes en grande difficulté et ce au cœur de la ville pour une véritable mixité sociale. Les associations pour le logement avancent un objectif de 5000 places au plan national.

Développer et renforcer l'intercommunalité comme réponse aux difficultés d'accès au logement des plus pauvres.

2.1.4 Contrôler davantage les situations de sur- occupation des logements

Cette proposition soutenue pas les votes pondérés a été légèrement contrée.

2.1.5 Des aires d'accueil et des logements décents pour des gens du voyage

Offrir des logements de sédentarisation et aménager davantage d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

Récompenser les collectivités locales ayant une action exemplaire dans ce domaine. Ce sont des habitants qui ont été à l'origine de cette préconisation d'un logement décent pour les Gens du voyage. Les votes sont partagés, elle obtient autant de votes pour que de votes contre.

2.2 Rendre plus attractif le quartier du Canal

Pour rendre plus agréable, le quartier du Canal, les participants de cette rencontre territoriale ont demandé aux bailleurs de rendre les résidences plus attractives, notamment les résidences les plus anciennes, d'améliorer la qualité des logements et d'accentuer la concertation avec les résidents sur les projets en cours ou à venir. Au même titre que les enquêtes d'utilité publique avant un projet urbain, il est souhaité que les municipalités commandent des enquêtes régulières sur le niveau de bien-être des habitants ; une sorte de baromètre de la qualité de vie des quartiers, et que les résultats soient affichés en Mairie.

2.2.1 Améliorer la qualité des logements

Améliorer la qualité des logements et notamment l'isolation permettra de réduire au maximum le coût des charges.

Il faut donc réhabiliter les logements et les parties communes des résidences les plus anciennes. Cette amélioration passe également par l'aménagement des parkings et des parties communes.

Enfin il est suggéré de mettre en place un dispositif pour renforcer le contrôle des bailleurs sur l'entretien des parties communes, et sur le montant des loyers et des charges.

2.2.2 Développer des conseils de résidence pour améliorer l'attractivité

Les participants ont insisté sur davantage de consultation et d'implication des habitants dans les projets de rénovation urbaine comme levier d'une amélioration significative des conditions de vie et de l'attractivité de leurs quartiers.

Ces Conseils auraient pour but de favoriser une meilleure appropriation des espaces communs dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité.

2.2.3 Développer les dispositifs de proximité pour la sécurité et la prévention

Trois propositions ont été formulées :

-Agir sur la prévention de la délinquance et donner les moyens de lutter contre les trafics et dégradations.

-Créer des structures adaptées aux besoins des jeunes.

-Développer du commerce de proximité et créer des lieux d'échange (marché,...)

2.3 Des offres de logement avec des loyers en adéquation avec les ressources

L'accès au logement des personnes les plus précaires (notamment bénéficiaires de l'ASS, RMI etc...) sera rendu possible par une mise en adéquation des ressources de ces personnes avec les loyers proposés. Cette proposition est la plus fortement soutenue par les participants.

La demande de contraindre les communes à inclure dans tout projet de construction une part de logement social pour favoriser la mixité a été bien soutenue.

2.3.1 Créer des P.L.A.I de qualité

Créer des logements en nombre et de qualité pour limiter le coût des charges, aujourd'hui excessives, qui sont un obstacle à l'accès au logement les plus démunis. Actuellement 20000 logements sont programmés en France dont 400 en Essonne ce qui est insuffisant pour répondre à la demande.

2.3.2 Révision complète du système des charges pour un diminuer le coût (notamment celles du chauffage)

Cette préconisation est renforcée par celle de la mise en place d'un travail partenarial sur la question de la maîtrise des charges et d'un dispositif de contrôle des bailleurs pour l'entretien des parties communes et pour la fixation du niveau des loyers et des charges. Ce contrôle pourrait être assuré par un organisme public.

2.3.3 Développer l'accompagnement social au logement.

La proposition de l'Etat Garant / Caution pour les ménages les plus précaires a été avancée, mais n'a obtenu que peu de votes pour et un seul contre. D'autres propositions dans ce domaine ont été formulées dans les contributions individuelles. Il s'agit notamment de proposer des projets d'habitat familial pour les ménages les plus fragiles avec un accompagnement adéquat. Des « maisons relais » existent, c'est un dispositif qui doit être renforcé.

2.4 Permettre l'attribution des logements pour les plus démunis

2.4.1 Revaloriser les dispositifs APL pour les étudiants et les travailleurs pauvres

Dans le cadre d'une refonte générale, cibler les étudiants dont l'APL est plafonnée à 186 euros, ce qui est insuffisant pour les niveaux de loyers pratiqués et les travailleurs pauvres qui du fait d'un effet de seuil ne bénéficient pas de l'APL. Ceci pèse dans les commissions d'attribution de logements.

2.5 Des logements destinés aux salariés du 1% patronal restent vacants.

Aucune proposition n'a été formulée face à ce constat.

2.6 L'enjeu des copropriétés en difficulté

2.6.1 Disposer d'un rapport précis, annuel, transparent sur les coûts du chauffage urbain.

Comme dans le logement social, le poids du chauffage dans les charges est une préoccupation récurrente.

2.6.2 Instaurer une obligation d'information des futurs propriétaires avant l'achat de leur logement par un organisme indépendant

Créer des antennes d'information indépendantes susceptibles de renseigner objectivement les copropriétaires et les futurs copropriétaires. D'autres préconisations formulées concernent une action plus pédagogique des notaires au moment de la signature des contrats d'achats. D'autres préconisations retrouvées dans les contributions individuelles renforcent l'idée de la création d'un organisme indépendant de formation à la gestion du patrimoine destiné aux copropriétaires.

2.6.3 Obligation d'épargne pour les copropriétés pour financer les travaux d'envergure

Une obligation d'épargner peut être décidée pour toutes les copropriétés en prévision de la réalisation de gros travaux qui engagent des sommes importantes et se réalisent parfois sur le long terme. Pour cela, mettre en place, par exemple, la création d'un compte épargne des copropriétaires avec une défiscalisation annuelle des sommes épargnées.

Les préconisations de réduction des délais de versement des subventions de la Région et du préfinancement des travaux, ont été très peu soutenues.

Les deux propositions les plus contrées par un très grand nombre de voix concernant d'une part la demande la modification des lois A.F.U et A.S.L pour supprimer la mixité entre copropriétés et logements sociaux et la prise en charge par les collectivités des charges et du loyer en cas d'impayé (Loi G.R.L élargie).

2.7 Faciliter l'accès à la propriété

2.7.1 Par des systèmes de location-vente

Unique proposition dans ce domaine, elle a été très largement contrée. Ceci est probablement à mettre en lien avec la situation très difficile des copropriétés actuelles.

2.8 Pour un retour des classes populaires dans les espaces centraux des villes

2.8.1 Par l'intervention plus affirmée de l'Etat dans les dispositifs ANRU et classement en ZUS

Il s'agit de prévoir une intervention préfectorale pour que les quartiers qui répondent aux critères Z.U.S obtiennent un dispositif A.N.R.U.

Cette préconisation très fortement plébiscitée demande l'intervention des Préfets auprès des maires quand ces derniers refusent un classement ZUS sur des territoires qui répondent aux critères.

2.9 Retour à une ville dense

2.9.1 Une densification « intelligente » de la ville

Pour remédier au manque d'offres de logements, une densification plus « intelligente » des quartiers pourraient entraîner une stabilisation du marché immobilier, voire une diminution des loyers. Il s'agit, notamment de réorienter la construction neuve sur des petits collectifs.

En effet il serait souhaitable de favoriser les constructions à taille humaine pour améliorer le cadre de vie. Les petits collectifs peuvent être plus attractifs que le pavillonnaire et ainsi limiter l'étalement urbain.

2.10 Répondre aux besoins de logements des jeunes

2.10.1 Inciter les propriétaires, seuls, à louer une chambre à un jeune en échange d'un loyer ou de services. Cette préconisation promeut une forme de solidarité intergénérationnelle.

D'autres préconisations issues des contributions individuelles proposent de construire plus de petits logements de type F1 et F2 et de développer le cautionnement institutionnel pour les jeunes.

Si les participants insistent sur l'insuffisance d'offres de logements en direction des jeunes, on peut constater que les préconisations sont relativement peu nombreuses.