



Les « Mangeux d'ail » ont construit leurs longues maisons et semé dans le limon de la Loire.....

ASSOCIATION SAINT-FIACRE LOIRE-BARATTE

Agriculture urbaine et périurbaine, paysage, environnement et urbanisme pour la ville durable
« Serviteur du terroir baratton »

Membre de la SPPEF, Société de Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France et de la Fédération Patrimoine-Environnement

20, rue du Vernet - 58000 NEVERS

saint-fiacre58@orange.fr

Tel 06 10 39 57 26

www.loire-baratte.com

Territoires et villes durables en France : Habitat social et aide à la solvabilité des locataires

Quelques pistes à développer

Auteur : Brigitte Compain-Murez, Ingénieur-chercheur, paysagiste ENSP, certifié projets urbains et développement durable, Présidente de Saint-Fiacre Loire-Baratte

Date : 4 juin 2012

Mots clef : solvabilité locataire, logement social, bailleurs sociaux, développement durable, jardins de cultures légumières, PCET, ingénierie sociale et urbaine, zones non tendues, lutte contre l'étalement urbain, fracture sociale

CONTEXTE

- Vers une paupérisation des ménages

La mondialisation, les crises financières et économiques aggravent le chômage et augmentent la paupérisation des ménages issus des classes populaires.

D'après l'Union Sociale pour l'Habitat 64% des ménages français sont éligibles à L'habitat social¹ (sous plafond PLUS). Le parc se paupérise en même temps que la pression de la crise se ressent tandis que la nécessité de répondre au droit au logement opposable affecte plus particulièrement certaines régions. 60 % des ménages logés en HLM ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds de ressources PLUS, soit 1 070 € net mensuels pour une personne seule en province ou 2 070 € net pour un couple avec deux enfants. **Un tiers des ménages vit sous le seuil de la pauvreté et près de quatre occupants sur dix sont inactifs.**

Alors que le ministre du logement, Cécile Duflot, annonce le blocage par décret des tarifs des loyers en zones tendues dès la rentrée prochaine, les bailleurs sociaux et la collectivité se débattent avec les impayés de loyers et de fluides (eau, gaz, électricité...)

- La fracture sociale va grandissante dans les petites et moyennes villes

A cela il convient d'ajouter que **la situation économique n'est absolument pas comparable entre les métropoles et les petites, moyennes villes et périurbanités ou la fracture sociale va grandissante.**

Les phénomènes de précarité énergétique en logement social ont plusieurs origines, parmi lesquels le coût des loyers, de l'énergie (prix du gaz + 25 % en 2 ans, électricité + 8 %), les faiblesses thermiques du bâtiment et la part des charges locatives élevées.

¹ La France comptait 4,4 millions de logements sociaux en 2009 dont 3,8 millions sont gérés par les HLM ou les SEM (source CREDOC 2010). Le turn-over au sein de parc social se réduit. Le nombre de famille monoparentales, dont la part est en constante progression depuis 10 ans contribue à accentuer l'immobilisme au sein du parc social. Ce type de ménages sur représentés a gagné 4 points entre 1997 et 2009. ¼ des logements sont situés en zone urbaine sensible (ZUS).

1 – L'AIDE A LA SOLVABILITE DES LOCATAIRES DEMUNIS S'IMPOSE

- La lutte contre la précarité énergétique dans le logement est principalement basée sur une politique tarifaire de l'énergie et une aide à la réalisation de travaux.

La performance thermique du logement social est supérieure à la moyenne. Les réhabilitations y sont fréquentes et importantes. 11 % des logements datent d'avant 1956. 49 % ont été construits entre 1956 et 1975. Les performances énergétiques se sont améliorées au fil des réglementations thermiques à partir de 1975. Plus de la moitié des immeubles construits avant 1974 ont été rénovés. 20 000 logements sociaux devraient être rénovés chaque année à compter de 2012. Le but est de renouveler à l'horizon 2020, l'ensemble du parc, soit 800 000 logements les plus énergivores. 100 000 logements ont déjà été rénovés sur les 800 000 prévus. Ces travaux ont permis la création de 33 000 emplois directs et un gain de pouvoir d'achat de 300 à 1 000 €/an pour les locataires (sachant que le loyer moyen se situe un peu au dessous de 500 €). Pour autant, la crise pourrait freiner le financement des projets de rénovation, aggraver le phénomène de précarité et de ce fait accentuer les difficultés des bailleurs. Cette probabilité aurait pour conséquence de **favoriser l'émergence de nouveaux modèles économiques du logement social.**

- La solidarité énergétique est financée par les consommateurs et les contribuables

Quant à la **solidarité énergétique, elle est financée par les consommateurs et les contribuables via la Contribution au Service Public de l'Electricité (CSPE) et le Fonds Solidarité Logement² entièrement géré depuis 2005 par les conseils généraux.** Or, les finances des conseils généraux proviennent en partie des impôts locaux. Dans les zones à faible attractivité économique, leur équilibre budgétaire est mis à mal. Face aux crises, la défaillance des pouvoirs publics à verser les aides sociales n'est pas à exclure.

- Comment faire pour vivre bien avec moins de moyens ?

Aux difficultés matérielles s'ajoutent les problèmes de malnutrition, de santé, de culture, de bien-être... La désocialisation n'est généralement pas loin. **Une aide à la solvabilité des ménages s'impose. Cette aide se traduit en économies directes et indirectes.**

Sortir d'une logique d'assistantat implique la construction collective de solutions entre les acteurs (collectivités, bailleurs, fournisseurs de fluides...). Pour ce faire, **l'ingénierie sociale et urbaine** peut déployer des pistes innovantes en travaillant de concert avec les acteurs de la cité (bailleurs, élus, associations...).

2 – LE MODELE ECONOMIQUE DES HLM EST A REINVENTER

- Le verdissement des outils de planification, d'urbanisme et des Plans Climat Energie Territoriaux représentent un levier important d'évolution

Le Grenelle est décliné à travers les outils d'urbanisme et de planification (PLU, PDU, SCoT...), le Plan local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Energie Territorial (PCET), le Schéma régional Air Climat Energie (SRCAE), la RT 2012 en neuf et en réhabilitation ANRU. **Ce système de poupées gigognes rattrape les acteurs locaux (bailleurs, collectivités locales et territoriales) les obligeant à baser leur stratégie davantage sur les économies d'énergie, la lutte contre le CO2, la lutte contre le réchauffement climatique, la lutte contre l'étalement urbain.**

- Le taux élevé de construction en zones non tendues pose question

Paradoxalement, **c'est dans les zones non tendues en logements** (où le taux de vacance est élevé et le non paiement des loyers courant) **que l'on construit le plus de logements neufs. Cette situation est d'ailleurs pointée du doigt par le gouvernement.** L'utilisation des ressources foncières sans projet urbain global s'apparente à une forme de gestion. Pour occuper les milliers de logements vides de leurs parcs sociaux, certaines communes s'ouvrent aux populations assistées en provenance d'autres régions tendues. Ce phénomène accentue le déséquilibre budgétaire des collectivités locales accueillantes où le taux de chômage bat des records et augmente le taux de pauvreté de la population.

- Les bailleurs sociaux intègrent le développement durable

Le rôle des bailleurs sociaux est de pérenniser et rendre attractif le parc existant et chose nouvelle de **répondre aux objectifs environnementaux (facteur 4, lutte contre l'étalement urbain, équilibre des écosystèmes urbains...)** par le biais de leurs agendas 21. Face au contexte économique défavorable, le modèle HLM est à réinventer en profondeur dans son offre, ses conditions

² Le FSL, initialement dédié à l'accès et au maintien dans le logement, a été étendue à la prise en charge des impayés d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

d'attribution, son financement. Mais les bailleurs sociaux commencent seulement à intégrer les questions de développement durable. Par exemple, dans le cadre de son agenda 21, Habitat 76 a développé un vaste projet de panneaux photovoltaïques et d'efficacité énergétique sur 52 ensembles de son parc immobilier, soit 6 800 logements. La vente d'électricité de ces panneaux sera portée au compte des **revenus indirects**.

- Vers une attribution des logements plus souples en zones tendues

L'attribution du logement social est généralement soumise à des plafonds de bas revenus. Or, de plus en plus, les publics concernés sont économiquement défaillants. D'un autre côté les classes moyennes peinent à se loger dans les agglomérations attractives où les loyers sont élevés et les logements rares. Ouvrir une part du parc dans une proportion bien étudiée, à la classe moyenne aiderait à sécuriser le modèle économique des HLM, à favoriser la mixité sociale et à maintenir le parc à un bon niveau de qualité et de service. Il n'est pas inutile de rappeler que, jusqu'à la fin des années 70, les HLM étaient occupées par un éventail social de classes populaires et moyennes assez larges.

Pour autant cette possibilité ne peut fonctionner dans les agglomérations sinistrées où les cadres moyens, techniciens et professions intermédiaires disparaissent avec le déclin des activités économiques. Par ailleurs, l'offre immobilière de logements (appartements et maisons) en zones non tendues est généralement large et les prix à l'achat sont bas. Mais beaucoup de ces biens réclament d'être thermiquement rénovés.

- Une offre locative participative et responsable

L'offre locative devrait évoluer vers un type d'habitat plus solidaire, participatif et responsable, à l'instar de l'habitat groupé. Le métier de bailleur social pourrait logiquement se développer vers le montage de projets favorisant l'implication des habitants, la recherche de solutions énergétiques et de services collectifs.

Par exemple, en partenariats publics-privés, les bailleurs sociaux pourraient proposer des offres « vertes » (parcs à vélos, auto-partage, **jardins de production légumières** et vergers pour verdir les PCET), des offres « solidaires » (ateliers de bricolage, de coiffure et buanderies collectives équipées d'appareils performants pouvant bénéficier de tarifs sur l'énergie ou les volumes collectifs d'eau potable, d'insertion professionnelle de proximité comme le maraîchage...).

La cogestion avec les habitants des espaces publics inutilisés, le travail commun sur la propreté ou les espaces verts (avec récupération d'eau de pluie), l'autogestion ou cogestion de parties communes d'immeubles par les locataires sont également des pistes qui permettraient d'alléger les charges comme cela se fait de plus en plus dans certaines copropriétés et dans le nord de l'Europe.

Tous ces projets solidaires et responsables font appel à l'ingénierie sociale et/ou urbaine et sont organisés en coproduction avec les habitants.

Des projets voient le jour, dans le neuf, dans plusieurs villes dont Grenoble. **Le défi de mener des expériences de ce type dans le parc existant, en démonstrateur, au fur et à mesure de sa rénovation**, va plus loin qu'une simple communication pour associer les locataires aux changements qui interviennent dans leur immeuble. Mais là encore pour que les opérations réussissent, la mixité sociale est un facteur clef de succès. La concentration de ménages à problèmes est défavorable à ce genre de projet car elle ne crée par d'émulation.

De même le financement du logement social pourrait évoluer grâce à l'initiative de l'entrepreneuriat social et des modes de financement solidaires. Les promoteurs privés désirent conquérir le marché de la construction du logement social. Face à la crise économique, l'acquisition de logements sociaux en accession à la propriété devient difficile.

D'ailleurs, les copropriétés issues de vente à la découpe entre autres connaissent elles-mêmes d'énormes difficultés financières et font la une de l'actualité. Le secteur pavillonnaire périurbain n'est pas épargné non plus car les habitants subissent une double pénalité face à l'augmentation du prix des énergies du chauffage et des transports. Devant le durcissement de la réglementation et les économies à réaliser, le mot d'ordre des acteurs est d'agir sur le parc d'habitat existant en mobilisant des budgets pour former des compétences, créer des bassins d'emplois locaux et favoriser l'aide locale à la rénovation.