



Développer le rôle social de l'habitat privé et l'habitat des jeunes

Propositions des réseaux associatifs à destination des candidats aux élections régionales en Rhône Alpes

Malgré son dynamisme, la région Rhône Alpes a des populations fragilisées et des territoires en déshérence. La Région Rhône Alpes s'est impliquée dans le domaine du logement : cela est essentiel pour éviter le déclin des territoires ruraux, la dégradation des conditions de vie dans certaines zones urbaines, encourager l'innovation environnementale, favoriser le développement des villes moyennes, accompagner le développement économique et permettre à tous, notamment aux jeunes, d'en bénéficier.

Dans le contexte actuel caractérisé à la fois par une crise économique aux conséquences sociales lourdes et immédiates et par de profondes réformes structurelles dont la réforme des collectivités territoriales qui prendront du temps pour se mettre en place et pour porter leurs effets, la pire des choses serait l'attentisme. Certes nous devons anticiper et nous adapter, mais pas au détriment des populations les plus fragiles qui ne peuvent attendre 4 ans ou plus que le système se stabilise.

Les réseaux associatifs rhônalpins, qui œuvrent dans le domaine de l'habitat des personnes défavorisées, travaillent ensemble à des propositions à porter aux états généraux du logement initiés par l'USH en vue d'une politique publique du logement qui réponde aux principaux défis de notre société actuelle et future, autour desquels il faut repenser l'ordonnement des compétences nationales et locales, la législation et les modes de financement.

Les propositions faites ici aux candidats aux élections régionales s'inscrivent dans la perspective d'une réelle solidarité entre territoires. Elles tiennent compte des compétences de la région Rhône Alpes, mais également de son histoire et de ses capacités d'intervention. Elles répondent à deux objectifs:

- **Agir pour un habitat durable et solidaire accessible à tous les citoyens**
- **Promouvoir le vivre ensemble, la mixité et la diversité sociale et urbaine**

Et elles doivent s'appuyer sur **des outils de connaissance et des incitations à innover.**

Premier objectif : Agir pour un habitat durable et solidaire accessible à tous les citoyens

Du fait de la crise du logement, 50 à 60 000 personnes sont, en Rhône Alpes, privées de domicile. Elles vivent chez des amis, des parents, des hébergements temporaires, en hôtel ou en camping alors qu'elles aspirent à un logement autonome. Ce chiffre a augmenté de 10% en un an. Le mal logement est aujourd'hui palpable. Dans le même temps, la précarité énergétique se développe, portée par l'évolution du coût de l'énergie. Aussi faut-il lier intimement habitat solidaire et habitat durable.

Il manque en Rhône Alpes 100 000 logements. Le rôle de la construction HLM est essentiel pour développer une offre adaptée aux besoins des familles modestes. Mais l'enjeu et l'urgence sont tels que la mobilisation du parc privé à des fins sociales, tant en neuf que dans l'existant est nécessaire pour assurer la continuité de l'offre de logement (intermédiaire et social) Construire plus pour les populations à bas revenu nécessite :

- **Des documents d'urbanisme et de programmation (SCOT, PLH, PLU) prévoyant le développement d'une offre sociale HLM et privée, réconciliant politiques de l'habitat et aménagement du territoire.** La Région aide aujourd'hui les EPCI à se doter d'un PLH. En lien avec le CRH, elle doit maintenir la pression pour une mobilisation locale de l'ensemble des acteurs publics et privés
- **Une accession sociale intelligente n'aboutissant pas à reléguer les populations fragiles dans des passoires thermiques, loin des zones d'emploi et des transports en commun.** Les frontières des agglomérations ne permettent pas une action cohérente sur la construction neuve à bas prix. La Région doit développer une vision régionale, fédérer les partenaires et inciter les communautés de communes périphériques à avoir une vision à long terme et un projet social.
- **Un encouragement à « la construction intelligente », c'est-à-dire sociale, préservant l'environnement et facilitant la mobilité dans l'emploi.** Que ce soit au travers d'aides directes ou d'aides liées à la mise en œuvre des PLH, la Région doit encourager les constructions sociales et durables et pas simplement « post carbone ».

La deuxième raison de la crise du logement est le renchérissement des prix chaque fois qu'un habitant déménage, qu'il soit propriétaire ou locataire. Pour garder à la ville sa vocation sociale, il faut :

- **Encourager la réhabilitation durable du parc privé, tant sur le plan technique que sur le plan social.** A partir de l'existant, créer un cœur de ville et des quartiers avec un habitat de qualité accessible aux personnes à bas revenu. La Région aide actuellement une part du conventionnement avec travaux dans les PLH. Cette action doit être renforcée.
- **Encourager tous les projets de construction non spéculatifs** (HLM, mais aussi associatifs ou coopératifs), les aider financièrement et techniquement, ainsi que par la mobilisation des établissements publics fonciers, au service d'objectifs sociaux. Les aides de la Région à la maîtrise d'ouvrage associative sont précieuses. Sans elles, la plupart des programmes ne pourraient voir le jour. Développer cette maîtrise d'ouvrage associative signifie aussi la possibilité de développer les structures qui la portent.
- **Encourager les agglomérations à se doter d'outils permettant plus de transparence du marché et un réel contrôle des pratiques déviantes**, à l'image de ce qui se fait en Écosse que ce soit en regard de la qualité du logement ou de l'évolution des prix(encadrement).
- **Encourager les collectivités à se doter d'observatoires et à prendre chaque fois que cela est nécessaire des mesures d'encadrement des prix** (aujourd'hui loyers des logements conventionnés sans travaux, demain...). Ces mesures d'encouragement des collectivités doivent constituer des orientations claires, qui se traduisent par la proportionnalité des aides que leur accorde la région au respect de leurs objectifs sociaux.

Deuxième objectif : promouvoir le vivre ensemble, la mixité et la diversité sociale et urbaine

La région Rhône alpes est un mélange de territoires riches et de territoires pauvres. La dynamique régionale sera d'autant plus grande que la Région développera la solidarité entre territoires et entre rhônalpins. Le renchérissement prévisible du coût de l'énergie va générer de nouvelles fragilité et risque d'entraîner la dérive des quartiers où les propriétaires (occupant ou bailleurs) ne feront pas les investissements nécessaires

Promouvoir la mixité suppose :

- **De favoriser la gestion locative sociale portée par des associations à but non lucratif.** La Région encourage la captation de logements au travers des dispositifs prime régionale pour le logement des personnes démunies ou des jeunes et la gestion par les AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale). Elle doit renforcer cette à la captation et l'ouvrir à l'ensemble des réseaux associatifs agréés.
- **De mieux intégrer les personnes handicapées dans la ville en facilitant l'accès à un logement autonome et le maintien à domicile.** L'aide de la Région permet de solutionner les cas les plus difficiles. Elle reste toutefois trop timide dans le domaine du développement des bourses au logement adapté et de la cohérence entre démarches d'accessibilité et démarches d'adaptation des logements.
- **Plus d'ambitions pour anticiper le vieillissement de la population et faciliter l'autonomie et la dignité des seniors.** Face à cette question que personne n'ignore, il n'existe pas aujourd'hui de projet à la hauteur des enjeux. La Région a un rôle à jouer dans une perspective globale d'aménagement du territoire et d'équité des citoyens.
- **De favoriser et de soutenir le développement de solutions de logements en faveur des jeunes rhônalpins :** La région s'en préoccupe et incite les propriétaires privés à louer leurs biens aux jeunes (Prime régionale en faveur des jeunes en insertion sociale et professionnelle accompagnés par les CLLAJ) ; l'offre en résidence sociale « jeunes » de type FJT) a pu s'accroître grâce à une politique de soutien à la construction neuve et à la réhabilitation. Désormais, l'enjeu repose sur la nécessité de prendre en compte la jeunesse dans les documents de programmation (PLH, PDLJ), d'envisager l'installation ou le maintien des jeunes sur un territoire comme un atout pour l'avenir (dynamisme local, accueil de jeunes ménages, impact sur la pyramide des âges ...) et de fédérer les acteurs de l'habitat autour d'une approche moins stigmatisante de la jeunesse.

Poursuivre le travail ambitieux de restructuration du parc existant y compris pour les copropriétés fragiles. Depuis plus de 15 ans, la Région s'est investi auprès des collectivités pour prévenir la dégradation des copropriétés fragiles et mobiliser les habitants pour qu'ils reprennent en main l'entretien et la gestion des immeubles. La hausse du coût de l'énergie va entraîner de nouvelles fragilités et pénaliser plus les ménages les plus modestes. La Région doit poursuivre son action auprès des copropriétés avec le même souci de pragmatisme et de qualité.

Agir hors agglomération au côté des villes moyennes et territoires ruraux pauvres

La politique nationale met l'accent sur les grandes agglomérations tendues. Le développement équilibré et durable du territoire rhônalpin passe par des villes moyennes et des territoires ruraux dynamiques, capables de se régénérer. Ce sont souvent dans ces territoires que les indicateurs sociaux sont les plus bas. La Région doit permettre à ces territoires de conduire à travers les PLH une vraie politique de l'habitat sociale et durable.

Ces actions sont génératrices d'emploi locaux de qualité non délocalisables dans l'artisanat. Elles permettent de qualifier de petites entreprises encore peu familiarisées aux technologies et aux procédés préservant l'environnement. Elles favorisent l'emploi réparti sur tout le territoire régional.

Pour répondre à ces deux grands objectifs : Encourager l'observation, l'innovation, les échanges d'expérience...

La Région n'a pas les moyens de se substituer aux financeurs et aux collectivités qui ont pour compétence l'habitat ou le social. Mais, ayant la responsabilité d'un territoire globalement riche, elle a un rôle de redistribution, d'impulsion et de promotion de l'innovation pour que celle-ci profite aux plus fragiles. Les réseaux associatifs sont porteurs des besoins des plus démunis concernant l'accès à un logement autonome et durable. Implantés sur tout le territoire régional, ils peuvent jouer le rôle de « capteur », qualifier les besoins, faire la part du rôle des différentes collectivités dans le contexte de la décentralisation, aider à détecter les actions les plus pertinentes à l'échelle régionale et monter de nouvelles actions.

Encourager la prospective, l'observation et les échanges à l'échelle régionale

Les questions liées à l'habitat sont complexes et font intervenir des acteurs multiples. Les échanges de pratique, de compétences, le développement des partenariats jouent un rôle clé pour permettre à de petites structures associatives de poursuivre leur action.

- Les « unions régionales » (CLLAJ, URHAJ, FAPIL, PACT, Fondation Abbé Pierre...) facilitent les échanges, le développement de compétences et la diffusion de l'innovation. L'existence de ces réseaux associatifs régionaux dépend pour une grande part de l'aide qu'ils reçoivent de la Région.
- L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, financé à parité par l'Etat et la Région est un lieu privilégié pour permettre à tous de partager l'information, de développer un travail partenarial et de construire une vision régionale des actions à engager. C'est un outil essentiel pour les réseaux associatifs qui souhaitent continuer à y trouver leur place.
- Les besoins en logement des personnes démunies doivent être mieux intégrés dans les observatoires régionaux et locaux

La Région doit également faciliter l'accès des associations aux dispositifs d'observation qui lui sont propres et poursuivre un dialogue constructif avec les différents réseaux, notamment sur les normes à promouvoir en matière de réhabilitation durable de l'habitat.

Soutenir l'innovation

L'innovation demande du temps et des fonds propres. Les associations qui ont traditionnellement été porteuses d'innovation sociale sont trop souvent perçues aujourd'hui comme des « opérateurs » devant prêter à bas coût. La Région doit favoriser l'émergence de projets innovants soutenus par la société civile dans une perspective non lucrative

Développer les coopérations européennes :

Développer les échanges de pratique avec les régions voisines par exemple sur le logement des plus démunis, les actions en copropriété dégradées, le renouvellement urbain en quartier ancien, le développement durable.

Permettre à la société civile de jouer son rôle et favoriser le militantisme associatif

Que ce soit au travers de l'aide aux réseaux associatifs régionaux, d'actions de formation des bénévoles ou d'un dialogue ouvert avec ceux-ci, la Région a un rôle à jouer pour permettre au tissu associatif de se régénérer et de s'impliquer.



www.pact-rhone-alpes.org

www.fapil-rhonealpes.net

www.cllaj-rhone-alpes.com

<http://urhaj-ra.org>

www.fondation-abbé-pierre.fr