



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Débat

Synthèse

La place du logement accompagné dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, quels freins, quels leviers ?

*Sylvain MATHIEU, délégué interministériel Dihal
Pierre PRIBETICH, adjoint au maire de Dijon, premier
vice-président du Grand Dijon en charge de l'Habitat
et de l'Urbanisme*

*Bruno ROUSSEAU, président de la commission
foyers de l'Aorif*

Jean-Paul VAILLANT, vice-président de l'Unaf

*Animation par Edouard Zambeaux,
journaliste/réalisateur*

Edouard ZAMBEAUX interroge tout d'abord Bruno ROUSSEAU sur l'évolution de la demande et des publics du logement accompagné.



Le logement accompagné, au cœur du développement local

Dijon
29 & 30 novembre 2016

Bruno ROUSSEAU estime que le logement accompagné occupe une place incontestable comme solution immobilière dans les territoires. Son avenir doit être pensé en termes de développement et de pérennité. A cet égard, l'offre de logements accompagné apparaît insuffisante tant qualitativement que numériquement. De plus, la mutation sociale des publics accueillis impose de revoir l'accompagnement et ses modalités. En outre, les subsides publics destinés au logement accompagné se raréfient. Les enjeux diffèrent aussi d'un territoire à l'autre. Les priorités nationales sont recentrées sur certains publics. Afin de répondre précisément à la question posée, il conviendrait d'étudier les publics, très divers, et les produits immobiliers qui leur sont destinés.

Edouard ZAMBEAUX demande si cette question est désormais traitée différemment.

Bruno ROUSSEAU répond par l'affirmative. Il importe en effet de trouver des solutions aux problématiques énoncées précédemment. Celles-ci imposent de revoir le modèle économique (l'investissement et le financement) et social (l'accompagnement) du logement accompagné.

Edouard ZAMBEAUX demande s'il est encore possible de mener une politique d'investissement à moyen terme sans se heurter aux injonctions nationales de répondre à l'urgence.

Bruno ROUSSEAU estime pouvoir, grâce à un modèle économique robuste, à la fois s'affranchir des contraintes du moment et s'y adapter en proposant par exemple un logement temporaire aux jeunes en insertion.

Edouard ZAMBEAUX a le sentiment que la mission du logement accompagné évolue d'une solution temporaire vers une solution durable.

Jean-Paul VAILLANT considère que le logement accompagné a toujours accueilli des publics divers, ayant des besoins de logement temporaires ou plus pérennes. L'objectif est aujourd'hui d'offrir à chacun un logement individualisé et de favoriser les parcours résidentiels. Il convient de trouver des solutions adaptées à chacun des publics.

Edouard ZAMBEAUX demande si le point de départ de la réflexion doit être le public ou le territoire.

Jean-Paul VAILLANT croit en la nécessité d'une politique d'Etat. Il importe ensuite de l'adapter aux besoins, aux logiques et aux ressources des territoires.

Edouard ZAMBEAUX demande comment articuler la politique locale avec les projets du logement accompagné.

Jean-Paul VAILLANT estime que la difficulté réside plutôt dans la mise en œuvre des plans nationaux, en particulier dans les lieux tendus.

Edouard ZAMBEAUX interroge Pierre PRIBETICH sur la place du logement accompagné dans le plan local de l'habitat.



Le logement accompagné, au cœur du développement local

Dijon
29 & 30 novembre 2016

Pierre PRIBETICH rappelle que la politique de l'habitat forme un ensemble cohérent et que le logement accompagné doit s'inscrire dans un parcours résidentiel. La Communauté urbaine du Grand Dijon consacre 15 millions d'euros à la politique de l'habitat. Elle participe financièrement aux opérations de réhabilitation et de reconstruction des structures du logement accompagné. Elle souhaite offrir aux personnes accédant au logement accompagné un logement digne. Toutefois, la réhabilitation des structures vieillissantes est coûteuse. Il importe, à cet égard, que les acteurs locaux participent au financement de ces opérations. Il est nécessaire de faire en sorte que le logement accompagné ne constitue qu'une étape d'un parcours résidentiel, et ne devienne pas un ghetto. Afin d'être efficace, Pierre PRIBETICH souhaite disposer de tous les leviers octroyés par le statut de métropole.

Edouard ZAMBEAUX demande s'il est possible, à l'échelle de la métropole, de tendre vers la mixité sociale.

Pierre PRIBETICH répond par l'affirmative. Il revient justement à l'intercommunalité d'élaborer une politique de l'habitat adaptée au territoire et favorisant la cohésion sociale.

Edouard ZAMBEAUX souhaite connaître l'avis de Bruno ROUSSEAU sur la nouvelle organisation territoriale de l'Ile-de-France.

Bruno ROUSSEAU constate que l'Ile-de-France a une approche pragmatique. Ainsi, la production de logements accompagnés est significative, même si elle demeure insuffisante au regard des besoins et demanderait une meilleure localisation.

Edouard ZAMBEAUX demande à Sylvain MATHIEU comment parvenir à articuler les politiques locales et les priorités nationales, sans mettre en concurrence les publics.

Sylvain MATHIEU note une tension entre l'approche nationale et les questions locales. Il estime que la décentralisation est inachevée. Il importe de transférer des compétences aux métropoles, notamment dans le domaine du logement. Il est néanmoins nécessaire que l'Etat impose un cadre, tout en permettant une adaptation territoriale.

La concurrence des publics constitue un véritable risque, surtout lorsque les crédits sont restreints.

Edouard ZAMBEAUX note une troublante coïncidence entre l'émergence de la crise migratoire et la baisse de financement des résidences sociales pour jeunes.

Sylvain MATHIEU conteste ce rapprochement : des moyens importants et nouveaux ont été consacrés dans le programme 177 relatif à l'hébergement et à l'accès au logement, dans le même temps où des crédits ont été débloqués par le ministère de l'Intérieur pour l'accueil des migrants.

Edouard ZAMBEAUX demande à Bruno ROUSSEAU s'il subit fortement cette crise du financement.



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Bruno ROUSSEAU constate la quasi-disparition de production nouvelle de logements-foyers pour personnes âgées en Ile-de-France. La baisse est également très sensible sur les résidences de jeunes actifs. Cependant, les bailleurs sociaux se sont massivement mobilisés sur le Plan 40 000 logements pour les étudiants. Les maisons relais ou pensions de famille sont stables.

Edouard ZAMBEAUX demande à Pierre PRIBETICH quelle est la plus-value du logement accompagné.

Pierre PRIBETICH considère que seule une ville ouverte à la diversité est une ville « réussie ». Il importe de ne stigmatiser aucune population. Parvenir à une mixité absolue est une volonté politique. Il convient d'offrir des logements de qualité, s'insérant dans le paysage urbain.

Edouard ZAMBEAUX invite l'assemblée à poser des questions.

Richard JEANNIN, d'Aralis, rappelle que le logement accompagné représente 50 % de la mobilité résidentielle dans parc social. Il demande comment concilier l'accueil d'urgence des migrants avec le nécessaire logement des personnes reconnues réfugiés statutaires.

Sylvain MATHIEU souligne qu'il s'agit d'un vrai problème. La réponse est très territorialisée. Le Dihal y réfléchit actuellement, notamment pour que le logement accompagné puisse accueillir ces réfugiés statutaires. De plus, la France ayant augmenté sa capacité d'accueil de demandeurs d'asile, il sera nécessaire d'apporter une réponse aux personnes qui n'obtiendront pas le statut de réfugié.

Edouard ZAMBEAUX demande comment l'effort d'accueil des migrants a été articulé entre le diagnostic national et les politiques locales.

Sylvain MATHIEU répond que rien n'est possible sans l'accord, explicite ou implicite, des élus locaux. Il ajoute que la solidarité nationale est une nécessité.

Olivier RIGAULT, d'AMLI, indique qu'à Metz un état des lieux du logement accompagné a été réalisé. Il a notamment permis de hiérarchiser les projets et besoins à venir.

Par ailleurs, il constate que les administrations sont accaparées par les problématiques des migrants.

Philippe LEGER, d'AATES, note que les résidences sociales familiales ne sont jamais évoquées. Les bailleurs sociaux sont réticents à construire ces résidences. Il souhaite savoir s'il existe des incitations à destination des bailleurs.

Edouard ZAMBEAUX souligne, à ce propos, une augmentation considérable, depuis quelques années, du nombre de familles à la rue.

Jean-Paul VAILLANT rappelle que la résidence sociale couvre un large public. Cependant, les résidences sociales comportent essentiellement des studios destinées à des personnes seules.



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Bruno ROUSSEAU déclare n'avoir jamais réussi à créer une résidence sociale familiale. Toutefois, les produits aujourd'hui créés ou restructurés sont adaptés pour accueillir en partie des familles.

Par ailleurs, nombre de familles demandant un logement sont en situation d'urgence sociale et ont besoin d'un accompagnement.

Edouard ZAMBEAUX demande à Sylvain MATHIEU si la revalorisation de l'accompagnement est envisageable.

Sylvain MATHIEU admet que la tendance n'est pas celle d'un accroissement des financements. Le Programme 177 connaît néanmoins une augmentation. Il s'élèvera à 1,7 milliard d'euros en 2017. Il importe tout de même de développer les partenariats et le travail en réseau. Il convient également de revoir les coûts de construction et les charges. Les budgets n'augmenteront pas indéfiniment.

Edouard ZAMBEAUX confirme qu'ils n'augmenteront probablement pas.

Pierre PRIBETICH considère que la création de structures pour le logement accompagné voire la promotion privée développe l'économie et l'emploi. Cependant, les dotations de l'Etat diminuent. Le choix est fait, à Dijon, de maintenir l'enveloppe dédiée à l'habitat.

Edouard ZAMBEAUX demande si des arbitrages sont réalisés à l'intérieur de cette enveloppe.

Pierre PRIBETICH le confirme. Il importe, entre autres, de produire suffisamment de logements afin de se conformer à l'article 55 de la loi SRU. Il est aussi nécessaire d'assumer la diversité des situations, notamment pour le logement accompagné. Pierre PRIBETICH réfléchit actuellement au logement évolutif, modulable dans le temps selon la composition de la famille. Ainsi, un T4 pourrait, selon les besoins, être transformé en deux T2 ou en un T3 et un T1.

Edouard ZAMBEAUX demande, au-delà du caractère modulaire des bâtiments, s'il ne serait pas plus intéressant de réfléchir au parcours résidentiel.

Jean-Paul VAILLANT considère qu'il n'y a pas de parcours résidentiel s'il n'y a pas de réponse adaptée en matière d'offre de logement. Il convient donc prioritairement d'adapter l'offre à la demande. Chaque offre doit répondre à un besoin repéré dans le territoire. Par ailleurs, il ne croit pas qu'il existe un modèle économique unique de résidence sociale. Les résidences sociales, le service rendu et leurs publics sont divers. De plus, les contraintes du modèle économique sont fortes. Pour cette raison, l'Unafod a lancé un cri d'alerte sur la baisse de production et sur la baisse du niveau de subvention de l'investissement. En outre, le foncier est rare et les coûts de construction élevés. Difficile dans ces conditions d'équilibrer les opérations.

Edouard ZAMBEAUX remarque que les logements doivent se trouver en zone tendue afin de remplir leur mission d'insertion.



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Djamel CHERIDI, de Coallia, considère que le logement accompagné devrait occuper une place centrale dans la politique de l'habitat. En effet, les politiques de l'habitat et de l'hébergement doivent s'articuler. De plus, le logement accompagné, dans sa diversité et sa souplesse, pourrait être un élément structurant de ces politiques. Or, il en est le parent pauvre.

Yvon CONDAMIN, président d'ARALIS, souligne que les situations sont de plus en plus disparates sur le territoire. Il s'interroge sur une possible différenciation des mécanismes de financement.

Bruno ROUSSEAU a l'impression que les taux de subvention diffèrent selon les territoires. La subvention est nécessaire pour créer des logements dans des zones tendues, car les besoins y sont les plus importants. De plus, le logement accompagné constitue une excellente opportunité pour les communes de se mettre en conformité avec la loi SRU.

Edouard ZAMBEAUX interroge Pierre PRIBETICH sur la place centrale revendiquée par le logement accompagné.

Pierre PRIBETICH estime que le logement occupe une place centrale dans la politique de la Ville. Aucun type de logement ne doit être privilégié. Tous doivent être mélangés sur le territoire de la commune, afin de favoriser la mixité sociale et une société apaisée.

Jean-Paul VAILLANT souligne que les contraintes du court terme ne doivent pas faire oublier que ce que l'on fait, c'est du moyen et long terme et que cela renvoie à la question des priorités, à la continuité de engagements des uns et des autres.

Edouard ZAMBEAUX laisse la parole à Sylvain MATHIEU.

Sylvain MATHIEU considère que la différenciation des subventions comporte des risques de sectorisation des opérations, créant des effets d'aubaine. Il est nécessaire, globalement, de laisser de la souplesse aux territoires en ne fléchissant pas trop les crédits.

Les résidences sociales sont une réponse souple, intelligente aux besoins des personnes. Cela ne suffit pas, on ne peut pas éviter d'avoir une approche globale : avoir une réflexion sur le mode de décentralisation, avoir une échelle de territoire pertinente, avoir une analyse des besoins par les acteurs, sortir des dysfonctionnements du marché du logement. La question ne peut se résumer au seul logement accompagné. Il est indispensable de mener une réflexion globale sur le plan du logement, sur les transports, le logement et la solidarité à l'échelle d'un territoire.

Les disparités territoriales sont fortes en France. Le marché du logement en Ile-de-France dysfonctionne et nécessite une réponse à l'échelle de la région, non des mesures prises par les seules communes.