



**LE PRINTEMPS
HÉRAULTAIS**

DOSSIER DE PRESSE
LOGEMENT

ÉLECTIONS
DÉPARTEMENTALES
20 ET 27 JUIN 2021

DES ÉLU-E-S QUI VOUS DÉFENDENT! DES ÉLU-E-S QUI VOUS PROTÈGENT!

POUR UN DÉPARTEMENT COURAGEUX CONTRE LES EXPULSIONS ET LE MAL-LOGEMENT

*replacer l'humain, le locataire, le demandeur
de logement au cœur de notre politique*

Combien de fois, lorsqu'une concitoyenne ou un concitoyen a tenté de partager ses difficultés avec un élu, elle ou il s'est entendu répondre «ce n'est pas de mes compétences». **Nous, nous serons là! À vos côtés.** «Compétences» ou non. Quelqu'elle ou il soit, **le rôle de vos représentant.e.s, de vos mandataires est avant tout d'assurer le bien commun, la cohésion sociale, la dignité humaine.** C'est le sens des candidatures du printemps heraultais.

Autant à travers nos engagements associatif que dans nos vies personnelle, comme autant à travers l'inquiétude que nous éprouvons quant à l'avenir de mes enfants, je ne peux penser autrement.

Une fois posée cette conception nouvelle, sincèrement démocratique, de notre rôle d'élu/e, les difficultés sociales, l'explosion de la précarité, l'angoisse sur le pouvoir d'achat, le mal-logement, la pauvreté dans laquelle descendent nombre d'habitants ne peuvent être absents de l'élection qui doit définir un nouveau Conseil départemental

Cette institution est chargée de la politique d'accompagnement social, du logement, de s jeunes, de nos anciens, des personnes handicapées. Elle remplit mal son rôle! Cela doit changer!

Il y a quelques années, le slogan du Département PS était «le logement, c'est la vie!». Autant dire qu'aujourd'hui, la politique du département ne plaide pas en faveur de la vie, si on fait le bilan!

Alors que nos adversaires évitent cette question essentielle pour la dignité de chacune et de chacun, nous avons choisi le jour de la fin de la trêve hivernale sur les expulsions locatives et les coupures d'énergie pour proposer des mesures urgentes, concrètes, réalisables, afin de mettre en lumière une des mesures phare de notre projet départemental : assurer le droit au logement.



MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS

LOCATIVES ET LES COUPURES D'ÉNERGIE

Le département siège et co-pilote une multitude de structures dédiées à l'hébergement, au logement. (PDALPD), notamment au sein de la CAAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions).

Ces dispositifs sont inefficaces. Ils noient les habitant/e/s en difficulté dans des procédures, des rendez-vous à ne plus en finir, pour qu'au bout du compte ils se retrouvent confrontés à l'angoisse de l'expulsion, si ce n'est à leur mise effective à la rue.

Personne ne mérite la rue! On a beau, et généralement ce sont les gens dans des situations confortables qui tiennent ce type de raisonnement, on a beau donc stigmatiser les personnes confrontées à une expulsion comme des profiteurs ou des mauvais payeurs, ça ne fait guère avancer le problème.

L'expulsion de son logement, avec son impact sur la santé, sur les enfants ne saurait un moyen de punition sociale.

En dehors du fait que les congés-vente ou reprise (lorsqu'un propriétaire ne met plus son bien en location), jettant à la rue des familles à jour de loyer mais dans l'incapacité d'intégrer le parc privé, **il faut sortir de la stigmatisation des personnes ou familles expulsées, pour qui il s'agit d'épreuves et de souffrances terribles.**

Plus les ménages sont modestes, plus le logement occupe une part importante dans leur budget. **Les dettes de loyer ont leur origine, où, souvent, le défaut d'accompagnement social, le défaut de prévenir les exclusions occupent toute leur place.**

La précarisation du travail, le défaut de protection des nouvelles formes d'activité (autoentreprise), un accident de la vie, un titre de séjour à renouveler (donc à payer des taxes exorbitantes), la contribution au séjour d'un proche en EPHAD, les difficultés propres aux familles monoparentales, une rupture dans la perception de droit CAF ou de minima sociaux; autant d'éléments de la vie réelle qui balayent l'argument stigmatisant du mauvais payeur ou de la mauvaise foi.

En outre, pour en revenir à la part croissante qu'occupe le logement dans le budget des ménages (env 25 %), on ne saurait faire le parallèle entre les difficultés croissantes des 30 % de montpellierains (25 % a minima ou officielle) touchés par la pauvreté et les 25 000 demandes de logement social en attente.

Aussi, les individus, les familles expulsées viennent grossir les rangs des personnes hébergées dans des dispositifs hébergement lourds et coûteux, sensés être provisoires, mais où elles végètent des mois, si ce ne sont des années.

De même, les services sociaux, **les dispositifs existants sensés prévenir les expulsions ne fonctionnent pas** (au mieux c'est trois nuits au SAMU social). **Il faut en finir avec cette hypocrisie!**

Le département tenu depuis des lustres par le PS n'a rien fait. Il n'a pas cherché à sortir de la routine, à innover, comme si ces questions du logement, de la mise à la rue ne le regardaient pas.

Plus la crise sociale s'est accentuée, plus les institutions sont passées d'une logique de prévention de l'exclusion à une gestion de la misère. Cette tendance inhumaine, coûteuse et inefficace doit être inversée.

Nous remobiliserons l'ensemble des travailleurs sociaux, des Maisons de la Solidarité aux éducateurs, l'ensemble des acteurs associatifs et publics sur cette question de la Prévention des expulsions.

Répondant, nous mettrons ainsi en place **un statut local et conduirons un audit social sur «les familles en fragilité avec le logement» (renforçant l'accessibilité et l'efficacité du statut MDES) afin d'augmenter nos moyens d'agir** pour qu'une solution co-construite adaptée leur soit proposée.

Cette mesure prend tout son sens où la crise sanitaire a non seulement mis en évidence la fragilité économique d'un grand nombre de ménages mais a révélé l'importance et l'impact des situations de mal-logement, notamment de surpeuplement.



LES DISPOSITIFS SENSÉS PRÉVENIR LES EXPULSIONS SONT MISÉRABLES.

Pour exemple, les ménages MDES (Ménages en Difficultés Economiques et Sociales), suivis par les AS du département, ont une très faible part de logement réservés sur le département. Généralement les AS leur déconseille de faire un DALO (procédure, longue, laborieuse et souvent injustice – sur les critères restrictifs voire illégaux de reconnaissance DALO)

Dans les accords collectifs bailleurs/collectivités publiques, sur l'ensemble du département, pour l'ensemble des bailleurs, ce sont 416 logements réservés annuellement pour 2021

Pour Hérault Habitat, ce sont 71 logements annuels (116 pour ACM).

Au-delà de ces chiffres purement formels et indécents par rapport à la situation sociale, il convient de prendre en compte les «cafouillages» des commissions d'attribution, notamment la mise en concurrence entre pauvres DALO - MDES.

Concernant **l'utilisation du FSL Maintien dans les lieux**, désormais transféré à la Métropole, l'expérience nous montre que les services sociaux du Département ne l'utilisent pas ou en limitent l'accès quand bien même, les personnes en difficultés peuvent y avoir droit.

EXPL : le FSL, dont le règlement est défini par les collectivités qui le gèrent, intervient à 3 niveaux : l'entrée dans les lieux (pour se substituer à la caution), le maintien dans les lieux pour éviter l'impayé, le maintien de l'énergie. Il est sous forme de crédit.

Théoriquement, lorsqu'un locataire en difficulté n'a pas fini de rembourser son FSL entrée dans les lieux, il ne peut prétendre au bénéfice du FSL Maintien dans les lieux. Or, il est prévu, à titre dérogatoire, que si cette personne a remboursé la moitié FSL Entrée dans les lieux, il peut solliciter le FSL Maintien dans les lieux. Or, souvent les AS n'utilisent pas ce droit.

De même, certaines associations financée dans le cadre de du DALO ou de **l'ASLL** (Accompagnement social lié au Logement), dispositif pertinent en soi pour accompagner les familles en difficulté. Mais, nombre d'associations ou de structures publiques, à qui ce dispositif est délégué exerce cet accompagnement a minima, de façon archaïque, ne misant pas suffisamment sur la relation de confiance avec l'usager. Il faut reposer ce dispositif sur la table pour le redynamiser.

Bien souvent, lorsqu'ils/elles rencontrent des usagers confrontés à un problème de logement, les services sociaux ont la proposition de curatelle, de tutelle ou de MASP (sorte de tutelle allégée mise en place par le département) un peu facile plutôt que de favoriser le retour des personnes en difficulté dans le droit commun.

Il semble souvent que la connexion éprouve des difficultés à s'établir entre les différents services de collectivités différentes (Etat, Métropole, etc)

«MAIS, SURTOUT, LES ELU.E.S DU PRINTEMPS HÉRAULTAIS METTRONT EN ŒUVRE UN MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS ET LES COUPURES D'ÉNERGIE!»

C'est d'abord une question de dignité humaine!

Et cela dépasse largement la cadre du slogan.

En effet, une **instruction ministérielle du 2 juillet 2020** invite les préfets à ne procéder à aucune expulsion locative sans solution de relogement et les collectivités locales, les bailleurs à travailler une solution de relogement adaptée et supportable financièrement

Nous en ferons un principe, une ligne directrice : nous veillerons à sa stricte application!



UN PROGRAMME AMBITIEUX EN SOUTIEN AUX LOCATAIRES DES CO-PROPRIÉTÉS PRIVÉES DÉGRADÉES

Le Conseil départemental n'est pas, dans les textes, l'acteur principal ou le maître d'œuvre des politiques d'urbanisme ou de rénovation urbaine. Pourtant, par son rôle dans l'accompagnement social, dans la lutte contre l'habitat indigne, le relogement, le financement, le Conseil peut y prendre sa part.

Un des premiers éléments, issu des combats menés au Petit-Bard, est que rien ne peut se faire sans la prise en compte des habitant.e.s et/ou de leur collectif, qui eux connaissent les problèmes, qui eux sont à même d'établir un lien de confiance suffisamment pour les diverses problématiques des familles intervenant dans les relogements soient pris en compte.

Répetons le : sortir les habitants des co-propriétés c'est les sortir des mains des marchands de sommeil, qui non seulement logent les gens dans des conditions indignes et insalubres mais en plus pompent le pouvoir d'achat de familles modestes (notamment sur les charges), et donc au bout du bout, c'est prévenir des expulsions dramatiques... C'est réaffirmer que le bien commun, la puissance publique sont maître du jeu lorsqu'il s'agit de garantir le droit à un logement abordable, digne et adapté.

Les Cévennes, une partie de La Paillade laissée de côté pour la rénovation urbaine (expl La résidence du Lac), Saint Martin sont des bombes à retardement où on laisse, seuls, les locataires du privé se débattre avec des syndicats ou des propriétaires véreux. L'état de droit, le droit commun, la justice sociale, la bienveillance envers les habitants, le respect de leur formes d'organisation doivent retourner dans ces quartiers!

Nous mettrons en place un point logement dans les maisons de projets et assurerons des permanences du service Habitat du département dans les quartiers qui en sont dépourvus. Elles auront vocation à permettre que **l'habitant/te en difficulté soit effectivement au centre des démarches**, qu'ils/elles soient soutenus dans leur démarche par un guichet unique chargé de leur problème de logement.

L'éloignement des différentes institutions, les procédures complexes dans lesquelles on pense orienter les habitants mais où, au final, on les perd, on les démobilise pour arriver à des situations de rupture de droit.



FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL OU À PRIX MODÉRÉ

Bien souvent pour se justifier, les élus noient les citoyens sous les chiffres de la construction de logements sociaux, en omettant de préciser qu'il existe plusieurs types de logements sociaux et que les ressources, la capacité à payer son loyer (représentant environ 25 % pour les ménages les plus modestes) constitue (comme dans les agences privées) un facteur déterminant, si ce n'est le facteur déterminant, pour obtenir un logement.

Pour faire vite, on a construit un nombre important de logements sociaux, inaccessibles aux plus modestes. Et la raison principale pour laquelle trop de nos concitoyens végètent dans des situations de mal-logement ou subissent la rue, les foyers d'hébergement.

SOURCE ACTION LOGEMENT

LES BÉNÉFICIAIRES DES LOGEMENTS PLAI, PLUS, PLS, PLI

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social et les **logements PLI** par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX LOGEMENTS PLAI, PLUS, PLS, PLI

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit **justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés**. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI).

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de

référence de l'année N-2 en fonction :

- De la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement),
- De la localisation du bien.

Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte notamment de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Sauf pour le PLI qui correspond aux plafonds de ressources et de loyers du dispositif d'investissement locatif Pinel.

Nous changerons d'orientation en favorisant la construction de logement très sociaux, en mobilisant aussi en premier lieu Hérault Habitat, mais nous l'imposerons également **comme ligne directrice dans nos partenariats avec les autres collectivités publiques comme avec les bailleurs sociaux publics ou semi-publics**.

Nous augmenterons significativement le nombre de construction de logements PLAI, à travers les différents outils partenariaux (accords collectifs, réponse aux appels d'offre, etc)

Mais surtout, comme le préconise le rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources (juin 2020 - Fondation Abbé Pierre - ATD Quart Monde - Secours Catholique - Solidarité Nouvelle logement - Association DALO), **nous remettrons les demandeurs au cœur de la politique d'offre de logements**.

RAPPORT INTER-ASSOCIATIF SUR LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES JUIN 2020

Accélérer le relogement des publics prioritaires en créant un circuit fluidité, en augmentant les objectifs des accords collectifs (public MDES - Ménage cumulant les difficultés économiques et sociales - Objectif de 426 entrées annuelles - tous acteurs, tous territoires, tous bailleurs confondus), en tenant compte de l'audit social concernant les « ménages en difficulté avec leur logement », y compris celles et ceux en proie en marchands de sommeil dans les co-propriétés dégradées.

Au-delà du principe de justice sociale, sortir les ménages modestes des griffes des marchands de sommeil comme du poids exorbitant du loyer dans le privé pour une personne au RSA, par exemple, sortir de la crise locale du logement,



c'est redonner du pouvoir d'achat aux héraultais et aux montpelliérains. C'est réinjecter dans une économie locale qui en a besoin.

La favorisation de la construction de logements PLS et PLUS s'est effectuée, quand par un manque de clairvoyance et d'égoïsme social, on développait le thème de « Montpellier la surdouée », la « californie française ». On bien vu comment cette vision et cette politique ont fait long feu, laissant sur la route.

Par ailleurs, la politique de construction de logements sociaux s'est réalisée en occultant les besoins des demandeurs eux-mêmes, notamment dans l'illusion d'un repeuplement des zones rurales ou des villes moyennes par des personnes modestes, au mépris de leur vie sociale (St Pons de Thomière est bien connu, par expl, au Petit-Bard, car nombre de ses habitants s'y sont vus présentée une offre de logement dans le cadre du DALO).

15 PROPOSITIONS POUR PERMETTRE L'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES JUIN 2020

Pour qu'un candidat accède à un logement, il faut que son loyer apparent locataire corresponde à ses ressources pour le bon type de logement au bon endroit. Comme les données de chaque logement sont fixées a priori, et que les candidats sont tous différents, notamment au plan des ressources, l'attribution des logements sociaux revient à rechercher un « bon » locataire adapté à chaque logement libéré ou construit 10, a contrario d'une politique du logement social qui répondrait au besoin en trouvant le « bon » logement pour chaque famille : on remplit des immeubles plutôt que de loger des gens. La rigidité de ce processus ne permet pas la mise en œuvre opérationnelle d'une politique sociale dynamique et efficace de l'habitat social qui prenne en compte la réalité des besoins, comme l'illustre l'échec de l'application de la règle des 25 % d'attributions hors QPV au premier quartile de demandeurs. La réalité de l'attribution des logements sociaux, malgré les efforts indiscutables de tous les acteurs, montre qu'il s'agit de processus difficiles à piloter. Le système organisationnel et financier se révèle plus puissant que la volonté des acteurs, État compris 11. Une innovation possible consiste à changer le mode de calcul des loyers.

RAPPORT INTER-ASSOCIATIF SUR LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU PARC SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES juin 2020

<https://www.secoures-catholique.org/publications/rapport-inter-associatif-sur-les-difficultes-daccès-au-parc-social-des-menages-a>

Une autre solution reviendrait à conclure une convention avec les bailleurs pour **déclassifier le loyer les logements PLS et PLUS**, et rendre une partie de ces logements accessibles, notamment pour ceux sont situés hors QPV, afin de favoriser la mixité sociale.

LE PARC PRIVÉ

Les logements vacants ne sont ni des résidences principales, ni des résidences secondaires. Un plan gouvernemental de mobilisation des logements vacants a été mis en place. Mais, il peine à se traduire sur le terrain par manque de coordination et de volonté politique. L'INSEE évalue à 12152 logements vacants sur l'agglomération montpelliéraine.

La politique d'encadrement des loyers, trop timidement mise en place, doit trouver une articulation avec cette ambition nécessaire.

Prenant en compte l'urgence, l'impact sur la vie sociale des demandeurs, l'absence de logement adapté, le nombre massif des demandes auprès des bailleurs sociaux, la mobilisation du parc privé, des logements vacants est incontournable si nous voulons une politique efficace et sincère pour assurer le droit au logement.

https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport_-_la_mobilisation_du_parc_privé_a_des_fins_sociales_-_novembre_2016.pdf

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/occitanie/mobilisation-logements-vacants-quelles-zones-occitanie-sont-concernees-1785767.html>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34172>

https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/propositions_ppvs_-_occitanie.pdf

CHIFFRES DÉTAILLÉS - Paru le : 21/04/2021

LOG TI - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	56 274	75 144	87 801	106 978	128 213	144 803	154 810	168 120
Résidences principales	51 721	68 282	78 590	92 422	111 986	127 511	136 995	148 485
Résidences secondaires et logements occasionnels	943	1 296	1 941	4 753	3 824	4 463	4 838	6 683
Logements vacants	3 610	5 566	7 270	9 803	12 403	12 829	12 977	12 952

Le site leboncoin, géré par le département, a vocation de mettre en relation les propriétaires privés et les demandeurs de logement. Mais, il montre les limites que de cette « action », dès lors qu'elle ne concerne pas les zones tendues, comme Montpellier où cette injustice se fait évidemment le plus ressentir. De même, l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) ne semble pas servir à grand-chose et fait figure de belle endormie, notamment à cause de son manque de dynamisme en zone tendue. Ce service minimum, ces structures alibi doivent être redynamisés pour devenir de véritables outils pour l'accès des plus modestes au logement.

Des dispositifs comme les « loyers maîtrisés », « louer abordable », liés à l'ANAH (Aide Nationale à l'Amélioration de l'Habitat), sensés garantir des garanties d'accessibilité, font l'objet de très peu de contrôles.

Autant pour ses aides et primes, le Conseil Départemental veillera à l'impact et à l'utilité sociale de ces aides.

Si à un moment, cette contre-partie juste de loyer modéré est perçue comme une lourdeur, et peine à se concrétiser, **nous solliciterons la Métropole et la Préfecture pour que ces institutions utilisent leur droit, leur devoir de réquisition, prévus par la loi.**

Nous renforcerons aussi les dispositifs d'intermédiations locatives (IML – financé par l'Etat) et de garantie sociale (intermediation associative).

Afin de favoriser la mixité sociale, nous veillerons à ce que ces offres s'effectuent dans des quartiers centraux et bien desservis par les transports en commun.



RENDRE ÉGAL L'ACCÈS

À LA QUALITÉ DE VIE,

À LA MIXITÉ SOCIALE

<https://daldalhlmmontpellier.over-blog.com/2021/01/leurs-politiques-securitaires-ne-nous-protegent-pas-paix-justice-respect-pour-nos-quartiers.html>

Souvent la rénovation urbaine, trouve son origine dans l'abandon, le manque d'entretien des bâtiments. Il est urgent de restaurer de l'humain dans les quartiers populaires. Trop facile ensuite d'en dénoncer la dégradation pour enclencher une opération urbaine subie qui chamboule la vie sociale des habitant.e.s ou les chasse.

Nous devons reprendre la main, non pas droit dans des bottes sécuritaires mais en contribuant à un véritable développement social des quartiers. Le département actuel est trop absent de la politique de la ville

Gestionnaires de Hérault Habitat, partenaires de la politique de la ville, nous défendons le retour des gardiens d'immeuble, les réparations immédiates des dégradations, nous privilégierons les réhabilitations.

Par nos antennes de proximité consacrées au logement et en relation avec nos mesures énoncées ci-dessus, nous favoriserons les demandes hors QPV pour les habitant/e/s des quartiers populaires.

Acteur de la Prévention de la Délinquance, nous organiserons des **Assises de mobilisation de ses acteurs** et de TOUS les collectifs d'habitants. Nous défendons un programme d'embauche de médiateurs, y compris la nuit.

Nous soutiendrons toutes les associations d'habitants, dans un esprit pluraliste. Nous militerons pour un pacte partenarial afin de redresser les associations, animés par des bénévoles précaires.

Nous dédierons les rez-de-chaussée aux activités associatives ou économiques d'habitants.

Nous mobiliserons un collectif d'urbanistes, d'architectes non pas pour répondre à une commande de l'institution mais pour répondre aux besoins des associations de locataires (végétalisation, rafraîchissement, etc)

Nous instaurerons une prime aux équipements culturels, facilitant leur utilisation au profit d'associations d'habitants de QPV (expl ou contre-exemple) Theatre J Vilar, Halle Tropisme dont l'accès est difficile pour les habitants vivant à proximité).

RENDRE PARTICIPATIF

LES DEMANDES

DE MUTATIONS HLM

Les demandes de mutation ont souvent du mal à aboutir, les locataires à se faire entendre alors qu'elles déterminent leur vie sociale, qu'elles sont facteurs de mixité sociale ou de hausse de pouvoir d'achat (sous-occupation).

En parallèle, à travers les réseaux sociaux, les locataires se sont organisés, même si ces échanges informels ont du mal à se traduire concrètement chez des bailleurs enfermés dans leurs codes et leurs rigidités.

Nous mettrons en place une bourse d'échange à travers une plate-forme participative dédiée, à travers Hérault Habitat.

Les demandes de mutations pour des raisons de sécurité doivent être prises en compte, tout comme le traumatisme subi par les locataires. Une cellule relogement rapide doit être mise en place par Hérault Habitat mais aussi par les travailleurs sociaux, pour ce qui concerne les autres bailleurs.

