

De la difficulté de mener une politique du logement au niveau communal.

(Notes à l'attention du Forum social de La Côte - Dully le 21 septembre 2013
Intervenant: Denys Jaquet - Municipal des affaires sociales - Rolle)

Introduction

Les personnes sans logement sont condamnées à rester dans la précarité !

Le logement est un déterminant majeur de l'insertion de l'individu, puisqu'il conditionne à la fois sa vie quotidienne et ses relations dans la société.

Dans ce sens, le droit à un logement digne est fondamental.

Dans un contexte économique et social où le fossé entre riches et pauvres se creuse et où la difficulté de se loger déceimment s'accroît, il est urgent de rappeler ce droit, mais aussi de se mobiliser pour que chaque famille en bénéficie.

Sur le plan international

Le droit au logement est un droit universel. Il est reconnu au niveau international et dans plus de 100 Constitutions nationales dans le monde. C'est un droit reconnu pour chaque personne.

En dépit de ce droit, les sans-abri, les mal-logés et les expulsés sont de plus en plus nombreux dans toutes les villes et les campagnes de la planète. Plus de 4 millions de personnes ont été expulsées de force de leur logement entre 2003 et 2006. Dans le monde aujourd'hui, 100 millions de personnes sont sans-abri et plus d'un milliard de personnes est mal-logé. Selon les estimations des Nations Unies, 3 milliards de personnes vivront dans des bidonvilles en 2050. La plupart de ces personnes vivent dans les pays du sud, mais aucun continent n'est ni ne sera épargné.

Qui est touché ?

Le non-logement est un mal qui ronge de plus en plus de personnes exclues par les problèmes de la vie : la perte d'un travail, le divorce, la maladie, la retraite ou même les petits salaires. Obligeant cette catégorie de personnes à changer de logement sans solution de rechange, tout simplement par ce qu'il n'y en a pas. Alors cette population trouve des solutions alternatives, pas toujours en adéquation avec la norme, mais dans le souci d'exister...

Pour ceux qui ont encore quelques ressources et pour éviter de tomber dans la marginalisation, l'hébergement chez les tiers est une solution palliative pour une très courte durée à cause de la cohabitation parfois difficile. Surtout, cela est un amortisseur social qui, dans la plupart des cas, évite les chambres d'hôtel souvent insalubres surpeuplées et payées chèrement pour le peu de prestation s'il y en a. Ces derniers sont parfois juste une soupape, le temps de refaire surface dans la vie. Le terrain de camping est une destination devenue à la « mode » mais la législation très contraignante, le fait rester une solution de transition et les cas extrêmes, faute de solutions de logements accessibles, sont aujourd'hui contraints de vivre en « squat », dans des logements ordinaires mais pour lesquels ils ne disposent d'aucun titre d'occupation.

De la difficulté de mener une politique du logement au niveau communal.

A Rolle

L'activité économique a connu un boom sans précédent ces dernières années, plaçant la commune dans une situation privilégiée. La population a fortement augmenté, tout comme les emplois avec l'arrivée de nombreuses nouvelles entreprises.

Cependant, ce développement engendre également des problèmes et nous devons faire face à des défis importants:

- La rareté des zones artisanales et industrielles;
- Une utilisation des terrains constructibles peu coordonnée;
- Un territoire exigu
- Les terrains à légaliser en mains privées
- L'insuffisance de certaines infrastructures et la priorisation de leur réalisation et leur financement.
- La fragilisation de l'équilibre démographique, notamment la difficulté d'accès au logement pour les jeunes.

Le prix à payer

Il est important également de garantir la mixité sociale. Il faut laisser la possibilité aux différentes catégories de citoyens, notamment aux moins favorisés et aux classes moyennes, de vivre dans leur région en leur donnant la chance d'accéder à des logements à loyers abordables. Il faut également leur offrir des services qui répondent à leurs besoins.

Ainsi à Rolle comme ailleurs, nous subissons le prix à payer d'une politique de création d'emplois qui oublie le volet logement. En effet, rappelons que la politique de création d'emplois est initiée par le département de l'économie du canton, alors que la construction appartient clairement au domaine privé.

A cela s'ajoute la libre circulation des personnes et le fait que de nombreux citoyens européens ont choisi la qualité de vie de notre région pour y vivre désormais. Par leur pouvoir d'achat et par celui des entreprises qui les engagent, cette population exerce une pression considérable sur l'offre de logement, soit sur la construction en termes de typologie de logements offerts sur le marché, soit en termes de pression sur les prix de l'habitat en général.

Dans ce contexte, nous constatons que ce sont les habitants qui subissent la hausse des prix de l'immobilier ; les plus fragilisés doivent partir, puisque cette hausse des prix de l'immobilier impacte directement le coût de la vie et crée une perte réelle du pouvoir d'achat. Seules les personnes qui possèdent déjà un bien immobilier pour se loger ne subissent pas cette hausse des prix, puisque la valeur de leur bien augmente avec le prix du marché, ce qui n'est pas le cas des primo accédants comme les jeunes familles.

De la difficulté de mener une politique du logement au niveau communal.

Le développement immobilier

Ici comme ailleurs, l'offre émanant du privé tend à s'orienter exclusivement vers des objets de haut standing et de luxe, destinés à une clientèle abondante dans la région, délaissant une grande partie de la population - des plus pauvres aux classes moyennes pourtant bien loties – et favorisant la rentabilité.

Comme presque partout, les bâtiments sont devenus des produits financiers qui doivent être rentabilisés dans le court terme et ont perdu une complexité qui répondrait aux besoins réels des habitants.

Selon un récent article paru dans Lausanne Cité, le prix pour un objet immobilier aurait grimpé de 65% durant ces 6 dernières années.

3

Promesses, encore des promesses

Si l'on se réfère aux promesses électorales passées, tous les partis politiques revendiquent la priorité d'une action ferme en faveur de la création de logements à loyers modérés. Dans la réalité, rarement les moyens nécessaires sont mis en œuvres pour financer cette création.

Notons que dans la pratique, à Rolle, comme dans beaucoup d'autres communes il n'y a pas véritablement de politique foncière active, et la politique d'urbanisme se limite principalement à la réglementation de celle-ci et à la délivrance des autorisations (de construire, de lotir, de démolir...).

Une politique du logement, un PGA qui inclut la mixité sont les démarches minimum pour retenir une population exsangue. Il serait opportun de les inscrire au sein d'une démarche générale de recherche de durabilité.

En tant qu'autorités communales nous possédons le pouvoir le plus important en matière d'urbanisme et de politique foncière, celui de préparer et d'approuver les plans locaux d'urbanisme (PLU). C'est bien sûr une étape clé dans la politique locale, que nous partageons d'ailleurs avec les services cantonaux. Remarquons au passage que ces derniers ne facilitent pas toujours le dialogue.

Soyons clairs, il faut batailler ferme pour obtenir ne serait-ce qu'un 20% de logements à loyer modéré lors de projets nécessitant une nouvelle affectation du terrain projeté. Les promesses ne sont souvent pas tenues de la part des développeurs, en l'absence de cadre juridique clair.

Sur la question du financement de projets immobiliers à loyer modérés, l'on peut s'étonner que les revenus sur les transactions immobilières ne soient pas directement affectés à la politique communale du logement.

Face à la situation, on peut se demander **"qui a encore le droit d'habiter à Rolle?"** et de nombreux jeunes et familles vont désormais s'installer loin ailleurs.

De la difficulté de mener une politique du logement au niveau communal.

Coopératives d'habitation, une chance pour les pouvoirs publics

L'existence à Rolle, depuis près de 30 ans, d'une coopérative d'habitation comprenant la gestion d'un parc immobilier d'environ 115 appartements a contribué largement à atténuer les effets d'une politique peu active en la matière de la part des autorités locales.

Aujourd'hui plébiscitée par la confédération et le canton comme partenaire idéale pour les communes, la coopérative a le vent en poupe.

Bénéficiant de modalités d'aide au financement bien établies par la confédération, novatrices dans leurs manières de gérer la complexité et d'offrir une typologie de loyers allant du subventionné, au prix coûtants, au prix du marché, incluant des PPE à prix coûtant ou à prix du marché, des appartements protégés, les coopératives savent et cherchent à favoriser la mixité tant sociale, qu'intergénérationnelle.

Rolle a par conséquent choisi cette voie en mettant à disposition le dernier terrain constructible en sa possession. Le projet d'une trentaine d'appartements et d'une importante surface d'utilité publique devrait voir le jour d'ici 2017.

4

Rolle et sa région

Il est impensable aujourd'hui d'imaginer le développement démographique et l'étude de la question du logement en faisant abstraction de la région ou l'on vit.

Ainsi, en été 2010, nous nous sommes investis sous l'égide du Conseil régional de Nyon à participer à un sondage réalisé auprès des 43 communes du district. Celui-ci a fait ressortir l'intérêt de réunir les communes pour partager nos expériences et nos préoccupations. Le questionnaire a mis en évidence la nécessité de travailler en réseau et a relevé les collaborations possibles afin de garantir à moyen terme une production de logements accessibles au plus grand nombre ?

Les vingt-cinq participants de cette première table ronde ont établi le constat suivant :

1. Nécessité de garantir la diversité du tissu sociodémographique, en permettant notamment aux jeunes comme aux aînés de rester dans la région
2. Favoriser du logement d'utilité publique dans les centres urbains et villageois, à proximité des commerces et des transports publics (vitalité des centres, liens sociaux, intégration, etc.)
3. Assurer la pérennisation des conditions mises en place en faveur du logement d'utilité publique
4. Mesures à disposition des communes restreintes en raison du cadre légal limitatif - dans le contexte vaudois - tant en matière d'aides au logement (revenu maximum donnant droit à l'aide individuelle au logement) qu'en matière des mesures d'aménagement pour produire du logement
5. Opportunités éventuelles avec la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LATC)
6. Solutionner des collaborations financières, sans nuire aux rapports de proximité des coopératives et autres fondations spécialisées dans l'habitation.

Rappelons qu'à l'échelle du district, nous devrions construire 17 000 nouveaux logements d'ici à 2030, soit plus de 850 par année.

Précarité et logement

Sur le plan social

- Les dépenses inhérentes au logement constituent, depuis 20 ans, le premier poste du budget des ménages, devançant les dépenses alimentaires
- Les demandes d'accueil en urgence ont augmenté ces dernières années et se sont modifiées avec l'apparition d'une population (plus jeune, plus féminisée, familles ou femmes accompagnées d'enfants, jeunes présentant des troubles du comportement) qui ne correspondait plus à l'image traditionnelle du sans-abri.
- De plus en plus de personnes se retrouvent à la rue. Toutes ont des parcours de vie différents mais ont en commun de subir une précarisation grandissante: chômage, perte des acquis sociaux, perte des droits au logement.
- Manque de logements (privés ou sociaux) disponibles à la location.
- Qualité des logements très variable
- Loyers élevés
- Expulsions sans relogement

Sur le plan politique

1. Les choix d'urbanisation faits dans les années huitante continuent d'influencer la structure de notre société et les rapports interindividuels.
2. La méconnaissance statistique des problèmes de logement des plus démunis reflète l'extrême précarité des liens de ces habitants avec un territoire et avec les institutions.
3. L'absence de données systématiques sur les difficultés d'accès au logement de ces personnes porte autant sur les aspects liés à l'offre existante que sur les éléments permettant d'apprécier les besoins.

En conclusion

On peut mettre en évidence certaines constances dans cette question éternelle qu'est le logement. Tout d'abord, le mal-logement touche toujours les plus précaires. Un autre constat est que les populations concernées par ces logements sont toujours considérées d'une certaine manière comme suspectes: elles constituent un risque sanitaire, un risque pour la mixité, un risque politique... Enfin, une autre constance est une certaine façon d'appréhender ce problème par les politiques publiques: ces logements précaires sont toujours présentés comme temporaires et comme une étape dans les trajectoires d'insertion. Une question qui se pose est donc de savoir si le logement précaire est une étape, le début ou la fin d'un parcours ? L'histoire a montré que les logements atypiques sont bien souvent des solutions qui deviennent permanentes. En même temps, il faut souligner que la question du logement et de ses enjeux se renouvelle sans cesse. Tout d'abord, le mal logement prend des formes nouvelles au cours de l'histoire (des bidonvilles de l'après-guerre on est passés à une forme plus diffuse, marquée par la multiplication des dispositifs d'urgence). En outre, les débats soulevés évoluent : aujourd'hui la question de la mixité sociale est par exemple une question au premier plan. La question du logement est donc marquée par une certaine continuité mais en même temps par un renouvellement de ses formes lié à des évolutions sociales plus générales et à des politiques publiques en mal de répondre à ce problème sur le fond.

« A notre départ, cette ville n'en sera pas moins que grandie, meilleure et plus belle que lorsqu'elle nous fut confiée » serment que prêtaient les citoyens Athéniens de la Grèce antique