

Logement social : qu'en est-il ?

Une centaine de logements supplémentaires depuis six ans et des projets...

Dossier réalisé par Serge Perrut et Jean Sebillotte

Chiffres et lois

Une *logement social* est un logement destiné à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. L'initiative en est publique ou privée. Le financement est essentiellement le fait des collectivités territoriales et de l'Etat.

Les nombreux acteurs du logement estiment qu'il y a, en France, plus de 3 millions de personnes pas ou mal logées, un million en attente d'un logement social, 100.000 sans abri dont 30.000 travailleurs pauvres. Dans les Yvelines il y a quelques 23.000 demandeurs de logements sociaux. Les constructions nécessaires sont estimées entre 6.000 et 7.000 logements par an, dont 2.000 à vocation sociale. L'effort consenti pour le logement social est ancien, mais depuis les années 80 de nombreux textes mettent en relief le droit au logement. Depuis 1990, trois lois majeures précisent ce droit. Selon la « loi Besson » de mai 1990, « Garantir le droit au logement constitue un devoir essentiel de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de ses res-

sources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité dans les conditions fixées par la loi, pour accéder à un logement décent, indépendant ou s'y maintenir. » La loi SRU, « Solidarité et Renouveau Urbain », de 2000, va plus loin en imposant aux municipalités que leur commune comporte au moins 20 % de « logements sociaux ». Le mode de calcul de ce pourcentage est précisé par les textes et ne prend pas en compte certains logements comme les ILN (Immeubles à Loyers Normaux). Les communes payent une taxe annuelle tant que ce seuil n'est pas atteint. Tout récemment, le 22 février 2007, le parlement a adopté la loi sur le droit au logement opposable, dont les textes d'application ne sont pas parus. Cette loi va beaucoup plus loin en introduisant une obligation de résultat.

Logements aidés de Porchefontaine (logements sociaux et autres comme ILN)

Résidence ou adresse	Nombre de logements	Date d'entrée en location	Nature
Saint Bernard- rue du Pont Colbert	80	avant 1985	ILN
Bois des Célestins	96	1985	HLM
43 rue des Chantiers*	87	1988	HLM
47-49-51- rue des Chantiers*	84	1995	HLM
Clos des Tilleuls, rue Ploix	17	2000	HLM
146 avenue de Paris	23	2000	HLM
116 avenue de Paris	38	variable	HLM
29 rue des Célestins (SNL)	5	2001	SNL
Résidence Erignac-11-17 rue Coste	43	2003	HLM
Clos des Célestins- 57 rue des Chantiers	23	2004	HLM
Rue Berthelot	1	2005	HLM
Total logements occupés	497		
En cours (Rue Girardon et Villa Molière)	36	2007-2008	SNL-HLM
Total logements aidés	533		

* Rue des Chantiers : le côté impair appartient à Porchefontaine, mais le côté pair relève du quartier des Chantiers

Logements aidés : Porchefontaine et les autres quartiers de Versailles

Quartiers	nombre de logements	Pourcentages
Chantiers	1074	19,52
Clagny-Glatigny	717	13,03
Jussieu	1095	19,9
Montreuil	1514	27,52
Notre-Dame	241	4,38
Porchefontaine	533	9,69
Satory	200	3,63
Saint Louis	128	2,33
Total Versailles	5502	100,00

Entrevue avec M^{me} Lehuard Maire-adjointe déléguée au logement

M^{me} Lehuard nous dit à quel point M. le maire et elle-même sont attachés à la réalisation de logements aidés dans tous les quar-

tiers de Versailles. Les besoins sont en effet considérables. Le terme de « logement social » est souvent mal compris. On ignore que ces logements sont accessibles à 60% des ménages de la ville qui disposent de ressources correctes mais insuffisantes pour louer dans le secteur privé. Aider le logement c'est contribuer à rajouter la ville, ce qui est un enjeu

majeur. C'est aussi favoriser la mixité sociale et diversifier la population urbaine. C'est pourquoi le fameux seuil de 20% de logements sociaux (instauré par la loi SRU) est un bon repère que la ville s'attache à atteindre en favorisant les petits programmes disséminés dans tous les quartiers. Actuellement Versailles atteint le pourcentage de 16,5 %, sans compter les Immeubles à Loyer Normal (ILN) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul. L'effort de la municipalité est constant et déterminé. L'action à Porchefontaine est un bon exemple de cette volonté de progresser au fil du temps et des occasions qui se présentent.



Inauguration du « clos des tilleuls »

47 rue Lamartine Le projet en cours

Entre les rue Lamartine, Molière et Yves-Le-Coz, sur la friche de 5218 m² qui entourait le bâtiment Dupont (qui n'est pas concerné), est en cours de construction un ensemble important dont le promoteur est la COFRINVEST. Il comprendra deux bâtiments, l'un de logements libres (Villa Molière) avec entrée rue Molière, l'autre, accessible par le 47 rue Lamartine et rue Molière. Ce dernier regroupera

le Centre de distribution de la Poste en rez-de-chaussée, avec un sous-sol de circulation et 35 logements sociaux (de une à cinq pièces) sur 3 étages, combles compris. Ces derniers bénéficieront de 38 places de parking et 38 caves. Au centre du terrain, un mail sur lequel donnera la façade des logements sociaux permettra la circulation. Cet ensemble devrait être livré en 2008.



Et notre ancienne Fourmi ?



Comme on peut le voir sur les panneaux affichés sur le bâtiment, rue Lamartine, l'ancienne imprimerie sera reconvertie en un espace commercial et quatre logements sociaux (Versailles Habitat). Ces logements ne sont pas pris en compte dans les statistiques du dossier car le projet n'est pas encore en cours de réalisation. Il confirme la volonté d'accroître progressivement et de façon diffuse le parc des logements aidés de Versailles.

Dernière minute...

C'est à la rentrée des vacances, fin août, que l'on a pu voir deux nouveaux panneaux : l'un, permis de démolir au coin des rues Yves-le-Coz et Coste (côté arrêt du bus B), et l'autre, permis de démolir et construire rue Coste. Les informations sont succinctes. Il est prévu la construction, par Bouygues Immobilier SA, « de commerces et habitat collectif » sur 907 m². Il est probable qu'il y aura là des logements sociaux. Les lecteurs en sauront davantage dans un prochain numéro de l'Écho.



Les logements HLM, pièces maîtresses du logement social

Les Habitations à Loyer Modéré ont été créées par la loi en 1949. Ces logements répondent alors aux exigences de l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme et du citoyen de 1948 selon lequel « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et celui de sa famille, notamment par le logement. » Ils prennent la suite des Habitations à Bon Marché (HBM) qui datent de la fin du 19^e siècle. Leur réglementation a beaucoup évolué. Le plafond de ressources permettant leur accès a été sensiblement relevé pour favoriser la mixité sociale. Dès lors, on estime que deux tiers des ménages peuvent prétendre à un logement HLM. Il y a maintenant la possibilité pour un locataire de devenir propriétaire de son logement HLM. Les HLM sont construites et gérées par des organismes qui relèvent soit du droit privé (Coopératives par



exemple), soit du droit public (Office Public de HLM, Office Public d'Aménagement et Construction). Ces Offices sont créés par des communes, des départements ou des établissements publics de coopération communale. À Porchefontaine les ensembles HLM ont été créés et sont gérés par différents offices.

Autres logements sociaux

On ne peut limiter le logement social aux seules HLM bien que celles-ci représentent un poids considérable. Il faut y ajouter les logements construits grâce au « 1% patronal », les logements à

loyers libres permettant l'attribution des aides directes (APL...), les foyers et autres institutions spécialisées, des logements pour étudiants, les logements de certaines associations (SNL par exemple).

Solidarités Nouvelles pour le Logement (S.N.L.)

À Versailles s'est créée, il y a une dizaine d'années, l'association à compétence départementale « Solidarités Nouvelles pour le Logement », (SNL) Yvelines, en vue de répondre à des besoins croissants et nouveaux de « logements passerelles ». A Porchefontaine, à la fin des années 80, l'association a eu connaissance d'un immeuble à réhabiliter, rue des Célestins, comprenant six logements dont cinq disponibles pour créer des logements passerelles. Pour concrétiser le projet il fallait créer un groupe local. En effet SNL Yvelines fonctionne avec des groupes locaux qui rassemblent des personnes bénévoles habitant sur place. Un groupe a pour fonction première de réunir une partie des fonds pour l'acquisition des logements.



En second lieu, certains parmi ses membres « accompagnent » les locataires. C'est une des originalités de SNL que d'organiser cet accompagnement bénévole qui complète l'accompagnement par les travailleurs sociaux de l'association départementale en favorisant au maximum l'insertion des locataires dans le voisinage. Dans la foulée du Forum de la Solidarité, en 1999, s'est logiquement constitué le groupe SNL-Porchefontaine qui a récolté, principalement dans le quartier, les premières sommes nécessaires (le reste étant largement subventionné par les pouvoirs publics). L'immeuble a été

acheté puis rénové et inauguré en mars 2001. Les premiers locataires sont ensuite arrivés. Ces derniers sont choisis parmi les nombreux postulants possibles (nombreux car les besoins sont considérables) par une commission officielle regroupant les institutions concernées. Ils occupent temporairement les lieux, le temps « de se poser dans un logement et de pouvoir redémarrer dans la vie », nous dit Elisabeth Olivier, responsable du groupe local.

acheté puis rénové et inauguré en mars 2001. Les premiers locataires sont ensuite arrivés. Ces derniers sont choisis parmi les nombreux postulants possibles (nombreux car les besoins sont considérables) par une commission officielle regroupant les institutions concernées. Ils occupent temporairement les lieux, le temps « de se poser dans un logement et de pouvoir redémarrer dans la vie », nous dit Elisabeth Olivier, responsable du groupe local.

acheté puis rénové et inauguré en mars 2001. Les premiers locataires sont ensuite arrivés. Ces derniers sont choisis parmi les nombreux postulants possibles (nombreux car les besoins sont considérables) par une commission officielle regroupant les institutions concernées. Ils occupent temporairement les lieux, le temps « de se poser dans un logement et de pouvoir redémarrer dans la vie », nous dit Elisabeth Olivier, responsable du groupe local.

