

# DROIT À LA VILLE

## LE LOGEMENT SOCIAL

**H.L.M.** Habitation à loyer modéré, type de logement, type d'immeuble. Le logement social ■ Le logement social, outil des politiques publiques ◆ *Le logement est-il une marchandise ?* □ Existe-t-il encore un logement vraiment social ?

**SAVOIRS DES LUTTES**



# DROIT À LA VILLE LE LOGEMENT SOCIAL

*«Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ».*

Déclaration universelle des Droits de l'Homme de 1948, art. 25-1

*« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ».*

Loi du 31 mai 1990

# Les enjeux d'une définition

Souvent assimilé sans nuance au statut juridique des Habitations à Loyer Modéré (HLM), le terme logement social recouvre une réalité bien plus large : c'est un outil majeur des politiques de l'habitat, tant à l'échelle nationale que local. Le terme logement social est omniprésent dans le langage des acteurs de l'action publique sur l'habitat. « Il accueille, peut accueillir ou doit accueillir les ménages qui éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions de taille et de confort dans le cadre strict des mécanismes marchand, soit parce que l'offre nécessaire à la satisfaction de leurs besoins n'est pas présente en quantité suffisante, soit que son accessibilité est limitée, notamment pour des raisons de prix. » (art.55 de la loi, *Solidarité et renouvellement urbain* du 14 décembre 2000) — Dictionnaire de l'habitat et du logement

## Le logement est-il vraiment social ?

La privatisation du logement social est depuis longtemps engagée. Le secteur public (OPHLM, municipalités) ayant abandonné la construction et la gestion de son patrimoine à des bailleurs privés, qui exigent un revenu minimum (supérieur au SMIC) pour que des familles puissent accéder à l'attribution de leurs logements. Peut-on parler encore de logement social ? De plus, la seule et unique chance d'obtenir l'attribution d'un logement social se fait par les aides de type allocations logement. La politique actuelle s'attaque à restreindre les attributions et à réduire le montant de ces allocations logement. La privatisation du logement social ne génère que de l'exclusion — Annie

Une personne qui n'a pas les moyens de payer, est-ce que cela est considéré comme un délit ? Aujourd'hui la punition qui est assortie à ce délit ce n'est pas d'être enfermé en prison, mais c'est d'être jeté à la rue — Martine

Evelyne — « *Moi je subviens au loyer, tout ça, et les enfants, après il ne reste plus rien. Pour le téléphone je fais attention, l'halogène je ne le mets pas trop fort car ça consomme. Et pour les transports je fraude.* »

La pauvreté durable se maintient. La spéculation immobilière est de retour, provoquant une nouvelle hausse des loyers, principalement dans les grandes agglomérations, alimentées par des politiques publiques de relance du marché et de rénovation urbaine, de vente au plus offrant du patrimoine public. De fortes résistances des bailleurs sociaux et des municipalités persistent à accueillir, et à maintenir dans leur commune les ménages en situation de précarité. Les discriminations urbaines dans les agglomérations et l'épuration sociale des villes centres se poursuivent. Cela maintient une crise du logement durable – Jean-Baptiste

Si chacun a le droit au logement, tout le monde doit être traité à égalité, y compris les familles qui ont moins de revenus. La loi doit les protéger pour qu'elles puissent avoir accès au logement. Il y a une crise du logement social. Parfois on réserve des logements à ceux qui paraissent les plus solvables alors qu'il y a une demande très forte chez les gens en difficulté. On n'est pas loin de se retrouver, comme dans les années 50, avec des bidonvilles à la périphérie de nos villes. Peut-on accepter cela comme un état de fait ? Tant que la valeur immobilière générera autant de fric, on ne s'en sortira pas. Il faudrait créer une espèce de Sécurité Sociale du logement, pour garantir à chacun le droit à un logement convenable - et pas seulement le droit à un 6 m<sup>2</sup> dans un hôtel meublé, sous prétexte que c'est mieux que sur le trottoir où il fait froid – Malika

## La loi SRU\* : son volet logement et la notion de mixité sociale

\*Solidarité et Renouvellement Urbain


La loi SRU, promulguée au Journal officiel le 14 décembre 2000 a pour objectif la rénovation de la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Ainsi le volet « logement et urbanisme » de la loi vise notamment à « insuffler » plus de mixité sociale en matière d'habitat et à engager le renouvellement urbain.

Dans chaque commune urbaine, 1 logement sur 5 doit être accessible aux quelques 3 Français sur 4 qui peuvent y prétendre. Les communes situées dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants ayant moins de 20% de logements sociaux devront réduire cet écart en contribuant à la construction de logements sociaux. Le cas échéant, une contribution financière annuelle par logement « manquant » leur sera imputée. L'État disposera, en dernier recours, des moyens de passer outre au refus d'une commune de remplir son obligation via la neutralisation du droit de préemption de la commune et la délivrance d'un permis de construire « État ».

C'est l'objet de l'article 55 qui a suscité de vifs débats lors du vote de la loi et continue à les nourrir : une proposition de loi sénatoriale propose d'en revoir le contenu ; à l'occasion de la discussion du projet de loi de finances 2003, le député Jean-Pierre Abelin, dans son avis sur le logement explique que la révision de l'article paraît incontournable ; enfin les ministres en charge du dossier depuis le changement de majorité gouvernementale, Gilles de Robien, ministre de l'équipement, et Jean-Louis Borloo, en charge de la ville se sont exprimés sur le sujet en rappelant l'un et l'autre leur attachement à la notion de mixité sociale, sans nier la possibilité de prévoir des aménagements dans l'application du texte. Le projet de loi DDHUC actuellement en discussion au Parlement ne prévoit pas en l'état une modification de l'article. La loi SRU c'est aussi la protection des occupants contre l'habitat insalubre : les pouvoirs du maire et du préfet sont clarifiés.

Désormais, un arrêté d'insalubrité peut entraîner une suspension du paiement du loyer jusqu'à réalisation des travaux. Les moyens juridiques pour faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire et pour assurer le relogement des occupants sont renforcés.

Source : La Documentation française



Ah! qu'il  
est doux  
de vivre  
Chez soi!!

## C'est difficile de se loger

Il faut montrer comment le logement social est extrêmement concentré sur certaines villes. Alors que la loi SRU a tenté de rétablir un semblant d'équilibre en préconisant 20 % de logements sociaux dans toutes les villes, en même temps elle a permis en payant une amende, de ne pas respecter cette règle – Augusta

L'impuissance, l'inefficacité de la commission de surendettement ainsi que l'insuffisance du dispositif de lutte contre les expulsions, laissent les familles sombrer dans la détresse et l'humiliation, alors que quelques grandes fortunes vivent protégées par une insolente opulence – Carmen

Jean-Marc – « C'est vrai, j'ai une dette de 130 000 F, mais j'avais fait toutes les démarches pour m'en sortir. J'ai eu deux plans de surendettement acceptés qui prenaient en compte mes impayés. En m'expulsant, l'office et l'huissier ont été incorrects, ils n'ont pas respecté les accords. Je touche 9 000 F, mais il faut retirer 4 000 F de loyer, 500 F de remboursement de la dette, 1 400 F de prélèvement pour le surendettement et 255 F pour EDF. Une fois tout payé, il reste 3 000 F. Je ne peux pas y arriver. »

## Les institutions du logement

On est enfermé dans un carcan économique qui a été fixé par les « décideurs », qui décident d'ailleurs à peu près de tout : de ceux qu'ils vont licencier, de comment ils vont les payer, de ce qu'ils vont construire, de ce qu'ils vont démolir. Leur bonne conscience a une potion magique : il faut de la mixité sociale dans les cités populaires, sans avancer le moindre début d'une réponse sur le pourquoi de cette situation, si ce n'est de maintenir vides des logements sociaux en attendant une population beaucoup plus solvable, moins difficile... C'est délirant – Malika

Entretenir correctement nos immeubles, ce n'est pas attendre trente ans qu'ils soient complètement délabrés pour les réhabiliter. Il y a une politique comme ça dans le Nord. On laisse pourrir les immeubles et on dit : « maintenant, il faut les réhabiliter, plus personne ne peut plus vivre là-dedans, il faut raser ». C'est une façon aussi d'éliminer une population indésirable – Gérald

## Les délais

La majorité des gens qui squattent n'ont pas accès au logement social parce qu'ils n'ont pas eu le temps de rester sur une ville pour avoir suffisamment d'ancienneté.

C'est souvent des populations migrantes, des blacks, des pauvres avec enfants, bref des gens indésirables, qui se signalent généralement tard. Ils ont tellement peur que, malheureusement, ils se mettent la tête dans le sac jusqu'au moment où ils se retrouvent dehors. Le temps d'attente, en fonction des villes, n'est jamais en dessous de six ans. Faut voir la relation au temps – Malika

## Les arguments cache-misère

Dans le discours dominant, l'insécurité vient des logements sociaux. Aujourd'hui on n'en entend plus parler et on continue à détruire les barres, à détruire des tas de choses. Le pauvre, on ne veut pas l'avoir à côté de chez soi. Le gouvernement joue sur l'insécurité des cités, des grands ensembles, en disant : « ce n'est plus gérable, l'insécurité vient de là, il faut casser ». Mais ils ne construisent rien derrière. Ce qu'ils essaient de recréer est réservé à une certaine catégorie de personnes : ceux qui pourront acheter leur appartement. Les autres seront obligés de partir encore plus loin – Gérald

On peut se poser la question, est-ce que ce sont les bénéficiaires des minima sociaux qui obligatoirement génèrent des impayés ? C'est en fait plus de l'ordre du fantasme que de la réalité, puisque si les chiffres concernant les expulsions étaient rapportés à cette population, on serait très étonné ? – Keltoum

LE TEMPS MATHÉMATIQUE POUR OBTENIR UN LOGEMENT SOCIAL,  
EST DE 0 À 15 ANS SELON LES VILLES ET LES MUNICIPALITÉS,  
À CONDITION DE RENOUVELER SA DEMANDE TOUTS LES ANS.

## DEMANDES DE LOGEMENT

### Conditions et documents à présenter

- être âgé d'au moins 18 ans
- livret de famille, pièce d'identité, carte de séjour
- 3 quittances de loyer et engagement de location
- avis d'imposition locaux et sur le revenu
- bulletins de salaires de chaque personne composant le foyer
- allocations familiales et locatives
- superficie du logement actuel
- jugement en cas de séparation
- certificat de grossesse.

### Pour les personnes hébergées :

- Pièce d'identité avec l'adresse de la domiciliation
- 3 quittances de loyer et engagement de location de la personne qui vous héberge
- attestation d'hébergement

Les demandes doivent être renouvelées tous les ans,  
sous peine d'annulation.

Extrait d'un guide municipal

## Le parcours des misères administratives

Jocelyne — « La première fois que je suis allée voir l'assistante sociale c'était au mois d'août, j'avais été faire une demande de logement à la mairie et ils m'ont dit d'aller voir les assistantes sociales pour accélérer un petit peu la demande de logement. J'y suis allée le même jour, l'assistante sociale m'a répondu « je ne fais pas ce genre de choses là, j'ai pas le pouvoir de vous faire avoir un logement ». Elle m'a donné un truc pour chercher des logements. C'est un papier avec des trucs de Logimo, enfin des noms d'agences privées qui demandent des fiches de paies et trois ou quatre mois de loyer, j'ai été, ça n'a rien donné. je suis retournée à la mairie, l'assistante sociale m'avait fait dire qu'ils ne doivent plus envoyer de demandeur de logement à son chevet parce qu'elle ne fait plus ça. Alors la dame m'a répondu « comment ça se fait ? C'est son devoir », donc j'ai laissé tomber.»

On dit d'emblée à des familles « écoutez, vous n'avez pas de ressources ». On entend par là des revenus salariés. Alors qu'ils ont des ressources, qui pour beaucoup relèvent des minima sociaux. Et on leur dit « Vous n'avez pas de ressources donc ce n'est pas la peine de déposer une demande de logement, on ne pourra pas la satisfaire » — Keltoum

# Assignation à résidence



Mampinda — *« Même un chien, on traite pas un chien comme ça : « T'as pas payé ton loyer, dehors! » Institutions... y en a pas. « Tu aurais dû te débrouiller pour payer ton loyer. » Oui, tu aurais dû aller voler, je pense que c'est ça ; aller voler, comme ça tous les mois, tu donnes ton loyer puis tout va bien. Mais moi, je n'ai pas la capacité d'aller voler. Actuellement, je suis à bout, je suis à bout, dans l'attente, on attend que ça se règle. Vous vous dites : le sous-préfet a reçu mon courrier, parce que je lui ai fait un nouveau courrier ; je n'ai jamais écrit autant, même à l'homme que j'aime ; douze lettres. »*

Les bidonvilles existent déjà et ils sont à l'intérieur des cités. Il y a des familles qui vivent à plus d'une dizaine dans deux pièces — Gérard

Quand on prend la responsabilité d'expulser, il faut savoir qu'on met les gens à la rue et durablement. Après on peut disserter sur la bonne foi, la mauvaise foi de ces personnes à la rue... par ce que c'est ça qu'on nous met en avant. Mais il faut savoir les conséquences de l'expulsion. Moi je dis clairement, c'est entraîner les gens vers la clochardisation — Augusta



## LES INSAISSISSABLES

### ARTICLE 592

Ne peuvent être saisis, en application de l'article 2092-2(4°), les biens mobiliers ci-après nécessaire à la vie et au travail du saisi et de sa famille

- les vêtements, la literie, le linge de maison.
- les objets et produits nécessaires aux soins corporels et à l'entretien des lieux.
- les denrées alimentaires, les objets de ménage nécessaires à la conservation des aliments.
- les appareils nécessaires au chauffage.
- les tables et chaises permettant les repas commun.
- un meuble pour abriter les vêtements et le linge et un meuble pour ranger les objets ménagers.
- les objets nécessaires aux handicapés.
- les livres et autres objets nécessaires à la poursuite des études ou à la formation professionnelle.
- les objets d'enfants.
- les souvenirs à caractère personnel ou familial.
- les animaux d'appartement ou de garde.
- deux vaches ou douze chèvres ou brebis au choix du saisi ainsi qu'un porc et vingt-quatre animaux de basse-cour, avec paille, grains, fourrage et autres denrées nécessaires à l'alimentation de ces animaux jusqu'à la récolte suivante.
- les instruments de travail nécessaires à l'exercice personnel de l'activité professionnelle.
- la machine à laver le linge.

## Marchands de sommeil

Quand on lit que « squatter c'est voler », je trouve ça un peu court. C'est un peu facile de stigmatiser ces gens. Il faut qu'on m'explique qui peut vivre dans la rue, ou qui mérite d'être à la rue. Et l'hôtel social, c'est une chambre chez les marchands de sommeil, payée par les services sociaux. C'est une chambre de 6 m<sup>2</sup> avec un lavabo et pas le droit de faire la cuisine ni de faire chauffer un biberon – Malika

Il faut peut être faire attention de comment, peut-être on qualifie ces hôtels. Car il n'y a rien de social dans les hôtels qu'on arrive désespérément à trouver pour héberger les familles dans l'urgence – Keltoum

Ces hôtels de tourisme, parce que ça s'appelle comme ça malheureusement, on les paye avec le budget de l'aide sociale à l'enfance : 1 500 euros par mois pour une femme et deux enfants. Ce sont parfois des structures gérées par des marchands de sommeil qui profitent de la misère des autres – Yasmine

Il y a des logements sociaux dont des marchands de sommeil s'approprient illégalement pour pouvoir les louer. Ce genre de pratiques crée de multiples problèmes : pour les organismes HLM qui ne peuvent plus gérer leur patrimoine et surtout pour les pseudo locataires qui se retrouvent dans une détresse plus grande – Gérald



# Droit à la ville

## Arrêter les expulsions sans relogement

La justice parle de légalité et nous de légitimité. C'est légal d'expulser, mais pas légitime – Malika

Un logement décent pour tous, c'est un droit : sa mise en œuvre implique à la fois de créer des logements, d'assurer le maintien et le relogement des personnes les plus en difficulté. Nous avons développé des propositions dans ce sens pour une véritable « Couverture Logement Universelle ».

La mobilisation des logements vides, par l'application de la Loi de Réquisition de l'Ordonnance de 1945, permet quant à elle de lutter contre la vacance dans le contexte actuel de pénurie – Jean-Baptiste

Le logement n'est pas une marchandise – Jean-Baptiste

Peut-on dire qu'on est dans la ville quand on est à l'écart dans une zone excentrée, réservée aux logements sociaux ? On constate qu'il y a un droit à la ville, au cœur de la ville, mais aussi un « droit » à la ville à l'écart, pour les plus modestes – Martine

## Un loyer en fonction des revenus

Les organismes demandent un minimum de ressources alors que rien dans la loi ne l'oblige. C'est contraire à la logique qui voudrait que l'aide aille en premier lieu à ceux qui peuvent le moins accéder au toit... On pourrait imaginer que tu aies un loyer en fonction de tes revenus comme la fiscalité. Il y a des choses à inventer à notre époque. On continue à fonctionner sur les années 50 – Malika

Un loyer variable par rapport aux revenus. Une personne qui tombe au chômage à une période de sa vie, qu'elle ne s'endette pas avec son logement, le loyer s'adapte. Ce sont des choses qui peuvent être faites – Gérard

Pourquoi ne pas réfléchir à une « Couverture Logement Universelle » qui ne reposerait pas sur la gratuité mais plutôt sur la mutualisation des moyens et des aides jusqu'ici consenties et gérées par le marché ? – Marie-Simone

L'administration locale a la responsabilité d'établir des relations entre les différents collectifs autogérés. Seule la volonté d'une politique vécue comme un art de vivre, peut procurer l'énergie et les moyens d'inventer les formes de son partage, pour donner des droits aux désirs ! – Gérard

## Politiques de choix

On cherche beaucoup à nous instrumentaliser, nous les assistants sociaux pour maintenir la paix sociale par rapport à la question du logement. À partir du moment où l'on a commencé à se révolter, à brandir la menace de ne plus jouer ce jeu-là, les responsables des pouvoirs publics nous ont écoutés. Il reste à nous faire entendre encore plus fort du « Pouvoir public », pour faire changer les choses – Martine

Avec le prix des nourritures pour chiens et chats en Europe, les produits cosmétiques, les produits de consommation avec ce coût-là, on peut régler la faim, l'accès à l'eau, la santé, le logement. C'est une question de choix politique. Il faut s'en convaincre aujourd'hui. On a des choses à inventer si on veut s'en sortir dans le sens de l'humanité, sinon on va vers la barbarie. On peut arriver dans une situation de guerre des pauvres entre eux – Malika

Tu vas vendre des appartements, il va y avoir spéculation. Le pauvre va être encore chassé, le propriétaire va spéculer ou il va laisser l'immeuble se détériorer complètement et il va partir je ne sais pas où. Le logement social, demain, on le vend, qu'est-ce que ça va devenir ? Est-ce que ça va être une famille d'ouvriers ou de classe moyenne qui va pouvoir bénéficier de terrasses plantées ? Sûrement pas. Dans un grand ensemble, personne ne voudra y aller ni acheter, il va se dégrader – Gérard

# Pour en savoir plus

## **APEIS Association Pour l'Emploi, l'Information et la Solidarité des chômeurs et des précaires.**

*L'Apeis créée en 1987 compte aujourd'hui 60 comités locaux dans 24 départements. « Briser les solitudes, reprendre confiance, s'informer, s'entraider et agir, voilà ce qui caractérise notre association. » Ouverte à toutes et à tous, solidaires et antiracistes, l'Apeis agit avec les autres associations de chômeurs pour l'urgence et le changement.*

8, avenue de Verdun 94800 Villejuif.  
Téléphone 01 46 82 52 25 - [apeis@freesurf.fr](mailto:apeis@freesurf.fr)

## **Coordination des travailleurs sociaux du 93**

*Née en novembre 2002 pour dénoncer l'afflux des personnes en errance, faute de solutions d'hébergement et de logement. La coordination appelle les collègues des autres départements à se joindre à ce mouvement « citoyens et professionnels » pour se battre sur cette question.*

31 av du Président Allende 93000 Bobigny.  
Téléphone 01 41 60 96 94 - <http://monsieur.wanadoo.fr/lologementpourtous> - [lologementpourtous@wanadoo.fr](mailto:lologementpourtous@wanadoo.fr)

## **DAL Droit Au Logement**

*Créée en 1990, par des familles mal-logées ou sans-logis et des militants associatifs de quartier, dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Pour initier et organiser le soutien l'information, la promotion d'action ayant pour but de remédier au problème des mal-logés et sans-logis, par des propositions visant à améliorer la législation sur le logement.*

8 rue des Francs Bourgeois 75003 Paris  
Téléphone 01 42 78 22 00 <http://www.globenet.org/dal>

## **Droits devant !!**

*Association de lutte pour l'égalité des droits, contre la précarité et les exclusions. Le « s » de « Droits » est essentiel, c'est la conjugaison des espoirs et des convictions dans laquelle se côtoient, se mélangent, s'écoulent, s'apprennent...un sans-boulot, un facteur, une anthropologue, une sans-papier, une retraitée, un toxico, un saltimbanque,...*

44 Rue Montcalm 75018 Paris  
Téléphone 01 42 58 82 22 [www.droitsdevant.ouvaton.org](http://www.droitsdevant.ouvaton.org) - [droitsdevant@globenet.org](mailto:droitsdevant@globenet.org)

## Pour en lire plus

**Dictionnaire de l'habitat et du logement**, sous la direction de Marion Segaud, Jacques Brun & Jean-Claude Driant, Armand Colin, 2002.

**Loger le peuple**, Jean-Paul Flamand, La découverte, 1989

**Le logement social en France**, Jean-Marc Stébé, PUF, 1998

**Le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible**, Christian Topalov, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987.

*Ce livre à été réalisé avec Keltoum Brahna, Martine Chauvet, Augusta Epanya, Yasmine Kaci (Coordination des travailleurs sociaux du 93), Jean-Baptiste Eyrault (DAL), Gérald Goarnisson (office Public HLM), Annie Pourre (Droits devant) Malika Zédir (Apeis), Gilles Paté et Franck Poupeau (Ne pas plier). Avec le soutien de la ville de Bobigny. Propos recueillis par Élodie Couratier. Photos de Marc Pataut (p.2.8.18) et Gérard Paris-Clavel (p.15). Sous la direction d'Isabel de Bary Edition Ne pas Plier 2003.*

**Quelle est la situation  
du logement dit social aujourd'hui ?**

**Quelles sont les causes  
économiques, sociales et politiques  
qui sous-tendent cette situation ?**

**Quels sont les effets de la crise  
du logement dans les milieux populaires ?**

**Quelles actions entreprendre  
pour restaurer un droit au logement  
pour tous ?**

**NE PAS PLIER**

Décembre 2003  
ISBN 2-91 0463-02-8