

Pour un renversement des politiques de l'habitat à Lille et dans son agglomération

Propositions pour un logement abordable, sans discriminations,
digne et sans expulsions.

On ne peut plus se loger à Lille !

Le constat n'est pas rose. Depuis 20 ans, on assiste à une hausse excessive des loyers, à une spéculation grandissante, à la dégradation du parc social et privé, à l'ancrage des discriminations raciales et à l'augmentation continue des expulsions locatives.

Ce sont les familles populaires, et singulièrement les femmes, dont les revenus sont déconnectés des prix du logement, qui en font les frais. La ville est offerte aux étudiants, cadres et professions intermédiaires qui pour beaucoup finissent pourtant par quitter Lille. Que deviennent les autres ?

Face à ce constat, habitant.es, militant.es du droit à la ville et chercheur.es s'organisent et se font force de proposition. Ce premier livret n'est qu'une ébauche de solutions possibles, à court terme, et mobilisables par des élus locaux réellement soucieux de répondre concrètement aux problématiques du logement auxquelles la ville de Lille est confrontée depuis de trop nombreuses années. Ce premier travail en appelle d'autres. Il ne couvre pas l'ensemble des problèmes soulevés par la question du logement. Il s'est plus simplement attaché à répondre à des questions centrales soulevées par le travail de terrain des Ateliers populaires d'urbanisme de Fives et du Vieux-Lille.

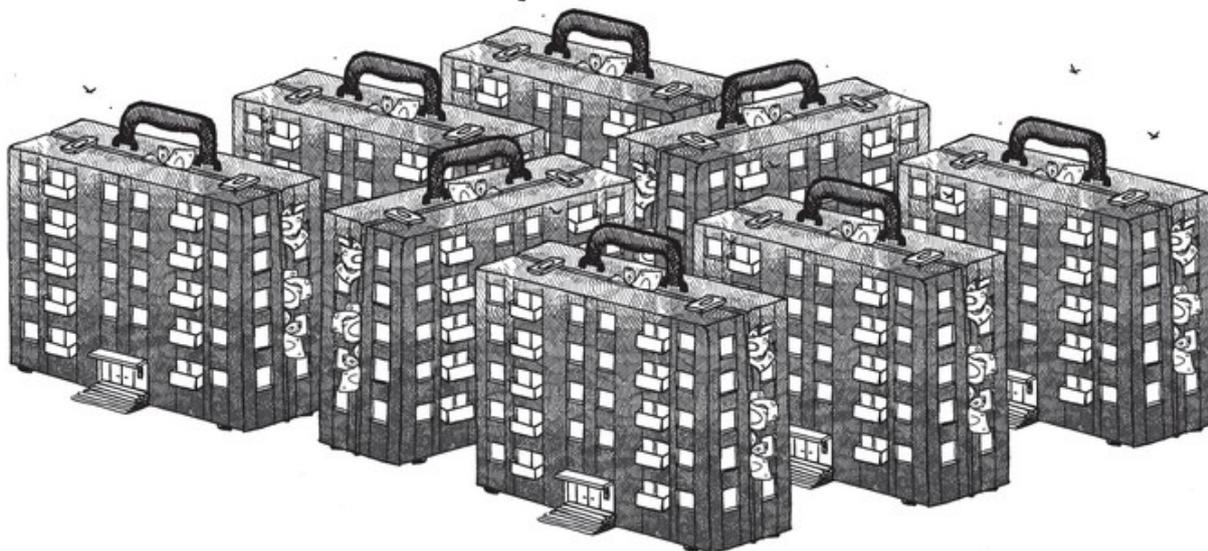
Bien sûr, des dispositifs existent déjà pour tenter de palier à certains de ces problèmes. Mais ils ont prouvé depuis de nombreuses années qu'ils n'étaient au mieux qu'un palliatif, au pire un pansement sur une jambe de bois. Il suffit de jeter un coup d'oeil aux chiffres : à Lille, 25% de la population vit une situation de "mal-logement" (logements sur occupés, mal isolés, indécents ou insalubres, loyers trop élevés...). Pourtant, la ville se transforme et les discours publics ne manquent pas de mettre en avant son "inclusivité" et sa politique volontariste à destination des plus précarisé.es.

Et pourtant, dans les faits, le droit au logement a été sacrifié au profit de la mixité sociale.

Le logement ne peut pas être considéré comme une simple marchandise. Il faut réfléchir à des outils locaux qui permettent d'éloigner promoteurs et spéculateurs et de favoriser le logement hors-marché. Il faut également créer de nouveaux droits qui renforcent les droits existants peu ou mal appliqués. La ville doit, enfin, soutenir les contre-pouvoirs (collectifs de locataires, associations de droit au logement et de lutte contre les discriminations, associations de femmes) et instaurer un dialogue permanent avec eux afin de redonner des capacités d'agir à la base.

I - Assez des loyers trop chers !

Pour un logement réellement accessible à tous et toutes



Un parc de logement social insuffisant... et insuffisamment social :

Bien que le parc HLM à Lille représente 24% du total des logements, environ 15 000 ménages sont en attente d'un logement social dont près de la moitié depuis plus d'un an. Un peu moins des deux tiers de la population de la ville a des ressources inférieures aux plafonds HLM, dont 81% des locataires du parc privé. Le parc social est mal adapté : seulement 3.8% du parc est constitué de logements à loyer « très social » (PLAI) tandis que 75% des demandeurs relèvent de cette catégorie.

Une production de logement déconnectée des besoins de la population, un parc locatif privé trop cher faisant la part belle aux propriétaires bailleurs et investisseurs :

Entre 2006 et 2014, 9 463 logements neufs ont été construits à Lille. Ces logements profitent notamment aux investisseurs bailleurs : la moitié part directement à la location dans le parc privé, principalement à destination des cadres, professions intermédiaires et étudiants, qui occupent 74% de ces logements. Les ménages ouvriers ou employés ne représentent que 20% de ces nouveaux occupants, alors qu'ils constituent 30% de la population lilloise.

Ceci est la conséquence des loyers trop élevés : avec une moyenne de 13,70 €/ m² en 2018, Lille est la 6^e ville la plus chère de France, alors que le taux de chômage reste très élevé et que 25% des foyers sont sous le seuil de pauvreté, 10 points au dessus de la moyenne nationale. Des actions fortes sont ainsi nécessaires pour que le parc de logements Lillois soit adapté à sa population mais également pour que Lille cesse d'être si attractive pour les spéculateurs.

Propositions pour un logement réellement abordable

- **Construire des logements accessibles aux plus faibles revenus et aux précaires.**

Réaffirmer une véritable politique du logement social pour l'adapter aux besoins des lillois.es par le renforcement de l'obligation de construction de logements abordables : instaurer une nouvelle règle pour les projets urbains sur le principe du 2/3 de logements très sociaux, 1/3 de logements libres avec obligation de conventionnement des loyers

- **Arrêt du découpage des logements en studios plus rentables pour les propriétaires et développement des grandes typologies (T4, T5+) plus adaptées à la composition des familles**

- **Affecter les ressources de l'organisme foncier solidaire de Lille, à la mobilisation du foncier pour du logement locatif très social.**

- **L'encadrement des loyers ne suffit pas. A la vue des revenus moyens des populations locales, il est nécessaire**

de les baisser en incitant au conventionnement des logements privés par la mise en place d'une « contribution à l'effort pour l'accessibilité au logement pour tous » intégrée à la taxe foncière. Les propriétaires occupants, les commerçants et les bailleurs privés conventionnant leur logement en seraient exonérés

- **Pas de place à Lille pour la spéculation et les marchands de sommeil : mise en place d'une politique de préemption systématique des achats immobiliers à but spéculatif** ou lorsque le prix est tel qu'il contribue à l'inflation du marché

- **Expropriation systématique des immeubles insalubres irrémédiables** si le délai de l'arrêté de police n'est pas respecté (application de la Loi Vivien)

- **Application de la loi de réquisition des logements vacants**

II - Ya basta le racisme !

Pour le contrôle et la sanction des pratiques discriminatoires

En 2017, le collectif Kif Kif a mené un testing en répondant à des annonces de particuliers et d'agences immobilières. Il révèle que **pour la seule aire urbaine de Lille, un candidat ayant un nom à consonance « maghrébine » a presque 25 % de chance en moins de recevoir une réponse ouvrant au moins le droit à une visite** qu'un candidat ayant un patronyme à consonance « française ».

Constats affligeants, mais comment s'en étonner ? Depuis 40 ans **la lutte contre les discriminations fait figure de parent pauvre dans les politiques publiques** nationales et locales. Les actions en justice restent extrêmement rares, faute de moyens pour outiller et accompagner les victimes. Ces pratiques peuvent ainsi se perpétuer en toute impunité aux quatre coins du système décisionnel : chez les bailleurs sociaux, au sein des municipalités, du côté des propriétaires particuliers et des agences

désireuses de garder leurs précieux clients.

Concernant le logement social, le système actuel est triplement défavorable aux étrangers et immigrés : dans les choix de construction, dans les procédures d'attribution, et le traitement des demandes de mutation.

Bien que l'ampleur du phénomène soit de notoriété publique, **toujours aucun contrôle institué ni réelle sanction à la clé**. Résultat : les ménages immigrés ou supposés tel sont davantage déboutés dans leur recherche de logement ; **quand ils accèdent au parc social, ils sont plus souvent orientés vers les résidences vétustes et excentrées**.

Pour parachever ce sombre tableau, **le principe de la « mixité sociale », par le flou qu'il entretient, autorise, voire encourage de nombreuses pratiques discriminatoires**.



RACISME

Propositions pour un logement sans discriminations

- Dans le parc social, le droit au logement doit intégrer à la fois le droit d' « entrée » et le **droit de « mobilité » dans dans tous les secteurs abritant des résidences sociales.**

- **Moins de blabla, moins d'argent public dépensé à perte** dans une soi-disant lutte contre la radicalisation qui alimente les amalgames et cautionne les attitudes xénophobes

- **Contrer la discrimination nichée au cœur des institutions.** Création d'une commission indépendante chargée de s'assurer des pratiques effectives dans ce domaine. Celle-ci pourrait également être présente aux commissions d'attribution des logements des bailleurs sociaux.

- **Plus de soutien, notamment financiers aux associations locales qui reçoivent la parole des victimes,** les fédèrent, et tentent de réunir les preuves légales à même de faire condamner les personnes physiques et morales qui pratiquent allègrement cette discrimination.

- **Mettre en place un système d'accès au logement social plus transparent** laissant une véritable place aux demandeurs. Par exemple, un système de cotation des demandes sur des critères objectifs pourrait permettre de limiter certaines discriminations.

- **Mettre en place un observatoire et des testings annualisés qui pourrait pratiquer le name and shame** envers les propriétaires et les agences récalcitrantes, voire les poursuivre en justice.

III - Lille, ville de l'indescence !

Pour la fin du logement indigne

Aujourd'hui, **10% des logements indécents de France se trouvent sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille.**

Sur la ville de Lille, 10 % du parc privé est considéré comme potentiellement indigne (contre 3% au niveau national) selon l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole. En 10 ans, les services de la ville de Lille ont ouvert 8000 dossiers en insalubrité (2007-2017). Les logements suivis ne sont pourtant malheureusement pas souvent rénovés par leurs propriétaires qui jugent les travaux trop coûteux au rapport de sanctions très rarement mises en place.

Une aide à la rénovation insignifiante pour les plus précaires

La rénovation des logements privés en location, est encouragée en France par

les aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat). Cependant, au vu des chiffres, **l'impact de ces rénovations reste très marginal.** En effet en 2018, sur la totalité du territoire, 4 425 logements ont bénéficié d'une aide à la rénovation en échange d'un conventionnement de loyer, et seuls 384 logements étaient destinés aux personnes éligibles au PLAI (pour des logements dits "très sociaux").

Un contrôle partiel des obligations des bailleurs

Si certains dispositifs sont mis en place pour parer l'indécence dans le parc privé, dans le parc social, **la plupart des dispositifs récents** (permis de louer, consignation des APL etc) **ne s'appliquent pas.** Les logements vieillissants et mal entretenus par les bailleurs fleurissent.



Propositions pour un logement digne

Le SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé), au-delà du relevé des infractions à la décence dresse une liste de travaux indicative à exécuter pour régler les désordres dans le logement. Si ces désordres ne sont pas réglés, **systematiser la rédaction et la signature rapide de procès verbaux permettant la transmission au procureur et la délivrance d'amendes de troisième classe** comme prévu par la loi (450 euros).

Systematiser la mise en place des travaux d'office, quand un logement est déclaré insalubre.

Se doter d'une équipe juridique spécialisée pour récupérer auprès des bailleurs les fonds engagés dans les travaux d'offices, majorés de 8 % comme prévu par la loi ALUR afin de créer un fond de roulement permettant de systematiser la réalisation de ces travaux.

Supprimer les aides de la ville pour les rénovations réalisées par les propriétaires bailleurs en conventionnement social et intermédiaire, et les remplacer par des aides majorées à la rénovation assorties d'un conventionnement "très social".

Mettre fin à la tolérance des services d'hygiène avec les logements indécents du parc social.

IV - Pas d'expulsion sans solutions !

Pour un respect du droit des personnes

Toute expulsion sans alternative porte atteinte au droit fondamental à un logement (article 25 de la Déclaration universelle des droits humains). Malgré cela et chaque année, environ 4800 familles sont expulsées de leur logement dans le Nord. Rapporté au nombre d'habitants, Cela touche en moyenne **10 familles expulsées par semaine à Lille, et 40 sur l'ensemble de la MEL**. Ces expulsions concernent de plus en plus des locataires du parc public.

Des causes sociales et économiques indépendantes des personnes mises à la rue

L'une des principales causes d'expulsion est la difficulté à payer le loyer suite à une baisse de revenus (perte

d'emploi, baisse de revenus, séparation conjugale, handicap et maladie) dans une ville qui combine des loyer très élevés et un grand nombre de familles en situation de précarité.

Une machine à expulser dégradante et qui coûte cher

Et pourtant des solutions au niveau local pour éviter de se voir dépossédé de son logement et de se retrouver à la rue existent. Dans la plupart des cas, elles sont même moins coûteuses pour les institutions que la poursuite des procédures : frais de justice, avocats, réassignation du logement concerné, prise en charge de l'hébergement des personnes expulsées beaucoup plus coûteux qu'un maintien dans les lieux...



Propositions pour un arrêt des expulsions locatives

Création d'un « pôle logement » au sein du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Lille, qui accompagnerait les familles menacées d'expulsion. Ce service, qui existe déjà dans des villes comme Barcelone, aurait comme objectif d'aider les familles à trouver une solution adaptée à leurs revenus. Si l'expulsion aboutit, il pourrait faire usage du contingent municipal de logements sociaux mis à disposition de la ville (20 % des logements HLM de la ville) pour reloger d'urgence les familles concernées, le temps de trouver une solution pérenne.

Faire signer une charte de prévention des expulsions aux bailleurs privés et sociaux sur le territoire, impliquant notamment qu'ils s'engagent à alerter le « pôle logement » dès les premiers impayés.

Renforcer l'information des locataires sur leurs droits, en soutenant les associations par un financement pluriannuel de leur activité

Renforcer la lutte contre les expulsions illégales (propriétaires violents, etc.)

Engagement de la municipalité et de la MEL à renoncer aux expulsions des occupants de leurs terrains ou de leurs bâtiments qui n'ont aucun usage effectif

En dernier recours, **que la municipalité fasse systématiquement la démarche de se tenir au courant d'une éventuelle date d'expulsion auprès de la Préfecture** afin de prévenir les personnes concernées et/ou d'éviter celle-ci. Pour le respect de la dignité des familles menacées, il est indispensable qu'elles connaissent la date précise de l'expulsion par la police.

Document provisoire

-

Support à la réflexion pour la soirée :

"Le logement à Lille.

Débat avec les candidat.es aux municipales"

4 mars 2020, Amphi C, Sciences Po Lille,

9 rue Auguste Angellier, 59000 LILLE