

Le logement
l'enjeu des Alpes-Maritimes

**Livre blanc réalisé à l'initiative
du mouvement associatif**

rédigé par Claire Beauville



Le logement : l'enjeu des Alpes-Maritimes

Livre blanc réalisé à l'initiative du mouvement associatif

Rédigé par Claire Beauville

Avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre

Crise du logement ?

Loger les habitants du département **7**

De plus en plus nombreux
En moyenne, un peu plus riches que dans le reste de la Province
Mais percevant des revenus très inégaux
Et de nombreux ménages pauvres

Le parc de logements : vue d'ensemble **10**

En 1999, des logements par milliers, mais ...
Le déséquilibre actuel

Le secteur privé **13**

Acheter
Louer

L'évolution du secteur social **18**

Toujours des efforts mais toujours insuffisants
Trop peu de mobilité, trop de vacance
La mixité sociale, mythe et réalité
Des logements compatibles avec les revenus des ménages

Conséquences économiques et sociales

Vu de l'entreprise **26**

L'inquiétude
Niveau de salaire, niveau des loyers et distance domicile-travail
Salariat, précarité, chômage et logement
Le problème du logement selon la qualification
Conséquences sur l'entreprise

Vu des ménages en difficulté face au logement **33**

Zoom sur quelques situations particulières
Les ménages modestes ou pauvres
Les ménages sans logement et hébergés



Propositions

Accroître l'offre de logements	43
Un objectif prioritaire de l'aménagement du territoire et de l'urbanisation	
Construire, quoi et à quel prix ?	
Quelle utilisation des aides à la pierre ?	
Développer le logement social	49
Doubler la production	
Produire des logements sociaux pour les salariés	
Assurer la pleine efficacité des organismes de logement social	
Remettre des logements sur le marché	52
Lutter contre la vacance	
Réhabiliter	
Maintenir les habitants dans leur logement	56
Intervenir sur les Aides personnelles au logement	
Optimiser les interventions du Fonds de solidarité logement	
Prévenir les expulsions	
Répondre aux besoins des personnes sans logement	58
Créer les places d'accueil et d'hébergement qui font défaut	
Reloger les ménages hébergés	
S'engager dans un partenariat de responsabilité	61

Nos besoins en logement sont immenses : ils devraient obséder toute intelligence prévoyante

Léon Blum

Il y a un diagnostic partagé sur la question du logement, partagé et des associations, et des organismes représentatifs des locataires, et des syndicats, et du patronat, et des bailleurs sociaux, et des pouvoirs publics : [même si] on construit plus de logements chaque année... nous sommes en crise grave parce que l'on ne construit pas les logements nécessaires pour les personnes qui n'ont pas les ressources suffisantes aujourd'hui pour se loger.

Marc Philippe Daubresse, secrétaire d'Etat au Logement

Cités dans « Crise du logement : en sortir ! », Les entretiens d'Inxausetta, 20 août 2004, Théâtre des nombreux pâturages

A l'origine de ce Livre Blanc se trouve le travail commun de quatre fédérations d'associations d'hébergement et d'insertion. Depuis plusieurs années, la FNARS, la FAPIL, l'UFJT et Habitat et Humanisme coopèrent pour reloger les familles et les jeunes qu'elles hébergent ou accompagnent. Elles se heurtent à des obstacles de plus en plus insurmontables et observent que les difficultés de logement ne touchent pas que les personnes en situation précaire mais s'étendent à toutes les catégories socio-professionnelles.

Avec le soutien actif de la **Fondation Abbé Pierre**, elles prennent alors l'initiative d'organiser des Etats Généraux du logement dans les Alpes-Maritimes, réunion publique où élus et acteurs du logement dans le département seront invités à confronter leurs analyses et à s'interpeller sur leurs propositions. Pour préparer ces échanges, elles rencontrent tous les acteurs concernés : responsables d'entreprise, dirigeants syndicaux, organismes du logement social, agences immobilières, fédération du Bâtiment, Observatoire immobilier de la CCI, travailleurs sociaux et responsables de services ou d'associations d'hébergement ou d'insertion... Ces acteurs interviennent à divers endroits de la chaîne du logement, de l'immobilier de luxe à l'hébergement d'urgence, et sont tous légitimes et experts sur leur segment particulier. Invités à participer à l'élaboration de ce Livre Blanc, ils ont transmis données, documents, études, bilans d'activité et des panels de chacun de ces types d'acteurs ont été interviewés, auditionnés en débat collectif, ou ont répondu à une enquête par questionnaire.

Quoique élaboré dans des délais restreints ce qui n'a pas toujours permis d'affiner les analyses et solutions, ce Livre Blanc reprend et organise l'essentiel de leurs apports, des constats aux propositions, en passant par l'analyse des conséquences économiques et sociales de la situation du logement. Il met à plat les données actuelles. Il présente des pistes pour l'avenir. Il reprend les questions soulevées par les divers acteurs, et énonce ainsi les choix à faire pour construire une politique globale du logement dans les Alpes-Maritimes.

Dans ce travail partenarial d'élaboration du Livre Blanc, les acteurs du logement n'accordent pas tous la même importance aux divers aspects de la question. Ils ne se prononcent pas toujours sur certaines réponses, trop techniques ou trop politiques par rapport à leur expertise. Leurs priorités pour l'avenir différent parfois.

Mais ils se retrouvent sur un *diagnostic partagé*, semblable à celui que le Secrétaire d'Etat au Logement évoquait cet été : *la crise est grave, non par manque de logements, mais par manque de logements accessibles.*

Ceci permet d'espérer que les besoins en logement vont, selon la formule de Léon Blum, *obséder toute intelligence prévoyante* du département et qu'au-delà de la réflexion commune des acteurs concernés et des décideurs politiques, prévue lors des Etats généraux du 27 janvier 2005, cette mise à plat et ce questionnement guideront la poursuite de l'action commune.

Ont participé à l'enquête Livre Blanc :

4 organismes de logement social et l'association régionale HLM

11 agences immobilières

4 unions départementales de syndicats : UNSA, CFDT, CGT, FO

22 entreprises et la Fédération du Bâtiment

13 associations d'hébergement et d'insertion et le CCAS de Nice

Ont transmis des dossiers pour aider à la préparation :

Actes

ADIL 06

ALC

API Provence

Caisse d'Allocations Familiales

FAPIL

Délégation départementale FNARS
Logis des jeunes de Provence
Montjoye
Observatoire de l'immobilier de la Côte d'Azur
Union départementale des FJT
Union départementale CFDT
Union départementale Force Ouvrière
Union départementale de l'UNSA 06

Crise du logement ?

◆ Loger les habitants du département

➤ De plus en plus nombreux

Il faut rappeler quelques données:

- un peu plus d'un million d'habitants
- une augmentation rapide, et totalement due à l'arrivée de nouveaux habitants : 10 000 personnes supplémentaires par an depuis 1999
- en prévision pour 2010, 1 100 000 habitants, avec une augmentation surtout dans les zones de Vence, Grasse et Valbonne.
- un renouvellement important, puisque les habitants arrivés depuis moins de 15 ans représentent environ 20% de la population actuelle.

Les besoins en logement et en services de la majorité de ces nouveaux arrivants sont ceux d'actifs, et d'enfants et jeunes d'âge scolaire : depuis 2000, le Conseil Général construit 3 nouveaux collèges et le Conseil Régional 2 nouveaux lycées.

➤ En moyenne, un peu plus riches que dans le reste de la Province

Le département est plutôt riche en moyenne : l'impôt sur le revenu effectivement payé par habitant est supérieur du tiers à la moyenne nationale et 10 500 ménages des Alpes-Maritimes payent l'Impôt sur la fortune.

D'autres indicateurs situent le département comme un peu plus riche que la moyenne nationale, mais pas de beaucoup : une vingtaine de départements le dépassent, et il arrive bien loin derrière l'Ile de France.

➤ Mais percevant des revenus très inégaux

Revenu annuel par unité de consommation			
	Le 1er décile Les 10 % les plus pauvres	Le 9ème décile Les 10 % les plus riches	Rapport entre les deux
06	4 442 €	30 583 €	6,9
France	5 152 €	28 657 €	5,6



Riches et pauvres sous le soleil d'Antibes

54 personnes qui habitaient un bidonville à Antibes ont pu être relogées en 2003 dans le cadre de l'action menée pour la résorption de l'habitat insalubre.

Bilan du Plan départemental d'aide au logement
des personnes défavorisées en 2003

« Dans un quartier résidentiel d'Antibes, il faut compter 450 000 € pour un appartement de 100 m² situé au dernier étage avec terrasse. »

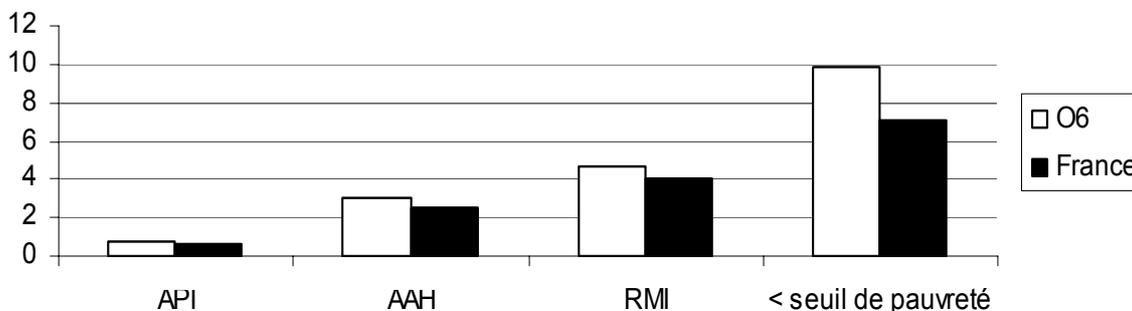
Nouvel Observateur spécial immobilier, 1 septembre 2004

Si l'on compare les revenus touchés par les 10% de ménages les plus pauvres et les 10% de ménages les plus riches, l'éventail s'ouvre de 1 à 5,2 dans la France hors Ile de France, mais il s'ouvre de 1 à 7 dans les Alpes-Maritimes.

Cette ouverture se constate aux deux extrêmes : les plus pauvres du département ont un revenu inférieur de 15% à celui des français les plus pauvres, et les plus riches du département ont un revenu supérieur de 7% à celui des français les plus riches. Peuvent cohabiter sur la même aire urbaine des personnes aux revenus sans commune mesure.

➤ Et de nombreux ménages pauvres

Qu'il s'agisse du revenu minimum d'insertion (RMI), de l'allocation adulte handicapé (AAH), de l'allocation pour parent isolé (API), de l'aide du Fonds d'Action pour les Jeunes ou encore du supplément au minimum vieillesse, les taux de bénéficiaires sont égaux ou supérieurs à la moyenne nationale. 21 000 ménages (72 000 personnes) sont couverts par la CMU de base. Malgré les ressources tirées de cette redistribution, près d'un ménage sur 10 vit avec un



revenu inférieur au seuil de pauvreté, taux supérieur de 15% à la moyenne nationale.

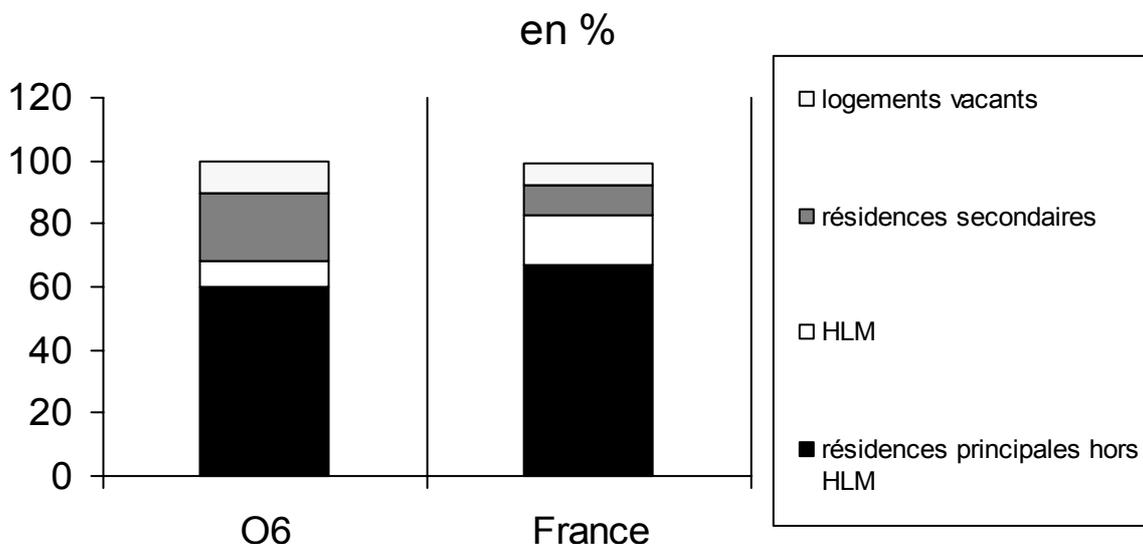
Nombre de bénéficiaires au 1er janvier 2001						
	API	RMI	AAH	FAJ	Minimum vieillesse	CMU Complé- mentaire
06	3 382	20 117	14 574	1 597	15 892	72 387

Conclusion de ces quelques rappels : les besoins en logement augmentent, et face au logement, les capacités financières des ménages se retrouvent très différentes.

◆ Le parc de logements : vue d'ensemble

➤ En 1999, des logements par milliers, mais ...

Hors maisons de retraite, hôpitaux, foyers, le parc immobilier s'établit à 666 644 logements ordinaires. Mais sur ces logements, il y a peu de résidences principales, peu de logements sociaux, beaucoup de logements vacants

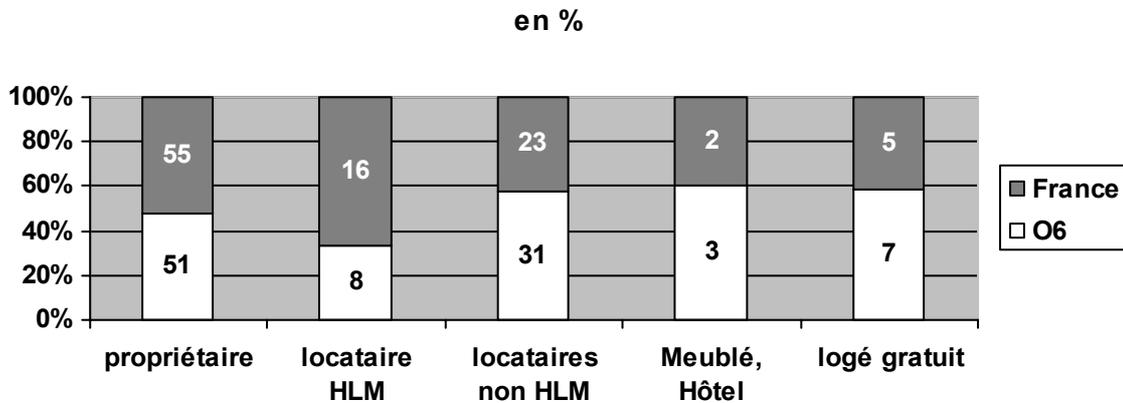


455 535 logements sont des résidences principales, et plus du cinquième des logements (146 026) sont des résidences secondaires. Le département offre, en effet, un cadre recherché des vacanciers. La part des résidences secondaires, double de la moyenne française, n'a pas fléchi de 1990 à 1999, malgré l'arrivée de nouveaux ménages dans le département.

65 083 logements sont vacants, soit un taux de vacance proche de 10% contre une moyenne nationale de 7%. Deux des sept agglomérations hors Paris qui sont soumises à la taxe sur la vacance instaurée par la loi de 1998 relative à lutte contre les exclusions se situent dans les Alpes-Maritimes : il s'agit de Nice et de Cannes-Grasse-Antibes.

Enfin, les Alpes-Maritimes se caractérisent par le faible taux de ménages locataires de HLM : 8%, exactement la moitié du taux national. D'où une situation paradoxale pour un territoire en croissance démographique et économique : **il y a plus de logements vacants que de logements sociaux**

dans le département.



➤ Le déséquilibre actuel

Depuis 1999, l'offre de logements s'est accrue : ces dernières années, entre 4500 et 5000 constructions de logements neufs sont entreprises chaque année. De gros efforts ont été faits dans le secteur du logement social. Le département dispose désormais d'un peu plus de 40 000 logements sociaux, dont la moitié sont gérés par l'OPAM. Mais 26 000 ménages environ restent en attente d'un logement social.

Tous les acteurs interrogés pour ce Livre Blanc estiment que le nombre de logements reste insuffisant pour répondre à la demande et constatent que les prix ne cessent d'augmenter.

Ils soulignent tous trois facteurs, auxquels ils accordent selon leurs analyses propres une importance plus ou moins grande pour expliquer le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande.

- ♦ La vacance : même si certains logements ne trouveraient pas de locataires (trop dégradés, situés dans des zones en déclin économique ...), d'autres (15 000 environ d'après la DDE) pourraient aisément être mis sur le



Le prix moyen au m² du terrain à construire est de 51,5 € dans les AM contre 27,8 dans le reste de la France de province (Corse exclue). « La rareté entraîne la cherté, c'est connu. Mais en la matière, on voit des prétentions de propriétaires à la limite du fantaisiste ».

Madame Gilletta, présidente de la Chambre des notaires 06

marché.

- ◆ Le coût du foncier qui accroît les coûts de construction : il augmente et, d'après la Chambre des notaires, il est deux fois plus élevé qu'en France hors région parisienne et Corse.
- ◆ Les réticences du voisinage, et par voie de conséquence de nombreux élus, face aux constructions nouvelles : la densification est vécue comme une dégradation du cadre de vie ; pour le logement social, les refus de ce type de logements se traduisent par des recours qui retardent la réalisation des programmes.

Certains soulignent aussi la mauvaise occupation des logements qui aggrave leur insuffisance. Les tailles des logements sont mal réparties entre propriétaires et locataires, mais la mobilité est faible. Conséquence : près de 21000 logements sont sous occupés (dont la moitié à Nice).

Dans ce cadre d'ensemble, il faut prendre en compte les aspects spécifiques au secteur privé et au secteur social.



La mauvaise occupation des logements

Les propriétaires occupent les grands logements, et il y a peu de petits logements mis en vente. Les logements en location, notamment ceux du secteur social sont moyens ou petits alors qu'une demande de F4 et F5 existe. Les meublés sont très petits.

Du fait de la hausse des loyers, les ménages locataires hésitent à changer. Quant à l'accession à la propriété, elle devient de plus en plus difficile aux ménages à revenus moyens. La mobilité vers un logement de taille adaptée se restreint, surtout dans le logement social et pour les propriétaires occupants, ce qui aboutit à près de 21000 logements sous-occupés et 3000 sur-occupés.

D'après le diagnostic porté dans le PLH de la CANCA

◆ Le secteur privé

Pour les acteurs interrogés, la hausse des prix de ces dernières années pose de graves problèmes. Et les professionnels de l'immobilier disent ne pas voir se concrétiser dans le département le freinage de la hausse, constaté depuis 2003 dans le reste de la France, même si quelques signes de blocage du marché apparaissent.

➤ Acheter

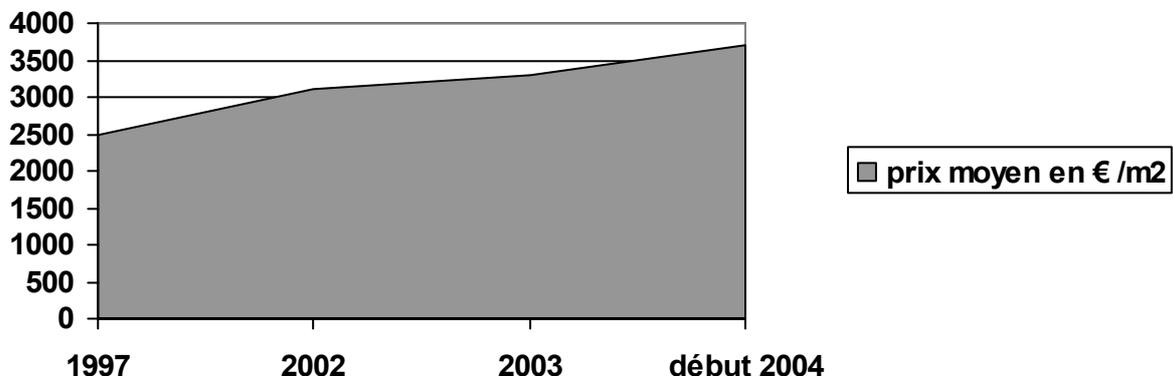
Dans le neuf, la production reste insuffisante (moins de 4000 logements pouvant servir de résidences principales produits en 2003), et les prix s'envolent : hausse de 20% environ entre 1997 et 2002, de presque 30% entre 2002 et le premier semestre 2004.



En 2003, près de 4300 appartements neufs ont été vendus. Parmi ces appartements, 15% appartiennent à l'immobilier de loisir, qui augmente régulièrement. Le marché du neuf n'a donc fourni que 3664 appartements pouvant servir de résidences principales.

Données de l'OICA
(Observatoire immobilier de la Côte d'Azur de la CCI)

vente appartements





Pourquoi autour de Sophia Antipolis les bureaux sont-ils si nombreux et inoccupés par centaines et pourquoi des logements ne sont-ils pas construits ?

Responsable d'une agence immobilière active dans la zone de Cannes



« Insuffisance de la planification urbaine, absence d'aménageur, allongement des procédures d'obtention de permis et opacité des règles pour les opérateurs... Panne de la promotion. La part des petits promoteurs a fortement diminué, la capacité à traiter les dents creuses du tissu urbain s'est réduite car c'était leur domaine par excellence

Faiblesse de la production, alors que la pression de la demande est forte en neuf, notamment celle des actifs en résidence principale ; part très importante des logements de loisir dans les programmes récents, manque de logements intermédiaires entre le standing et le médiocre

Les biens présents sur le marché deviennent trop chers pour les actifs locaux mais sont de qualité insuffisante pour les acheteurs extérieurs : risque de blocage. »

Eléments du diagnostic porté dans le Plan Local de l'Habitat de la CANCA

Dans l'ancien, l'offre se maintient à peu près : en effet, certains propriétaires vendent parce qu'ils craignent de louer. Mais, vu les tensions du marché, les prix augmentent : l'augmentation touche tous les types de biens, du studio aux appartements de grande taille et la hausse commence à toucher l'arrière-pays.



D'après l'OICA, depuis 2000, les prix de mise en vente ont augmenté de 50 %, avec une accélération en 2003 et 2004 (hausse de 14 % en tendance annuelle, 2900 €/m² en 2003). La Chambre des notaires des Alpes-Maritimes confirme ces tendances, d'après ses données sur les ventes effectives. Plus de la moitié des ventes ont été réalisées à des prix dépassant 2600€/m² ce qui est considéré comme le seuil que ne peuvent franchir les actifs du département.

OICA et Chambre des notaires

Dans certaines zones, le marché est quasiment bloqué. Ainsi, à Cannes où les droits à construire connaissent une forte réduction, les ventes ont baissé de 50 %. Dans la CASA, toutes les propositions de vente affichent un prix supérieur à 3100€/m². Dans la CANCA, les prix moyens ont rejoint ceux de l'ensemble du département, avec de très fortes augmentations (+ 17% en 2004) et, d'après la Chambre des notaires, Nice est devenue en 2004 la grande ville la plus chère de France hors région parisienne.



« Bien que les prix aient beaucoup progressé dans les Alpes-Maritimes, le marché demeure donc très attractif pour nombre d'étrangers...Je ne crois pas à une baisse des prix. Je crois plutôt à une pénurie de logements, notamment de ceux qui sont accessibles aux actifs. ... ».

Mme Janine Gilletta, présidente de la chambre des notaires des Alpes-Maritimes

« La barre des 4000€/m² est dépassée et seulement 3000 logements seront produits en 2004 : cette année encore, il manque 2000 logements pour répondre aux besoins du département. Et ce manque se fait sentir dans la fourchette des prix qui correspond au logement intermédiaire à destination des actifs, entre le social et le libre destiné à la résidence secondaire. »

M Daniel Alberti, président de la FDBTP-06

La hausse des prix de vente est entretenue par les achats spéculatifs de non résidents, en particulier d'étrangers à la recherche de placements fiscalement intéressants.

Le rêve des ménages : accéder à la propriété, devient inaccessible à la grande majorité d'entre eux, y compris aux ménages de salariés percevant deux salaires.

➤ Louer



Les bailleurs investisseurs achètent à prix fort et veulent donc des loyers qui rentabilisent leur bien. Lorsqu'ils font le calcul, charges, taxes, impôt sur les revenus locatifs, ce qui leur reste devient dérisoire.

Responsable d'une agence immobilière active sur la zone de Cannes

Les loyers suivent très naturellement l'envolée des prix à l'achat. De plus, la rénovation des centre villes, notamment de Nice, donne de la valeur aux logements mis en location.



La fin du parc social de fait ?

En 1999, environ 27000 logements privés étaient loués à des loyers similaires à ceux des HLM (moins de 35 F/m²). D'après une étude menée sur les logements les plus anciens, leurs locataires avaient, en moyenne, le même niveau de revenu que celui des ménages logés en HLM. Le secteur privé jouait donc, pour partie, un rôle social. Entre la rénovation de certains quartiers des centre villes, et la hausse de la demande liée à l'accroissement de la population, ce parc social de fait tend à se restreindre de plus en plus.

Surtout, la demande excède une offre locative limitée. Des propriétaires, notamment les plus âgés, craignent les impayés et les dégradations, et connaissent mal les garanties collectives mises en place par le 1^{er} logement (le Locapass) ou le FSL, ou s'en défient. Ils préfèrent laisser leur bien vacant,



Les bailleurs vendent à cause des lois qui protègent beaucoup trop les mauvais payeurs et ne donnent pas aux bailleurs les moyens d'exécuter les jugements obtenus.

Responsable d'une agence immobilière active sur Nice



D'après l'observatoire national du marché locatif de la FNAIM, jusqu'à ces dernières années, le loyer moyen au m² d'un appartement à Nice restait dans la moyenne des villes de province, du fait d'un nombre important de logements anciens, de faible qualité. Mais les loyers y ont augmenté relativement plus vite. Et l'écart s'est creusé depuis 2000. Avec un loyer moyen qui atteint 11,4€/m² au 1^{er} semestre 2004, Nice se retrouve certes encore derrière la région parisienne (14€/m²), mais en tête, avec Aix et Montpellier, des villes de province.

surtout lorsqu'il s'agit d'investissements visant des fins spéculatives ou des déductions fiscales, ou vendre ce qui diminue l'offre locative. D'autres

acceptent de louer uniquement en location estivale, ou encore en location meublée, le régime fiscal et les possibilités de récupérer l'appartement leur paraissant plus intéressants que pour une location vide. Nice se place désormais parmi les trois grandes villes de province les plus chères à la location.

L'offre privée, à l'achat comme à la location, ne semble pas en mesure de satisfaire spontanément la demande et pose aux pouvoirs publics la question de leur capacité à peser sur les prix et à orienter la construction vers les besoins prioritaires.



Le point de vue des agents immobiliers qui ont participé à l'enquête Livre Blanc

9 responsables d'agence immobilière sur 10 considèrent qu'il y a une réduction de l'offre (certains parlent de pénurie) et que les loyers ont trop augmenté par rapport aux moyens des locataires potentiels. « Les prix ne correspondent pas à la réalité des produits... Les loyers sont prohibitifs... Je prédis de graves endettements d'ici 1 ou 2 ans », agences actives sur la zone de Nice.

Spontanément, la moitié d'entre eux expliquent ce déséquilibre du marché par la peur qu'ont les propriétaires devant les impayés ou les dégradations et signalent que ces derniers préfèrent vendre ou laisser vacant. « Pénurie de logements à cause des problèmes d'impayés... Les propriétaires sont trop exigeants sur le profil des futurs locataires et les garanties, conséquence : une forte augmentation des logements en vente et pas de logement à louer... », agences actives sur les zones de Grasse, Antibes et Cannes

Près de 2 sur 10 signalent une augmentation des locations meublées, formule jugée moins risquée et fiscalement plus avantageuse pour le propriétaire. « Vu les abattements fiscaux sur les locations en meublé, l'offre : vide 50%, meublé 50% ; la demande : vide 80%, meublé 20% », agence active sur la zone de Cannes.

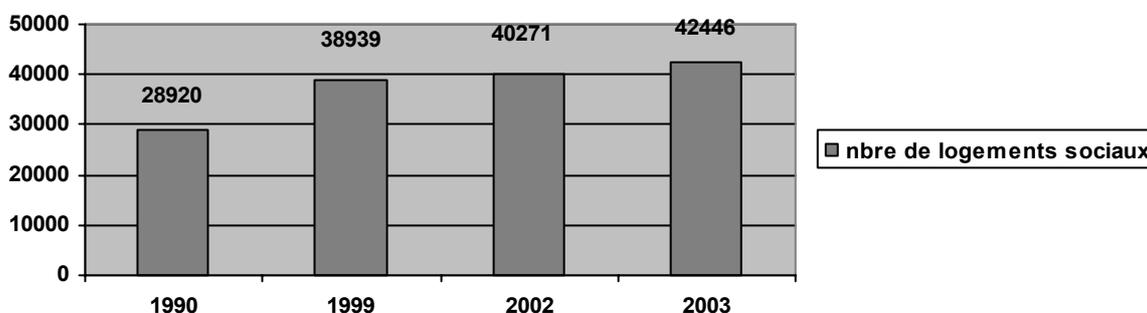
4 sur 10 se plaignent de l'insuffisance de logements assez grands pour les familles (F3, F4), et 2 sur 10 ont été confrontés à des logements insalubres, parfois acceptés par des locataires qui ont ensuite refusé de payer les charges.

L'inquiétude ressort clairement, pour certains en ce qui concerne le maintien du chiffre d'affaire de leur agence, pour presque tous en ce qui concerne les possibilités de logement des candidats locataires.

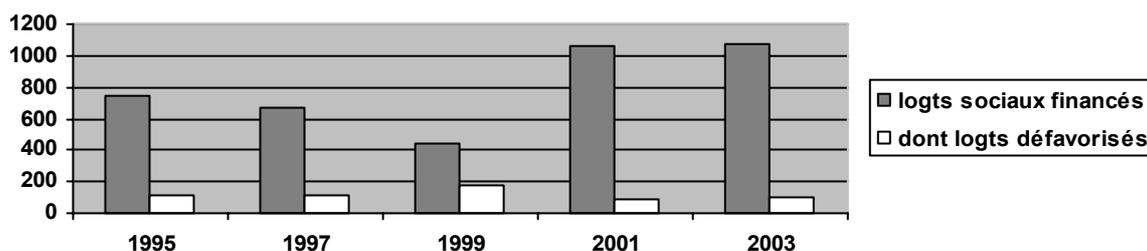
◆ L'évolution du logement social

➤ Toujours des efforts, mais toujours insuffisants

D'après la DDE, les demandes de logements sociaux en attente atteignent 26 700 au 31 décembre 2001. Le nombre de ménages qui entrent chaque année en logement social décline : 3500 attributions par an dans la période 1997-2000, 2500 seulement dans la période 2000-2003. La longueur des délais d'attente (fréquemment de 2 ans) dissuade certains ménages de formuler leur demande. **Sans une réorientation volontariste de la politique du logement social, il faudrait 10 ans pour satisfaire les ménages en attente.**



logements financés



La production de logements sociaux (construction neuve et réhabilitation acquisition) augmente mais elle n'a pas encore retrouvé le niveau d'il y a dix ans. En 2003, 1076 logements sociaux ont été financés, ce qui correspond à l'objectif programmé. Pourtant, au regard de l'obligation de 20% de logements sociaux imposée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, il en manque

1083, soit la moitié de l'objectif.

L'objectif de production affiché pour 2004 est de 1200 logements, ce qui est à nouveau inférieur à l'obligation légale (2685 logements sociaux).

Le manque cumulé dépasse les 50 000 logements. Si les communautés de communes et d'agglomération concernées réduisaient seulement de moitié ce manquement à leurs obligations, les demandes actuellement en attente pourraient être satisfaites. Mais au rythme actuel, il faudra près de 50 ans pour rattraper le retard accumulé.

La situation est critique dans certaines Communautés d'Agglomération ou de communes . Si les Coteaux d'Azur avoisinent le taux de 20 % fixé par la loi, la CAPôle Azur Provence dépasse de peu 10% et les autres sont nettement en dessous. Les principaux déficits se trouvent dans les zones de Sofia Antipolis (CASA) de Cannes, et de Nice. Les financements décidés en 2003 ne permettent pas d'espérer une résorption rapide de ce manque de logements

Loi de solidarité et de rénovation urbaine			
	Taux de logements sociaux	Nombre de logements sociaux manquants	Atteinte de l'objectif 2003
CASA	5,4 %	9 854	20 %
Bassin Cannois	9,9 %	8 158	69 %
CANCA	9,5 %	25 991	33 %

sociaux puisque ces trois dernières communautés d'agglomération n'ont pas rempli leur objectif annuel.

La faiblesse de la production ne peut s'expliquer par l'insuffisance des dotations budgétaires : plusieurs années successives, les crédits n'ont pas été consommés. 2003 a fait exception : peut-être parce qu'elle était moins importante, la dotation « construction-réhabilitation » a été intégralement utilisée.

Cette insuffisance s'explique plus par la difficulté d'équilibrer financièrement les programmes compte tenu du coût du foncier, malgré une utilisation plus fréquente du patrimoine public.



Le coût du foncier

La surcharge foncière absorbe la moitié des subventions à la production, soit 10 points de plus que pour la moyenne régionale. En 2003, la subvention pour surcharge foncière, a baissé de 8%, décision prise pour ne pas encourager la spéculation. Mais, malgré un effort sensible pour utiliser des friches appartenant à l'Etat ou aux entreprises publiques, les constructions neuves passent encore dans 2 cas sur 3 par l'acquisition de terrains privés (précédemment, dans 80% des cas) : les montages financiers restent délicats.

Enfin, même si le problème financier est résolu, demeure l'obstacle d'une opinion publique réticente à la réalisation de ce type de logements dans son voisinage, le syndrome baptisé par la sociologie américaine « Not in my backyard » (oui, mais pas près de chez moi). Les discours médiatiques et



Il y a eu une telle exploitation politicienne du thème de l'insécurité dans les quartiers HLM que tout le monde en a peur.

Un responsable d'association



Les projets de construction de logements sociaux se heurtent fréquemment à des recours de tiers (associations de voisinage notamment). La préfecture n'est pas parvenue à faire sanctionner les recours abusifs. Pour la DDE, les Alpes-Maritimes sont les « champions de France » des recours. Pour le président de l'OPAM, ces interventions ont pour effet de geler environ 1 an de production.

Interventions devant la délégation du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

politiques auxquels la politique de la ville a donné naissance ont, volontairement ou non, construit une image repoussoir des logements sociaux et des ménages qui les habitent.

➤ Trop peu de mobilité, trop de vacance

Compte tenu de la difficulté à trouver un autre logement accessible, les locataires en place ne bougent guère. D'après l'enquête triennale de l'AR HLM (association régionale des organismes HLM de PACA), le **taux de mobilité** ne cesse de décliner, et de moins en moins de ménages entrent dans le parc HLM. L'OPAM fait exception puisque, avec une soixantaine de logements livrés en 2003, la mobilité y est de 7,7 %.

Le point de vue des organismes de l'Union sociale de l'habitat

Les organismes HLM qui ont répondu à l'enquête Livre Blanc¹ (gestionnaires de près des 2/3 des logements sociaux du département) sont unanimes, la question du foncier et du prix de revient des opérations comme constituant les principales difficultés qu'ils rencontrent.

Tous insistent sur la nécessité absolue de corriger l'image du logement social.

¹ *Certains n'ont pas répondu à toutes les questions.*

Dans ce contexte où les demandes non satisfaites s'accumulent, **la vacance** dans le parc social paraît inacceptable. Depuis plusieurs années, elle reste supérieure à 3% (3,7% au 01/01/2002). Certains organismes ont progressé mais il y aurait toujours plus de 1400 logements vacants. L'OPAM signale un taux de vacance de 5,7% fin 2003.

Mobilité			
	Période 1994 - 97	Période 2000- 2003	Estimation 2003
Taux de mobilité	9,8 %	6,9 %	5 %
Ménages entrés	10 257	7 650	

La vacance s'explique en partie par l'inefficacité qui caractérise la gestion de certains opérateurs. Elle tient aussi à la dégradation de certains logements qui les rend impossibles à habiter. S'ils ne sont pas remis en état, ils sont, pour partie, occupés sans titre. Sur un peu plus de 1100 logements vacants, l'OPAM évalue ainsi à 300 les logements squattés de son parc.



OPAM : l'état d'urgence

C'est sous ce titre que Nice Matin présente des fuites du rapport provisoire 2004 de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Milos) sur la gestion de l'OPAM. D'après le quotidien, ce pré-rapport est sévère, ce qui n'est pas exceptionnel de la part de cet organisme de contrôle mais reste inquiétant. Il reconnaît que des progrès ont été accomplis depuis 2000, notamment en matière d'attributions, et de réduction des effectifs employés par l'Office. Mais il chiffre à environ 20 millions d'Euros l'insuffisance des provisions pour réparation et maintenance et considère que des loyers excessifs et non justifiés sont exigés dans de nombreux logements. Il voit l'Office pris dans un enchaînement qui lie mauvais entretien, vacance, perte de loyers et qui rend difficile de construire de nouveaux logements. D'où, toujours d'après le quotidien, la nécessité « d'élaborer sans tarder avec le département et la ville de Nice un plan de redressement assorti des mesures financières susceptibles de garantir la pérennité de l'office. »

Enfin, la vacance peut tenir au quartier. Environ 10 000 logements sociaux sont situés dans les six Zones Urbaines Sensibles du département. D'après l'Insee, cinq de ces zones n'ont pas connu d'améliorations sensibles entre 1990 et 1999. Elles constituent autant de quartiers de relégation. Les personnes fragilisées, les femmes seules, les familles avec enfants refusent parfois d'habiter ces quartiers.

➤ **La mixité sociale : mythe et réalité**

Les logements sociaux du département sont, relativement plus qu'ailleurs, dispersés sur de nombreux points du territoire.

Les six Zones urbaines sensibles n'en regroupent que le quart. Mais les ménages aux revenus les plus faibles s'y concentrent, au risque d'y accumuler les difficultés. Quelques opérations de rénovation ont été engagées pour que les



On nous propose de reloger des familles à l'Ariane ; quand on arrive pour les voir, les logements sont squattés ou sont de véritables taudis.

Responsable d'association d'hébergement

habitants plus aisés y demeurent et pour limiter la vacance et le squatt.

L'acquisition-réhabilitation se développe plus fréquemment dans les Alpes-Maritimes que la moyenne nationale (57% de la production). L'intérêt que de nombreux acteurs du logement portent à cette démarche tient, pour partie, à la contrainte financière : le coût total moyen par logement social neuf est légèrement supérieur à celui d'un logement acquis-amélioré, alors que la subvention moyenne est un peu inférieure.

Mais jouent aussi des considérations qualitatives. De l'avis des organismes de logement social et des associations d'hébergement et d'insertion interrogés pour ce Livre Blanc, les logements acquis ou améliorés sont mieux insérés dans le tissu urbain, ce qui évite les effets de rejet par les voisins et facilite la mixité sociale. Reste que ces opérations, en règle générale de petite taille, ne



Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat entreprises dans le centre-ville et le quartier du port ont permis de remettre sur le marché depuis 4 ans plus de 650 logements. L'habitat social se réinstalle dans la ville.

Madame Estrosi, adjointe déléguée à la politique de la ville de Nice



Réhabilitations en cours de logements ayant 30 ans d'âge intervenant trop tardivement. Trop de familles « en difficulté » concentrées en trop peu de points sur le territoire... La mixité sociale n'est encore qu'un vœu pieux... »

Un gestionnaire d'organisme HLM de la bande du littoral

Le financement de logements sociaux			
	2002	2003	Évolution 2002/2003
Logements neufs	449	368	- 18 %
Logements acquis améliorés	416	397	- 5 %
Logements PLS	24	311	+ 1196 %

(PLS : logements destinés à des ménages aux ressources plus importantes , aux 3/4 neufs)

Coût et subvention		
	Coût moyen	Subvention moyenne
Logement neuf	115 663 €	14 284 €
Logement acquis amélioré	82 764 €	16 061 €

répondent pas à la quantité de demandes en attente.

Enfin, la mixité sociale dépend largement des décisions d'attribution des logements sociaux. Plusieurs responsables associatifs soulignent les difficultés rencontrées par les commissions d'attribution : elles sont soumises à des



Les préoccupations clientélistes sont manifestes quand des élus de quartier font pression pour 1 ou 2 cas particuliers pas vraiment prioritaires au plan social.

Un responsable de service d'insertion

interventions difficiles à ignorer, de la préfecture ou des élus ; elles n'ont pas de vue précise des caractéristiques du parc et des ménages qui devraient en priorité bénéficier de certains logements (p. ex., les logements très sociaux existants dans le diffus ne sont pas suivis comme tels après quelques attributions). L'équilibre entre ménages de catégories sociales différentes se perd peu à peu au fil des attributions, et certains quartiers se ghettoïsent.

➤ Des logements compatibles avec les revenus des ménages

Le montant des loyers paraît souvent élevé par rapport aux ressources des ménages locataires ou demandeurs : en 2000, il se situait à 4,57 €/M², avec des minima à 2,43 et des maxima à 5,65. Les charges, parfois importantes, sont particulièrement mal acceptées lorsque le service qu'elles financent n'est pas réellement rendu (gardien d'immeuble, entretien des parties communes, ...).

Les ressources des locataires de logements sociaux sont en général faibles. D'après l'enquête triennale de l'AR HLM, 60% des locataires ont des revenus annuels inférieurs à 8000 € pour une personne seule, 10 600 pour un couple. Pour les logements situés en ZUS, 70% des ménages locataires sont dans ce cas. Les nouvelles attributions des trois dernières années concernent à 70% des ménages ayant ce niveau de revenus.



Selon le mode de financement des programmes de logement social, il est prévu qu'un certain pourcentage des ménages qui y seront logés aient des revenus déterminés en fonction du plafond. Le plafond est fixé en fonction du revenu fiscal perçu deux ans avant.

Plafonds 2003

Pour une personne seule en logement très social : 7291 €

Pour une personne seule en logement social classique : 13 257 €

Pour une personne seule en logement intermédiaire (PLS) : 17 234 €

Par ailleurs 10% des locataires et 5% des ménages entrants dépassent le plafond : le blocage du marché privé du logement, ou l'attraction de logements corrects à faibles loyers, contribue à les maintenir en logement social .

La production de 2003 a été marquée par une forte augmentation en un an des logements destinés à des ménages plus aisés (logements dits PLS) : près de 1 sur 3 logements financés. Ce sont aux trois-quarts des logements neufs.

Par rapport à 2002, il y a eu une baisse de la production des logements moins coûteux. Et seulement 1 logement sur 10 financés en 2003 est destiné aux ménages défavorisés : depuis 1995, à l'exception de 1998 et 1999 où elle a doublé, le financement de ce type de logements reste au niveau d'une centaine (119 en 2003).

La production actuelle se porte donc plus vers les ménages de salariés moyens que vers les ménages à faibles ressources (salariés précaires, chômeurs, bénéficiaires de minima sociaux).

Conséquences économiques et sociales

◆ Vu de l'entreprise



La situation est devenue catastrophique depuis environ 3 ans. Le problème s'étend inexorablement aux actifs, avec un risque de pénurie d'embauche. Ce qui peut engendrer une stagnation, voir une baisse d'activité économique.

Responsable départemental de l'UNSA

Le problème du logement se pose dans notre département, pour le présent, mais aussi le moyen et le long terme. Les besoins en logements accessibles à toutes les catégories sont démesurés.

Responsable départemental F O

Situation catastrophique, recul social, surtout pour les salariés les plus précaires.

Responsable départemental de la CGT

➤ L'inquiétude

Les responsables d'entreprise et les responsables syndicaux interrogés pour ce



L'emploi salarié : Il s'élève à 350 000 emplois au 1/1 2003. Environ 8 emplois sur 10 sont des emplois tertiaires, plus de 3 emplois sur 10 des emplois publics.

Le tourisme et les services aux personnes restent prédominants ; la capacité hôtelière est 2,2 fois celle de la France en moyenne.

A la différence du reste de la France, l'industrie et le bâtiment (environ 15% de l'emploi salarié) ne connaissent pas de déclin.

De 1999 à 2003, le département a gagné 41 313 emplois salariés, (dont plus de 5300 emplois dans l'industrie et le bâtiment) soit une croissance annuelle de 3,2% en moyenne, près du double de la croissance française. Le retournement de la conjoncture économique en 2002 a ralenti la croissance mais ne s'est pas traduit par des pertes d'emploi. Les grands chantiers de la ville de Nice ont attiré des travailleurs du bâtiment sous CDD.

Livre Blanc partagent le même constat : les salariés rencontrent d'importants obstacles pour se loger et la pénurie de logements accessibles pèse sur le développement économique du département.

➤ Niveau de salaire, niveau des loyers et distance domicile-travail

Tous les acteurs interrogés affirment que les hausses de salaire sont sans rapport avec l'évolution des loyers dans le département. Indexer les salaires sur le coût du logement ne paraît pas une solution envisageable pour beaucoup des acteurs interrogés qui pensent que cela mettrait en péril l'équilibre financier de la plupart des activités économiques.

Certaines entreprises du panel enquêté ont pris des initiatives. Poussées par la nécessité d'embaucher des spécialistes ou cadres extérieurs au département ou de fidéliser leur personnel, elles ont développé des primes, ou accordé des salaires plus élevés : elles restent peu nombreuses à le faire, et rarement pour tous.

Dans le secteur public, des aides spécifiques au logement sont accordées. C'est le cas pour le personnel de l'Education nationale : en 2003, suite à mutation, 92 personnes ont bénéficié d'aides, et 22 de prêts ; chaque année, une vingtaine obtiennent une aide exceptionnelle au paiement de loyer.



Les salariés ne peuvent plus accéder aux logements vacants : les salaires n'augmentent pas alors que les loyers, oui.

Responsable d'une agence immobilière active à Antibes

Une grande surface, qui constate depuis quelques années la diminution de son chiffre d'affaire, explique cette réduction de la consommation par la part croissante du logement dans les dépenses des ménages.

Les organisations syndicales soulignent toutes que le montant de ressources à ne pas dépasser pour pouvoir prétendre aux aides au logement versées par la CAF n'a pas été revalorisé depuis plusieurs années : de nombreux salariés se retrouvent juste au-dessus du plafond. Le nombre de bénéficiaires de ces aides, après avoir augmenté, connaît ainsi une baisse depuis 2001, moment où les loyers ont, eux, connu de fortes augmentations. Certains responsables d'entre-

prise ont vu des salariés refuser une augmentation qui les aurait fait dépasser le plafond de l'APL et leur aurait, finalement, coûté de l'argent.

Même convergence entre responsables d'entreprise et responsables syndicaux en ce qui concerne l'éloignement domicile-travail et les difficultés de transport. Les salariés cherchent du travail de plus en plus loin de leur logement, ou cherchent un logement de plus en plus loin de leur travail, y compris dans le Var.



En moyenne dans le département, la moitié des actifs ayant un emploi changent de commune pour aller travailler et ce taux tend à augmenter. Ce sont ainsi près de 175 000 navettes quotidiennes qui s'effectuent dans 8 cas sur 10 en automobile.



Les salariés de mon entreprise sont logés de Théoule à Menton : comment organiser un transport d'entreprise dans ces conditions ?

Difficulté de trouver des appartements à proximité du lieu de travail, loyers excessifs ... Aucun nouvel axe de circulation, embouteillages ...

Des responsables d'entreprises

Une jeune mère, hébergée en urgence avec son bébé, a attendu 1 an pour se voir attribuer un appartement à Nice où les crèches sont saturées. Elle vient d'être embauchée en CDI à Marineland (donc sur Antibes) et a trouvé pour son petit une place en crèche à Golfe Juan...Il lui faut choisir...

Responsable de centre d'hébergement d'urgence

➤ **Salariat, précarité, chômage et logement**

Les organisations syndicales soulignent que les salariés, notamment ceux des petites et moyennes entreprises particulièrement nombreuses dans le département, passent fréquemment par un CDI, un CDD, le chômage, le RMI, au cours d'une même année : les variations importantes de salaire ou de revenu deviennent de plus en plus fréquentes et distinguer salariés et Rmistes n'est pas toujours pertinent.

Mais les bailleurs, et la politique du logement, fonctionnent comme si l'emploi stable était resté la norme. Les aides personnelles au logement sont attribuées en fonction des revenus de l'année précédente et ne prennent pas en compte les fluctuations en cours d'année. Et nombre de bailleurs refusent de louer à des salariés en Contrat à Durée Déterminée ou en intérim, alors que leur nombre augmente dans le département, comme dans l'ensemble de la France.

Le cas des saisonniers du tourisme est particulièrement critique puisque, par définition, ils travaillent aux lieux et mois où les vacanciers occupent les logements vacants et où les loyers flambent. Toutes les organisations syndicales sont sollicitées par des saisonniers, SDF bien qu'ayant un contrat de travail,

Salariés en intérim	
1999	3889
2003	6676



Saisonniers : de 5 à 7500, dont 1/3 susceptible de rechercher un logement. Il existe depuis 2003 une résidence sociale pour saisonniers, mais seuls, quelques grands hôtels acceptent d'y réserver un logement avant la signature du contrat d'embauche.

parfois de six mois.

Le chômage pose souvent de manière aiguë la question du maintien dans le logement.

Le département gagne des emplois régulièrement. Il fait même preuve, ces dernières années, d'un dynamisme notable en dépit du retournement de conjoncture, notamment à l'ouest. Reste que le taux de chômage y est toujours plus élevé d'un demi point que dans l'ensemble de la France. Il est particulièrement élevé dans les centre-villes.

Taux de chômage (au sens di BIT) en %		
	1er trimestre 2003	1er trimestre 2004
06	10,5	10,3
France	9,6	9,8

➤ Le problème du logement selon la qualification

Le département compte nombre de salariés à revenus modestes. Les responsables d'entreprise, les organisations syndicales et les associations d'hébergement et d'insertion sont d'accord : l'économie départementale, depuis les entreprises de haute technologie jusqu'aux particuliers, a besoin de salariés peu qualifiés. Pour ces ouvriers, employés, salariés précaires qui souvent habitent depuis longtemps dans le département, il est essentiel de conserver leur logement : si, par suite d'un incident de vie (divorce, chômage,..) ils le perdent, il leur sera impossible d'en trouver un autre correspondant à leurs ressources. 1 responsable d'entreprise sur 10 ayant répondu à l'enquête Livre Blanc connaît dans son effectif un ou deux salariés en CDI obligés de dormir dans leur voiture suite à ce type d'incident (cas de grosses entreprises). Certains salariés modestes qui rejoignent le département parce qu'ils y ont trouvé du travail vivent aussi cette situation.

Les ouvriers qualifiés, cadres moyens et professions intermédiaires, pour qui l'accession à la propriété est devenue impossible, demeurent dans leurs logements locatifs, et ne les libèrent plus au bénéfice de salariés plus modestes. Certains responsables d'entreprise et certains dirigeants syndicaux y voient un facteur de démotivation professionnelle, sinon de désaffiliation sociale.

Les professionnels qualifiés venus d'autres régions ne peuvent obtenir de logement durant la période d'essai, vu la méfiance des bailleurs. Près de 6 entreprises sur 10 interrogées ont vu des salariés démissionner durant cette période



Pour pouvoir embaucher, notre entreprise paie un mois d'hôtel, mais ce temps ne permet pas de trouver un logement : les bailleurs privés refusent de louer dans la période d'essai. Certains contactent même la direction des ressources humaines pour demander une promesse d'embauche définitive !!

Un responsable de grande entreprise

(surtout des grandes entreprises des secteurs informatique, biotechnologie).

Des difficultés de logement sont aussi constatées dans la fonction publique. Le contingent préfectoral de logements sociaux ou les réservations auprès du Logiam ne suffisent pas à leurs demandes. Des policiers, des éduca-

teurs, des infirmiers et soignants, et de façon exceptionnelle des personnels administratifs ou ouvriers de l'éducation nationale ont refusé leur mutation. Un important service a, de façon quasi-permanente, 1% de ses postes budgétaires non pourvus du fait de ces difficultés.



En 2003, pour l'éducation nationale :

2 logements attribués au titre du contingent préfectoral sur 43 dossiers déposés ;

23 logements attribués au titre des 2 conventions passées avec Logiam (dont 1/3 seulement à des personnels de la catégorie la moins rémunérée, vu le niveau de loyer).



Nous connaissons comme SDF des salariés ou fonctionnaires qui arrivent dans les Alpes-Maritimes dans le cadre d'un nouvel emploi ou d'une mutation et qui ne parviennent pas à trouver de logements fixes. Ils sont hébergés dans des structures précaires et provisoires : voiture, camping, caravanes Nous estimons ces situations à une cinquantaine par an.

Il y a aussi les CRS qui viennent en renfort l'été et dorment dans des mobil homes...

Un responsable départemental de l'UNSA 06

Enfin, les cadres supérieurs venus du reste de la France (hors région parisienne) trouvent à se loger dans le secteur privé, mais subissent, pour le même prix, une importante perte de qualité (taille, environnement du logement) ; d'où une insatisfaction et des démissions. Une grosse entreprise a ainsi subi 4% de démis-



La secrétaire de mon service a vécu en caravane au début de son CES ; avec son petit garçon, elle touchait le RMI et elle a trouvé par relations un studio très bon marché. Elle a réussi un concours mais elle a été affectée à plus de 80 km de chez elle, et avec le coût du transport et de la mutuelle, elle n'a plus pu payer le loyer. Elle a donc du retourner chez ses parents. Elle a fait une demande de HLM mais n'y croit pas.

Un agent de l'Education nationale



Les agents des services publics, de la police municipale, les fonctionnaires ont beaucoup de difficulté à trouver des 3 ou 4 pièces en location à des prix raisonnables.

Responsable d'une agence immobilière active sur la zone de Cannes

sions dans ce type de personnels, peu après l'embauche. Seuls, les cadres supérieurs expatriés d'Angleterre ou d'Europe du Nord semblent satisfaits.

➤ **Conséquences sur l'entreprise**

Par suite des difficultés d'embauche liées au logement, 10% des entreprises participant à l'enquête, grosses entreprises ayant des implantations dans d'autres régions de France, envisagent la fermeture de leur site des Alpes-Maritimes. Toutes les entreprises interrogées, même celles qui n'envisagent pas de délocaliser, constatent les conséquences du problème de logement : retards, absentéisme, baisse de productivité, accidents du travail liés à l'allongement des transports. Sans être systématiquement très fréquents, ni très graves, ces effets nuisent à la rentabilité

Les organisations syndicales, conscientes que les emplois du tourisme ne peuvent suffire à faire vivre l'ensemble des salariés, craignent toutes, à moyen



Le logement : l'impasse

Il y a urgence

Intitulés d'un colloque et d'une pétition de la CFDT en 2003

terme, une restriction dramatique de l'emploi. Elles s'inquiètent de la baisse de niveau de vie et de qualité de vie subie par les salariés, qu'ils soient employés ou chômeurs.

◆ Vu des ménages en difficulté face au logement

Les acteurs du logement dans le département, en particulier les agences immobilières et les acteurs associatifs, constatent que certaines personnes, certains ménages se heurtent à des difficultés particulièrement aiguës pour se loger, ce qui remet parfois même en cause leur place dans la société.

➤ Zoom sur quelques situations particulières

‡ Les personnes âgées de plus de 75 ans

Elles sont essentiellement logées dans le parc privé. Dans le département, le taux d'équipement en structures adaptées est de 104 pour 1000 habitants de 75 ans et plus, contre un taux moyen de 138 en France. Plusieurs opérations sont envisagées dans le cadre du schéma gérontologique.

‡ Les familles nombreuses

Pour les familles nombreuses (23 000 ménages de 5 personnes ou plus), le problème est réel. Compte tenu du faible nombre de grands logements neufs mis en vente, le prix au m² est parfois plus élevé pour les 3 et 4 pièces que pour les appartements plus petits. La sous-occupation de grands appartements habités par leurs propriétaires réduit l'offre locative privée pour ces familles. Dans le secteur social, le nombre de F4 et plus n'augmente pas : 15 297 en 99, 15 013 en 2002.



Peu de logements pour des familles avec 2 ou 3 enfants qui soient peu onéreux ; j'ai parfois renoncé à des embauches.

Chef d'entreprise de la zone de Sophia Antipolis

‡ Les étudiants

Avec environ 4000 places, le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires est dans l'impossibilité de satisfaire même les demandes prioritaires : il y a plus de 5000 boursiers au niveau le plus élevé parce qu'en situation financière précaire. 15 000 étudiants se retrouvent dans le parc privé, et 4 à 5000 sont logés en situation excentrée. Pour les autorités académiques, le développement de l'Université est freiné par le manque de logements. Avec l'appui de la

Ville et du Conseil général, elles ont lancé une campagne d'appel au privé pour la rentrée 2004 : « étudiant, cherche logement désespérément ».

† Les jeunes salariés ou en recherche d'emploi

Il existe quatre foyers de jeunes travailleurs dans le département : ils ont une capacité d'accueil de 520 places, dont 350 chambres individuelles ou doubles en foyer et 131 studios ou petits appartements dans l'habitat diffus. En dépit de vacances dues à la rotation des jeunes, ils connaissent des taux d'occupation proches de 100%.

D'après les responsables de FJT, les jeunes rencontrent de réelles difficultés pour se loger. Les studios et 2 pièces sont peu nombreux dans le secteur social, car leur coût de revient est relativement élevé, et ils sont trop chers dans le secteur libre. De plus, faute de garants physiques, la demande des jeunes n'est pas retenue même lorsqu'ils ont un emploi stable dans certaines zones.



Demandes pour entrer dans notre FJT et que nous avons dû refuser faute de place : 268 en 2001, 394 en 2003, ce chiffre en constante augmentation révèle à lui seul le malaise.

Les jeunes sont obligés de prolonger leur séjour en FJT, même lorsqu'ils sont salariés (SMIC, p ex).

Responsables de Foyer de jeunes travailleurs

† Les demandeurs d'asile et réfugiés

Les demandeurs d'asile, d'après la réglementation en vigueur, sont accueillis dans des Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) qu'ils doivent quitter dès l'obtention du statut de réfugiés. Le département compte 236 places en CADA et 80 supplémentaires sont prévues. Mais il n'existe pas de centre pour les personnes ayant obtenu le statut de réfugiés. Et, d'après les associations, les réfugiés se heurtent, comme d'autres étrangers, au petit nombre de lo-



La saturation conduit à accorder des prorogations de séjour en CADA de plus d'un an pour des personnes qui ont obtenu le statut de réfugié. La convention avec les HLM sur l'accès au logement des réfugiés ne fonctionne pas. L'hébergement des demandeurs d'asile en hôtel consomme des crédits « famineux ».

Intervention de la DDASS devant une délégation du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées

gements, surtout lorsqu'ils ont plusieurs enfants, et à la discrimination de certains bailleurs.



Mr et Mme X arrivent en France avec leurs trois enfants en début 2001 et obtiennent le statut de réfugié politique. Pendant 18 mois, ils sont hébergés dans des hôtels meublés exigus, souvent une pièce pour toute la famille, alors que Madame est soignée pour une grave maladie qui impose des soins à domicile. Après 18 mois dans ces conditions, la famille entre en Centre d'hébergement et obtient dans le même temps son titre de séjour pour 10 ans. Mme trouve alors un travail en CDD puis en CDI. Mr apprend le français puis suit une formation qualifiante. Les deux fils trouvent rapidement du travail, CDI, licenciement économique, nouveau CDI... Après 18 mois d'hôtel meublé, la famille est en centre d'hébergement depuis 2 ans. Malgré le dépôt des divers dossiers relogement, y compris auprès du Logiam auquel le CDI de Madame ouvre l'accès, malgré leurs efforts pour s'insérer et travailler, malgré des ressources d'environ 2000 euros par mois, la famille n'a pas encore pu accéder à un logement.

Responsable de centres d'hébergement et de services d'insertion

‡ Les personnes de nationalité ou d'origine étrangère

La question de la discrimination a été spontanément évoquée par de nombreux acteurs interrogés dans l'enquête Livre Blanc, en particulier les associations d'hébergement qui ne parviennent pas à reloger les personnes ou familles de nationalité ou d'origine étrangère, et les organisations syndicales, toutes confrontées aux difficultés rencontrées par des salariés de deuxième génération ou immigrés pour se loger.



Les salariés de nationalité ou d'origine étrangère sont tellement habitués à ce qu'on leur refuse les logements qu'ils cherchent par le bouche-à-oreille. Résultat : ils se regroupent, dans les logements de bailleurs parfois peu scrupuleux.

Quand ils parlent de ce problème, les plus anciens mettent en avant leur manque de ressources mais les plus jeunes, nés français, parlent de racisme.

Responsables départementaux de syndicats

Les foyers pour travailleurs migrants du département proposent environ 3000 lits, mais plusieurs sont à restructurer (chambres de 2 lits, sur occupation). De plus, nombre de salariés immigrés vieillissants ou retraités continuent d'habiter le même foyer alors que ceux-ci sont inadaptés pour des personnes âgées, ou en mauvaise santé (besoins de chambre individuelle, ascenseurs, rampes d'escalier).

‡ Les gens du voyage

L'hostilité du voisinage servant de prétexte, les 18 aires d'accueil (460 places) prévues dans le cadre de la loi de 1990 ne se sont pas encore mises en place. Dans la CANCA, 1 aire existe et la ville de Nice a donné son accord pour une autre, 3 sites étant à l'étude.

‡ Les personnes inadaptées à l'habitat solitaire

Certaines personnes ayant des problématiques spécifiques (sortants de séjours en centres d'hébergement, troubles légers du comportement, risque de rechute dans une dépendance à des produits toxiques par exemple) se trouvent dans l'incapacité de vivre seules. Il existe pour elles des formes semi-collectives de logement, mais les Alpes-Maritimes sont relativement mal équipées face à ces besoins.

Logement adapté pour personnes ne jouissant que partiellement de leur autonomie	
--	--

Résidences sociales	109 places
Maisons dites relais	24 places

➤ **Les ménages modestes ou pauvres**

De l'avis unanime des acteurs du logement dans le 06, les aides personnelles au logement versées par la CAF constituent le socle de base pour permettre aux ménages ayant des revenus modestes de se loger. Fin 2003, 114 388 personnes ou ménages en bénéficiaient, et ces aides contribuaient à financer le logement du quart de la population du département.

Mais le montant de ces aides n'a pas suivi, au plan national, l'évolution des loyers et des charges : a fortiori, elles ne peuvent compenser le coût particuliè-

rement élevé du logement dans le département, d'autant que celui-ci est toujours classé en zone II (niveau d'aide moins élevé). Leur montant mensuel moyen n'a pas augmenté de 2002 à 2003 et s'élève à 222 Euros. Dans le secteur privé, qui mobilise pourtant 80% des aides au logement versées par la CAF alors que la moyenne nationale s'établit à 66%, ces aides couvrent en moyenne moins des deux tiers du loyer. Le loyer restant à charge est de 60% supérieur à la moyenne régionale dans le département.

Le revenu moyen des allocataires, une fois le loyer payé, est particulièrement faible à Antibes, Cannes et Nice et en moyenne pour le département, il est inférieur de 20% à la moyenne régionale. **Il est plus difficile de vivre avec de faibles revenus dans les Alpes-Maritimes qu'ailleurs.**

Vu les difficultés des ménages salariés ayant des revenus d'activité, les ménages qui n'en ont pas ou en ont peu sont de plus en plus nombreux à ne pas pouvoir se loger ou se maintenir dans leur logement sans aide.

Ces personnes et ménages peuvent être aidés par le Locapass ou, pour les plus modestes, par le FSL. Ce dernier est sollicité par un nombre de ménages qui augmente chaque année, et ces demandes correspondent à de vraies difficultés : 8 demandes sur 10 sont satisfaites parce que jugées légitimes. Près de 3800 ménages ont été aidés en 2003.

Pour les acteurs économiques comme pour les responsables d'associations d'hébergement et d'insertion, interrogés pour ce Livre Blanc, le recours à Locapass (pour les actifs) et au FSL est un des moyens les plus utilisés et les plus efficaces. Les bailleurs préfèrent Locapass, plus rapide et plus fiable ; ils se méfient du FSL, « bureaucratique » disent des responsables d'entreprise et d'agence immobilière, et stigmatisant pour ses bénéficiaires dans la mesure où rares sont les ménages qui obtiennent son intervention sans passer par une assis-



Le FSL, bilan 2003

3767 ménages aidés

chef de famille : inactif ou retraité 50%; chômeur 20% ; ayant un emploi 30%

aides accordées pour entrer dans un logement (+ 16% en un an)

dans 7 cas sur 10, entrée dans un logement privé

dans 2 cas sur 3, familles monoparentales

dans 6 cas sur 10, jeunes de moins de 25 ans.

dans 4 cas sur 10, personnes ou ménages qui étaient hébergées

tante sociale.

Près de 1000 ménages qui ont besoin d'un suivi régulier pour pouvoir rester dans leur logement (maîtrise du budget familial, adaptation du comportement...), bénéficient d'un accompagnement social lié au logement financé par le Fonds de solidarité logement. De l'avis des associations, ce moyen a fait la preuve de son efficacité pour prévenir les expulsions et faciliter le maintien dans les lieux, mais est un peu limité en nombre par rapport aux besoins.

Pour faire face aux besoins de ces ménages, le budget prévisionnel du FSL en 2004 s'est élevé à 7 millions d'euros, dont le Conseil général a apporté 42%, au-delà de ses obligations légales. Malgré cet apport supplémentaire, le nouveau règlement intérieur a prévu de rendre plus restrictives les modalités de certaines aides, pour préserver l'équilibre financier du fonds.

Enfin, dans le cas de ménages encore incapables d'assumer seuls la responsabilité de leur logement, près de 600 logements sont donnés en location à des associations agréées dans le cadre de l'Aide à la médiation locative financée par l'Etat : elles les leur sous-louent, prenant ainsi le risque d'éventuels impayés ou dégradations, jusqu'au moment où ces ménages sont en capacité de prendre le bail à leur nom. Elles constatent que ce dispositif fonctionne relativement bien, sauf exceptions, mais s'inquiètent du faible



Nous avons une centaine de logements à sous-louer et nous suivons les sous-locataires grâce à un financement du Logiam. Ces ménages, retraités ou adultes handicapés, payent leur loyer, mais ils ne peuvent espérer voir augmenter leurs ressources. Du coup, certaines Sociétés anonymes de HLM hésitent à voir le bail passer à leur nom. Pourquoi ?

Responsable d'une association d'hébergement et d'insertion

nombre de baux glissants nouveaux qui leur sont proposés ces derniers mois.

Toutes ces aides se révèlent parfois insuffisantes et des ménages se retrouvent avec des impayés locatifs, menacés d'expulsion.

Pour prévenir ces situations, humainement dramatiques et financièrement coûteuses, le Conseil général a renforcé son intervention sociale en créant des postes de conseillères en économie sociale et familiale et a signé, en partenariat avec l'Etat, une convention avec une association, l'ADIL 06. La CAF a créé

une section des impayés pour accompagner les ménages logés dans le secteur libre et risquant l'expulsion.

La Section départementale des aides publiques au logement aide un nombre croissant de ménages : en 2003, 7000 ménages (dont 1800 nouveaux demandeurs) ont sollicité la prise en charge de leurs dettes locatives ou le maintien de l'Aide Personnelle au Logement pour éviter leur expulsion et 9 sur 10 l'ont ob-

L'ADIL 06 est chargée d'informer le locataire menacé d'expulsion des aides existantes (FSL, aide juridictionnelle) auxquelles il peut prétendre pour redresser sa situation. Dans le cadre de la loi de 1998 relative à la lutte contre les exclusions, elle assure aussi l'évaluation sociale prévue pour éclairer le juge. Pour presque la moitié des personnes assignées au tribunal qu'elle a reçues (162 en 2003), les difficultés provenaient d'une modification brutale de leurs revenus.

L'ADIL 06 cherche aussi à accompagner les propriétaires dont la situation sociale peut être gravement compromise par les impayés de loyer.

tenue. Pour les travailleurs sociaux et responsables associatifs, ces démarches sont indispensables.

Les décisions d'expulsion concernent environ 2300 ménages chaque année. Ces ménages expulsés ont toujours besoin d'un logement et n'ont, une fois épuisées les solutions qu'apporte la solidarité familiale ou amicale, d'autre issue que les foyers et centres d'hébergement : la recherche d'un hébergement avant l'expulsion est considérée par nombre d'associations comme un préalable à respecter.

➤ **Les ménages sans logement et hébergés**

Expulsées pour dettes, quittant un logement insalubre, fuyant des violences conjugales, se sauvant de leur pays pour demander l'asile, obligées de quitter un logement devenu trop cher, des personnes et des familles demandent à être hébergées le temps de se reconstruire et de trouver un logement.

D'après l'enquête Livre Blanc, malgré l'ouverture d'un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) en 2002 et d'un nouveau Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) en 2003, les places ne suffisent pas. Le manque est criant dans l'ouest et l'arrière-pays. Le schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion n'est pas vraiment mis en œuvre; par

exemple, des places nouvelles sont décidées, mais pas financées.



Places en structures d'hébergement en 2004

CADA 236 places, 80 supplémentaires prévues
 CHRS 385 places
 Accueils de nuit : 109 places à Nice

Nuits d'hôtel, bilan 2003 :
 84 chambres avec possibilité de faire la cuisine en meublé, financées en ALT, la moitié à Nice ; 21 888 nuitées, pour 1183 ménages
 nuits en hôtel suite à appel au 115 : 1051 pour 284 ménages

Le blocage de la sortie pose un problème majeur. En effet, lorsque la situation des ménages hébergés a été rétablie et qu'il paraît souhaitable qu'ils quittent le centre d'hébergement, l'entrée en HLM ou en appartement du secteur privé se heurte à l'absence de logements disponibles ou aux exigences des bailleurs, privés ou sociaux, qu'ils ne remplissent pas. La situation semble insoluble pour ceux qui, ayant eu de graves incidents lorsqu'ils étaient locataires, sont refusés de façon systématique par certains opérateurs HLM : environ 200 ménages sur Nice seraient ainsi sur « liste rouge à vie ». Pour les personnes et familles concernées, le « parcours d'insertion » se bloque brutalement sur l'impossible accès au logement : obligés de rester dans une forme d'assistance, ils risquent de régresser sur d'autres aspects comme les relations familiales, le soin accordé à la santé, la recherche d'emploi...

L'accord collectif signé par l'Etat avec les organismes HLM du département en faveur du logement des personnes défavorisées n'a pas permis de résoudre ces difficultés. Régulièrement, les organismes signalent le nombre de ménages défavorisés entrant dans leur parc, 239 en 2002, 262 en 2003. Mais ce nombre reste inférieur aux objectifs annoncés, et il n'est pas certain qu'ils s'agissent d'entrées supplémentaires à celles qu'impose le mode de financement initial, lors de la constructions des logements. Cet accord a donc eu une efficacité en

Les résultats de l'accord collectif			
	Objectifs	Résultats 2002	Résultats 2003
Ménages relogés	300	239	262

partie limitée pour permettre le relogement de ménages hébergés.

De même, le contingent préfectoral, en théorie destiné aux logement des ménages défavorisés, ne peut être utilisé totalement à cette fin dans la mesure où il



Nous arrivons à trouver des logements disponibles par le bouche à oreille, malheureusement très rarement par la mairie ou les offices HLM.

Persistance des difficultés d'accès à un logement même précaire (type meublé).

Les relogements de familles sont en baisse de 30% en un an.

La plupart des familles endettées et celles qui ont vécu en squatt sont irrelogeables : le parc public leur est inaccessible. Elles se débrouillent avec leur solidarités proches.

Responsables de centres d'hébergement, enquête Livre Blanc



Les familles hébergées restent en moyenne 2 ans en centre d'hébergement alors que ce devrait durer 6 mois. Environ 500 personnes ou familles attendent un logement dans les structures d'hébergement et d'insertion du département. Chaque année, nous devons en reloger plus de 1000.

Délégué départemental de la Fnars

n'est pas pleinement identifié.

Le dispositif d'hébergement se trouve engorgé : des ménages pour lesquels cette formule n'est plus adaptée, privés de possibilité de sortie, s'y maintiennent au détriment d'autres qui vivent des situations d'urgence.

De fait, alors qu'une partie des personnes à la rue accepte de dormir dehors à la belle saison, le 115, numéro d'urgence Accueil sans-abris, est souvent sollicité dans le département.



*Environ 6000 appels véritables par an, soit 5,9 pour 1000 habitants
appels émanant aux deux tiers d'hommes seuls, au quart de jeunes de moins de 25 ans;*

D'après l'Observatoire national du 115, réalisé par la Fnars en 2003

Des milliers de demandes d'hébergement sont faites en urgence, par le 115 ou directement auprès des centres. Les accueils de nuit, tous situés sur le littoral, sont fréquemment saturés et le recours aux nuits d'hôtel est indispensable pour éviter de laisser à la rue ces personnes ou familles sans logement.



L'hébergement d'urgence à Nice

Les centres sont complets de novembre à fin mai ; ensuite ils le sont à 95%. Pendant les grands froids, 30 places supplémentaires sont dégagées. Cependant, cet hiver, 30 à 40 personnes sont restées sans hébergement : il manque au moins 50 lits. Il est de plus en plus onéreux d'assurer un hébergement en hôtel car les prix flambent. Pour la ville se pose souvent un dilemme : faut-il fermer les hôtels insalubres ou les laisser fonctionner faute de solution de rechange à proposer aux populations qu'ils accueillent ?

Intervention de la mairie de Nice devant une délégation du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

Propositions

A partir de ces constats préoccupants, les acteurs du logement dans le 06 se sont prononcés sur toute une série de propositions qui contribuent à répondre à la question fondamentale posée aux décideurs du département : quelle politique du logement pour quel type de développement ?



Tout est prioritaire parce que tout se tient
Responsable d'une agence immobilière à vocation sociale

◆ Accroître l'offre de logements

➤ Un objectif prioritaire de l'aménagement du territoire et de l'urbanisation

Les acteurs interrogés, qu'ils soient responsables d'entreprise ou de syndicats, professionnels de l'immobilier du secteur privé et du logement social, travailleurs sociaux ou dirigeants associatifs, sont unanimes pour considérer qu'il est indispensable d'augmenter l'offre de logements. Et, plus précisément, ils s'interrogent : **les élus veulent-ils faire du logement de tous, actifs, démunis, retraités, jeunes étudiants ou salariés, un enjeu central de leurs décisions en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de logement ? Veulent-ils accroître l'offre et mener une politique globale et cohérente en ce sens ?**

Faut-il densifier les villes du littoral, « reconstruire la ville sur la ville » ? Faut-il accroître l'espace utile, valoriser l'arrière-pays par les transports en com-



La situation catastrophique du logement est due en grande partie au manque d'envergure des politiques de logement de la part des communes (manque d'incitation et de négociation avec les promoteurs pour la construction ou l'affectation des logements destinés aux actifs et des logements sociaux).
Responsable départemental de l'UNSA

mun ? Sur ces questions plus techniques, les points de vue divergent.

Mais les outils pour définir la politique globale et territorialisée du logement dans le département existent. Pour les communautés de communes et d'agglomération, le Plan Local de l'Habitat (PLH) est défini par la loi comme le document central pour élaborer une politique globale du logement, élargie à l'hébergement depuis la loi de cohésion sociale. L'élaboration des Plans Locaux de l'Urbanisme par les communes peut aussi nourrir la construction de cette politique.

Quatre PLH ont déjà été adoptés (CA Nice Côte d'Azur, CA Riviera française, CAPôle Azur Provence, CA Sophia Antipolis) : de l'avis des acteurs associés à leur élaboration, ils témoignent de ce que les élus ont pris la question à bras-le-corps. Les débats préparatoires, souvent riches, ont abouti à des diagnostics précis et partagés et à des propositions de qualité. Reste à les mettre en œuvre.



Le plan local de l'habitat vient d'être redéfini par la loi de cohésion sociale. Les communautés de communes et d'agglomération doivent le préparer en concertation avec les acteurs économiques et sociaux de leur territoire. Ce document porte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, sur l'offre d'hébergement et sur l'offre foncière. Il définit pour au moins 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins des populations en matière de logement et d'hébergement. Il indique les moyens qui seront mis en œuvre, notamment les moyens fonciers, pour satisfaire ces besoins dans le respect de la mixité sociale.



Faire du logement des actifs un enjeu central des Projets d'Aménagement et de Développement Durable, des Schémas de Cohérence Territoriale et des Plans locaux d'urbanisme dans les Alpes-Maritimes

Première des 12 propositions élaborées par la Chambre de Commerce et d'Industrie pour le logement des actifs

➤ Construire, quoi et à quel prix ?

Quel équilibre veut-on établir, au sein des constructions neuves, entre les résidences secondaires et immobilier de loisir, les logements du secteur li-

bre, et les logements sociaux dans leurs diverses composantes ? Les possibilités de se loger pour les actifs et les ménages en difficulté dépendent d'une augmentation de l'offre de résidences principales à prix accessibles à divers niveaux de revenu. Les permis de construire accordés à d'autres types d'opération seront-ils examinés au regard de cette réalité ?

Maîtriser le coût du logement est une priorité pour tous les acteurs, y compris les professionnels de l'immobilier. L'effort principal leur semble devoir porter sur le coût du foncier. En effet, abaisser les autres coûts de production (p.ex. supprimer des normes de qualité pour certains logements comme l'obligation d'espaces verts ou de parkings pour les logements très sociaux) donne lieu à controverse, et ne semble guère réaliste.

Maîtriser le coût du foncier est possible mais exige une politique à long terme, et le département doit rattraper un certain retard.



« Devant la grave crise du logement que traverse la France, la Caisse des dépôts et consignations a décidé de produire du logement dans le maillon manquant de la chaîne. Elle va proposer à la location des logements dont le niveau de loyer se situera à 80% du prix du marché ..., des 3 et 4 pièces entre 9 et 11 €/m². Notre engagement dans les Alpes-Maritimes dépendra essentiellement de la possibilité de dégager du foncier accessible. »

Jean Michel Bacquer, CDC, Nice Matin 16 novembre 2004

L'Etat veut-il contribuer à la maîtrise du coût du foncier? La vente ou la location avec bail emphytéotique du patrimoine étatique, comme de celui des entreprises publiques, permettrait de dégager des terrains constructibles dans de bonnes conditions financières. Déjà entamé au bénéfice des organismes HLM, ce mouvement devrait se poursuivre, de l'avis de nombreux acteurs du logement.

Les collectivités locales, notamment les communes, sont-elles décidées à utiliser plus systématiquement leur droit de préemption, et à constituer des réserves foncières ? La création récente de l'Etablissement Public Foncier Régional vise à faciliter cette constitution de réserves pour permettre de construire des logements sociaux, en particulier dans les Alpes-Maritimes à qui serait destinée une part importante des actions prévues. Malgré les réticences des habi-



La Région et le logement

Le logement ne fait pas partie des compétences obligatoires des régions. La loi relative à la liberté et à la responsabilité locales a créé des Conseils Régionaux de l'Habitat, chargés d'émettre des avis sur les orientations infra-régionales (PLH, PDALPD) pour mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et favoriser la cohérence des politiques locales. Le Conseil Régional de PACA avait souhaité intervenir sur ce champ. Il s'est doté d'un établissement public foncier, l'EPFR, avec un fort affichage en faveur du logement social et de la mixité sociale. Cet établissement finance des opérations de réhabilitation et la constitution de réserves foncières. Pour les participants à la préparation du Livre Blanc, il est trop récent pour qu'on puisse évaluer ses résultats.

tants déjà logés et souvent bien logés, le logement à prix accessibles des actifs d'aujourd'hui et des jeunes adultes de demain passe par une politique foncière résolue.

D'autres mesures sont aussi souhaitées par certains des acteurs interrogés. Certains pensent utile de refuser le permis de construire à des opérations à caractère spéculatif. D'autres soutiennent les innovations dans le partenariat public-privé, par exemple des programmes immobiliers conditionnés par la réservation d'un certain nombre de logements à des salariés d'entreprises de la commune, ou des baux emphytéotiques permettant à des particuliers de construire sur terrain public sans avoir à supporter le coût du foncier.

Pour **faciliter l'accession à la propriété** des ménages, notamment de salariés, qui s'en trouvent actuellement interdits de fait, une solution prometteuse aux yeux de certains acteurs consiste à séparer le coût du terrain du coût de la construction, par des baux emphytéotiques. Le coût du terrain pourrait être à la charge des communes, de l'EPFR, ou encore du Logiam. Des mesures de ce type sont envisagées dans la future loi « Habitat pour tous ».



Des raisons d'espérer...

Titre de Nice Matin résumant les échanges du colloque sur l'accession à la propriété, organisé par les Associations Départementales d'Information sur le Logement de PACA, 3 décembre 2004

➤ Quelle utilisation des aides à la pierre ?

La loi relative aux libertés et responsabilités locales prévoit que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale peuvent désormais recevoir en délégation la gestion des aides à la pierre, le Conseil Général pouvant lui aussi demander la délégation là où les intercommunalités ne la souhaitent pas. Cette délégation viendrait compléter les apports financiers déjà importants que les collectivités apportent au logement social.

Ce sont donc de nouveaux et importants moyens dont les collectivités vont disposer pour orienter le logement puisqu'elles pourront adapter aux situations locales les règles d'emploi de ces aides puis sélectionner les programmes qui en bénéficieront. Les conventions de délégation signées entre l'Etat et chaque collectivité rappelleront les objectifs retenus dans le Plan Local de l'Habitat et le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées : en acceptant délégation des aides, la collectivité s'engagera sur ces objectifs. **Auront-elles le courage politique de faire prévaloir l'intérêt général du département tel que défini dans ces documents d'urbanisme sur certains intérêts particuliers ? La mixité sociale, préoccupation affichée du Conseil Régional et du Conseil Général, reprise comme impératif national dans la loi de cohésion sociale, passera-t-elle du mythe à la réalité ?**



La CASA a la compétence pour ce qui touche au domaine du logement. Ce passage n'a pas permis le développement que nous escomptions.

Rapport d'activité 2003, API Provence

Au cas où les objectifs du PLH et du PDALPD ne seraient pas respectés, le préfet aura la possibilité d'annuler la délégation. Pour certains acteurs du logement, en particulier les associations d'hébergement et d'insertion échaudées par



Certains craignent que la décentralisation, en donnant aux élus de nouveaux moyens d'intervention, se traduise par du clientélisme, mais de fait, le clientélisme existe déjà. On peut espérer qu'il y aura plus de consultation des acteurs locaux, et une meilleure adaptation au terrain.

Secrétaire général de l'Union Départementale CFDT

le peu de respect de l'actuel Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées, il est impératif que le préfet dénonce la convention et reprenne la gestion des aides à la pierre en cas de dérapages : elles seront vigilantes sur ce point.

◆ Développer le logement social

➤ Doubler la production

L'enquête Livre Blanc montre l'accord des responsables d'entreprises, de syndicats et d'associations. Ils considèrent indispensable de doubler la production de logements sociaux. Ils veulent que soit respectée l'obligation de 20% de logements sociaux imposée par la loi de Solidarité et Renouvellement urbain. **Les élus y sont-ils décidés ?**

Les organismes du logement social ont l'expertise nécessaire. La loi de cohésion sociale vient de dégager les crédits budgétaires nécessaires à la production, en 5 ans, de 500 000 logements locatifs sociaux : un doublement du nombre de logements financés ne paraît pas irréaliste.

Une telle augmentation pose un problème de capacité aux entreprises du bâtiment : **sont-elles prêtes à se lancer dans une croissance rapide, à investir, à embaucher, pour répondre à cette demande, peut-être moins profitable que d'autres ?**

Mais le problème majeur consiste à surmonter les réticences de l'opinion, peut-être aussi celle de certains élus. L'image désastreuse donnée aux habitants de logements sociaux et aux quartiers populaires est à redresser. Ceci prendra du temps et passera par une action durable et une politique de la ville résolue, avec l'implantation de services publics variés. Mais la revalorisation de l'image de ces quartiers passe aussi par des actions de communication : l'enquête confirme



Il faut mettre en place une politique de communication pour corriger l'image du logement social

Dixième des 12 propositions élaborées par la Chambre de Commerce et d'Industrie pour le logement des actifs



Nous avons démontré, à travers une politique de la ville active menée sur la commune depuis 1989 que logement social n'était pas forcément lié à problèmes ; on peut avoir 24% de logements sociaux sur une commune sans qu'elle soit un coupe-gorge...

M. Daunis, maire de Valbonne

l'importance que les acteurs du logement accordent à une campagne d'opinion durable et cohérente autour du logement social. **Veut-on construire des logements sociaux où puissent se loger les ménages modestes du département ? Veut-on, en conséquence, renoncer aux facilités médiatiques sur les « quartiers » ?**

➤ **Produire des logements sociaux pour les salariés**

L'Association foncière logement a vocation à produire des logements à coûts maîtrisés pour cette catégorie de ménages. Des engagements ont été pris en faveur des Alpes-Maritimes et environ 80 logements ont été construits en 2003. **L'effort de la Foncière logement sera-t-il poursuivi, amplifié ?**

Ni promoteur, ni constructeur, cette association loi 1901 a été créée par les partenaires sociaux et l'Etat pour élargir les emplois du 1% logement. Gérée par les partenaires sociaux (entreprises et syndicats), elle a pour mission de créer de nouveaux logements locatifs, à loyer maîtrisé, réservés prioritairement aux salariés des entreprises cotisantes au 1%. Ces logements seront situés dans les zones où l'offre est insuffisante, en particulier les communes qui n'atteignent pas les 20% de logements sociaux prévus par la loi SRU ; ils seront aussi situés sur les terrains libérés ou cédés lors d'opérations de renouvellement urbain, en contrepartie de la subvention accordée par le 1% à l'Agence nationale chargée de ces opérations.

A terme, la Foncière Logement contribuera au financement des retraites complémentaires du privé par le transfert du patrimoine acquis .

L'objectif de construction, à plein régime, est de 10 000 logements chaque année, ce qui fera de cette association le premier investisseur locatif du pays.

➤ **Assurer la pleine efficacité des organismes de logement social**

Compte tenu de son poids, l'OPAM jouera un rôle décisif dans le développement du logement social dans le département. S'ils ont des opinions différentes sur la méthode à retenir, les acteurs enquêtés insistent tous sur la nécessité de lui donner l'efficacité que les habitants du département sont en droit d'attendre.

Trouver des solutions à ses problèmes financiers actuels conditionne la remise en location de ses logements vacants et la possibilité de construire des logements neufs. **Les responsables sont-ils prêts à se mobiliser pour y parvenir ?**

Les acteurs interrogés pour ce Livre Blanc, notamment les responsables syndicaux et associatifs, insistent sur la transparence des attributions et le respect des catégories de destinataires prévues lors des montages financiers initiaux. Les efforts entrepris depuis quelques années pour que le contingent préfectoral bénéficie bien aux demandeurs prioritaires sont à poursuivre. Le même effort s'impose pour les logements surfinancés par l'Etat en vue de loger les ménages démunis. **La présence de représentants d'association dans les commissions d'attribution comme le veut la récente loi de cohésion sociale et un suivi par la DDE du devenir des logements très sociaux et du contingent préfectoral deviendront-ils réalités ?**

La loi relative aux libertés et responsabilités locales prévoit que tout ou partie du contingent préfectoral peut être délégué au maire qui en fait la demande, ou avec l'accord du maire, au président de la communauté de commune ou d'agglomération. Comme pour la délégation des aides à la pierre, celle-ci se fera par convention fixant des objectifs et le préfet pourra se substituer aux collectivités défaillantes. Pour les acteurs associatifs, il est essentiel que cette délégation si elle est décidée par le Préfet, ce qu'ils ne souhaitent pas, se traduise par des attributions conformes aux priorités sociales.

◆ Remettre des logements sur le marché

➤ Lutter contre la vacance

Là encore, l'objectif fait l'unanimité des acteurs consultés : **il faut remettre sur le marché les quelques 15 000 logements vacants** jugés utilisables par la DDE. Comment ? Selon ses analyses propres, chacun insiste sur l'une ou l'autre méthode.

La mise en application de la taxe vacance instituée par la loi de lutte contre les exclusions en 1998 fait débat. Certains, notamment des responsables d'agences immobilières, la jugent inutile sinon nuisible. D'autres, la majorité, souhaitent l'application stricte de la loi, mais accompagnée de mesures visant à rassurer les bailleurs.



La loi, c'est la loi. Il faut l'appliquer, et si cela pousse certains propriétaires de logements vacants à les vendre, ce sont autant de logements vacants qui sont remis en circulation.

Représentant de l'Union nationale des syndicats autonomes 06



Peu de logements remplissent les critères imposés par la loi pour être reconnus vacants. Bien qu'aucune piste ne doive être négligée, il ne faut pas en attendre des résultats extraordinaires...Il convient plutôt de sensibiliser les futurs bailleurs.

Responsable départemental de Force Ouvrière

Le projet de loi « Habitat pour tous », en cours d'élaboration, pourrait instaurer diverses façons de sécuriser les bailleurs. Pour le parc privé conventionné, un fonds de garantie prendrait en charge les impayés mais aussi les travaux en cas de dégradations ; une information et une couverture juridique seraient mise en place. Pour le parc libre, les partenaires sociaux gestionnaires de Locapass pourraient, si le loyer ne dépasse pas un plafond donné, décider de garantir le paiement des loyers et des dégradations sur toute la durée du bail et non pas

seulement sur 3 ans. Sans attendre ces mesures, l'information et le conseil aux bailleurs pourraient utilement se développer, de l'avis de tous les acteurs locaux interrogés.



Problème : peur des impayés et des dégradations, refus de louer

Solutions : Créer une assurance impayés qui n'exige pas du locataire un salaire net égal à 3 fois le loyer

Développer l'aide juridique aux bailleurs et accélérer l'expulsion des « faussaires et voleurs » spécialistes du non paiement

Informers (spots, affiches...) sur FSL, Locapass

Responsable d'une agence immobilière active dans la zone de Cannes

Diverses initiatives ont été prises dans le département ces dernières années pour inciter des propriétaires à louer en les démarchant directement et en les informant sur les aides à leur disposition. Elles méritent d'être amplifiées.



Dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, a été créée en septembre 2001 une association de recherche de logements privés à destination des Rmistes. Cet outil, Cap Logement, après un démarrage un peu difficile, a étendu sa mission à l'ensemble des personnes défavorisées rencontrant des difficultés à se loger. Durant les onze premiers mois de 2003, il a capté 339 logements, et se fixe pour objectif de mobiliser 350 logements par an. Pour certaines associations d'hébergement et d'insertion, il est (avec une agence immobilière à vocation sociale, Agis 06) le seul interlocuteur disposé à reloger des personnes hébergées, mais il réussit plus facilement à le faire lorsqu'elles ont un revenu d'activité (CDD ou CES).

➤ Réhabiliter

La réhabilitation permet de remettre en location des logements vacants parce que dégradés, tout comme elle prévient la vacance prévisible d'immeubles dégradés. Les crédits sont divers : crédits de l'Etat disponibles par l'intermédiaire de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, crédits de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, alimentée par l'Etat et le 1%, crédits de l'EPFR, financements du Conseil Général à l'Opération Programmée d'Amélioration de



Une intervention plus importante des services de l'hygiène serait nécessaire concernant l'insalubrité de certains immeubles ou logements permettant à l'Etat sur des sites particulièrement dégradés d'engager des opérations de type RHI (résorption de l'habitat insalubre) et d'utiliser si nécessaire la loi Vivien.

Un représentant de la Fondation Abbé Pierre

l'Habitat axée sur la recherche des propriétaires de logements vacants en vue de réhabilitation (l'OPAH vacance, lancée fin 2003). Des initiatives intéressantes existent donc dans le département.

A titre d'exemple, le Plan local de l'Habitat de la CANCA prévoit de requalifier les quartiers en cours de dégradation, en concentrant les moyens sur quelques-uns (Ariane, Pasteur, Bon Voyage, Point du jour, La Trinité...). La réhabilitation de Pasteur, déjà entamée, concernera près de 2000 logements.

Pour développer ces opérations, il faut prospecter et intéresser un nombre plus important de propriétaires. Il faut aussi bien les cibler : cette démarche devient vite inefficace dans les zones les plus chères, car les propriétaires veulent prati-



Pendant plus de 30 ans, les crédits de l'Etat pour le logement social ont favorisé la construction neuve au détriment de la réhabilitation des centres ville anciens. Ces centres se sont peuplés peu à peu de familles issues de l'immigration qui acceptaient les conditions de logements dégradés, voire insalubres (WC à l'étage, circuits électrique et eau défectueux...). Aujourd'hui, d'importants efforts sont faits dans le cadre des OPAH et de l'ANAH pour la réhabilitation des centres anciens et des logements vacants. Mais les efforts financiers importants de l'Etat et de certaines collectivités se heurtent à une résistance des petits propriétaires, souvent âgés et qui ont peur de louer à une population « en difficulté».

Le responsable départemental de la FAPIL



Il faudrait pouvoir pratiquer de l'habitat social en diffus peut-être en pensant reconquête d'îlots insalubres, de friches industrielles plutôt que constructions nouvelles...

Responsable de HLM zone littoral

quer des loyers plus élevés ce qui s'opposerait à l'objectif de mixité sociale. Il reste néanmoins de nombreux secteurs concernés. La loi de cohésion sociale prévoit pour l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat des crédits permettant de réhabiliter 200 000 logements en cinq ans. **Les collectivités territoriales sauront-elles ne pas se contenter de quelques opérations symboliques mais prendre les moyens de développer ces opérations de réhabilitation ?**

◆ **Maintenir les habitants dans leur logement**

➤ **Intervenir sur les Aides personnelles au logement**

Elles jouent un rôle fondamental, et, de l'avis de nombreux acteurs interrogés pour le Livre Blanc, elles doivent être améliorées pour répondre aux réalités départementales. Même si la définition de leur montant et des conditions d'attribution échappe au niveau local, une intervention forte des élus locaux sur les décideurs nationaux paraît indispensable. Cette intervention devrait viser :

- La revalorisation des montants en fonction de l'évolution des loyers, charges comprises : il faudrait au moins que la part qui reste à la charge des ménages cesse d'augmenter ; cette proposition a été approuvée dans l'avis de 2004 du Conseil Economique et Social « Accès au logement, droits et réalités », avis voté par tous les représentants des entreprises privées comme par tous les syndicats.
- L'augmentation du niveau des aides (et de l'indemnité de résidence des fonctionnaires) par le passage du département en zone 1, puisque les plafonds de loyer dans le département sont déjà ceux de la zone la plus chère.

Une intervention coordonnée des hommes politiques concernés par le logement dans le département est-elle envisageable pour le passage en Zone 1 ?

➤ **Optimiser les interventions du Fonds de solidarité logement**

Autre thème porté par les agences immobilières, les organisations syndicales et les associations d'hébergement et d'insertion : l'efficacité du FSL. Il contribue de manière importante au maintien des ménages dans leur logement et doit poursuivre ses efforts de réorganisation, de territorialisation, d'accélération du traitement des dossiers.

La loi relative aux libertés et responsabilités locales accroît les responsabilités du Conseil Général en matière de financement comme de gestion du FSL. Certaines actions : prise en charge des impayés de loyer, d'eau et énergie, ou encore accompagnement social des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans leur logement, dépendent désormais des choix du Conseil Général. Faute de moyens financiers, l'augmentation des besoins a déjà obligé à réduire les ai-

des au maintien dans le logement et à rendre le FSL moins attractif comme garantie pour les bailleurs. Se profile le risque d'une augmentation des expulsions, donc des besoins en hébergement. **Le Conseil Général est-il prêt à maintenir et amplifier son effort actuel pour le logement des ménages qui ont recours au FSL ?**



Il faut augmenter de 10% le plafond du FSL : il est totalement inadapté à la réalité du marché

Responsable d'une agence immobilière active sur la zone de Cannes

➤ Prévenir les expulsions

D'importants moyens financiers visent cet objectif qui préoccupe les acteurs associatifs, les services sociaux du Conseil Général comme la CAF. Outre les aides au maintien du FSL, les ménages de bonne foi du département continuent déjà de toucher les aides au logement malgré le déclenchement d'une procédure d'expulsion; plus de 7000 ménages bénéficient de cette pratique que l'accord entre le Ministre de la cohésion sociale et les organismes HLM vient juste de généraliser.

Pour les associations d'hébergement, il est fondamental que ces moyens servent le maintien durable des ménages dans leur logement. Elles signalent donc avec vigueur l'importance de prendre les problèmes dès leur apparition. Il faudrait renforcer la coopération entre bailleurs, notamment les services sociaux des organismes HLM, l'ADIL, les associations chargées de l'accompagnement social des ménages en difficulté face au logement, les services sociaux de la CAF et du Conseil général. Cette pratique n'a rien d'évident vu la surcharge de travail de tous ces intervenants, mais conditionne le traitement réel des difficultés des ménages, avant que le niveau d'endettement ne le rende quasi impossible. **Les acteurs prendront-ils le temps d'un véritable partenariat de prévention des expulsions ?**

◆ Répondre aux besoins des personnes sans logement

➤ Créer les places d'accueil et d'hébergement qui font défaut

Les acteurs du logement interrogés pour ce Livre Blanc jugent utile, sinon indispensable, l'augmentation des capacités d'accueil, en urgence ou en centre de réinsertion, notamment dans l'Ouest du département et dans le moyen et arrière-pays. De même, le département qui accueille de nombreux demandeurs d'asile devrait disposer d'un centre pour réfugiés (Centre provisoire d'hébergement). Les mesures prévues dans la Loi de cohésion sociale vont permettre de créer sur l'ensemble du territoire 1300 places nouvelles en Centres d'hébergement et de Réinsertion Sociale et 5000 en Centres pour demandeurs d'asile. Les crédits budgétaires vont donc exister.

L'augmentation des moyens paraît aussi nécessaire pour les ménages en logements transitoires, et les ménages sous-locataires d'appartements loués par des associations. Le financement de la médiation locative assurée par ces opérateurs conventionnés leur semblait déjà insuffisant. Or, la loi relative aux libertés et responsabilités locales organise le désengagement de l'Etat et cette action relève désormais d'une libre décision du Conseil Général : pense-t-il la poursuivre et la porter à hauteur des besoins ?

De manière plus globale, **la volonté de créer des moyens nouveaux pour répondre aux besoins urgents de ces personnes et ménages sans logement à eux existe-t-elle ?**

La loi relative aux libertés et responsabilités locales vient d'élargir les compétences des Plans Locaux de l'Habitat à l'hébergement. Les élus du département peuvent, s'ils le jugent utile, associer les associations d'hébergement et d'insertion à leur préparation : pour les associations concernées, expertes incontestées des réalités vécues par les ménages sans logement, cette participation serait un gage de qualité du diagnostic, à ce bout de la chaîne du logement.

Reste que l'augmentation des places et des moyens n'est pas considérée comme prioritaire, même par les associations ou le CCAS de Nice directement concernés parce que gérant ces actions.

➤ Reloger les ménages hébergés

Pour les acteurs du logement, la priorité consiste à **désengorger le dispositif**, non pas à le développer indéfiniment. Ce qui suppose, tâche sans doute plus ardue, de faciliter la sortie d'hébergement ou de sous-location des personnes et ménages en capacité de vivre dans leur propre logement. Les initiatives actuelles ne sont pas à la hauteur des besoins.



Sans toit, rien n'est à toi

Slogan lu lors d'une manifestation réunissant les acteurs associatifs, syndicaux et des personnes hébergées, Nice, 29 janvier 2002



Pour le logement, la priorité, s'il faut en donner une, va aux sans logement. Mais la priorité, c'est aussi un logement pour tous.

Le secrétaire de l'Union départementale CFDT

Sur Nice, des associations d'hébergement ont créé des outils spécialisés dans le relogement des personnes hébergées :



Une association de recherche de logements sur le département, l'ALAM, suit environ 800 personnes chaque année.



La SOHLAM, organisme de logement social, achète des logements dans le diffus, et les réhabilite pour les louer à des prix inférieurs à ceux du marché comme à ceux des logements sociaux classiques. La Solham possède 200 logements de ce type et souhaite en acheter 20 chaque année. Pour développer cette action, il lui faut trouver des appartements à très faibles coûts (la Ville lui en a vendu une quinzaine de son patrimoine) mais elle se refuse à acheter des immeubles entiers pour préserver la mixité sociale.



Les 36 logements de l'association Habitat et Humanisme, sont aussi destinés à ce type de ménages.



Une agence immobilière à vocation sociale, Agis 06, se charge de louer ou sous-louer à des personnes et ménages défavorisés, le plus souvent sortant de centres d'hébergement. Agis 06 gère un total de 596 logements en sous-location.

La préfecture conditionne l'acceptation de nouveaux programmes de logements sociaux à la production de 10% de logements destinés aux publics défavorisés. Pour les associations d'hébergement et d'insertion, ce plancher doit être durablement maintenu. La loi de cohésion sociale prévoit qu'un nouveau critère de priorité soit instauré pour l'attribution de logements sociaux : celui d'être hébergé ou logé temporairement dans des établissements d'hébergement et des logements transitoires.

Ces mesures trouveront-elle leur pleine efficacité dans le département ? Oui si les divers acteurs sont convaincus que les ménages qui sortent de structures d'hébergement ou d'insertion ont certes un passé et des caractéristiques particulières, mais qu'ils ont effectué sur eux-mêmes un travail qui leur permet d'avoir « un chez soi ».

Les acteurs sont-ils prêts, chacun pour ce qui les concerne, à

Engager leur responsabilité professionnelle sur la qualité du travail social accompli avant toute demande de relogement ?

Accepter que soient relogés en HLM des ménages qui vivent de transferts sociaux, ou qui ont vécu de graves incidents lorsqu'ils étaient locataires ?

Rendre les commissions d'attribution plus indépendantes face aux pressions (de l'opinion publique, des élus ou des organismes) ?

Rendre compte régulièrement à leurs partenaires et à l'opinion publique des engagements pris en matière de logement des personnes défavorisées ?

◆ S'engager dans un partenariat de responsabilité

Les organismes officiels de concertation sont multiples. Même s'ils se révèlent parfois trop formels de l'avis de certains acteurs participant à l'enquête Livre Blanc, le partenariat entre les divers acteurs du logement s'est consolidé au fil de leurs réunions.

Au quotidien, les relations entre services sociaux, services administratifs, associations, organismes de logement social se tendent occasionnellement lorsque le manque de réponse à des besoins réels place chaque acteur en position difficile. Mais, globalement, la coordination existe : elle peut, elle doit, se renforcer au bénéfice des demandeurs.

La préparation de ces Etats Généraux a confirmé la disponibilité et la volonté de travail en commun de tous. La réflexion et l'action communes n'empêchent pas l'expression de différences quant aux solutions prioritaires, mais montrent l'accord sur les objectifs.

Les élus ont une position particulière. Leur responsabilité s'est encore alourdie puisqu'ils se trouvent dotés de nouveaux moyens d'action, en capacité de décider qui habitera le département, où et à quel prix. Ce faisant, ils décideront des activités économiques, des paysages et bâtiments, des personnes et familles qui construiront le futur du département. Ils détermineront le type de société dans lequel vivront les habitants des Alpes-Maritimes, son degré d'accueil ou de sélectivité, sa cohésion sociale et sa vitalité démocratique.

Chaque acteur devra assumer sa responsabilité propre. Selon une expression chère au Ministre de la cohésion sociale, on peut « faire l'union sacrée » devant une situation dont chacun craint qu'elle ne devienne une crise insoluble.



Il faudra rechercher, innover, inventer des solutions, du grand projet au diffus. La tâche est rude.

Représentant de l'Union départementale Force Ouvrière



Il n'y a pas une solution miracle mais des solutions : tout le monde doit y participer.

Responsable associatif

Sources

Conseil Economique et Social, avis et rapport « Accès au logement : droits et réalités », janvier 2004

Conseil Général et Insee, Atlas démographique départemental- recensement 1999

Conseil Général, Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, Plan 2000-2005

Comité de pilotage du 18 février 2004, le bilan des actions et le FSL

DDE Service habitat et politique de la ville

Bilans d'activité 2003

Conseil Départemental de l'Habitat, XXXXX

Conseil Départemental de l'Habitat, 15 mars 2004

Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat, mars 2004

DRE, Inventaire régional du logement en PACA, décembre 2003

DREES, STATISS 2002, programme statistique de la DREES

FNARS, Observatoire national du 115 en 2003, Recueils et documents n°30, octobre 2004

HAUT COMITE pour le logement des personnes défavorisées, 9^{ème} rapport, « Droit au logement : construire la responsabilité, novembre 2003

Interventions devant une délégation du HAUT COMITE pour le logement des personnes défavorisées, Nice, 18 juin 2004

IGAS, rapport sur « l'évaluation de la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions », novembre 2003

INSEE Recensement général de la population 1999

Données économiques et sociales 2003

Sud INSEE, L'essentiel

n° 33, octobre 2000, Les Alpes maritimes : la jeunesse des nouveaux arrivants

n° 60, juin 2003, La communauté d'agglomération de Sophia Antipolis

n° 65, décembre 2003, PACA : une attractivité confirmée
n° 66, janvier 2004, De grandes disparités des revenus en PACA
n° 67, février 2004, Les zones urbaines sensibles
n° 70, mai 2004, De 1999 à 2003 l'emploi évolue plus favorablement dans la région qu'en France
Statistiques, n° 192, juin 2004, géographie du chômage par zone d'emploi

Union Départementale CFDT , Logement 06 : « L'impasse », Journée du 21 octobre 2003

PRESSE

Nice Matin, notamment les suppléments immobiliers
Le Nouvel Observateur, spécial immobilier, 1 septembre 2004
Le Monde, dossier logement, 19-20 septembre 2004
Le Point, spécial immobilier, 28 octobre 2004



FNARS Provence – Alpes – Côte d'Azur – Corse – DOM

56, rue Paradis 13 006 MARSEILLE

Tél : 04.96.11.06.10 – Fax : 04.91.33.40.55

Délégation Départementale des Alpes Maritimes,

9 av Balbi, 06100 NICE

Tél : 04 93 52 92 93 - Fax : 04 93 52 93 94



Union des Foyers de Jeunes Travailleurs des Alpes Maritimes

5, rue de Mimont 06400 CANNES

Tél : 04 92 99 76 07 Fax : 04 92 99 76 15 • E-Mail : Ufjt06@wanadoo.fr

habitat et humanisme
le monde est notre maison



Habitat et Humanisme des Alpes Maritimes,
av. des Hespérides chemin de la Borne 06300 NICE
courriel : hhalpesmaritimes@aol.com , tel 04 93 89 35 04



Union Inter-Régionale Méditerranée

c/o AMPIL : 44, la Canebière 13 001 MARSEILLE

tél : 04-96-17-63-40 / fax : 04-96-17-63-41

e-mail : fathi.bouaroua@free.fr



FONDATION ABBÉ PIERRE
POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS

Délégation Régionale

20 rue Loubon

13 003 Marseille

04 91 50 61 77

04 91 50 61 90

...A l'origine de ce Livre Blanc se trouve le travail commun de quatre fédérations d'associations d'hébergement et d'insertion. Depuis plusieurs années, la FNARS, la FAPIL, l'UFJT et Habitat et Humanisme coopèrent pour reloger les familles et les jeunes qu'elles hébergent ou accompagnent. Elles se heurtent à des obstacles de plus en plus insurmontables et observent que les difficultés de logement ne touchent pas que les personnes en situation précaire mais s'étendent à toutes les catégories socio-professionnelles.

*Avec le soutien actif de la **Fondation Abbé Pierre**, elles prennent alors l'initiative d'organiser des Etats Généraux du logement dans les Alpes-Maritimes, réunion publique où élus et acteurs du logement dans le département seront invités à confronter leurs analyses et à s'interpeller sur leurs propositions. Pour préparer ces échanges, elles rencontrent tous les acteurs concernés : responsables d'entreprise, dirigeants syndicaux, organismes du logement social, agences immobilières, fédération du Bâtiment, Observatoire immobilier de la CCI, travailleurs sociaux et responsables de services ou d'associations d'hébergement ou d'insertion...*



**Avec le soutien et
la collaboration de la**



**FONDATION ABBÉ PIERRE
POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS**