

IDÉE 4

HLM : royaume du favoritisme ? FAUX !

L'attribution des logements sociaux est une procédure strictement encadrée par la loi. Contrairement à une idée très répandue, ce ne sont pas les bailleurs qui décident directement d'attribuer un logement, c'est la Commission d'attribution des logements (CAL). La CAL est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration - l'un des membres représentant les locataires - ; et du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer. La CAL peut appeler à siéger, un représentant des C.C.A.S. ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements. Le préfet du département du siège de l'organisme, ou l'un de ses représentants, peut assister à la commission. Elle vérifie que les demandeurs remplissent les conditions d'accès fixées par la loi et tient compte de l'urgence de certaines situations. Par ailleurs, il existe un arsenal légal qui garantit la transparence de la procédure et un mécanisme de contrôle des organismes par l'administration française. **450 000 demandes sur 1,2 million sont ainsi satisfaites chaque année.** En Midi-Pyrénées, cela représente 1 attribution pour 3,5 demandes. Cette situation est la conséquence directe d'une pénurie de logements sociaux, malgré un effort de construction sans précédent et une simplification des procédures d'enregistrement avec le formulaire unique par exemple.

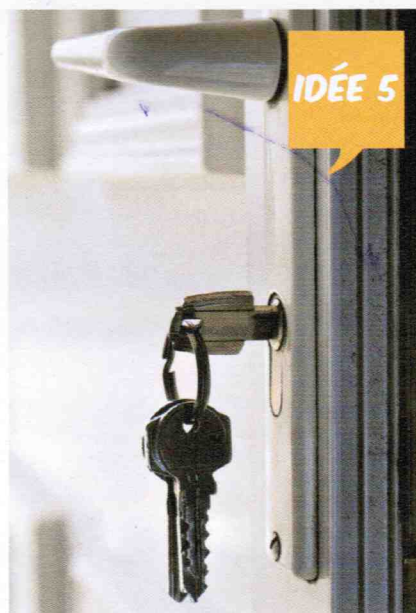
Un service pas à la hauteur ? FAUX !

Des équipes de relation-client disponibles, des prestations dans les logements à la hauteur, des actions sociales innovantes... le Mouvement Hlm n'est jamais à court d'idées s'agissant du service rendu à ses locataires, l'objectif étant d'améliorer la qualité de vie des habitants. Cette démarche permet même, dans certains cas, l'obtention de la certification Qualibail qui reconnaît l'effort entrepris par les bailleurs en faveur de la proximité et de la qualité. Ce n'est pas tout : les organismes du logement social systématisent les enquêtes de satisfaction. Tous les trois ans, ils mènent une enquête de satisfaction obligatoire. Certains d'entre eux vont plus loin et renouvellent cette consultation chaque année pour mesurer le degré de contentement de leurs locataires et ajuster leur travail sur le terrain. Par ailleurs, la concertation et le dialogue avec les locataires sont de mise, qu'il s'agisse d'un projet de rénovation ou de la signature d'une charte du bien vivre ensemble. Si bien que 81 % des locataires Hlm sont satisfaits de leur logement. ■

Données nationales, source des statistiques : Union sociale de l'habitat (USH)



* Yankl Fijalkow, sociologue, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine, est également l'auteur du livre *La sociologie du logement* (éditions Repères La Découverte)



3 QUESTIONS À YANKL FIJALKOW*, sociologue

À qui s'adresse aujourd'hui le logement social ?

Il faut d'abord déconstruire l'idée que ces logements ne s'adressent qu'aux pauvres. Selon les périodes, ils se sont tournés vers des clientèles très différentes. Aujourd'hui, on trouve du logement d'intégration, pour des revenus inférieurs à 80 % du Smic, et du logement intermédiaire, appelé PLS (Programme locatif social), pour les classes moyennes. Dans un marché immobilier tendu, le locatif privé est devenu trop cher, heureusement que le logement social intègre les revenus des classes moyennes. Si l'on ne réserve le logement social qu'aux plus démunis, cela devient des ghettos. En l'ouvrant au plus grand nombre, on favorise la mixité sociale.

La France est-elle un modèle dans sa politique de logement social ?

Nous avons la chance d'avoir une politique qui s'inscrit dans une volonté de progrès pour sécuriser les populations. En Espagne, par exemple, il n'y a pas de politique de logement social. Seulement 3 % des logements type Hlm sont réservés aux plus défavorisés, le reste étant en accession à la propriété. Cela multiplie les facteurs de précarité et d'insécurité. En France, la loi impose aux communes la construction d'au moins 20 % de logements sociaux¹, c'est bien mais c'est loin d'être suffisant, quand on sait que 61 % de la population française² peut prétendre à un logement social !

Peut-on parler de crise du logement social ?

Le mal logement n'est pas seulement localisé dans le logement social, qui s'est beaucoup rénové. La vraie crise du logement c'est celle du locatif privé, où l'on trouve les prix les plus élevés. En Suède, il y a des concertations nationales sur les prix des loyers entre le secteur public et le secteur privé. C'est peut-être un modèle sur lequel nous devrions réfléchir en France.

1 - Ce taux pourrait être porté à 25 %.
2 - 80 % en Midi-Pyrénées