

Recommandations

pour la diversité sociale dans l'habitat



Rapport du jury
présidé par Madame Nicole NOTAT,
membre du collège de la HALDE, présidente de Vigéo

remis à Madame Christine BOUTIN,
Ministre du logement et de la ville
le 23 octobre 2007

HALDE
08 1000 5000
www.halde.fr

Haute Autorité
de Lutte contre
les Discriminations
et pour l'Égalité



**Conseil National de
l'Habitat**

Sommaire

Introduction	2
I. Augmenter l'offre de logement en la diversifiant	5
II. Mieux articuler les politiques sociales et économiques au service de la diversité sociale dans l'habitat	9
III. Stabiliser les règles pour définir une politique du logement claire	13
IV. Mobiliser le secteur privé	16
V. Améliorer la procédure d'attribution des logements sociaux et la gestion du parc	20
VI. Elaborer des instruments fiables de pilotage et d'évaluation de ces politiques	24
Annexes	
Lettre de mission	25
Composition du jury	27

Introduction

La recherche de la diversité sociale dans l'habitat est un objectif que partage une large majorité des acteurs publics et privés, institutionnels ou associatifs. Cet accord est d'autant plus fort que le droit au logement et l'objectif de diversité sociale constituent chacun un enjeu primordial pour l'avenir de notre pays.

La diversité sociale, entendue au sens large, c'est-à-dire non seulement en termes de niveaux de revenu et d'éducation mais aussi en termes d'origines, notamment géographiques, d'âge, ethniques, culturelles, de composition familiale, d'apparence ou de condition physiques, est, en effet, un facteur essentiel d'intégration, de cohésion sociale et d'égalité des chances pour la société française globalement et pour le vivre-ensemble dans l'espace de plus en plus urbanisé.

Ce consensus ne suffit toutefois pas à la faire exister. Alors que le droit au logement a aujourd'hui force de loi, et que la diversité sociale est regardée comme souhaitable par une majorité de nos concitoyens, force est de constater qu'un long chemin reste à parcourir pour en faire une réalité collective et quotidienne. Elle se heurte aux réticences et immobilismes des comportements individuels, à la logique du marché immobilier et aux défaillances de l'organisation institutionnelle qui, en outre, diluent les responsabilités et masquent souvent des réflexes protectionnistes.

Elle requiert donc un effort de chacun s'inscrivant dans l'action concrète et prolongée de tous : Etat et collectivités, acteurs institutionnels publics et privés, associations et habitants. Cette action doit être guidée et organisée par des principes, des objectifs et des réflexions que les membres du jury, après avoir auditionné des acteurs du secteur, lu et écouté les experts, échangé et débattu entre eux, tentent ici d'exposer.

Le droit au logement, reconnu comme un droit fondamental et désormais opposable, la diversité sociale et la lutte contre les discriminations, s'ils sont de nature différente, constituent autant d'objectifs importants et d'équale légitimité. Mais, pour les bailleurs sociaux, l'objectif de diversité sociale dans un contexte de pénurie de logements accessibles aux revenus des demandeurs, peut s'avérer difficilement compatible avec la priorité à accorder aux familles les moins bien logées et la lutte contre les discriminations. Pour les bailleurs privés, la pénurie de l'offre de logements à la fois décentes et accessibles, confrontée à l'importance de la demande favorise les comportements empreints de préjugés et de présupposés sur le « bon » locataire.

C'est cette quadrature du cercle qu'il faut aujourd'hui gérer au mieux dans une perspective dynamique de construction de la diversité sociale au niveau du quartier. Ainsi, le droit au logement de tous ne doit pas s'entendre en concurrence avec la diversité sociale. Les moyens sont limités et n'offrent que peu de leviers d'action ; c'est donc une politique de fond et de longue haleine qu'il faut mettre en œuvre.

Pour sortir de cette quadrature du cercle, il est, en premier lieu, indispensable d'**augmenter l'offre de logement accessible (I)** – ce qui ne se fera pas du jour au lendemain. Cette offre doit être conçue de manière à encourager la diversité sociale et pour cela **il convient de mobiliser tant le logement social que le secteur privé (IV)**.

En second lieu, **la diversité sociale dans l'habitat ne peut pas se résumer à la question du logement (II)**. Car au-delà de celui-ci, le sentiment d'appartenance à une collectivité se construit au niveau du quartier dans lequel on évolue. L'habitat s'entend ainsi du lieu de vie, des espaces publics qui l'entourent, des équipements - notamment scolaires, sociaux, culturels, sportifs - qui sont à proximité, qui permettent de fréquenter ou de rencontrer des personnes qui, sans habiter là, viennent y travailler, y effectuer des achats, s'y divertir, y faire du sport...

La diversité sociale dans l'habitat doit également s'étendre à la ville, s'y diffuser. Banaliser le logement social dans l'ensemble de l'espace urbain et redonner des fonctions de centralité aux quartiers périphériques constituent les fondements d'une politique de diversité sociale à l'échelle des agglomérations. Il est nécessaire de construire des politiques locales permettant de donner un niveau d'attractivité équivalent à l'ensemble des quartiers à vocation résidentielle.

Cette attractivité qui n'est pas pour autant fondée sur l'homogénéité ou la similitude des différentes parties d'une ville, est la clé de la mobilité et de la fluidité résidentielles.

Cette conception de la diversité sociale dans l'habitat implique donc une action collective fondée sur une approche globale et diversifiée, qui doit être conduite par une impulsion politique forte. Elle passe par une **clarification et une redéfinition du rôle de chacun** (III), l'intercommunalité étant l'acteur opérationnel et l'Etat, l'autorité de régulation et, en cas de défaillances locales, de contrainte et de substitution.

Enfin, il faut **agir sur le traitement de la demande de logement social** (V). Au cœur du système, souvent mis en cause, les bailleurs sociaux ont avant tout besoin d'une clarification, élaborée avec les autorités compétentes, des critères d'attribution et, en contrepartie, d'une plus grande souplesse dans la gestion de leur parc. Beaucoup doit et peut être fait au sein de ce dernier, qu'il s'agisse tout autant de lutte contre la discrimination que d'amélioration de la diversité sociale. Le rôle du logement locatif social (au sens strict) dans la construction de la diversité dans l'habitat doit toutefois être inséré dans une politique plus large, englobant les différents segments de l'immobilier, et dont les objectifs sont définis de façon suffisamment précise pour être suivis et évalués (VI).

I. Augmenter l'offre de logement en la diversifiant

C'est dans le logement social que se manifeste particulièrement la tension entre les objectifs de droit au logement et de diversité sociale. En effet, si 60 % de la population est aujourd'hui éligible au bénéfice d'un logement social, les logements sociaux ne représentent que 20 % du parc de logements et les obligations légales de la loi SRU ne visent pas à augmenter cette part. Le nombre de bénéficiaires potentiels est donc largement supérieur à l'offre de logements sociaux disponibles. Certes, si le niveau assez élevé du plafond de ressources exigé pour pouvoir solliciter un logement social traduit bien une volonté de diversité sociale, il ne s'agit pas de loger 60 % de la population du pays dans des logements locatifs sociaux. Mais atteindre l'objectif d'une représentation équilibrée des diversités que représentent ces 60 % est en réalité rendu quasiment impossible par la pénurie de logements.

Cette pénurie entraînerait, en effet, nécessairement, si l'on favorisait activement l'objectif de diversité sociale, une sélection discriminatoire des candidats au logement social. Pour autant, baisser le plafond n'est pas une solution : d'une part, son niveau actuel sauvegarde la possibilité d'atteindre l'objectif de diversité sociale et atténue la stigmatisation du logement social, d'autre part, il correspond à un seuil en-dessous duquel il est légitime de pouvoir bénéficier d'un logement social, d'autant plus que les personnes vivant dans des villes connaissant une forte tension immobilière qui deviendraient inéligibles seraient dans l'incapacité de se loger dans le secteur privé compte tenu des prix pratiqués et des carences de l'offre du secteur privé en matière de logements accessibles.

Dès lors, s'impose **la nécessité d'augmenter le nombre de logements, notamment sociaux, pour diminuer la pression que la pénurie exerce sur les bailleurs sociaux. Cela leur permettrait de mieux réconcilier les trois objectifs : droit au logement, lutte contre les discriminations et promotion de la diversité sociale.**

Il faut continuer à **encourager l'effort de diversification de l'offre de logement mené par les opérateurs**. Des mesures plus fortes d'incitation à l'investissement dans l'ancien, notamment en centre-ville, doivent être mises en place ; elles ont déjà fait leurs preuves. La vacance dans l'ancien reste en effet importante et les logements inconfortables mais réhabilitables sont nombreux.

Ces mesures passent, entre autres, par le développement de politiques d'« acquisition-amélioration » qui – parce qu'elles sont souvent plus difficiles à réaliser que les opérations neuves - ne sont possibles que dans le cadre d'une volonté commune des bailleurs des pouvoirs publics nationaux et locaux et des financeurs.

Les maires peuvent dans ce but utiliser deux outils essentiels : le droit de préemption urbain (DPU) et la délivrance du permis de construire. Le DPU ne doit plus privilégier les opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, mais aussi être plus largement mis en œuvre pour des opérations de logements sociaux ou de programmes mixtes. Il peut constituer un outil de négociation efficace entre les mains des maires, en permettant de limiter l'augmentation du prix de l'immobilier au profit de bailleurs qui pourront offrir ensuite des logements accessibles.

Ces stratégies de diversification de l'offre de logement permettent de soutenir des opérations de rénovation urbaine qui, sans s'afficher en tant que telles, développent **le logement social, notamment dans les centres**, pour promouvoir la diversité sociale non seulement dans les quartiers populaires mais aussi dans les secteurs plus favorisés. Elles permettent en outre d'éviter les réactions discriminatoires provoquées par l'identification visuelle du logement social. Dans cet esprit, il convient de veiller à la bonne articulation des différents programmes les uns aux autres autour d'un projet commun d'espace public, lui-même lieu de diversité sociale, afin d'empêcher la création de frontières symboliques via le statut du logement. Sans remettre en cause le souhait légitime des résidents d'immeubles collectifs de disposer d'espaces extérieurs privés, le développement des résidences fermées dites « sécurisées » représente un réel sujet de préoccupation en ce qu'il constitue une autre forme de ghettos.

De manière incidente, il faut également souligner les conséquences trop souvent préoccupantes des politiques de démolition de logements sociaux, qui sont pourtant nécessaires compte tenu de la vétusté de certains logements et de l'obsolescence de certaines formes urbaines qui apparaissent en elles-mêmes comme stigmatisantes tant leur image est dévalorisée. Au-delà de la question préalable du relogement qui constitue évidemment un impératif, les constructions devant compenser ces destructions ne sont généralement pas destinées à l'offre de logement accessible en raison d'une forte augmentation des loyers.

En l'absence de politique de loyers très ciblées et/ou de moyens accrus de solvabilisation des ménages concernés, les démolitions contribuent ainsi paradoxalement à la reconcentration des populations fragiles dans le parc non rénové.

La construction de logements dans les secteurs urbains de forte attractivité peut aussi être stimulée par le développement de démarches tendant à **conditionner l'implantation d'activités économiques à un effort immobilier tourné vers le logement social** - sans aller nécessairement jusqu'à des procédures d'agrément comme celle régissant l'offre de bureaux en Ile-de-France, mais dans un esprit de négociation. Si les communes veulent encourager la construction de bureaux ou plus généralement l'activité économique, elles doivent aussi accepter de prévoir des logements qui permettront de créer un vrai quartier et non une ville ségrégative. Lier lieu d'activités et espace d'habitation, en réduisant l'étalement territorial qui se poursuit aujourd'hui loin des centres, contribuerait à améliorer la diversité sociale dans l'habitat.

Plus généralement, l'ensemble des acteurs concernés, Etat, collectivités locales, établissements publics, doivent s'investir dans la définition et la mise en œuvre d'une **véritable politique foncière opérationnelle mais également d'anticipation**. Ces acteurs doivent, d'une part, être fortement encouragés à mobiliser le foncier existant pour desserrer la contrainte immobilière et faciliter la mobilité résidentielle. Ce foncier commercialisé doit impliquer la construction de logements sociaux proposant une qualité de service élevée. Les acteurs locaux doivent s'engager parallèlement dans une politique d'acquisition du foncier à long terme, notamment au niveau de l'agglomération et du département, en prévision des besoins futurs. Les établissements publics fonciers créés par la loi SRU commencent à démontrer l'intérêt d'outils opérationnels dédiés.

Il faut enfin **aider et promouvoir**, par le biais d'accords Etat-régions et/ou autres collectivités territoriales, **le développement d'expérimentations qui prennent en compte le choix ou les contraintes individuelles dans l'accès au logement** pour anticiper la croissance de nouveaux besoins et arriver ainsi à des résultats intéressants.

Il s'agit en effet d'amener les opérateurs publics et privés et les habitants à travailler davantage ensemble. En terme de programmes, ces expérimentations doivent anticiper sur des évolutions futures telles que le logement multigénérationnel, les problèmes de santé ou de dépendance, l'accessibilité des personnes handicapées physiques, la prise en charge des personnes handicapées mentales, les familles rencontrant des

difficultés particulières comme les familles monoparentales, ou encore les familles aux besoins spécifiques comme les familles recomposées. En termes d'architecture, elles doivent permettre d'innover en sortant, par exemple, du tout collectif ou du tout individuel (ex. des villas urbaines durables).

Dans le contexte actuel de pénurie de logements notamment sociaux, le développement de l'accession à la propriété du parc social, au-delà de ce qui est déjà permis par les textes - qu'il s'agisse de vente aux occupants ou à des tiers - est contre-indiqué. En tout état de cause, l'accession à la propriété n'est souhaitable que lorsqu'elle est elle-même créatrice de diversité sociale dans le quartier. La vente de logement social doit donc être réservée aux quartiers où la propriété est rare, pour y introduire de la diversité. Elle doit, au contraire, être exclue dans les zones plus favorisées - hormis l'hypothèse où la vente du logement serait préalablement compensée par l'offre de nouveaux logements sociaux dans la même zone.

En revanche, si l'on réserve les logements sociaux existants aux locataires et aux demandeurs, il est également nécessaire de favoriser l'accès à la propriété dans le privé des actuels occupants de logements sociaux qui sont en situation de le faire pour libérer des logements. Pour cela, il convient de développer, parallèlement à la construction de logements sociaux, la vente de logements neufs en accession à la propriété. C'est cette double démarche qui favorisera la diversité sociale.

- **Augmenter significativement l'offre de logements locatifs accessibles, dans le parc social comme dans le secteur privé.**
- **Appuyer la diversification de cette offre en implantant des logements sociaux dans les quartiers plus favorisés, notamment les centres-villes.**
- **Lier le développement d'activités économiques à un effort immobilier en faveur du logement social.**
- **Développer une politique foncière, nationale et locale, en faveur du logement.**

II. Mieux articuler les politiques sociales et économiques au service de la diversité sociale dans l'habitat

La priorité donnée à l'investissement à la pierre - nécessaire compte tenu de l'insuffisance de logements - ne résoudra pas l'intégralité des problèmes qui touchent certains quartiers. D'une part, un parc immobilier se construit sur le long terme quand les problèmes sont actuels. D'autre part, les effets des opérations de rénovation urbaine déjà menées ont trop souvent été contrecarrés par la persistance des difficultés sociales de la population, en particulier les taux de chômage des quartiers d'habitat social qui restent deux fois plus élevés que ceux des villes dont il font partie. Des politiques nationales et locales, vigoureuses, constantes et complémentaires visant la promotion sociale et économique de ces quartiers et de leurs habitants sont alors essentielles à leur retour d'attractivité, donc à la diversité sociale de leur occupation.

Renforcer le sentiment d'appartenance des habitants à la communauté que constitue leur ville.

Accorder le **droit de vote aux élections municipales pour tous les étrangers** installés en France depuis plusieurs années est la première mesure qui s'impose pour réussir la diversité sociale dans l'habitat : il doit permettre une meilleure intégration des étrangers dans la communauté locale et une meilleure prise en compte de ces derniers dans les choix communaux (notamment au sein de la commission d'attribution).

Cela va de pair avec la promotion de la **participation des habitants** pour favoriser le mieux-vivre ensemble. Leur implication est la base nécessaire de la réussite et de l'efficacité de toute politique, de tout projet. Elle passe notamment par le développement et l'expérimentation de différentes méthodes de consultation locale qui crée de la proximité et permet de sensibiliser et d'impliquer les habitants dans la vie de leur quartier pour y mener un projet commun.

Cette dimension nécessite volonté, savoir-faire et outils adéquats. De tels exercices de démocratie locale ne s'improvisent pas. Ils obéissent au contraire à un haut degré d'exigence dans leur définition et de technicité dans leur mise en œuvre. Ils requièrent des moyens supplémentaires et de nouveaux outils qui peuvent toutefois s'inspirer de nombreux exemples étrangers. Les expériences d'ateliers publics s'avèrent très positives.

Il faut donc donner aux habitants l'opportunité et les moyens de s'exprimer sur les sujets qui les concernent. Pour cela, les responsables politiques doivent aussi retrouver confiance dans la population (et réciproquement). Il ne s'agit ni d'en attendre toutes les réponses, ni de déléguer des pouvoirs de décision, mais de leur faire des propositions pour que s'engage un véritable dialogue.

La gestion des relations avec les associations porteuses de ce type d'actions doit par ailleurs être sensiblement facilitée. L'impression est parfois forte que l'on dépense plus d'argent à instruire les demandes d'agrément qu'à les subventionner.

Convaincre que l'on peut vivre et réussir dans ces quartiers

La généralisation des **actions de valorisation** des quartiers défavorisés, en créant un espace territorial dans lequel les habitants sont pleinement parties prenantes, peut convaincre les résidents qui pourraient en partir de vouloir y rester. Cette valorisation ne passe pas uniquement par la mise en exergue de réussites exceptionnelles, mais aussi par celles du quotidien. Il faut éviter que le seul espoir de promotion sociale réside dans l'éloignement de ces quartiers ; et ce d'autant plus, que la promotion sociale interne, de proximité est en soi créatrice de diversité sociale et génératrice d'espoirs et de potentialités. La vente en accession à la propriété de logements sociaux, dans ce cas précis, en est une illustration.

La valorisation des quartiers passe aussi par le langage et par la manière dont l'autorité politique et publique, nationale et locale, aborde ces territoires et leurs populations. Il faut éviter de les stigmatiser, quand bien même il s'agit de les prendre en compte. Tout propos général à caractère négatif sur la vie de ces quartiers et de leurs habitants est à la fois blessant pour ces derniers, en semblant les rendre responsables de la situation difficile dans laquelle ils vivent souvent, et dissuasif pour ceux qui seraient tentés de venir y résider.

Au premier rang des instruments qui favorisent la diversité sociale, se trouvent les politiques relatives à l'éducation, à la culture et à la qualité de l'environnement.

En matière d'éducation, l'enrichissement des programmes, la participation et l'accompagnement des enseignants, l'implication des parents dans la vie de l'école (hors convocation) doivent être recherchés.

La réponse apportée à la problématique de la carte scolaire doit être davantage reliée à la planification urbaine.

Il ne suffit pas d'être en mesure de sélectionner les meilleurs pour les emmener « ailleurs », mais bien de contribuer au développement culturel et éducatif de chacun. L'installation dans ces quartiers de classes préparatoires aux « grandes écoles » peut être un moyen d'y contribuer. Il faudrait surtout redessiner la carte scolaire en s'affranchissant de frontières municipales et la fonder sur un bassin scolaire qui regrouperait des communes proches mais sociologiquement contrastées afin de créer une meilleure homogénéité entre collèges et lycées de secteurs proches.

En matière culturelle, il faut investir autant en périphérie que dans les centres-villes. La présence d'une bibliothèque, d'un théâtre ou d'un musée renommé a toujours des effets positifs.

Le soin apporté à l'entretien de ces quartiers doit être du même niveau de qualité que dans l'ensemble de la ville. L'unité dans le traitement des voiries, des espaces publics et dans le choix du mobilier urbain renforce le sentiment d'appartenance à la ville. **L'entretien du parc de logement social** et des espaces collectifs qui ne relèvent pas des collectivités est d'autant plus important que sa négligence, qui incite à la dégradation et à la vandalisation, stigmatise le logement social et par suite, ses occupants. Les populations locales paient pour cet entretien, qu'il soit de la responsabilité de la ville ou de celle du bailleur au travers des impôts locaux et des charges locatives. L'habitant paye même parfois doublement lorsque les espaces publics n'ont pas été rétrocédés à la commune. Cette question doit faire l'objet d'un véritable effort collectif.

Il faut poursuivre le **développement des politiques de transport trans-urbain de qualité**. Les tramways notamment; qui relie, concrètement, mais aussi symboliquement, les banlieues à la ville, rendent à leurs habitants le sentiment collectif d'appartenance commune. A ce titre, le choix des trajets est primordial. L'expérience démontre que ce mode de transport a un effet structurant et stimulant pour les quartiers. Il rend (un) service au sens strict du mot. La meilleure illustration du succès des tramways tient dans le constat qu'ils ne sont pas dégradés. On ne peut que regretter le désengagement de l'Etat dans la participation à l'investissement dans ces transports qui constituent un véritable catalyseur pour l'ensemble des politiques de revalorisation des quartiers qu'il a engagées.

Il ne s'agit pas pour autant de négliger les lignes d'autobus qui apportent la flexibilité nécessaire. Il convient au contraire de veiller à leur bonne articulation en évitant des délais de connexion trop longs quand sont attendues fréquence et régularité. La qualité des transports collectifs est essentielle à l'accès à l'emploi pour des personnes moins motorisées que la moyenne des urbains et dont beaucoup occupent des emplois à horaires atypiques, en particulier les femmes travaillant dans la distribution ou l'entretien.

- **Accorder le droit de vote aux élections locales pour tous les étrangers résidant depuis plusieurs années en France.**
- **Encourager l'implication des habitants dans la vie de leur quartier en insufflant davantage de démocratie locale et en favorisant la valorisation de cet espace public.**
- **Développer l'attractivité du territoire.**

III. Stabiliser les règles pour définir une politique du logement claire

Les pouvoirs publics doivent se garder d'un trop grand activisme normatif en la matière. **La stabilité des règles est essentielle** dans ce domaine qui, plus que d'autres, s'inscrit dans la durée, qu'il s'agisse de la mise en œuvre de programmes d'investissement pour la construction de logements et d'équipements ou encore d'accompagnement social. Le changement trop fréquent des normes, des seuils ou des zones visées peut au contraire conduire à un certain découragement des personnes chargées de les mettre en œuvre, voire à l'inertie.

Les outils existent, peut-être sont-ils même trop nombreux et le plus souvent mal utilisés, participant à la complexification grandissante de la matière. Il faut surtout donner les moyens aux acteurs d'en tirer le meilleur parti, ce que certaines collectivités réussissent à faire d'ores et déjà.

On constate, en revanche, que les possibilités de sanction sont soit insuffisantes, soit inefficaces - comme l'illustre le bilan actuel de la loi SRU - faute pour l'Etat de mettre en œuvre la possibilité pour lui de se substituer aux collectivités défaillantes.

La conciliation des objectifs portés par la demande de diversité sociale, par la définition des critères prioritaires d'attribution des logements et par la lutte contre les discriminations, impose de s'attacher au **bassin d'habitat**, qui prend en compte le triptyque domicile/transport/lieu de travail et, dans le meilleur des cas, à **l'intercommunalité correspondante comme l'échelon d'action le plus pertinent**. L'intercommunalité semble, en effet, l'enceinte adéquate pour être tout à la fois le centre d'impulsion de ces politiques et le lieu d'arbitrage entre les différents intervenants et les différentes revendications. Elle permet notamment, avec l'accord et la coopération des bailleurs, de sortir de la « verticalité » de l'offre de chacun en mutualisant la répartition des attributions. Mais il faut lui en donner les moyens, en lui attribuant par exemple le pouvoir d'accorder des permis de construire en lui rattachant des opérateurs comme des Offices de l'habitat ou des SEM immobilières, au moins pour certaines opérations, lorsque les communes composant l'intercommunalité ne jouent pas le jeu.

Le principal outil est donc le **programme local de l'habitat (PLH)**.

S'insérant dans le cadre tracé par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) - qui doit être plutôt conçu comme un document de synthèse des besoins et des moyens d'y répondre que comme un élément supplémentaire de contraintes - il prend en compte, au niveau intercommunal, tant les politiques d'urbanisme et d'aménagement territorial que les besoins en termes de logement pour définir ces politiques au niveau local dans un objectif de mixité sociale. Toutefois, à l'heure actuelle, c'est principalement au stade du plan local d'urbanisme (PLU) que se situent les difficultés puisqu'il est établi généralement au niveau communal et qu'il doit seulement être compatible avec les dispositions du PLH.

En conséquence, deux modifications de la loi SRU sont suggérées. D'une part, il faut aller au-delà de la simple exigence de compatibilité entre documents d'urbanisme qui permet encore à certains acteurs de sortir du cadre tracé. **La conformité des PLU aux schémas directeurs et aux SCOT doit devenir la règle.** D'autre part, il faudrait imposer des objectifs de diversité sociale au niveau du PLU. Ces deux points se confortent l'un l'autre en contribuant à renforcer l'intercommunalité. Il est aussi nécessaire d'élargir les possibilités de PLU intercommunaux.

Il faut toutefois prendre garde au fait que le découpage politique ou institutionnel ne correspond pas nécessairement à un bassin d'habitat cohérent. Imaginer une réponse uniforme sur l'ensemble du territoire serait une erreur, la région Ile-de-France, notamment, appelant du fait de ses nombreuses particularités un traitement qui lui est propre. Il est donc proposé de **davantage « territorialiser » ces politiques** afin de mieux prendre en compte les besoins et les spécificités locales. Compte tenu de l'importance de l'adaptation locale des problématiques, il faudra donc s'atteler à un travail de **définition des périmètres cohérents pour une politique de l'habitat.** Un même type d'intercommunalité peut, en effet, recouvrir des réalités très différentes. Certaines sont devenues centrales à toute politique locale quand d'autres, hypertrophiées ou atrophiées, ne correspondent à aucune logique opérationnelle. Cet exercice est d'autant plus essentiel que la mobilisation locale - si possible consensuelle - est indispensable en la matière. Il pourrait s'inscrire dans le cadre plus large d'une **redéfinition des compétences** de l'intercommunalité qui sont remises en cause depuis quelques années, notamment en matière foncière et d'urbanisme.

Ainsi, la politique de l'habitat à promouvoir est celle d'une responsabilité partagée dans laquelle **l'Etat** doit jouer son double rôle, d'arbitre régulateur et de garant de l'application de la loi.

En premier lieu, l'Etat, par son représentant, le préfet, et par les directives qu'il lui donne, peut et doit jouer son rôle d'**arbitre-garant** au-dessus de la mêlée des intérêts parfois divergents des acteurs locaux pour aider à identifier la carte de l'intercommunalité utile à la mise en œuvre d'une politique de logement cohérente et efficace **pour améliorer la diversité sociale** dans l'habitat. Il doit faciliter l'élaboration d'un **projet réellement commun** et l'arbitrer si nécessaire, projet au service duquel seront mises les compétences intercommunales. Les modalités de cet arbitrage doivent être définies de manière à ne pas paralyser le système.

Il doit, en second lieu, pouvoir **sanctionner** les acteurs locaux responsables de blocages dans l'élaboration des politiques de logement, mais aussi dans leur mise en œuvre. En d'autres termes, il est nécessaire, mais non suffisant d'être d'accord sur un projet commun. Il faut encore le réaliser. Dans cette hypothèse, jusqu'où l'Etat pourrait-il aller ? Il est notamment recommandé qu'il puisse se substituer aux maires dans l'exercice du droit de préemption afin de maîtriser le foncier, puis de délivrer des permis de construire à des opérateurs.

En tout état de cause, l'Etat ne fait aujourd'hui usage ni des moyens ni des outils nécessaires pour conduire une politique du logement en cas de carence locale. Il faut les lui donner pour qu'il puisse répondre aux besoins qui sont et seront révélés par les manquements à la loi SRU et par la mise en œuvre de la loi DALO. Les opérations d'intérêt national (OIN) constituent un exemple de dérogation aux lois de décentralisation, l'Etat reprenant les compétences en matière de permis de construire. Il s'agit toutefois d'opérations exceptionnelles et cette exception est motivée par l'ampleur des projets concernés qui dépassent les échelles strictement locales. Notre propos n'est donc pas de revenir sur les principes de la décentralisation, mais l'enjeu du logement est tel que l'Etat doit donc pouvoir se substituer aux instances locales défaillantes, décider une « opération logement d'intérêt général » dans les zones tendues (du fait de la demande ou de l'offre) et mandater un opérateur pour faire construire les logements manquants.

- Placer l'intercommunalité et le bassin d'habitat au cœur des politiques du logement.

- Donner à l'Etat les moyens de sanctionner et de se substituer aux collectivités défaillantes.

IV. Mobiliser le secteur privé

Atteindre l'ambitieux objectif de diversité sociale réclame également une forte participation du secteur privé, qui en est partie prenante et doit donc y trouver toute sa place non seulement dans l'accès à la propriété mais également dans le locatif accessible. Son rôle est d'autant plus important que les exigences de la loi DALO pèseront en priorité et ce, dès 2008, sur le logement social qui n'est d'ores et déjà pas en mesure de répondre à lui seul à la demande.

Les résistances structurelles rencontrées aujourd'hui sont en réalité relativement récentes. C'est la revalorisation progressive du patrimoine privé qui, en augmentant les loyers dans une proportion sensiblement supérieure à celle des revenus, a renvoyé une grande partie des ménages jusqu'alors logés dans le secteur privé vers le logement social. Le fonctionnement du marché privé est donc à l'origine, d'une part, du report des demandes de location insatisfaites vers le secteur social public, structurellement excédentaire¹, et, d'autre part, des discriminations qui sont opérées dans l'accès au logement locatif privé via une procédure de sélection des locataires au travers de multiples demandes de garanties.

L'éventualité, envisagée, d'une régulation des loyers, hors conventionnement, a été écartée, notamment pour respecter les intérêts légitimes des bailleurs privés et ne pas les décourager dans leur démarche d'investissement. Le développement du logement locatif privé doit être au contraire fortement encouragé.

D'une manière générale, **les démarches de conventionnement rencontrent des limites**. Il en est ainsi de la procédure de conventionnement ANAH par laquelle le propriétaire bailleur peut bénéficier d'une déduction spécifique de ses revenus fonciers selon le niveau de loyer pratiqué. L'expérience montre souvent que soit elle crée un effet d'aubaine, soit elle offre un intérêt économique insuffisant pour le bailleur.

De même, **sur le marché non conventionné**, le dispositif le plus connu dit « de Robien », principalement applicable aux constructions neuves, est près de faire l'unanimité des observateurs des marchés du logement contre lui. Ce type de dispositif souffre d'un **glissement continu de la politique d'investissement privé dans le logement vers une politique d'achat d'un produit fiscal plutôt que d'un logement**, sans qu'elle soit en relation avec les besoins réels et leur localisation.

1. Dans les zones économiquement sinistrées.

Au total, les sommes investies par l'Etat profitent davantage aux entreprises de BTP et à la défiscalisation de démarches individuelles d'investissement qu'au logement privé à vocation sociale temporaire. On constate, en outre, un désintérêt des propriétaires pour leurs biens, à l'issue du processus de défiscalisation, qui contribue à la dégradation du parc locatif. Il est vrai que la loi dite ENL du 13 juillet 2006 cherche à recentrer le dispositif « de Robien » sur les grandes agglomérations à marché tendu. Mais en raison des loyers pratiqués, celui-ci ne s'adresse pas aux ménages relevant en principe du logement social. Il est revanche encore trop tôt pour juger des effets du dispositif « Borloo populaire » qui a pour objet affiché de favoriser la création d'une offre locative privée à des niveaux de loyers fixés à 70 % du prix de marché et réservée à des locataires disposant de ressources modestes (les plafonds sont proches de ceux du parc social).

Au total, **défiscalisation et subvention n'ont pas réussi à favoriser le développement du parc social privé nécessaire**. Au contraire, ils ont produit des effets pervers en termes de discrimination en contribuant à l'augmentation des prix du foncier, de la construction et des loyers. Les dispositifs étant définis au niveau national et mis en œuvre par des professionnels de la défiscalisation déconnectés de toute politique du logement et de l'habitat, ils sont peu adaptés aux réalités locales. De fait, on constate que de nombreux logements type Robien sont aujourd'hui vides parce qu'ils ont été construits là où il n'existait ni besoin ni demande.

Ainsi, **en tout état de cause, les logements mis en chantier doivent au minimum être à la fois mieux situés** pour éviter de produire des logements vacants ou des concentrations de logement sans diversité sociale - comme les dispositifs mentionnés ci-dessus y incitent plutôt - **et diversifiés** : construction de maison individuelle en locatif, accès à la propriété de logements « prêts-à-finir » comme cela se fait outre-mer, développement de programmes « très sociaux » d'acquisition et de location-vente ou encore construction de maison en bois...

Mais **plus qu'une incitation à la pierre, c'est une incitation à l'engagement du bailleur qu'il faut développer**. Dans les zones tendues en particulier, la défiscalisation d'une partie des revenus locatifs à destination des bailleurs qui pratiqueraient des loyers sensiblement inférieurs au prix du marché à destination de locataires sous plafond de ressources, dans l'ancien comme dans le neuf, pourrait être une mesure attractive.

Il serait même envisageable, dans des cas extrêmes et compte tenu de l'objectif visé, d'aller jusqu'à une exonération totale de taxation de ces revenus, notamment dans les cas de baux à réhabilitation. En d'autres termes, **l'incitation fiscale doit être proportionnelle à l'effort** consenti par le propriétaire bailleur à destination des populations très défavorisées.

La possibilité ouverte au **préfet de réserver des logements dans le parc privé**, aujourd'hui limité au « très social », doit être d'autant plus développée qu'elle permet de lutter contre les discriminations. Une piste intéressante consiste à l'étendre à certains logements conventionnés à l'APL dont les propriétaires peuvent également bénéficier de la garantie des risques locatifs.

La garantie des risques locatifs, qui est aujourd'hui l'outil le plus adéquat pour apaiser les craintes des propriétaires lorsque le taux d'effort du locataire pour payer le loyer est supérieur au tiers de son revenu disponible, doit faire l'objet d'une plus grande publicité.

Des actions de communication peuvent également être lancées en direction des propriétaires de logements vacants. Des dispositifs fiscaux existent, l'un pour pénaliser la vacance, l'autre pour inciter à la mise en location de ces logements. Les communes qui ont connaissance de la prolongation d'une vacance pourraient, à tout le moins, utilement prendre contact, sans trop de formalité (simple courrier), avec les propriétaires pour les inciter à remettre leur bien sur le marché en les informant des différents dispositifs d'aide et de garantie existants (GRL, associations relais).

Dans le cadre de la lutte contre les discriminations, la mobilisation des acteurs privés est primordiale. La HALDE est d'ailleurs en train d'élaborer avec ces acteurs un **code de bonne conduite pour les agents immobiliers et un guide de recommandations à l'attention des propriétaires.** Leur diffusion et leur utilisation les plus larges sont recommandées.

Aucun public ne doit être oublié dans la prévention des discriminations, quelle que soit l'origine ou le statut. Les étudiants étrangers, par exemple, par construction en position précaire, rencontrent des difficultés spécifiques.

- Orienter les constructions au regard des besoins, notamment géographiques.
- Favoriser l'engagement du propriétaire bailleur en direction des populations défavorisées par des incitations proportionnelles à l'effort consenti.
- Elaboration, par la HALDE en lien avec les acteurs du logement privé, d'un code de bonne conduite pour les agents immobiliers et d'un guide de recommandations à l'attention des propriétaires privés afin de les sensibiliser à la prévention des discriminations.

V. Améliorer la procédure d'attribution des logements sociaux et la gestion du parc

Parfois à tort, souvent à raison, la procédure d'attribution concentre les critiques. L'une d'elles, particulièrement prégnante, concerne son opacité ; la commission d'attribution est regardée comme « une boîte noire », un organe souverain à l'origine de blocages inexplicables ou injustifiés. Mais c'est en fait **l'ensemble de la procédure, très complexe, qui doit être révisée** : clarifier et mieux encadrer la procédure d'attribution doit permettre de donner plus de souplesse à la commission évoluant à l'intérieur de ce cadre et de mieux en faire accepter les décisions par les demandeurs.

- **Elargir la composition de la commission** en donnant une voix délibérative aux **associations intermédiaires et relais** ainsi qu'à un **représentant de l'Etat**, garant du respect de la légalité et notamment de l'absence d'utilisation de critères prohibés. Les textes actuels ne prévoient la possibilité d'assister à ces réunions que pour un membre du corps préfectoral, à la demande du préfet.

La présence d'un représentant du préfet ne sera toutefois efficace qu'à la condition qu'il dispose d'un mandat. Ce contrôle in situ aurait aussi le mérite de régler le débat concernant une éventuelle anonymisation des dossiers : celle-ci, ne faisant que contourner l'obstacle, n'a pas paru souhaitable dans une logique d'amélioration effective et concrète du traitement des dossiers.

- **Une procédure plus transparente** grâce à l'énonciation par l'autorité publique de critères clairs et assumés de priorité d'affectation, classement rendu nécessaire par la disproportion de la demande par rapport à l'offre. A charge, pour la commission d'attribution, de les mettre en œuvre.

En revanche, les critères légaux pouvant se contredire dans ce contexte de pénurie, il ne paraît pas souhaitable de les quantifier ou de les hiérarchiser au-delà de ce qui est fait par la loi DALO, au risque de vider la procédure d'attribution de tout contenu et d'un vrai pouvoir d'appréciation et d'adaptation, aux circonstances locales notamment.

Le respect des critères étant contrôlé a posteriori, la commission d'attribution devrait ainsi, en contrepartie, pouvoir bénéficier d'une plus grande **souplesse** dans la mise en œuvre de ces critères, **notamment via la gestion des contingents**. Celle-ci responsabiliserait la commission en lui permettant de sortir de son rôle de sélection des candidats pour devenir une force de proposition en procédant à une véritable affectation de logement.

La réforme de la mise en oeuvre des contingents est nécessaire pour lui donner cette marge de manoeuvre : plutôt que de s'exercer directement sur des logements que les réservataires ont souvent du mal à « récupérer », il pourrait s'exprimer en termes de flux d'attribution de logement assorti d'une obligation de résultat.

Des dispositifs simples et objectifs peuvent être mis en place pour garantir le bon déroulement du processus d'attribution.

- La généralisation de **chartes locales d'attribution**. Elles expliciteraient - contrairement à la pratique actuelle - aux demandeurs à qui elle serait transmise en amont de la procédure avec l'accusé de réception de leur demande, la politique de logement social telle qu'elle est énoncée au niveau national (rappel des lois et règlements) et déclinée localement en fonction de considérations clairement indiquées. Elles devront faire l'objet de contrôles par une autorité indépendante et d'une évaluation, à l'instar du rapport d'évaluation annuel, afin d'éviter qu'elles ne fondent des discriminations indirectes.
- L'institution de comptes-rendus publics des commissions.
- L'obligation de motivation des décisions négatives, qui doit être effective.
- La publication de statistiques, relatives notamment aux délais anormalement longs et d'une manière générale à la mise en oeuvre du DALO. L'enregistrement unique - qui permet d'identifier les dossiers « écartés » par la commission d'attribution - devrait faciliter ces mesures.

- **Un contrôle a posteriori** des attributions de logement, au regard de la politique locale de diversité sociale du bassin d'habitat dans laquelle la politique d'attribution doit s'inscrire et, le cas échéant, la possibilité d'infliger des sanctions aux organismes défaillants.

Il sera par ailleurs intéressant d'étudier le fonctionnement des **commissions de médiation qui doivent être impérativement mises en place** pour la bonne application de la loi DALO, cette dernière instaurant un recours préalable obligatoire avant la saisine du préfet. Il faudra, entre autres, évaluer si les moyens nécessaires à leur bon fonctionnement, notamment en termes d'instruction des demandes, leur seront affectés.

La souplesse peut aussi être recherchée dans la gestion du parc. Améliorer la **fluidité de la gestion des logements** devrait favoriser l'augmentation et le renforcement **des parcours résidentiels**. Difficile dans le contexte actuel, elle suppose évidemment une augmentation de l'offre. D'autres pistes peuvent cependant y contribuer.

Ne figure toutefois pas au nombre de celles-ci la remise en cause du **droit au maintien dans les lieux** alors que le locataire ne remplit plus les critères d'attribution - hors cas d'abus flagrants. Permettre au locataire de rester dans son logement contribue, en effet, à la diversité sociale.

Mais ce droit n'exclut pas d'éventuelles **incitations à l'échange** dans des cas particuliers où l'adéquation du logement aux besoins des ménages fait défaut. Il peut être alors souhaitable de libérer ces logements pour les attribuer aux familles auxquelles ils seraient plus adaptés. Sont envisageables une aide au déménagement ou une prime au départ proportionnelle, par exemple, au nombre de m² ou de pièces libérés. Enfin, il est impératif de limiter l'effet à la hausse des loyers de relocation.

De même, en cas de vacances de logements, la **priorité doit être donnée aux échanges de logements** pour offrir un parcours résidentiel aux locataires en place et donner ensuite les logements devenus vacants à de nouveaux ménages. Le logement vacant « d'origine » pourrait être ainsi attribué à un ménage occupant déjà un logement social mais sollicitant un nouveau logement, du fait d'un changement de composition familiale ou de besoin, qui libérerait à son tour son logement. Une telle politique permettrait au logement social de mieux prendre en compte les évolutions des ménages. La mise en place d'une « bourse de logements à échanger » gérée par les organismes pourrait ainsi grandement contribuer à la facilitation des trajectoires résidentielles.

Enfin, pouvoir offrir au demandeur un choix entre au moins deux logements conduirait à une meilleure appropriation de son logement par le locataire, qui s'en trouverait responsabilisé au quotidien. Cela ne nécessiterait pas le doublement de l'offre de logement, mais un investissement en termes de gestion.

L'Etat doit revoir le mécanisme de conventionnement global, issu de la loi du 13 août 2004, en instaurant une péréquation et en obligeant les organismes à mieux prendre en compte l'objectif de mixité sociale. Le conventionnement global doit, en effet, offrir aux organismes d'HLM des conditions de gestion plus souples de leurs immeubles en leur permettant de déroger aux règles régissant les plafonds de ressources et les loyers, sous réserve d'engagement en faveur de l'accès au logement des plus démunis et de la mixité sociale.

Or, il résulte des premières expérimentations que les loyers ont été établis en fonction d'une cotation basée sur le service rendu. En se calant sur le mode de définition des loyers du parc privé, cette logique peut conduire à la concentration des catégories de population alors que le but poursuivi était la jonction entre loyers du parc social et loyers du parc privé.

Enfin, le « **1% logement** », conçu pour favoriser le parcours résidentiel des salariés en finançant la construction de logements locatifs sociaux et en développant l'accession à la propriété grâce à des prêts à faible taux d'intérêt accordés aux salariés, doit prévenir, dans sa pratique actuelle, un risque de financiarisation. Ses gestionnaires pourraient utilement réorienter les fonds récoltés vers les besoins les plus prioritaires, quand ils profitent aujourd'hui principalement à des programmes de réhabilitation et d'accès à la propriété.

Ils devraient également veiller à utiliser un critère de priorité sociale plus que d'ancienneté pour en faire bénéficier les salariés. La pratique de considérer les chômeurs comme des candidats à l'emploi va dans le bon sens.

Enfin, le prélèvement gagnerait à être mieux « territorialisé », à l'instar du versement transport, pour tenir compte des différences de besoin.

- **Ouvrir la composition de la commission d'attribution à des représentants des associations et de l'Etat.**
- **Réformer la mise en œuvre des contingents pour donner plus de souplesse à la commission.**
- **Rendre la procédure d'attribution plus transparente.**
- **Améliorer la fluidité du parcours résidentiel en développant les mécanismes d'échange.**

VI. Elaborer des instruments fiables de pilotage et d'évaluation de ces politiques

Les statistiques, indicateurs, études et, de manière générale, les travaux d'évaluation sur le logement en général, sur les résultats des opérations de l'ANRU, sur le 1 % logement, ou sur les politiques de l'habitat sont insuffisants. L'analyse des données existantes est, en outre, rendue malaisée par le fait que les statistiques sont établies sur une base communale, avec des critères qui diffèrent selon les réalités locales.

Dès lors, il apparaît nécessaire de faciliter la collecte d'information et de formaliser des modalités communes de partage des données entre les différents acteurs. Notamment chacun des dispositifs existants (de Robien, accession à la propriété, « acquisition-amélioration », etc.) doit être **analysé au regard du double objectif de lutte contre les discriminations et de diversité sociale**.

S'agissant de la question des « statistiques ethniques », **les recommandations formulées par la CNIL en 2005 et rappelées en 2007 concernant la mesure de la diversité des origines apportent une réponse satisfaisante** : les données relatives à la nationalité ainsi qu'au lieu de naissance des parents et grands-parents, dès lors qu'elles seraient recueillies directement auprès des personnes concernées, peuvent être utilisées pour mesurer la diversité au sein de la société française. Ces données ne seraient pas rassemblées dans un fichier permanent mais serviraient uniquement à mener des études qualitatives et quantitatives approfondies par des organismes de recherche. Les pouvoirs publics pourraient utilement confier à un groupe de travail HALDE, CNIL et INSEE le soin de proposer les règles techniques et déontologiques devant présider à l'élaboration, l'utilisation et la sauvegarde des données recueillies dans le cadre d'enquêtes organisées par les bailleurs.

En revanche, il est tout à fait nécessaire que **l'Etat s'engage et se donne les moyens** de conduire ces études de manière dynamique, le droit au logement comme la recherche de la diversité sociale relevant en premier lieu de sa responsabilité de garant de l'application des lois.

- Améliorer la connaissance statistique des problèmes rencontrés dans les attributions de logement au regard de la lutte contre les discriminations.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Le Ministre de l'Emploi,
de la Cohésion Sociale et du Logement*

*La Ministre Déléguée à la Cohésion
Sociale et à la Parité*

Paris, le 19 JUIL. 2006

Monsieur le Président,

Sans qu'aucun des acteurs de la politique de l'habitat n'en soit réellement comptable, certains immeubles, certaines rues, certains quartiers de nos villes, concentrent en leur sein un grand nombre de personnes ayant les mêmes origines géographiques.

Dans le plus grand nombre de cas, ces situations n'emportent aucune conséquence sur la bonne intégration dans la cité des personnes concernées. On observe, cependant, que des concentrations trop importantes, ou des espaces mal adaptés, peuvent engendrer des difficultés, des phénomènes de ségrégation urbaine ou de repli communautaire qui ont des conséquences, notamment dans les écoles, allant jusqu'à décourager l'installation de nouveaux habitants.

Malgré une ambitieuse politique de développement de l'offre de logement, les résistances de certains bailleurs publics, institutionnels ou privés, à proposer des logements sur l'ensemble de l'agglomération induisent dans certains quartiers des peuplements inadaptés à la nécessaire diversité de l'habitat. L'importance des demandes de logements sociaux par des familles en difficulté provoque parfois la concentration des populations les plus fragiles, dans les immeubles les moins adaptés.

De nombreuses propositions sont avancées pour améliorer cet état de fait mais sans qu'aucune ne recueille une véritable unanimité. Les points de vue sont souvent tranchés. Les solutions imaginables apparaissent délicates et, parfois, les meilleures intentions, tendant notamment à assurer une plus grande diversité dans l'habitat, peuvent se traduire par des actions pénalement condamnables au titre de la discrimination.

Vous avez bien voulu accepter que le comité interministériel à l'intégration, qui s'est tenu le 24 avril dernier sous la présidence du Premier Ministre, vous confie l'organisation d'une conférence de consensus, sur la question de la diversité sociale dans l'habitat et nous vous en remercions. Il s'agit là d'une méthode de travail inédite dans le champ de l'intégration mais nous espérons qu'elle permettra de réelles avancées sur la problématique délicate à laquelle nous sommes confrontés.

.../...

Monsieur Louis SCHWEITZER
Président de la Haute Autorité de Lutte
contre les Discriminations et pour l'Égalité
11, rue Saint Georges
75009 PARIS

La diversité sociale dans l'habitat est nécessaire à l'harmonie de nos villes et à la cohésion sociale de notre République. Nous ne doutons pas que vous saurez, à partir de l'avis que vous recueillerez des experts et des acteurs mobilisés, proposer des solutions consensuelles et mettre en évidence des bonnes pratiques sur ce thème parfois trop passionné.

La méthodologie très structurée des conférences de consensus, qui ont fait leurs preuves dans le champ médical, doit pouvoir y répondre.

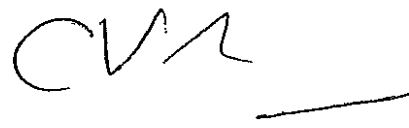
Nous vous confirmons notre souhait que cette démarche soit conduite en liaison avec le conseil national de l'habitat. Vous pouvez compter sur le concours de Monsieur Alain LECOMTE, directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Enfin, Monsieur Patrick BUTOR, directeur de la population et des migrations, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter.

C'est la première fois qu'un gouvernement évoque aussi directement un tel sujet et cherche à trouver des solutions dans un esprit consensuel, c'est pourquoi nous sommes très attachés au bon déroulement de cette conférence.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.



Jean-Louis BORLOO



Catherine VAUTRIN

Composition du jury

Louis Besson, président de la communauté d'agglomération Chambéry métropole, ancien ministre

Claude Brevan, ancienne déléguée interministérielle à la ville

Cristina Conrad, présidente du Conseil régional de l'ordre des architectes d'Île-de-France

Francis Cuillier, directeur général de l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole

Jean-Pierre Duport, conseiller d'État, membre du Conseil national de l'information statistique, membre du Conseil économique et social

Bruno Fortier, urbaniste, chercheur

Aminata Koné, secrétaire générale adjointe de la Confédération syndicale des familles

Bernard Lacharme, secrétaire général du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

Nicole Notat, présidente du jury, membre du collège de la HALDE, présidente de Vigéo

René Pallincourt, président de la FNAIM

Jean-Marc Pinet, président du directoire de Logirem

Étienne Pinte, député, maire de Versailles (Yvelines)

Michel Piron, député, maire de Thouarcé (Maine-et-Loire), président du Conseil national de l'habitat (CNH)

Catherine Sabbah, journaliste indépendante, présidente de l'Association des journalistes de l'habitat et de la ville (AJIBAT)

Françoise Taieb, trésorière et membre du bureau de l'association «La Mie de pain»