



Archipel citoyen
17 bd Delacourtie
31400 Toulouse

05 61 28 06 28

contact@larchipelcitoyen.org

<https://www.larchipelcitoyen.org/>

Toulouse, le 24 février 2020

Objet : Réponse d'Archipel Citoyen au DAL

1 : Quelles mesures concrètes allez-vous prendre concernant la situation du sans-abrisme à Toulouse ?

Archipel Citoyen veut – par tous les moyens – proposer à chacun.e une solution décente susceptible de l'inscrire dans un parcours de logement pérenne puisque l'accès au logement digne pour toutes et tous est un des droits fondamentaux inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.

Nos préconisations :

Les personnes victimes de discrimination peuvent se retrouver dans la nécessité de fuir et de quitter leur domicile. Nous pensons en particulier aux femmes victimes de violence. Elles sont 23 000 à être victimes de violences conjugales à Toulouse. Ces femmes ont droit pour l'heure à 14 nuitées par le SIAO (des chambres d'hôtel qui ont un coût), avant de retrouver la rue. De la même façon, les personnes LGBTQIAP+ devraient pouvoir avoir accès à un hébergement d'urgence.

Nous ferons :

- Des hébergements d'**urgence** rapidement accessibles, puis de moyen terme, avant de retrouver un logement **pérenne**.
- Des logements en **non-mixité choisie**: femmes victimes du sexisme entre elles, personnes trans victimes de transphobie entre elles, etc. Les personnes discriminées doivent pouvoir choisir si elles préfèrent ou non vivre et avoir des **moments conviviaux** avec des personnes qui n'ont pas vécu les mêmes discriminations.
- Plus qu'un hébergement : un **accompagnement** vers une vie nouvelle, pour se reconstruire (soins médicaux, psychologiques, retrouver une autonomie, un travail, un logement).

Ce genre de maisons d'urgence dédiées à une population existe déjà. La Maison des femmes à Saint-Denis existe en effet depuis juin 2016. C'est un lieu où l'on écoute, informe, soigne, répare et apporte tendresse aux femmes violentées. Voir le lien : <https://www.lamaisondesfemmes.fr/>

Ces maisons d'urgence auront un coût d'investissement s'il faut aménager de nouveaux locaux, et de fonctionnement pour les entretenir. Mais c'est un **choix politique nécessaire** pour garantir les droits de toutes et tous et grâce auquel nous ferons des économies sur les nuitées à l'hôtel, sur la précarité et même l'exclusion qui sont les conséquences indirectes à long terme, si nous n'agissons pas en aidant ces personnes à retrouver autonomie et dignité

La résorption des bidonvilles et le relogement digne de leurs habitant·es, avec un accompagnement social global par le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) et de la municipalité en lien avec la Préfecture et les associations, quelles que soient leur situation administrative et leur nationalité.

Par ailleurs nous mettrons en œuvre un audit des logements et bureaux vacants ayant pour but la lutte contre la spéculation immobilière. Il y a à Toulouse 23 000 logements vacants et 240 000 mètres carrés de bureaux vides dans l'agglomération toulousaine selon l'INSEE. Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

Ces logements vacants participent à la rareté de l'offre de logement et à l'augmentation des prix de ceux-ci. Nous préconisons de procéder à un audit de ces logements pour étudier lesquels sont utilisables dans l'immédiat, ceux dont les propriétaires peuvent avoir besoin d'aides pour les remettre sur le marché, ceux qui servent de niches fiscales à de grandes sociétés financières. Le cas échéant nous appliquerons la loi de Réquisition.

Il faut un dialogue courtois mais ferme avec l'Etat pour qu'il fasse respecter le droit à l'hébergement d'urgence qu'il est censé appliquer. Nous ne nous contenterons pas d'écrire des courriers, nous ne pouvons rester passifs et nous contenter de renvoyer la balle au principal responsable.

Pour cela dans la mesure de nos moyens nous proposons de soutenir des solutions de mise à l'abri dans l'attente d'orientation dans le cadre du « Logement d'abord ». Cela passe par la création des centres d'accueil spécifiques avec accueil de jour et des hébergement gérés par des équipes de médiateurs et travailleurs sociaux.

La politique du « Logement d'abord » doit s'inscrire dans une double temporalité : une réponse rapide aux situations de détresse puis des solutions de logement ordinaire ou adapté, dignes et pérennes pour les personnes en difficulté. Cela suppose d'améliorer les capacités de sortie de l'hébergement transitoire par une coordination municipalité et acteurs sociaux (associations, bailleurs, PIAO, collectifs, etc.).

Nous nous inspirons de plusieurs exemples :

- Nantes (<https://www.nantesmetropole.fr/institution-metropolitaine/competences/plan-pour-les-sans-abris-le-logement-d-abord-102058.kjsp>). Organiser un accompagnement aux droits, digne des personnes à la rue que le souhaite, en dotant les services municipaux et CCAS de moyens suffisants pour une meilleure coordination entre les différents acteurs (associations, collectifs) et en veillant à ne pas se substituer à l'Etat.
- la municipalité de Grande Synthe (hauts de France) ville solidaire et sociale qui a mis en place une politique de mise à l'abri.

2 : Quelles mesures allez-vous prendre pour limiter l'inflation des loyers ? Comptez-vous mettre en place un encadrement des loyers ?

Selon les baromètres réguliers des sites spécialisés, les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter à Toulouse. Ainsi ces cinq dernières années ceux-ci ont augmenté de 20%. Cette spéculation met en difficulté de nombreuses personnes et familles. Celles qui ne parviennent plus à boucler leurs loyers et celles qui aimeraient louer un logement plus adapté à leurs besoins mais n'en ont pas les moyens. Selon les données de l'AuaT les loyers ont augmenté de 15,6% entre 2010 et 2018.

Les jeunes couples avec enfants, les anciens, les parents isolés doivent pouvoir se loger dignement sans s'inquiéter de la fin de mois. En ce sens, nous allons mettre en place un plan en trois axes pour **endiguer la spéculation** et permettre au plus grand nombre de se loger dignement :

- **La mise en place d'un encadrement des loyers.** Dans un premier temps dans le cadre légal contraint de la Loi Elan, cet encadrement pour être efficace devra être étudié à l'échelle de la Métropole. Nous souhaitons aller plus loin en demandant leurs avis aux toulousaines et toulousains. C'est pour cela que nous allons mettre en place d'ici la fin 2020 un **VIC (Vote d'Initiative Citoyenne)** sur un encadrement permettant la baisse des loyers pour les faire revenir à un niveau raisonnable, soit une diminution de 4 à 8 % entre 2022 et 2026
- **La mise en place d'un registre des loyers,** où chaque propriétaire louant un bien immobilier devra déclarer le montant de la location. Ce registre sera consultable, entre autre par les locataires, à la Maison du Logement où sur une plateforme numérique permettra de mettre un terme aux mauvaises pratiques de quelques propriétaires qui, à la relocation, fixent un loyer supérieur à ce que préconise l'IRL.

3 : Au niveau de la municipalité de Toulouse (hors Métropole donc), comment souhaitez-vous vous investir dans la production de logements sociaux et très sociaux ?

Comme le demandent l'Union Sociale de l'Habitat et la Fondation Abbé Pierre, nous ne comptons pas utiliser le logement social à des fins de gentrification comme le fait l'actuelle municipalité mais bien pour permettre aux plus modestes de pouvoir se loger. Le nouveau PLUIH voté, que nous allons remettre à plat car il mérite des révisions, prévoit à l'échelle de la métropole 7 000 constructions de logements/an dont 3 500 à Toulouse. Sur les 7 000 il est prévu 2 450 logements sociaux/an à l'échelle de la métropole soit environ 1 225 à Toulouse. Nous voulons en construire 10 000 à Toulouse sur la mandature (soit 1666/an) soit 36 % de plus. Surtout nous voulons que la priorité soit donnée aux logements très sociaux car cela correspond à 75% des demandeurs HLM.

Nous voulons également mieux équilibrer à l'échelle de la ville la répartition des logements sociaux (qui seront à haute performance énergétique) car tous les quartiers doivent avoir la chance de bénéficier du dynamisme des logements sociaux et de la mixité sociale, y compris ceux du centre-ville : Saint-Georges, Côte Pavée, par exemple. Cela devrait avoir 300 millions d'euros de retombées économiques sur le territoire.

4 : Quelle sera votre initiative pour aider les habitant.e.s confronté.e.s à l'insalubrité des logements, à la précarité énergétique ou aux nuisances sonores ?

Outre le guichet unique d'accompagnement à la rénovation thermique, celle-ci doit permettre un **accompagnement vers les demandes de logements sociaux et autres démarches d'accès au logement comme l'aide à la création d'habitats participatifs.**

Au sujet de la rénovation thermique, le guichet unique servira à **aider à monter les dossiers, à proposer des diagnostics énergétiques et à accompagner dans les travaux.** En effet il y a aujourd'hui 18 mécanismes d'aides financières au niveau national y compris des eco-prêts à taux zéro et au niveau région-département-intercommunal il y en a plus de 2000 en France. Il y a un travail de simplification indispensable à réaliser en la matière pour ne pas perdre les gens.

Nous espérons 170 millions d'euros de retombées économiques avec ce plan. Pour cela nous allons identifier les artisans qui souhaitent aller dans cette démarche, privilégier les TPME, les mettre en réseau autant que possible et privilégier l'utilisation de matériaux bio-sourcés : laine de bois, BTP (Bois Terre Paille). **On vise pour les habitant-es 30 % de diminution des factures d'énergie.** A Grande Synthe par exemple, grâce à des logements de basse consommation, la ville a économisé 250 000 euros de chauffage des bâtiments et évité l'émission de 6 500 tonnes de carbone dans l'atmosphère.

On considère aujourd'hui que plus de 40 % de l'énergie française consommée avec une des sources principales de GES provient notamment du chauffage des bâtiments. 8 millions de maisons construites avant 75, soit un quart du parc français à l'époque où il n'y avait pas de normes énergétiques. 8 millions de personnes en précarité énergétique conduit sept Français sur dix à préférer avoir froid qu'allumer le chauffage.

La loi 2015, relative à la transition énergétique, a fixé des objectifs : faire en sorte que tous les bâtiments soient performants à l'horizon 2050 (objectif neutralité carbone), avec 500 000 logements à rénover par an. Pour cela, beaucoup de spécialistes en la matière incitent à un traitement global des bâtiments si l'on veut être efficace et non bout par bout. De nombreuses entreprises proposent des formations et de nouveaux isolants y compris avec des briques ou avec des chutes de vêtements.

- **Renover l'ancien** : une de nos priorités concernera **les logements construits avant 1975**, dont l'estimation du coût est de 200 euros mensuel de chauffage. Après rénovation on peut arriver à 40 -50 euros. **Si l'on se fixe sur les objectifs de la Loi de 2015 cela signifie qu'il faudrait 5 600 rénovations par an sur Toulouse Métropole** dont 1700 de logements qualifiés de « passoire énergétique » correspondants aux catégories F et G. Un coût que l'on estime à 56 millions d'euros. De son côté Jean Luc Moudenc, qui semble se réveiller sur le sujet, présente un bilan assez médiocre en la matière : **en 4 ans on compte « seulement » 1159 logements rénovés !** Le maire annonce pourtant : « Nous voulons relever le défi de la sobriété énergétique

et moderniser 7 000 bâtiments par an ». Entre les promesses et les actes, ce n'est plus un fossé mais un gouffre qui s'est creusé. Et comme souvent avec le maire sortant, le manque de volontarisme se cache dans les détails, puisqu'il dit bien vouloir « moderniser » et non pas « rénover », ce qui dans la « novlangue macronienne » qui est la sienne veut tout et rien dire : réparer un ascenseur, ajouter un interphone constitue par exemple de la modernisation.

- De notre côté, nous ne confondons pas entretien, amélioration, avec rénovation thermique et phonique. Nous ne nous contenterons pas d'orienter les particuliers vers les aides à la réalisation de travaux existantes. **Nous comptons allouer un budget propre conséquent de la Métropole sur la rénovation thermique et phonique**, qui n'est à ce jour que portion congrue.

- En ce sens, **nous allons proposer aux autres communes de la Métropole que nous nous dotions d'un fond propre sur le modèle du dispositif Murmur à Grenoble**. Ce fond nous le prévoyons à hauteur **11 millions d'euros annuel, soit 66 millions d'euros sur la mandature** ; c'est l'équivalent du budget dépensé par le maire sortant sur l'embellissement du seul centre-ville. C'est ainsi à minima 10 000 logements dans la mandature, 2000 logements sociaux de TMH qui seront concernés et 8 000 logements du parc privé, soit un quadruplement de l'effort dans ce secteur.

- Néanmoins, nous espérons aller beaucoup plus loin : pour répondre aux objectifs de la Loi de 2015, il faudrait investir au total environ 56 millions d'euros annuels. Il faudra donc que les autres acteurs contribuent à hauteur de 45 millions d'euros annuels pour répondre aux objectifs. **C'est pour cela que nous initierons rapidement un État des Lieux du logement à Toulouse pour impulser plusieurs plans urgents, dont celui de la rénovation thermique et phonique des logements**, et demanderons à l'Europe, à l'État, à la Région, aux bailleurs sociaux de contribuer à l'effort nécessaire sur ce chantier.

5 : Que comptez-vous faire pour limiter l'impact d'Airbnb & co sur le parc locatif ?

Nous proposons d'encadrer rigoureusement la location et la sous-location de logements meublés au travers de plateformes web telles que AirBnB. Cela concerne environ un millier de logements ainsi loués de façon très régulière à Toulouse.

De fait, ces logements sont soustraits à leur fonction d'hébergement des Toulousain-es et concurrencent de manière déloyale l'activité hôtelière traditionnelle. Dès lors, nous proposons d'aller au-delà des dispositions prévues par la loi, et de limiter à 90 nuitées/an les locations dites saisonnières d'une résidence principale.

Ainsi, nous préserverons nombre de logements d'une professionnalisation de la location meublée touristique. Quant aux propriétaires désirant malgré tout transformer un logement en appartement touristique pérenne, ils devront s'acquitter d'un « droit de commercialité », garantissant que pour chaque m² de logement transformé en meublé touristique, une surface au moins équivalente de bureau ou de local d'activité sera transformée en logement.

Ces mesures, déployées à Paris ou encore à Bordeaux, ont permis de limiter la baisse du nombre de logements disponibles pour les riverains, malgré le développement non démenti des plateformes de sous-location.