



À Paris, améliorer l'accès au logement pour les personnes à faible revenu

P e r s p e c t i v e s

Nos associations agissent en faveur d'un droit au logement pour tous, effectif et opposable.

Elles agissent dans l'aide à l'accès aux droits, l'accompagnement social, l'hébergement ou la création de logements. Ces propositions sont une contribution à partir desquelles nous demandons qu'un débat puisse avoir lieu, que des décisions puissent être prises.

Nous sommes dès à présent à la disposition de la Ville et de la Préfecture pour approfondir ce travail, avec tous les autres acteurs du logement social. Nous espérons qu'ensemble, nous pourrions encore améliorer la dynamique locale de ces dernières années.

C'est une demande claire des parisiens : (sondage CGT-CSA Septembre 2004) Interrogés sur les principaux problèmes dans leur région, ils citent en premier, à 55% ... le logement.

Propositions soutenues par :

...
...
...
...

I n t r o d u c t i o n

*Combien de temps ?
Combien de temps faudra-t-il effectuer les mêmes constats ?
Aujourd'hui, en Ile de France, des dizaines de milliers de familles sont contraintes de vivre dans des logements exigus, insalubres ou excessivement chers. Les Hôtels et foyers sont pleins, les séjours s'y prolongent, alors qu'ils ne sont ni prévus, ni adaptés pour cela. Faute de lieu où habiter, des familles sont séparées, des individus contraints à dormir dans des abris de fortune, des squats, ou à la rue. Face à cette réalité quotidienne, nous, ensemble, associations engagées sur le territoire parisien, n'acceptons pas cette situation indigne. Et nous appelons les pouvoirs publics à prendre de nouvelles mesures, déterminantes, pour permettre à tous de disposer d'un logement décent.*

Sortir de la crise du logement n'est possible qu'avec une intervention forte de l'Etat, et à l'échelle de l'île de France, en construisant tous types de logements. Alors que le SDRIF évalue les besoins, entre 1990 et 2015, à 53000 logements à construire par an, les résultats ont été largement en deçà. En 2004, seulement 37000 logements ont été mis en chantier. Notre région a besoin de mairies bâtisseurs ! Les besoins portent en particulier sur les logements sociaux. Un effort massif de construction doit être entrepris, en particulier dans les 175 communes qui ne respectent pas le taux de 20% fixé par la loi SRU. Les dispositifs d'accueil d'urgence doivent être répartis sur toute la région. Un esprit de solidarité doit l'emporter sur les égoïsmes locaux, et l'Etat se substituer aux collectivités locales lorsqu'elles ne remplissent pas leur devoir.

La situation à Paris est particulière : au titre de la loi SRU, la capitale a un déficit de 60 000 logements sociaux, soit près de la moitié de l'ensemble des logements sociaux manquant en île de France. Mais depuis quelques années, un nouvel élan en faveur du logement social est en place. Les créations ont augmenté, les attributions ont gagné en transparence, la lutte contre l'habitat insalubre progresse. Nous souhaitons que ces efforts soient encore plus importants, et au service des plus fragiles. C'est pourquoi nous interpellons les pouvoirs publics : Que la Ville, la Région et l'Etat prennent, chacun d'entre eux, et ensemble, des moyens supplémentaires, exceptionnels, et qu'ainsi puisse être relevé le défi d'une capitale respectant la dignité de chacun de ses habitants.

1 Augmenter l'offre sociale

À Paris, les logements sociaux représentent moins de 15% des résidences principales, au lieu des 20% exigés par la loi. Le rythme actuel de création ne permettra de rattraper ce retard que dans le délai légal maximum, soit encore 15 ans ! L'urgence appelle un plan de plus grande ampleur en faveur du logement social, d'autant plus nécessaire que le parc social de fait (logements loi 48, hôtels meublés) diminue. Cela ne suffira pourtant pas, et le parc privé doit apporter son indispensable contribution en ayant aussi, pour une part, un rôle social réaffirmé.

1.1) Créer plus de logements sociaux

- **Revoir à la hausse l'objectif annuel de création de 4 000 logements sociaux.**

La création de nouveaux logements sociaux est l'outil le plus sûr pour permettre aux ménages qui en sont privés d'accéder à un logement décent.

Cette mesure est primordiale, et d'autant plus nécessaire que seulement 2 700 de ces logements sont réellement sociaux (PLAI et PLUS), et que qu'il y aura par ailleurs des démolitions. La convention Etat-Ville signée en 2005 doit donc être revue et améliorée.

- **Augmenter la part des logements vraiment sociaux dans les créations.**

Compte tenu de la situation des demandeurs de logements sociaux, et en particulier de ceux qui en ont le plus besoin, ce sont les logements de type PLAI et PLUS qu'il faut développer, plutôt que les PLS. Cela doit notamment être appliqué lors des opérations de résorption de l'habitat insalubre, pour permettre le maintien majori-

taire des habitants modestes. Les projets facilitant l'habitat des plus fragiles, comme les maisons relais, sont particulièrement importants.

- **Favoriser la création en utilisant tous les outils possibles.**

Faciliter le travail des maîtres d'ouvrage, en mettant plus à leur service la possibilité de préemption de la mairie, la vente à prix modérés d'actifs de l'Etat, l'acquisition après constat d'abandon, les possibilités de changement d'affectation de locaux ou bureaux, de dépassement localisé du COS... Confier à des bailleurs sociaux une mission spécifique de création de logements sociaux en diffusi, appartement par appartement, et les doter de l'aide à la gestion nécessaire. Développer ainsi à grande échelle l'expérience de certains bailleurs (notamment les associations produisant des logements d'insertion) et disposer d'un nouvel outil en contexte de pénurie de terrains à bâtir.

1.2) Mobiliser une offre complémentaire, à loyers maîtrisés

- **Accroître le parc privé à vocation sociale.**

Mettre en place un plan de grande ampleur pour diminuer le nombre de logements vacants. Alors que 40 000 logements (chiffre à confirmer), sont assujettis à la taxe sur les logements vacants (inhabités depuis plus de 2 ans), les efforts pour les remettre en service ont le mérite d'exister mais ont très peu d'effets (la SIEMP n'a pu conventionner qu'une dizaine de logements réellement vacants en 2004). Les objectifs de la convention Etat Ville de remettre sur le marché locatif, en 6 ans, 2500 logements vacants sont insuffisants. Une étude est nécessaire, pour mieux comprendre les réticences des propriétaires, et proposer des réponses adaptées.

Donner une orientation sociale plus forte au conventionnement de logements privés. L'objectif de 17000 logements privés à loyer maîtrisés à produire en 6 ans est à augmenter, tout en renforçant la part de ceux qui seront loués à des prix accessibles aux plus démunis (seulement 1650 de prévus). Instaurer des contreparties sociales à toute aide de la collectivité aux propriétaires, notamment dans le cas de la réhabilitation des parties communes d'immeubles privés.

Mobiliser les compétences de tous les opérateurs, par un soutien public des associations qui donnent un rôle social à des logements du parc privé. Cela peut prendre la forme d'une campagne de sensi-

bilisation et d'information auprès des parisiens propriétaires, avec un budget et des outils (contact par le fichier des impôts) identique à ceux attribués, dans le même but, à la SIEMP.

Enfin, pour faciliter la mobilisation de ce parc privé, une meilleure garantie des risques locatifs est d'ores et déjà à prévoir.

- **Donner un rôle social au parc à loyer libre de la Ville.**

La Ville de Paris est réservataire de 26000 logements à loyers libres. Entreprendre une action volontariste de baisse des loyers d'une partie de ces logements, pour la plupart amortis, pour pouvoir les attribuer à des personnes à plus faibles ressources.

- **Créer un dispositif pour loger temporairement dans le parc privé, y compris celui de la ville, des personnes sans logement.**

Cela implique une prise en charge par l'Etat et le département d'une part des loyers de ces logements privés. Cela permettrait de remplacer partiellement les logements insalubres, ou l'hébergement hôtelier inadapté et coûteux, en améliorant la qualité de vie pour les familles (autonomie, possibilité de cuisiner...). Des organismes et associations compétentes pourraient assurer la gestion.

2 Cibler les attributions vers les ménages défavorisés

Environ 7 000 logements sociaux et 5 000 logements intermédiaires sont disponibles chaque année, pour 102 000 demandeurs. Les règles et critères pour les attribuer sont donc importants. Les attributions doivent être davantage orientées vers les ménages défavorisés, notamment ceux ayant les plus faibles ressources (Inférieures à 60% des plafonds PLUS). Alors qu'ils sont 70% des demandeurs de logement, et appelés "prioritaires", ils n'ont que 60% du total des attributions de logements sociaux (mais 94% de celles de la préfecture). Or, où se loger correctement ailleurs que dans le parc social lorsque l'on ne dispose que des minima sociaux, ou que l'on fait partie des 225 000 parisiens vivant sous le seuil de pauvreté ?

2.1) Mieux organiser la mise en œuvre des priorités légales d'attributions

- **Augmenter la proportion des attributions de logements consacrée aux ménages les plus défavorisés.**

Cela concerne l'ensemble des personnes ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI, à qui doivent être proposées au moins 70% du total des attributions.

Il s'agit en particulier des personnes n'ayant plus besoin d'un hébergement ou logement temporaire (Hôtels, CHRS, Résidences sociales...) mais d'un logement durable. Cela valoriserait d'autant les actions d'accompagnement. Une priorité plus forte doit aussi être faite pour les ménages vivant des situations particulièrement graves (Insalubrité, sur occupation, expulsions).

- **Délivrer un accusé de réception de l'inscription au FCDL (et des modifications) plus complet**

S'assurer ainsi que toutes les informations enregistrées dans les fichiers sont les bonnes (localisation et taille du logement souhaité, composition, situation locative et ressources du ménage...).

2.2) Améliorer les accords collectifs

- **Élargir les critères d'éligibilité des demandeurs pouvant accéder à un logement par les accords collectifs "catégorie 1", en ne fixant pas de plancher de ressources qui soit supérieur au montant du RMI.**

Les accords collectifs ont pour objet de favoriser l'accès au logement social des personnes faisant face aux difficultés sociales et de logement les plus aiguës. Pourtant, les instructions actuelles excluent abusivement certains ménages parmi les plus démunis (revenus inférieurs à 0.5 SMIC).

Il conviendrait soit d'accélérer le délai d'étude des dossiers, soit d'étudier le critère des ressources à la date du dépôt de la demande et non du passage en commission, pour ne pas exclure un ménage qui aurait entre temps amélioré sa situation professionnelle et donc de revenus.

Enfin d'autres critères à définir peuvent être retenus compte tenu du déséquilibre de l'offre et de la demande (Ancienneté et gravité de la situation, arrivée au terme d'un ASLL ou d'un hébergement CHRS...).

- **Encadrer les baux glissants.**

Prévoir l'attribution de logements à des associations pour qu'elles puissent les sous-louer en bail glissant.

Lorsque cela répond réellement au besoin et désir du ménage, le bail glissant peut permettre l'accès à un logement durable avec un soutien social particulier.

Mettre en place un dispositif complémentaire à l'existant pour la prise en charge des impayés de loyer. Cadrer les pratiques, en permettant réellement un glissement du bail au moment jugé opportun par le futur locataire et l'association. Garantir les moyens en accompagnement par le biais du FSL.

- **Généraliser la diffusion de bilans statistiques détaillés des attributions.**

Cette pratique positive a été mise en place en 2004 par la Mairie de Paris, et depuis 2005 par la Préfecture. Il est nécessaire que toutes les mairies d'arrondissement et les collecteurs du 1% rendent également public le profil des foyers qui ont obtenu un logement par leur intermédiaire.

3 Améliorer la rotation

Le taux de rotation dans les logements sociaux baisse d'année en année : il était de 7% en 2000, et seulement de 4.6% en 2004. Cela représente une baisse de 3500 du nombre de logements sociaux attribués chaque année (moins 35% en 4 ans !). C'est donc un enjeu important, qui appelle à prendre des initiatives nouvelles.

3.1) Restaurer des parcours résidentiels

- **Augmenter le nombre de locataires du parc social accédant à l'intermédiaire.**

Le parc de logements intermédiaires à Paris est important. La Ville de Paris attribue, par exemple, chaque année plus de logements intermédiaires (2 700) que sociaux (2 000). Il est nécessaire de promouvoir l'accès à ces logements des occupants du parc social qui ont les ressources suffisantes (en particulier les 25 000 ménages parisiens qui dépassent les plafonds de ressources, soit 15% des occupants).

Une communication directe envers les locataires concernés serait nécessaire pour les encourager à déménager, en leur proposant des logements intermédiaires adaptés à leurs souhaits.

Les ménages sollicitant un plus grand logement et ayant les ressources suffisantes doivent être systématiquement orientés vers le parc intermédiaire.

Ces changements de logement doivent être facilités par une plus grande coopération entre les réservataires et l'implication de tous les bailleurs.

- **Étudier les possibilités d'autres mesures innovantes visant à permettre aux ménages qui ont les ressources suffisantes de quitter le parc social.**

3.2) Favoriser la rotation des grands logements

- **Diminuer le nombre de locataires du parc social en situation de sous occupation.**

Compte tenu de la difficulté particulière rencontrée par les grandes familles pour accéder au logement social, il est nécessaire de réduire autant que possible la sous occupation des grands logements. 3 600 ménages sont actuellement logés dans le parc social en situation de sous occupation, et ont exprimé le désir de déménager.

Une communication directe envers les locataires concernés serait nécessaire pour favoriser leur déménagement, en s'appuyant, entre autres, sur la proposition de logements sociaux attractifs (programmes neufs, loyer adapté...). La politique de l'OPAC permettant un maintien du prix au m² lors de tels déménagements va dans le bon sens.

Ces changements de logement doivent être facilités par une plus grande coopération entre les réservataires et l'implication de tous les bailleurs.