



PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Les états généraux du logement en Ile-de-France

Groupe de travail n°4

«Comment assurer un accès continu au logement ou les enjeux sociaux de la crise »

RAPPORT DU GROUPE 4

AVRIL 2008

Introduction

Compte tenu de la répartition des thématiques des différents groupes des états généraux du logement en Ile-de-France, le groupe 4 s'est donné pour objectif de concentrer plus particulièrement ses travaux sur l'accès au logement des plus défavorisés, notamment dans le parc existant.

Les membres du groupe tiennent toutefois, en préalable, à rappeler que la première priorité en matière de logement dans la région est d'accroître sensiblement la production de logements neufs à loyers accessibles pour les ménages à bas et moyens revenus. Ils pensent également que cette forte relance de la production ne sera possible que si sont mises en place de nouvelles modalités de gouvernance de la question du logement à l'échelle de la région ou, au minimum, de l'agglomération parisienne.

Les membres du groupe sont tombés d'accord pour énoncer le constat suivant:

- La demande de logement en Ile de France a évolué: elle est constituée de ménages ou personnes de plus en plus pauvres dont le revenu moyen s'écarte de plus en plus nettement des revenus moyens franciliens.
- Le parc locatif social francilien est de moins en moins mobile. La sur-occupation pour les ménages pauvres et la sous-occupation pour d'autres types de ménages s'y développent.
- Les attributions de logements locatifs sociaux se font majoritairement dans le stock (69 000 en 2005 soit 88% du total) et leur nombre diminue du fait de la chute de la rotation.
- Les taux d'effort des ménages les plus pauvres (1er et 2ème déciles) s'accroissent: ils atteignent respectivement 42% après aides dans le parc privé et 22% dans le parc social, soit plus du double du niveau national.

Les structures d'hébergement sont saturées en Ile-de-France.

- La demande, tant en termes de typologie que de localisation, est très insuffisamment connue tout comme l'offre et plus particulièrement l'adéquation offre/demande.

Les états généraux du logement en Ile-de-France

La mise en oeuvre du droit au logement opposable (DALO) à compter du premier janvier 2008 renforce l'urgence qu'il y a à traiter, en Ile-de-France, des enjeux sociaux de la crise et à assurer à tous un accès continu au logement.

Les 6 catégories suivantes de demandeurs de logement sont reconnues comme public prioritaire DALO:

- personne dépourvue de logement, (sans abri, en bidonville, en caravane,...ou hébergé chez des tiers)
- personne menacée d'expulsion sans relogement (ayant fait l'objet d'une décision de justice),
- personne hébergée ou logée temporairement (dans structure collective ou logement de transition),
- personne logée dans des locaux impropres à l'habitation (logée dans des caves, garages...ou dans des logements insalubres ou dangereux)
- personne handicapée ou avec un enfant mineur ou handicapé, logée dans des locaux sur occupés ou non décents,
- personne en attente de logement et sans proposition adaptée à sa demande dans un délai anormalement long.

Ces six catégories représentent en Ile de France 140 000 demandeurs potentiels. On peut estimer, par ailleurs, que le flux annuel de nouveaux demandeurs prioritaires pourrait atteindre 70 000.

De fait, depuis le premier janvier 2008, le nombre de demandes en Ile de France représente plus des 2/3 des demandes au niveau national.

Conformément à son mandat et à la lettre de commande complémentaire, le groupe a identifié deux axes fondamentaux de travail:

- Le développement d'une nouvelle offre accessible financièrement : le faible niveau des revenus des ménages visés oblige à être très vigilant sur le « reste à vivre » après déduction de toutes les dépenses nettes concernant le logement.
- La diversification et l'efficacité des filières d'accès au logement ordinaire pour une meilleure mobilisation de l'offre sociale existante.

Les états généraux du logement en Ile-de-France

L'approfondissement de ces deux axes l'ont conduit à faire 33 propositions regroupées pour une meilleure lisibilité en six thèmes:

- 1 Pour développer une offre très sociale et améliorer les filières d'accès et d'accompagnement des plus défavorisés
- 2 Pour améliorer les formules d'hébergement et de logement transitoires existantes et pour mieux gérer les situations de crise (campements, squats, incendies...)
- 3 Pour lutter contre la résurgence de formes d'habitat inacceptables
- 4 Pour favoriser une gestion dynamique du parc social
- 5 Pour créer les conditions d'une meilleure contribution du parc privé
- 6 Pour améliorer la connaissance de la demande et des besoins au niveau régional

1. Pour développer une offre très sociale et améliorer les filières d'accès et d'accompagnement des plus défavorisés

La nécessité d'accroître la part des PLA-I dans la production sociale neuve, tant en logements familiaux qu'en résidences, étant traitée par d'autres groupes, le groupe la laisse ici sans développement, mais c'est bien entendu une question essentielle

De plus, il est tout aussi essentiel de stopper la réduction de l'offre sociale à bas loyer dans le parc existant. Le groupe propose donc un examen préalable particulièrement attentif de toutes les mesures débouchant sur la hausse de loyers (notamment dans le cadre de la mise en œuvre du conventionnement global), la démolition ou la mise en vente de logements locatifs sociaux dont les loyers actuels sont inférieurs ou égaux à ceux des PLA-I nouvellement construits.

Enfin, afin d'accompagner l'accroissement de l'offre accessible financièrement aux ménages défavorisés, il s'avère nécessaire d'améliorer les filières et les modalités d'accès à ce parc. Les travaux du groupe conduisent à formuler trois types de propositions.

1.1. Mobiliser l'ensemble des contingents

Compte tenu des premières estimations statistiques disponibles, il y a un écart important entre les 140 000 demandeurs potentiels prioritaires DALO et les 10 000 attributions annuelles sur contingent préfectoral.

Cela conduit à faire appel à d'autres filières et à proposer par exemple:

- aux réservataires du 1%, d'utiliser une partie des contingents pour loger des familles de salariés à bas revenu logées en hébergement ou à l'hôtel
- aux communes, d'utiliser une partie de leurs contingents pour les prioritaires DALO habitant déjà dans la commune où ils sont demandeurs.

Ces sollicitations pourraient prendre la forme d'une contractualisation avec les acteurs des filières concernées et d'un renforcement des priorités liées à la sortie d'hébergement par exemple au travers des accords collectifs départementaux. en tenant compte des objectifs de mixité sociale déjà définies.(proposition n°1)

1.2. Solvabiliser et sécuriser les ménages sortant d'hébergement

Au-delà d'une offre suffisante, demeure la question de la solvabilisation des familles et de leur accompagnement dans la durée pour l'entrée dans le logement notamment suite à une sortie d'hébergement.

L'opération sur l'Île-de-France menée par le GIP Habitat et Interventions Sociales dans le cadre du protocole fluidité qui organise les sorties de CHRS et de CHU avec des baux glissants et un accompagnement social des ménages (de même pour l'ASLL et les accords collectifs) donne de bons résultats. Elle constitue un exemple de bonne pratique qui pourrait être généralisée sous réserve d'un financement à hauteur du nombre de ménages à suivre. (proposition n°2)

1.3. Accroître fortement les moyens de financement de l'accompagnement social lié au logement

Tous les participants au groupe de travail ont souligné à la fois :

- l'importance considérable de l'accompagnement social des ménages au moment de leur sortie de l'hébergement et aux cours des mois qui suivent cette sortie,
- et le déficit croissant des moyens nécessaires à cet accompagnement.

Ce déficit, lié au manque de financement de l'ingénierie sociale liée au logement, se traduit par une raréfaction inquiétante des acteurs susceptibles de la prendre en charge (associations). Pourtant, la mise en œuvre du DALO va accroître de façon considérable les besoins en la matière, c'est pourquoi le groupe de travail propose un accroissement sensible des moyens financiers destinés à toutes les formes de l'accompagnement social lié au logement.

(proposition n°3)

Les conseils généraux, très engagés dans l'ensemble dans les politiques d'aide sociale, soutenaient traditionnellement cet accompagnement social par le biais des FSL. Le groupe recommande une meilleure connaissance et appréciation de l'effort aujourd'hui consenti dans le cadre de ces fonds. (proposition n°4)

2. Pour améliorer les formules d'hébergement et de logement transitoires existantes

En Ile de France, les structures d'hébergement sont saturées notamment par des personnes en situation irrégulière qui ne peuvent pas en sortir. Cette situation a empiré du fait de l'article 4 de la loi DALO portant sur la stabilisation des places d'hébergement.

Bien que ce sujet ne relève aucunement des travaux des Etats généraux du logement, les membres du groupe soulignent l'importance de s'attacher aux conditions d'habitat des personnes en situation irrégulière qui occupent les places d'hébergement.

La priorité essentielle ici est de développer les formules permettant la sortie des structures d'hébergement et notamment de l'hébergement dans les chambres d'hôtel des personnes en situation régulière (soit un quart des personnes hébergées en hôtel).

2-1 Les formules d'hébergement et de logement transitoire

On constate que plus du tiers des places offertes en hébergement sont des places en hôtel et que 30% des familles hébergées en hôtel ont plus de 5 personnes.

Même si un certain nombre de ces familles n'ont droit qu'à un hébergement et ne saurait prétendre à un logement locatif social ou à un hébergement de stabilisation du fait de leur statut (situation irrégulière d'au moins un des membres), il apparaît nécessaire d'adapter les produits existants « entre l'hébergement d'urgence et le logement locatif social ordinaire » à l'accueil de familles et de publics spécifiques voire d'en créer de nouveaux.

Partant de là, le groupe a donné la priorité à deux directions de proposition :

2-1-1 Améliorer les conditions d'accueil de certaines catégories spécifiques

Sans qu'il s'agisse nécessairement de développer de nouveaux produits en matière d'hébergement ou de résidence (il en existe déjà beaucoup), il s'avère nécessaire d'en améliorer le financement et l'accessibilité financière, notamment en développant une offre sociale spécifique pour les familles : les « résidences sociales à vocation familiale ». (proposition n°5)

Les états généraux du logement en Ile-de-France

Pour ce faire, il convient de rendre l'APL-foyer plus solvabilisatrice pour les familles et de revoir les financements ALT pour l'accueil des familles.

Il convient parallèlement de soutenir le développement de produits spécifiques de type résidences avec services adaptées à des accueils de courte ou moyenne durée (quelques semaines à quelques mois, voire un ou deux ans) :

- résidences sociales, notamment pour des publics de type « jeunes travailleurs » ou « jeunes en formation ». Dans cette perspective, il pourrait être étudié la possibilité d'assouplir la circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales quant au financement des résidences sociales sous statut PLUS. (proposition n°6)
- Développement des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) à prix accessible : ce produit nouveau, permet par sa souplesse de fonctionnement et la diversité des filières de production et de gestion, d'envisager de développer un véritable secteur d'hôtellerie meublée d'intérêt général. Pour rendre celui-ci accessible au public visé, il apparaît nécessaire d'améliorer le financement des RHVS pour arriver à un loyer de l'ordre de 3€/nuit. (proposition n°7)

Un dispositif destiné à permettre l'hébergement dans de bonnes conditions des personnes expulsées ou évacués en attendant leur relogement définitif du type du projet du GIP habitat et interventions sociales de « Relais Relogement » pourrait être effectivement mis en oeuvre (proposition n° 8)

Enfin, ouvrir la possibilité pour les organismes de logement social et les SEM de louer directement des logements meublés permettrait d'élargir l'offre en logement transitoire. Ceci pourrait se faire modulo quelques ajustements (le droit au maintien dans les lieux ne serait pas applicable, le tarif de location des meubles devrait être encadré...) (proposition n°9)

Les membres du groupe rappellent que certaines personnes en grande difficulté pour des raisons psychiatriques ou d'addiction ne peuvent pas être logés dans du logement ordinaire et que se pose, pour elles, la question des soins et d'un hébergement spécifique.

2-1-2 Améliorer l'hébergement à l'hôtel

Tous les membres du groupe de travail se rejoignent pour souhaiter une réduction du recours à l'hôtel, formule coûteuse et recouvrant parfois des conditions d'habitat indigne. La formule de l'hébergement à l'hôtel ne doit cependant pas être totalement rejetée. Elle s'avère souvent aujourd'hui la seule solution disponible pour gérer des situations d'urgence et l'hébergement de personnes et familles en situation irrégulière qui ne peuvent prétendre à un logement ordinaire ou à une inscription prioritaire dans le cadre du DALO.

Afin d'améliorer les conditions dans lesquelles l'hébergement à l'hôtel est mis en oeuvre, le groupe de travail énonce des propositions relevant de deux registres complémentaires, avec pour objectif de faire en sorte :

- Que l'hébergement à l'hôtel respecte la dignité des personnes.
- Qu'il n'y ait plus une seule famille en situation régulière qui passe plus de 6 mois à l'hôtel.

2-1-2-1 Constituer une offre hôtelière digne à Paris et en première couronne

Il est proposé d'enrayer la disparition des hôtels de préfecture qui sont généralement en bon état, mais menacés de disparition car ils ne constituent plus une filière d'hôtellerie d'avenir. Leur maintien aurait alors pour objectif de leur faire jouer un rôle social plus affirmé, notamment à Paris.

Ce volet suppose d'envisager la transformation de ces hôtels en résidences hôtelières à vocation sociale à partir d'un diagnostic approfondi de l'offre existante et de son potentiel de transformation. (proposition n°10)

En matière de mise à niveau de l'offre existante, les membres du groupe de travail pointent le problème des niveaux de redevance acceptés par l'ANAH pour le financement de travaux dans les hôtels (480 € par mois) alors que les services de l'aide sociale à l'enfance paient beaucoup plus (800 à 1000 € par mois à Paris). Afin d'améliorer les conditions dans lesquelles les pouvoirs publics peuvent accompagner les propriétaires d'hôtel qui souhaitent faire des travaux et de disposer d'un suivi constant de l'offre disponible dans des conditions dignes, il est proposé de développer les démarches entreprises à l'échelle de la Ville de Paris et de les étendre à la toute la première couronne : (proposition n°11)

- Accompagnement des propriétaires d'hôtels pour les travaux de mise aux normes de sécurité
- Extension de l'observatoire des hôtels meublés mis en place à Paris entre la Ville et la Préfecture de

Police (850 hôtels suivis à ce jour).

2-1-2-2 Gérer au mieux le recours à l'hôtel et l'accompagnement de la sortie

Le groupe de travail recommande d'accroître les moyens de contrôle des pouvoirs publics afin d'améliorer les modalités du recours à l'hôtel en développant (à l'image de ce qui est fait, par exemple, à Trappes) : (proposition n°12)

- des appels d'offres auprès des hôteliers pour la mise en place de formules contractuelles impliquant un paiement direct des nuitées sans recours à l'argent liquide ;
- la systématisation du suivi des familles concernées.

Ce suivi suppose de disposer d'opérateurs (type GIP Habitat et Interventions Sociales). pour gérer les situations et favoriser la sortie des familles en situation régulière vers le logement ordinaire (voir thème 1 paragraphe 1-2).

La sortie de familles vers un logement de droit commun implique le développement d'une offre adaptée aux familles nombreuses qui manque aujourd'hui.

3. Pour lutter contre la résurgence de formes d'habitat inacceptables

La résurgence de formes d'habitat inacceptables notamment dans les interstices urbains des départements de la première couronne, incite à travailler à des solutions spécifiques pour les familles concernées.

Le groupe de travail s'est notamment inquiété de trois types de situations rencontrées en Ile-de-France :

- les squats de Roms dans des immeubles insalubres ou non destinés à l'habitation,
- les bidonvilles dans les interstices urbains (échangeurs d'autoroute, berges de cours d'eau, etc.),
- les regroupements des tentes de personnes sans domicile.

Dans tous les cas il s'avère nécessaire de trouver rapidement des formules adaptées, puis d'enclencher les filières d'accompagnement vers l'insertion qui permettront de sortir vers des logements adaptés, puis des logements ordinaires.

3-1 Lever les obstacles au développement de solutions adaptées sous contrôle public

Les membres du groupe de travail ont souligné les obstacles politiques et opérationnels qui s'opposent à la mise en œuvre de solutions spécifiques visant à résorber rapidement, et dans de bonnes conditions d'accueil des populations, ces situations inacceptables :

- Terrains de caravanes
- Village de l'espoir (Ivry sur Seine)
- Villages d'insertion,
- Villages de bungalows ou de modules abordables (containers/logements développés aux Pays-Bas et en Angleterre pour le logement des étudiants)

Le groupe recommande d'établir un diagnostic sur les obstacles techniques et juridiques (compatibilité avec les PLU par exemple) qui s'opposent à ces opérations et de réfléchir à la mise en place de financements et montages spécifiques (État et collectivités territoriales) éventuellement sous la forme de Partenariat Public Privé (PPP). (proposition n°13)

Afin de sécuriser de telles initiatives il serait sans doute nécessaire de doter la région d'un « opérateur de référence » (comme par exemple ADOMA) pour développer des projets de logements adaptés à la situation des personnes concernées (proposition n°14) et de renforcer les moyens des DDASS pour la gestion des sites d'accueil. (proposition n°15)

3-2 Développer une ingénierie spécifique d'accompagnement des familles

Il est absolument nécessaire de prévoir de financer en même temps que le projet physique une ingénierie sociale spécifique pour permettre, dans des délais raisonnables, une sortie vers des formules de logement adapté (qui peuvent être les résidences sociales à vocation familiale évoquées) puis, pour les personnes et familles en situation régulière, vers le logement ordinaire. De nouveaux modes de financement cumulant le coût du repérage des familles, le coût du projet physique et le coût de l'accompagnement social sont à inventer.(proposition n°16)

Au-delà de ce qui a déjà été dit sur le développement de l'offre de logement (voir thème 1 paragraphe 1-2 et 1-3), cet accompagnement suppose :

- des financements spécifiques
- la promotion d'acteurs spécialisés capable de prendre en charge les personnes concernées afin de traiter avec elles l'ensemble des problèmes auxquels elles sont confrontées (emploi, scolarisation, santé, logement, etc.).(proposition n°17)

4. Pour favoriser une gestion dynamique du parc social

L'idée générale ici est d'adopter une approche positive de la mobilité dans le parc social, à partir de deux dimensions principales :

- le développement de l'accès social à la propriété pour ceux qui le peuvent et le souhaitent (traitée par un autre groupe de travail)
- et l'évolution progressive du droit au maintien dans les lieux vers le droit au maintien dans le parc social.

Sur ce thème, évoqué par ailleurs dans la convention État-USH du 18 décembre 2007 (principalement consacrée à la vente HLM)¹, le groupe propose une approche qui ne vise pas à exclure des ménages du droit à un logement social, mais à favoriser l'adaptation de leur logement à leur situation en prenant garde de ne pas compromettre ce qu'il reste de mixité sociale, notamment dans les ZUS.

4-1 adapter les conditions de logement des ménages en sous-occupation

La question de la sous-occupation doit être traitée dans le cadre général de la nécessité d'anticiper sur le vieillissement de la population et de l'occupation du parc social. Elle suppose donc deux pistes de travail complémentaires :

- l'accroissement, par la construction neuve, mais aussi par la réhabilitation, d'une offre adaptée et attractive pour les ménages âgés dans le parc social. Une partie de cette offre nouvelle serait réservée aux personnes âgées dont on favoriserait le déménagement vers un logement mieux adapté physiquement et financièrement afin que le changement de logement ne se traduise pas par un saut de loyer. Il faut donc prévoir un financement spécifique en la matière.
- La mise en place d'une ingénierie sociale spécifique pour l'accompagnement du déménagement et de l'installation des personnes dans leur nouveau logement.

¹ C'est aussi l'une des lignes de travail énoncées par Michel Delebarre lors de son discours de clôture du congrès de l'USH en septembre 2007 et par Jean-Luc Laurent (Vice président du Conseil régional d'Ile-de-France) aux assises du parc privé social de mars 2007.

Les membres du groupe de travail ont insisté sur trois conditions fondamentales au succès de telles politiques :

- L'environnement résidentiel. Il faut s'assurer du maintien des personnes âgées qui le souhaitent dans l'environnement résidentiel qu'elles connaissent (quartiers, commerces, services, voisinage) ou, le cas échéant, le rapprochement d'avec leur famille (on peut travailler à la production d'une offre spécifique liée au rapprochement familial –expérience de Trappes).
- La taille des logements. Il faut se garder d'une application mécanique de l'adaptation de la taille du logement à celle du ménage. Les personnes âgées souhaitent souvent disposer d'une pièce supplémentaire pour accueillir des membres de leur famille, des aides à domicile et pour conserver leurs meubles.
- Le prix de la location. Pour les ménages âgés n'ayant pas dépassé les plafonds de ressources, un montant d'effort global loyer+charges inférieur ou égal au précédent est une condition nécessaire à un déménagement.

L'expérience accumulée au cours des dernières années dans le cadre des relogements induits par les opérations de rénovation urbaine pourra être mise à profit pour développer des politiques de mobilités dans les organismes d'HLM, en partenariat avec les collectivités locales et l'État qui devront contribuer au financement de l'ingénierie et des coûts spécifiques de ces démarches (différentiel de loyer notamment).(proposition n°18)

4-2 les parcours résidentiels des ménages ayant dépassé les plafonds de ressources

Au-delà d'une politique ciblée d'accompagnement de l'accession à la propriété qui ne relèvent pas de ce groupe de travail², et dans le cadre de la proposition du Président de la République de réexamen tous les trois ans de la situation des locataires, le groupe propose d'inciter les bailleurs à entreprendre des politiques actives de promotion de la mobilité pour les ménages ayant dépassé les plafonds de ressources, et le cas échéant pour ceux situés entre 80 et 100% de ces plafonds (sauf dans les ZUS où il est prioritaire de préserver la mixité sociale).

² Pour mémoire, il s'agit ici de développer, à l'échelle régionale, des aides à l'accession sociale à la propriété des familles à revenus moyens, accompagnées de politiques foncières et d'aménagement permettant d'éviter que cela se traduise par un étalement accru : ZUS + 500m (groupe de travail 3)

Les états généraux du logement en Ile-de-France

Dans ce registre, le groupe propose quatre types de mesures complémentaires :

- Une réforme du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour le rendre plus incitatif au déménagement des ménages ayant un dépassement important.(proposition n°19)
- Le ciblage d'une proportion contractuelle de logements intermédiaires de type PLS pour la mobilité des ménages au sein du parc social. Compte-tenu de la tension sur les loyers, cela permettrait de clarifier le rôle social que jouent ces logements « intermédiaires » suivant les marchés locaux. (proposition n°20)
- La mobilisation, dans le cadre d'un nouveau « conventionnement intermédiaire maîtrisé » en partenariat avec les actionnaires des sociétés concernées (Ville de Paris, collecteurs 1%, SNI et CDC, autres groupes...) des parcs locatifs de secteur 2 (HLM, SEM, ICADE) et 3 (institutionnels)³. Ces immeubles peuvent offrir, en contrepartie de ce conventionnement, des loyers significativement inférieurs à ceux du marché en zone centrale (entre 10 et 12€/m²). Le conventionnement pourrait comporter une contrepartie de réservation d'une partie de ces logements pour des ménages sortant du parc social. Ces logements seraient proposés à à bas loyer sous conditions de ressources mais pour accélérer la rotation dans ce parc, l'application du surloyer pour les ménages dépassant les plafonds de ressources autorisés serait la règle.(proposition n°21)

³ On vise ici, particulièrement en zone centrale un important parc locatif du secteur 2 appartenant « aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes » autres que les organismes HLM, ainsi que du secteur 3 appartenant « aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres (...) ».

4-3 dispositions d'ordre général

Le groupe s'est prononcé contre une modification importante à la baisse des niveaux des plafonds de ressources en Ile-de-France, notamment pour préserver la mixité sociale dans l'occupation du parc social, là où elle existe encore et pour l'encourager là où elle a reculé.

Le groupe a également réaffirmé la nécessité de développer les moyens d'identification et de coercition à l'égard des ménages qui occupent le parc locatif social dans des conditions illégales (sous-location, occupation à titre de résidence secondaire).

Plus largement, cette recherche d'une gestion dynamique du parc social pourrait donner lieu à la signature avec l'AORIF d'une convention d'objectifs, notamment dans le cadre des volets sociaux du conventionnement global des organismes HLM sous la forme de « convention d'utilité sociale ». Il s'agirait d'une déclinaison régionale de la convention nationale du 18 décembre 2007.(proposition n°22)

5 Pour créer les conditions d'une meilleure contribution du parc privé

Ce volet de propositions, compte tenu de la faiblesse du vivier des logements utilisables ne peut avoir de caractère massif. Il serait utile de croiser les données disponibles afin d'apprécier la réalité de certaines problématiques comme la vacance et de les situer à leur juste dimension.

Le groupe formule ici quatre registres de propositions.

5-1 Logements en sortie d'insalubrité

Des financements publics permettraient de favoriser la transformation en logements sociaux (HLM ou conventionnés ANAH) des logements sortis d'insalubrité. (proposition n°23)

Ceci suppose une approche plus volontariste des démarches de lutte contre le logement indigne et devrait permettre d'accroître significativement le nombre des immeubles traités. Ceux-ci représentent une opportunité intéressante car ils sont souvent en zone agglomérée, voire en centre ville dans des quartiers bien desservis et bien équipés..

5-2 gestion des copropriétés

Dans le cadre de la prévention et du traitement de la dégradation de certaines copropriétés, Il conviendrait de régler les problèmes juridiques qui n'ont pas permis jusqu'à présent de rendre obligatoire une provision pour grosse réparation (PGR) en copropriété. (proposition n°24)

les difficultés des copropriétés dégradées sont renforcées par la faiblesse économique des propriétaires occupants avec un endettement trop lourd qui finit souvent par l'expulsion. Il convient donc de créer un dispositif de refinancement, y compris des travaux pour les copropriétaires occupants défavorisés (proposition n°25)

Par ailleurs, il ne faut pas négliger la possibilité de développer une offre sociale dans les copropriétés traitées.

Des formules de sous-location avec preneur-gestionnaire HLM pourraient être développées afin de réhabiliter ce parc obsolète quand elles sont en difficulté pour maintenir un parc stable pour des populations modestes, futurs acquéreurs ou locataires. (proposition n°26)

5-3 Mettre au point et généraliser dans le cœur de l'agglomération (Paris et première couronne), une formule d'intermédiation locative

Cette intermédiation pourrait se faire soit avec une formule légère de type bail glissant soit avec des formules plus développées comprenant les différentes phases (prospection, remise en l'état du logement, bail, ASLL) (proposition n°27)

Elle se ferait sur la base d'un mécanisme:

- De sécurisation totale du bailleur.
- De gestion locative et sociale intégralement prise en charge par des prestataires agréés (associations) rémunérés.
- De versement au propriétaire de loyers proches des loyers de marché (avec toutefois une décote en contrepartie des avantages de gestion et de sécurisation).
- De financement public (Etat et/ou collectivités territoriales) du différentiel de loyers sur la base du niveau pris en charge par l'APL des coûts de gestion et de prospection.

Un tel mécanisme du type de « Temporary housing » ou « Louez Solidaire à Paris » , gagnera à s'étendre au-delà du périphérique où l'offre sera sans doute plus abondante. Il suppose de disposer d'un outil performant de communication et de prospection auprès des propriétaires. La mise au point de cet outil, en partenariat avec les acteurs de l'offre privée (agents immobiliers, administrateurs de biens, PACT d'Ile-de-France...) et avec des organismes spécialisés dans l'ingénierie sociale liée au logement est la première mesure à prendre pour lancer la démarche. (proposition n°28)

Le rapport Pinte évoque une première tranche nationale de 10 000 logements, prioritairement en Ile-de-France et dans les villes à marchés tendus qui pourraient être offerts à la location grâce à ces formules d'intermédiation.

5-4 le parc en monopropriété

- Sous l'effet des pratiques de vente à la découpe, le parc en monopropriété (secteur 2 et 3 notamment) s'est amoindri au cours des dernières décennies entraînant de ce fait une diminution de l'offre locative intermédiaire. On observe aujourd'hui une certaine reprise de l'investissement en zone centrale, liée à la crise boursière. De plus, l'association Foncière Logement est un nouvel acteur important dans ce domaine. Une politique favorisant le maintien, voire le développement, du parc d'immeubles locatifs en monopropriété peut s'engager par voie de contractualisation avec les investisseurs et bénéficier, en échange de la modération des loyers, d'une TVA à taux réduit. (proposition n°29)

6. Pour améliorer la connaissance de la demande et des besoins au niveau régional

Le groupe propose le lancement de trois démarches articulant connaissance et action dans ces domaines. Elles viennent s'ajouter aux propositions du rapport Pinte, notamment la mission confiée à l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES) sur les modes d'hébergement.

6-1 créer un fichier unique régional de la demande de logements sociaux

Afin d'obtenir une vision plus prospective de la demande et de son évolution et compte tenu de l'importance des réservataires et de la place parmi ceux-ci des collectivités, l'État pourrait prendre une initiative pour la mise en place d'un fichier interdépartemental unique de gestion de la demande, partagé entre les acteurs dans le cadre du renforcement de l'observatoire régional du logement social (OLS). (proposition n°30)

L'objectif est de passer progressivement de l'outil d'observation et de connaissance des caractéristiques de la demande à un véritable fichier unique de gestion de la demande et des attributions (sectorisé compte tenu de la taille de l'agglomération et de son fonctionnement en sous-marchés, mais homogène dans son mode de gestion) sur le modèle de celui existant dans la région Pays-de-la-Loire.

6-2 mieux connaître la demande des entreprises

La demande des entreprises n'est pas connue: Plusieurs milliers d'entreprises de moins de 10 salariés ne cotisent pas (TPE et PME) et, depuis la réforme, celles ayant entre 10 et 20 salariés (qui représentent une part importante de l'emploi francilien) ne disposent pas de collecteur et n'ont aucune visibilité sur le système. Les grandes entreprises de services ne bénéficient pas non plus d'offre de proximité pour leurs travailleurs pauvres, à horaires décalés. Parallèlement, bien que les logements réservés au titre du 1% logement soient gérés au niveau régional par les grands collecteurs, il n'existe pas de connaissance partagée sur les besoins et les attributions de ceux-ci. Il serait donc utile d'avoir une meilleure connaissance de la demande émanant des entreprises cotisant au 1% logement et des attributions réalisées par les collecteurs.(proposition n°31)

6-3 structurer l'observation régionale du mal logement

Au-delà de ce qui figure dans les fichiers de demandes de logements sociaux, la connaissance de la grande diversité des situations de mal logement, de logement indigne, d'infra-logement, etc. reste très lacunaire à toutes les échelles.

Le groupe propose d'organiser la systématisation de la remontée des informations issues de la mise en œuvre de la procédure DALO (nature des situations prioritaires, identification des logements indignes...) (proposition n°32) pour agir.

Dans un deuxième temps, le groupe propose de structurer l'observation régionale du mal logement en associant les services de l'État, la région et la direction régionale de l'INSEE avec d'autres partenaires à partir des données existantes (INSEE, DGI, Ville de Paris, AORIF, réseau des PACT, associations, conseils généraux, intercommunalités...). (proposition n°33)