

**Les populations à faibles ressources
doivent accéder au logement**
Quelles possibilités ? Quelles solutions ?

5^{ème} contribution sur l'habitat

Validée à l'Assemblée plénière
du 12 juin 2014



SOMMAIRE

PREAMBULE

CONSTATS

page 3

- Quelques points de repères et chiffres parlants
- Quelques éléments pour comprendre le logement

PROPOSITIONS

A - Agir sur la construction

page 6

- 1) Maîtriser le foncier
- 2) S'appuyer sur des emprunts adaptés
- 3) Renforcer l'aide à la pierre
- 4) Faire baisser les coûts de construction en restant exigeant sur la qualité de construction
 - Permettre la co-construction et l'auto-construction par les personnes
 - Favoriser et réaliser du logement à construction rapide
 - Permettre la construction de logements alternatifs avec des conditions de confort décentes mais moins exigeantes (avec des normes simplifiées pour répondre à l'urgence)

B - Agir sur l'accompagnement humain

page 8

- 1) Accompagnement des propriétaires
- 2) Favoriser l'accompagnement mixte
- 3) Diversifier l'accompagnement proposé en fonction des situations
 - Accompagnement en pension de famille
 - Accompagnement individuel des familles en logement diffus
 - Accompagnement sur la « maintenance et l'aménagement »
- 4) Former au « vivre ensemble »
- 5) Faire participer les citoyens qui veulent et peuvent proposer des solutions
- 6) Réagir à des situations imprévues ou urgentes
- 7) Vers un « guichet unique » d'information et d'orientation ?
- 8) Combiner avec précautions le taux d'effort et le reste à vivre dans les critères d'attribution du logement social

ANNEXES

page 13

- Conditions d'élaboration de la contribution
- Documents et sites internet de référence

Nos contributions de novembre 2008 sur le Plan Local de l'Habitat (PLH) et de novembre 2013 sur le Contrat de Développement Territorial (CDT) ont conclu que les politiques communautaires dans les domaines de l'Habitat permettaient un parcours résidentiel à la majorité des habitants de la communauté d'agglomération mais ne répondaient pas à tous les besoins.

Nous avons notamment mis l'accent sur les points suivants :

- *L'habitat est une question cruciale car le droit au logement est un droit humain fondamental sans lequel il n'y a pas de vie sociale*
- *L'accès au logement des populations proches des minima sociaux est un impératif*
- *La paupérisation de la population est une question qu'il faut combattre car ses conséquences sont néfastes.*
- *Comme dans le secteur du logement privé, le prix du logement social est inaccessible pour de nombreuses personnes.*
- *Il convient de trouver des solutions à la pénurie de logements, notamment sociaux, et faire partager l'effort de construction à l'échelle métropolitaine et la maîtrise foncière du logement à l'échelle régionale.*
- *Les démolitions doivent être gérées avec prudence.*
- *Intégrer une exigence d'économie d'énergie dans toutes les constructions, prenant compte de la précarité énergétique des personnes*
- *Mesurer l'efficacité des politiques menées en créant un Observatoire de l'Habitat.*

Au travers de cette auto saisine, nous voulons insister sur **le logement des plus démunis**. Ils représentent les familles et les individus qui n'ont pas accès au logement compte tenu de leurs revenus ou leurs situations particulières.

Nous estimons que ne pas agir sur cette demande risque de faire basculer les personnes concernées vers les marchands de sommeil ;

Il faut enfin être conscient que les bénéficiaires des minima sociaux peuvent l'être de façon temporaire. Les parcours de vie, les événements imprévus (séparation, perte d'emploi, ..) peuvent toucher tout le monde.

Notre objectif est d'inciter Plaine Commune à mettre en place des outils et prendre des mesures afin que soient résorbées les difficultés d'accès au logement de ces familles.

Nous tenons également à réaffirmer la responsabilité de l'Etat dans les constructions de logement.

CONSTATS

QUELQUES POINTS DE REPERES ET CHIFFRES PARLANTS

1 million de ménages, soit 20% des ménages franciliens, vivent en dessous du seuil de pauvreté établi à 1 100€ / mois par Unité de Consommation (UC) en 2012. 350 000 d'entre eux ont un reste pour vivre, après règlement des frais consacrés au logement, inférieur à 425 €/mois, soit 14€/jour/UC.

Source : étude CESER Ile-de-France - 17 septembre 2013

En 2011, le revenu médian par Unité de Consommation (UC) à Plaine Commune est de 12 142 € /an, contre 15 234 € pour la Seine-Saint-Denis et 22 243 € pour la Région Île-de-France.

Une part importante de ménages très pauvres habitent Plaine Commune : 25% des ménages ont un revenu annuel inférieur à 6 600 €/an soit 550 € /mois. Un peu plus de 40% des ménages de Plaine Commune ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. 63 400 ménages sont concernés sur 153 109 ménages habitant Plaine Commune en 2011.

Les personnes à faibles revenus habitent l'ensemble du parc de logements et particulièrement sont locataires du parc locatif privé. La médiane des revenus est de 9 639 € pour les locataires du parc privé, 10 800 € pour les locataires du parc social et 18 325 € pour les propriétaires occupants à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Le parc privé accueille les populations les plus modestes et joue un rôle de parc social de fait : près de 60% des ménages du parc locatif privé ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté en 2011. En 2013, le parc privé sur Plaine Commune accueille 22 498 ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté. Entre 2005 et 2013, le nombre de ménages du parc privé sous le seuil de pauvreté a augmenté de 10% signe du rôle singulier de ces logements avec un statut de parc social de fait.

Parallèlement, les loyers sont élevés et en hausse continue à Plaine Commune. En 2014, le loyer moyen à la relocation est de 19,6 €/m² charges comprises (CC) contre 15,7 €/m² CC en 2006, soit une hausse de 25%.

50% des locataires du parc social ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté en 2011.

Le parc des propriétaires occupants sur Plaine Commune accueille des ménages un peu plus aisés : cependant 20% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté en 2011 et peuvent avoir des difficultés à entretenir leur bien.

En Île-de-France, 550 000 personnes sont demandeurs de logement social (dont près d'un tiers sont des ménages déjà locataires du parc Hlm) fin 2013. En 2006, ils étaient 374 000.

33 000 demandeurs sont domiciliés à Plaine Commune. Ils ont de faibles ressources : 70% des demandeurs ont des niveaux de ressources correspondant au plafond de ressources PLAI (6€/m²), 26% au plafond PLUS et seulement 4% au plafond PLS.

Source : Programme Local de l'Habitat 2016-2021 Plaine Commune- diagnostic réalisé par Orgeco

Au demeurant, nous sommes étonnés de la difficulté à trouver des chiffres récents sur un sujet aussi important, des chiffres plus précis et, au-delà des seuls revenus médians, intelligibles pour tous.

Quelques éléments pour comprendre le logement

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement» *Article L411 du code de la construction et de l'habitation.*

Pour remplir cette mission, le logement social conjugue l'utilisation des aides « à la pierre » et des aides « à la personne ».

- Les aides à la pierre permettent de réduire le loyer des logements produits : subventions, aides fiscales, prêts à taux privilégiés (Caisse des dépôts grâce au livret A, 1% logement grâce aux versements des entreprises).
- Les aides à la personne viennent réduire la quittance du locataire en fonction de ses ressources : allocation logement et aide personnalisée au logement.

La cohérence entre le niveau du loyer induit par les aides à la pierre, et celui du loyer pris en compte dans le calcul des aides au logement est indispensable pour que les ménages les plus modestes puissent accéder au logement social.

L'étude du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées sur les loyers hlm pointe une incohérence : les logements produits et financés, y compris en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration aux bailleurs), ne permettent pas de loger le public auquel ils sont destinés.

Elle interroge : Faut-il relever les barèmes des aides personnelles ? Faut-il relever le niveau des aides à la pierre ? Faut-il revoir la répartition des loyers au sein du parc ? Faut-il agir sur les coûts de construction et comment ?

Source : Loyers Hlm, droit au logement et mixité sociale – Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées - avril 2012

Enfin sur le nombre de logements construits : l'objectif du PLH 2010/2015 de Plaine Commune était de 3 200 logements en moyenne par an. De 2010 à 2014, 3 444 logements ont été autorisés en moyenne par an avec un pic de 5 000 logements autorisés en 2012.

Pour la période 2016-2021, le niveau de construction devrait être de 4 200 logements (objectifs du CDT et de la TOL). Cet objectif est conditionné par les élus de Plaine Commune à la réalisation des gares du Grand Paris Express dans le calendrier prévu et aux aides aux maires bâtisseurs afin de financer les équipements nécessaires, dont les écoles.

Source : Programme Local de l'Habitat 2016-2021 Plaine Commune- Orientation réalisé par Orgeco

Nous constatons que seules quelques associations ou des structures particulières (comme Habitat et Humanisme, Emmaüs Habitat, Adoma, Immobilière Sociale Plaine Commune, Solidarité Nouvelle pour le Logement - SNL, etc.) arrivent à trouver des solutions viables pour cette catégorie de personnes. Des dispositifs existent comme par exemple Solibail. Attention toutefois à ce que ces dispositifs bénéficient en priorité aux populations du territoire.

L'ensemble de ces entités apporte une réponse partielle et insuffisante au regard d'une population qui ne représente en définitif qu'une proportion restreinte de l'ensemble des habitants.

Le risque de ghettoïsation des individus privés de facto de logements décents en ayant très peu de revenus sans pour autant bénéficier de beaucoup d'aides, est une réalité sur laquelle il convient de se préoccuper.

La question de l'état des logements et l'hébergement dans des logements insalubres de familles dont la situation est complexe est une autre réalité à prendre en compte.

La tradition "d'hébergement" et d'accueil du territoire permet d'avoir les ressources et la technicité pour essayer de répondre à cette population ; cela serait dommage que Plaine Commune ne soit pas exemplaire dans ce domaine.

PROPOSITIONS

Les propositions contenues dans cette contribution, ne sont pas exclusives entre elles et peuvent s'intégrer à un plan d'ensemble de construction et de gestion de logements sociaux destinés à cette catégorie de population.

Par ailleurs, les propositions ne sont pas incompatibles avec l'action des structures citées plus haut. Elles s'attellent à déterminer les leviers sur lesquels nous suggérons d'agir afin d'apporter une réponse adéquate permettant de participer à la résorption de ce problème.

Nous avons défini deux orientations pour nos propositions : Agir sur la construction et agir sur l'accompagnement humain.

A- Agir sur la construction

1) Maîtriser le foncier

Toutes les politiques publiques d'urbanisme impliquent des interventions foncières de la part de l'intercommunalité, qui doit mener une politique d'action foncière permettant de chapeauter l'ensemble d'un projet d'aménagement et de développement du territoire.

Il faut alors appréhender la politique foncière locale comme une clef du développement économique et urbain dans une démarche respectant l'environnement.

Pour cela, Plaine commune doit utiliser à bon escient la série d'outils de maîtrise du foncier que la loi et les codes de l'urbanisme mettent à sa disposition.

Ainsi la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 prévoit que le prix de la cession du foncier aux collectivités locales de terrains de l'État sera affecté d'une décote pouvant aller jusqu'à la cession gratuite pour la construction de logements sociaux.

De plus la mobilisation du foncier public disponible en faveur du logement peut intervenir par l'intermédiaire de baux de très longue durée dit emphytéotiques.

Plaine Commune doit d'avantage solliciter les services de la préfecture pour qu'ils utilisent **leurs nouvelles possibilités de réquisition de logements** : réduction à 12 mois (au lieu de 18) du délai au terme duquel la vacance peut être constatée et la limitation à 24 mois du

délai dans lequel le propriétaire qui s'est engagé à réaliser des travaux en vue d'une mise en location (pour justifier la vacance) doit les réaliser, assortie de l'obligation de soumettre l'échéancier des travaux à leur approbation.

Enfin il convient **d'accentuer le travail de recensement des terrains et locaux disponibles** se fondant d'une part sur une sollicitation par des services de l'urbanisme des communes de l'intercommunalité, et d'autre part sur une identification de terrains et logements potentiellement vacants appartenant à des personnes morales de droit privées, via le fichier des locaux vacants de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP).

2) S'appuyer sur des emprunts adaptés

Une baisse des taux d'emprunt peut être obtenue grâce à l'allongement de la durée d'emprunt (30, 40, 50 ans). Dans les années 50, la demande de construction de logements s'appuyait déjà sur des emprunts à longue durée.

D'autre part, Le taux du Livret A est un levier important du financement des constructions. Il doit être maintenu voire augmenté. Un acteur public de financement du logement social, pourrait comme dans les années 50, être la caisse des dépôts, chargé de la collectes des fonds des livrets A et LDD en totalité (alors qu'aujourd'hui, la caisse des dépôts ne finance que 70% du logement social par le livret A).

3) Renforcer l'aide à la pierre

L'aide à la pierre destinée aux constructeurs sociaux doit être adaptée aux besoins et en l'occurrence être augmentée sensiblement. Il en est de même pour les subventions de l'Etat et de la Région.

4) Faire baisser les coûts de construction en restant exigeant sur la qualité de construction

La baisse du coût doit d'abord passer par la décision politique des élus de notifier un prix plafond de construction au m² à ne pas dépasser par les promoteurs sur le programme des logements en direction des plus démunis.

De plus, certaines orientations peuvent permettre de faire baisser mécaniquement les coûts de construction, tout en respectant une exigence de qualité:

- Permettre la co-construction et l'auto-construction par les personnes

Pour un particulier créer et fabriquer lui-même une construction soit seul, soit à l'aide d'un nombre restreint de professionnels permet de rendre le coût de la construction beaucoup plus abordable que si l'on fait appel à un constructeur (pas de marges sur les matériaux, les différentes interventions...etc.), de lui assurer une certaine liberté et un certain bien-être, en réalisant lui-même, la maison qu'il souhaite, sans être obligé de se tourner vers un produit générique, proposé par le bureau d'études ou les constructeurs, et enfin avoir une approche

100% écologique, ce que ne permettent pas les constructeurs, car leurs « produits » intègrent bien souvent des matériaux encore non-écologiques (pour exemple : le réseau des Castors).

- ***Favoriser et réaliser du logement à construction rapide***

Avec l'accroissement rapide des populations et donc des besoins en logement, 2 défis sont à résoudre : construire bien, rapidement, et créer des espaces de qualité capables d'évoluer rapidement face à une demande croissante qui n'attend pas.

Pour cela, il faut favoriser de plus en plus les types de construction rapides qui peuvent héberger des populations avec des moyens limités et qui ont besoin d'avoir un logement dès que possible : constructions modulaires, préfabriqués, villages verticaux...etc. utilisation du béton ou du bois.

- ***Permettre la construction de logements alternatifs avec des conditions de confort décentes et moins exigeantes (en appliquant des normes différenciées et simplifiées pour répondre à l'urgence)***

Pour répondre à la forte demande, il faut faciliter l'accès au logement et/ou améliorer les conditions de vie de certaines populations sur le territoire en recherchant des solutions innovantes et limiter le coût du logement et/ou les déplacements domicile/travail.

Pour cela il faut :

- développer l'offre de logement par l'initiative ou le soutien à des modes alternatifs de logement ;
- identifier les actions innovantes et les modes de logement alternatifs à travers les expériences ou projets en cours (comme le projet SNL à Cristino Garcia) y compris sur d'autres territoires,
- Mutualiser et s'enrichir des expériences de « modes alternatifs » de logement pour répondre à certains besoins spécifiques de logement ;
- réaliser une synthèse des possibilités offertes à un territoire.

Enfin il convient de s'interroger sur la nécessité d'avoir des surfaces annexes de grande taille (couloir, terrasse, dégagements) au regard des loyers déjà élevés et qui sont alourdis par des m² parfois inutiles. On pourrait ainsi augmenter la rentabilité des surfaces habitables.

B- Agir sur l'accompagnement humain

L'accès au logement par les populations en difficulté nécessite un accompagnement de grande qualité. Cet accompagnement est important mais on ne peut y répondre par des solutions massives, il convient de privilégier un panel de solutions variées et adaptées aux situations des familles.

1) **Accompagnement des propriétaires**

Parallèlement aux locataires, les propriétaires peuvent être aussi des personnes ayant des difficultés, et qui ne sont pas toujours des marchands de sommeil.

Ils sont confrontés à de nombreux obstacles notamment pour avoir des aides à la rénovation de leurs biens. Certains logements inoccupés relèvent de l'impossibilité des propriétaires à entretenir un bien mis en location, le laissant ainsi en déshérence.

Il convient de réaliser un support d'information sur les différentes possibilités offertes (les aides aux travaux, les garanties de loyer, ...) permettant d'avoir des réponses aux questions qu'ils pourraient se poser. Cette simple information pourrait, à moindre coût, améliorer l'offre de logement actuelle.

2) **Favoriser l'accompagnement mixte**

L'accompagnement mixte consiste à faire suivre les familles à la fois par des bénévoles et par des professionnels du social.

La répartition des tâches se fait selon un principe où l'accompagnateur social se préoccupe des démarches administratives et des orientations, le bénévole apporte la fraîcheur du regard dans l'accompagnement en étant présent, dans une attitude de respect et d'écoute, pour faciliter l'émergence d'un projet réaliste pour rendre peu à peu la personne actrice de son insertion.

Le rôle d'accompagnateur bénévole est, sans aucun doute, un maillon fondamental de l'accompagnement des populations en difficulté. Le bénévole, par sa proximité avec les familles, agit en complément et en coordination avec le travailleur social dont la vision et l'action seront davantage institutionnelles. Les personnes bénéficiant de ce type d'accompagnement très concret ont davantage de chance d'aboutir plus rapidement et durablement à une insertion par le logement.

Même si le bénévolat a des vertus incontestables, il n'est pas simple de trouver des personnes volontaires. Il faut rester dans la réalité de ce qu'il est possible de faire sur notre territoire.

3) **Diversifier l'accompagnement proposé en fonction des situations**

En complément des logements sociaux plus classiques, souvent attribués sans accompagnement pour les familles en difficulté, il existe des solutions proposées notamment par les associations du territoire ou nationales (Habitat et Humanisme, par exemple) qui vont permettre d'adapter l'orientation des familles avec plus d'acuité et surtout de permettre un accompagnement social adapté. Il est important pour cela que les associations disposent de moyens suffisants pour assurer ce suivi.

Dans ce type de logement « hybride » entre logement et résidence avec un accompagnement social, le bénévole participe au mouvement d'entraide et d'échange au sein de la pension de famille. Par sa simple présence, par l'élaboration ou le soutien d'activités d'animation collectives et participatives permettant une ouverture vers l'extérieur, le bénévole aide le résident à s'insérer dans une dynamique, à recréer des temps de convivialité, du lien social et donc à favoriser l'insertion. Le bénévole peut aussi accompagner les démarches des résidents (administratives, logement, santé, emploi...).

- ***Accompagnement individuel des familles en logement diffus***

Dans ce cas, le bénévole accompagne la famille dans son installation et son insertion dans le quartier. Il peut aider la famille dans ses démarches (obtention d'aides, recherche d'emploi, soutien scolaire pour les enfants...), créer du lien avec l'entourage, partager des moments de convivialité et d'échanges c'est-à-dire se créer une vie sociale.

- ***Accompagnement sur la « maintenance et l'aménagement »***

Le bénévole aide plus particulièrement les locataires par la réalisation de petits travaux de maintenance ou d'aménagement qui sont à leur charge, que ce soit dans les logements diffus ou collectifs.

Lors de la sortie du logement, le bénévole peut aussi aider les locataires sortants pour l'exécution de travaux de remise en état avant la libération de leur logement. Cela favorise une attribution rapide des lieux à une nouvelle famille dans un logement accueillant et sécurisant, base indispensable pour se reconstruire.

4) Former au « vivre ensemble »

Un des objectifs de l'accompagnement doit permettre d'améliorer le « vivre ensemble », notamment par des actions de formations, dans des structures « formelles » (école de locataire, par exemple) ou informelles.

Les axes principaux pourraient être : *J'habite à un endroit où d'autres personnes habitent, quelles sont les règles, quels sont mes droits et mes devoirs ? Comment oser solliciter et/ou aider mon voisin ?*

Quelques exemples de sujets abordés à la formation :

- Savoir occuper plusieurs pièces
- Apprendre à respecter et à aborder le voisinage
- Apprendre à gérer son budget pour régler le loyer
- Apprendre les charges, les économies possibles dans un logement...etc.
- Apprendre à s'équiper, (cas de logements loués volontairement vides)

Cette diffusion d'informations est fondamentale car elle replace le nouveau locataire dans son rôle et dans sa dignité, bien souvent oubliés.

5) Faire participer les citoyens qui veulent et peuvent proposer des solutions

Il est parfois possible de faire converger les volontés d'aider et les possibilités de certaines personnes avec les besoins des familles en demande de logement.

Par exemple, les associations proposent d'accompagner des volontaires à la création de logements passerelles : un particulier loue un appartement et ensuite l'association gère la sous-location à une personne en difficulté. Dans ce cas, Le loyer est inférieur au prix du marché et le particulier peut bénéficier de déductions fiscales. Le risque locatif est pris en charge par l'association.

D'autres associations (comme par exemple Paris Solidaire) suivent la piste de la colocation intergénérationnelle. Cela permet une mixité avec des séniors seuls (dans des appartements souvent trop grands). Ils partagent ce logement avec d'autres personnes qui paient un faible loyer et participent en contre partie à la vie de la maison. C'est une bonne solution pour les jeunes actifs ou les étudiants, souvent salariés.

6) Réagir à des situations imprévues ou urgentes

Il arrive parfois que des situations imprévues nécessitent un parcours accéléré dans l'accession au logement social. C'est d'autant plus prégnant pour les populations à faibles ressources. Il convient notamment d'être attentif : Logement pour les familles qui se séparent avec enfant, logement temporaire dans l'attente d'un jugement de divorce, besoin d'adapter le logement pour les personnes malades ou handicapés, décohabitation des enfants habitant chez leurs parents, ...etc.

7) Vers un « guichet unique » d'information et d'orientation ?

Malgré toutes ces solutions d'accompagnement pour l'emploi, la famille, les droits sociaux, le logement, il convient de faciliter les réponses aux familles dans un esprit de cohésion et de continuité.

Un « guichet unique » permettrait d'éviter la complexité des parcours et la juxtaposition des accompagnements. Il faciliterait les démarches des demandeurs et permettrait de répondre plus rapidement à l'urgence.

8) Combiner avec précautions le taux d'effort et le reste à vivre dans les critères d'attribution du logement social

Par définition l'aide au logement est proportionnelle aux revenus du ménage. Le but premier étant de maintenir le taux d'effort en dessous de 25 %, voire 30% maximum en diminuant la part du loyer dans l'ensemble des dépenses assumées par les familles.

Pour mémoire

Taux d'effort net = :

Loyer logement + loyer des annexes + charges récupérables par le bailleur + (contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie) - APL ou ALS + charges domestiques eau et chauffage du logement en cas d'installation/abonnement individuel

Ressources des personnes qui vivent dans le foyer

Reste à vivre =

Sommes des dépenses courantes incompressibles
(Loyer, crédits, santé, assurances, dépenses liées aux enfants ; impôts...)

Ressources des personnes qui vivent dans le foyer

Or, même si ces aides sont indispensables pour alléger les difficultés de ces populations, un taux d'effort à ce niveau ne permet pas de garantir un reste à vivre correct à celles-ci. Ainsi on constate souvent une divergence entre taux d'effort et « reste à vivre » : un taux d'effort important n'est pas synonyme de « reste à vivre » très bas, mais surtout un taux d'effort bas n'entraîne pas systématiquement un « reste à vivre » décent.

Il convient donc de généraliser l'utilisation par les bailleurs sociaux et par les dispositifs d'aides en matière de logement (aides de l'Etat et des collectivités, aides de l'ANAH, d'Action logement...etc.) de ces deux indicateurs de la situation d'une famille.

Il est nécessaire toutefois de faire preuve de discernement et d'adopter des mesures et des précautions afin de ne pas avoir une vue faussée des situations.

Ainsi il conviendrait d'intégrer les dépenses qui ne sont pas directement liées au loyer et aux charges (assurances, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères - TEOM, chauffage, taxes... etc.) dans le calcul du taux d'effort.

Dans les faits, une personne aux minima sociaux est en réalité à 33 % de taux d'effort. De même, en intégrant toutes les dépenses incompressibles, une personne qui n'est pas dans les critères des minima sociaux peut avoir un reste à vivre très faible. C'est le cas de personnes rémunérées au salaire minimum (1 144 euros net).

Il convient de manier le « reste à vivre » avec discernement car les bailleurs peuvent parfois favoriser un « reste à vivre » élevé (ce qui constitue une garantie) et aidant ainsi un ménage qui a un taux d'effort trop élevé pour entrer tout de même dans le parc social. A l'inverse, un « reste à vivre » trop faible reviendrait à remettre en cause l'attribution de logement social à des familles qui y auraient droit. Il peut donc aussi bien favoriser certains ménages que les exclure.

Enfin il faudrait lancer un travail d'harmonisation, au moins dans le périmètre de l'intercommunalité concernant la définition, souvent assez différente, de ces deux critères d'attribution, pour que chaque bailleur social du territoire puisse prendre des décisions sur des bases identiques dans l'étude d'un dossier d'une même famille.

ANNEXES

CONDITIONS D'ELABORATION DE LA CONTRIBUTION

Le sujet de cette contribution a été validé en Assemblée plénière du 5 février 2013.

18 membres du Conseil de développement ont participé à cette contribution.

15 membres aux groupes de travail « Habitat » : Sylvie ARSLAN, Brigitte BAH, Harouna BATHILY, Annie-Paule DEPRE, Estelle GRINFELD, Laurent HADDAD, Pascal LACROIX, Patrick LAVIOLLE, Laurent PAGIS, Gérard ROYER, Ammar RAHOUANI, Christophe SANKHANE, Jeanne TESSIER, Danièle VIGIER.

4 membres supplémentaires aux auditions : Françoise CARAYON, Françoise HOLZAPFEL, Patricia LEGER, Marie France SANTONI BORNE.

Le groupe de travail « habitat » s'est réuni à 10 reprises, pour

2 auditions :

- Olivier LAUNAY directeur de l'association Habitat et Humanisme, le 19 mars 2013
- Stéphane PEU, Président de Plaine Commune habitat et Vice-président chargé de l'aménagement et de l'urbanisme à Plaine Commune, le 10 avril 2013

4 réunions d'échange suite aux auditions et documents sur la question pour cerner le sujet et formaliser un point de vue :

- Les 21 mai, 9 septembre, 10 octobre et 25 novembre 2013

4 réunions d'écriture de la contribution :

- Les 16 janvier, 3 mars, 28 avril et 19 mai 2014

2 réunions de travail pour intégrer les amendements de la plénière :

- En octobre 2014 et février 2015

La contribution a été amendée et validée à l'Assemblée plénière du 12 juin 2014.

Elle a été présentée aux élus et discutée au bureau communautaire, après le renouvellement du Conseil de développement en juin 2015, le 21 septembre 2016.

Documents et sites internet de référence

- « **L'accès au logement des ménages à bas revenus en Ile-de-France** » - Rapport du Conseil Economique, Social et Environnemental de la Région CESER Ile-de-France de Mme Colette AUBRY - au nom de la commission ville, habitat, cadre de vie du 17 septembre 2013 consultable sur <http://www.ceser-iledefrance.fr/sites/default/files/travaux/rapport-acces-logement-menages-bas-revenu.pdf>
- **350 000 ménages à très bas revenus dans le parc de logements franciliens** - Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France -IDF N° 647 - mars 2014
- « **ma cité veut durer** », dossier habitat durable du Monde magazine coordonné par Eric Collier et réalisé par Marie Godfrain - Mai 2014
- « **Plaine Commune : un essor économique plus rapide que les transformations sociales** » INSEE Ile de France à la page, N°330 – Avril 2010
- « **Une location à vocation sociale et sans risque pour le propriétaire** » pour permettre aux familles modestes d'accéder à un logement décent, - plaquette de l'immobilière sociale de Plaine Commune
- « **Cécile Duflot vise 25 % de logements sociaux dans les villes et prolonge la trêve hivernale** » Les Echos du 22/05/2012 - dossiers et premières annonces des nouveaux ministres - Baptiste Becquart
La nouvelle ministre du Logement souhaite relever le seuil de logements sociaux dans les villes de 20 à 25 %. Deuxièmement et prolonger le dispositif hivernal pour l'hébergement d'urgence.
<http://www.lesechos.fr/economie-politique/politique/dossier/0202074963647/0202075547357-cecile-duflot-vise-25-de-logements-sociaux-dans-les-villes-et-prolonge-la-treuve-hivernale-325907.php>
- « **Habitat et Humanisme : Une clé pour les mal-logés** » par Jean-Michel ROYO – 3 avril 2014
<http://leblogdesinstitutionnels.fr/2014/04/03/habitat-et-humanisme-une-cle-pour-les-mal-loges/>
Habitat et Humanisme, une entreprise à caractère social réconciliant l'économique et le social, l'humain et l'urbain. Elle s'attache à loger les familles à faibles ressources, en privilégiant la localisation dans des quartiers "équilibrés" pour favoriser la mixité sociale au cœur des villes.
- « **L'insertion par le logement** » David Bodinier in DPH - Dialogue, Propositions, Histoire pour une citoyenneté mondiale – 2010, La Charte des acteurs du logement d'insertion [L'insertion par le logement LALI-Charte-OK.pdf](#)
- « **L'État du Mal-Logement en France** », 19e rapport de la fondation Abbé Pierre - 2014
<http://leblogdesinstitutionnels.fr/2014/01/31/19e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2014/>
Le rapport explore les liens entre logement et emploi : le logement (ou leur absence) et l'habitat peuvent générer d'importantes — et parfois graves — conséquences sociales dans la vie quotidienne des ménages. Mais ces liens peuvent, a contrario, constituer des éléments de développement et de stabilité.
- « **L'Anah 2 avancées importantes votées** » le blog des institutions- Mars 2014
<http://leblogdesinstitutionnels.fr/2014/03/27/lanah-2-avancees-importantes-votees/>
Le conseil d'administration de l'Anah a voté à l'unanimité deux évolutions importantes permettant d'améliorer l'efficacité de l'intervention de l'Agence d'une part, en faveur de la requalification des quartiers anciens, et d'autre part, de l'adaptation des logements des seniors les plus modestes.
- « **Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat est engagé** » - Communiqué de presse du ministère du logement - 15 mai 2013
- « **Cécile Duflot lance la réforme du système d'attribution des logements sociaux** » - Communiqué de presse du ministère du logement - Le 22 mai 2013
- « **Simplification des normes et procédures administratives dans le secteur du logement** » - Communiqué de presse du ministère du logement 14 mai 2013
- Projet de loi ALUR et projet de métropole du Grand Paris
- « Le logement pour les seniors : le bégainage Favoriser le maintien à domicile dans des logements adaptés »
- Le village vertical, Coopérative d'habitants, [Le Village Vertical - Accueil](#)
- [URPACT - Louez sans souci en Ile-de-France avec Solibail](#)
- " [L'insertion par le logement LALI-Charte-OK.pdf](#)
- Le site d'information et d'échange sur les Hlm et le logement social [Annuaire des organismes | L'Union sociale pour l''habitat](#)
- Solidarités Nouvelles pour le Logement [SNL : association d'aide au logement](#)
- [Droit Au Logement](#)
- Conditions d'attribution de l'allocation aux adultes handicapés <http://www.handroit.com/aah.htm#chp1458>
- Chiffres du RSA <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F502.xhtml#N10178>
- Le salaire de l'apprenti (contrat en alternance) <http://www.lapprenti.com/html/apprenti/salaire.asp>

Le Conseil de développement de Plaine Commune

Le Conseil de développement **contribue à la mise en débat d'enjeux** concernant les citoyens, le territoire et son devenir, notamment dans le cadre du grand Paris. Les Conseils de développement, ont **vocation à faire participer la société civile aux projets de territoire** des Agglomérations et des Pays. Ces instances consultatives, de concertation et de démocratie territoriale ont été introduit par la loi « Voynet » de 1999.

Le Conseil de développement -instance de démocratie participative de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune- préfiguré en 2003, a été créé par délibération en 2005.

Lieux d'expression et de dialogue, il est force de propositions (46 avis et contributions depuis sa création). Il apporte sa réflexion aux élus afin que les personnes habitant ou travaillant sur le territoire, soient concernées et au cœur du projet d'agglomération.

Il est composé de 80 membres bénévoles, reflet de la diversité de la société civile.

Le Conseil de développement est membre actif de **la Coordination nationale et de la Coordination francilienne des Conseils**, dont l'une des missions est de soutenir la création de ce type d'instance.

Il existe 480 Conseils de développement en France. Ils regroupent 30.000 bénévoles.

Rejoindre le Conseil de développement de Plaine Commune ou être informé

Toute personne, habitant, travaillant à Plaine Commune (non élue) et investie dans un collectif, peut candidater pour être membre du Conseil de développement.

Toutes nos contributions sont publiques et en ligne
<http://conseildededeveloppement.plainecommune.fr/>