

« Le logement, parlons-en. »

Réunions d'information et d'échanges sur le logement animées par Philippe Caro, conseiller municipal délégué au logement

Contexte : le logement en crise, augmentation des loyers, augmentation des mal-logés.

Le logement est en crise. Le nombre de constructions en France est le plus faible depuis 30 ans, avec pour conséquences : le manque de disponibilité des logements, la hausse des loyers, la baisse du nombre de déménagements, des propriétaires indécis qui profitent de la situation. 450 000 familles demandent un logement social en Ile-de-France, 23 000 demandent Saint-Denis.

L'augmentation du nombre de demandeurs de logement qui déposent leur dossier à Saint-Denis est significative : 4 900 en 2009 ; 6 700 en 2013 ; 7454 en 2014.

La Ville agit pour que les Dionysiens puissent se maintenir à Saint-Denis, au cœur de la Métropole : en préservant le logement social, en favorisant la construction de logements adaptés à différents besoins, en mobilisant les bailleurs sociaux pour rénover les logements, en donnant la priorité aux Dionysiens pour l'accès aux logements sociaux.

La Municipalité s'engage pour accroître encore le combat contre la crise du logement, la spéculation immobilière et les marchands de sommeil avec la rénovation et la construction d'une offre diversifiée et accessible de logements sociaux et en accession à la propriété.

1. Il existe différents types de logements sociaux

La ville compte 19000 logements sociaux, qui représentent 50% des logements.

Ces logements sociaux ont des loyers très variables d'un quartier à l'autre et aussi à l'intérieur d'un même quartier voire d'un même immeuble (PLAI, PLS, PLI...). C'est parce que le loyer dépend du mode de financement de la construction initiale.

Plus la construction est subventionnée par l'Etat, moins le loyer est cher. Saint-Denis s'engage pour favoriser la construction de 40 % de logements sociaux dont 30 % de logements au plus bas loyer, mais la politique nationale n'est pas à la hauteur et les aides sont très insuffisantes. Pour équilibrer les opérations de construction, les bailleurs privés et publics réduisent le nombre de logement à très bas loyer.

A Saint-Denis, une voie d'accès à la propriété a été créée pour les ménages aux revenus moyens : la CAPS (coopérative d'accession sociale à la propriété) qui facilite l'accès aux prêts, permet une TVA à taux réduit, et garantit le retour au logement au social en cas d'accident de la vie.

2. Il existe plusieurs acteurs pour l'attribution des logements sociaux.

La Ville délivre le « numéro unique régional de demande de logement social », pour le compte de l'Etat. **Seul le numéro est unique, car les demandeurs doivent déposer**

plusieurs dossiers auprès des différents organismes auxquels ils souhaitent s'adresser (la Préfecture, les bailleurs sociaux, l'employeur).

L'existence de plusieurs organismes pour réserver un logement social est la conséquence du financement des constructions. Plus sa participation est importante, plus un financeur obtient de logements pour proposer des attributions, avant que le logement ne bascule dans le contingent propre du bailleur social. **En moyenne dans le neuf : 50% des réservations vont au « 1% logement », 30% à l'Etat, 20% à la Ville.**

En 2014, il y a eu quelques 1300 attributions de logements sociaux à Saint-Denis par les bailleurs. Ces attributions se sont réparties globalement comme suit :

- ➔ **Environ 400 à des familles candidates proposées par l'Etat.** L'Etat privilégie les demandeurs de logements labellisés au titre du DALO et des accords collectifs, ainsi que ceux qui doivent être relogés dans le cadre d'une insalubrité irrémédiable. 8400 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO sont en attente de proposition de logement en Seine-Saint-Denis, soit 10 % de plus qu'en 2013.
- ➔ **Environ 350 à des familles candidates proposées par des collecteurs du 1% patronal (Solendi, Action logement, Astria,...).** Ils traitent les demandes de logements des salariés cotisent au 1% logement par l'intermédiaire de leur entreprise (entreprise de 20 salariés et plus ; sur la fiche de paie, ligne intitulée FNAL).
- ➔ **Environ 350 à des familles candidates proposées par des bailleurs sociaux.** Les bailleurs répondent essentiellement aux demandes de déménagement de la vie courante de leurs locataires, ou dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.
- ➔ **198 à des familles candidates proposées par la Ville.** L'action de la Ville s'inscrit en complément de celle de l'Etat, des bailleurs et d'Action logement, avec les priorités suivantes : décohabitations des jeunes de moins de 30 ans ; personnes âgées à partir de 60 ans ; victimes de violences familiales ; rapprochements domicile-travail ; personnes handicapées ; demandes de plus de 5 ans n'ayant pas obtenu la priorité DALO. **La Ville a obligation de présenter au moins 3 candidatures sur chaque logement pour lesquels elle dispose d'un droit de réservation (contrairement à l'Etat qui peut n'en présenter qu'une)**

La Ville ne peut pas imposer ses choix aux autres institutions (Etat, collecteurs du 1% patronal et bailleurs sociaux) qui peuvent présenter des candidats sur des logements. Mais elle agit aussi en les mobilisant pour que les Dionysiens soient relogés en priorité. En un an, l'élu au logement a appuyé par courrier les demandes de 129 familles dionysiennes auprès du Préfet, de 107 auprès des bailleurs et de 34 auprès des collecteurs du 1%.

A Plaine Commune Habitat, le plus important bailleur social de la ville, 83% des candidats retenus étaient Dionysiens et 90% vivaient déjà sur Plaine Commune.

Dans tous les cas, l'ancienneté de la demande est un critère important, et l'attente tend à augmenter.

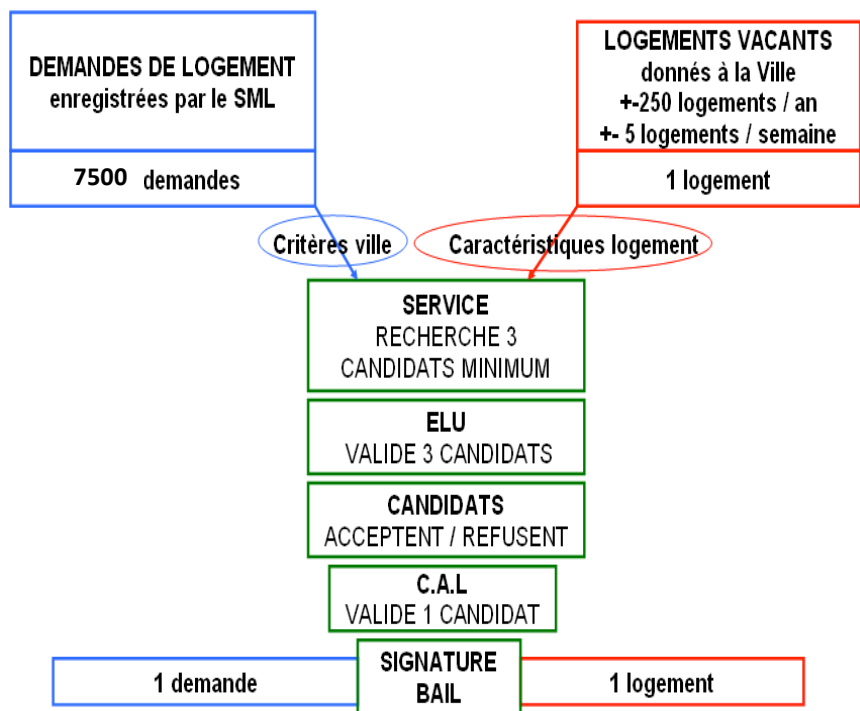
Il existe des dossiers bloqués depuis 7, 8, 9 ans. Le plus souvent, le blocage vient des revenus, jugés insuffisants par la commission d'attribution, de la composition familiale (seulement une poignée de logement de type T5 ou T6 sont attribués chaque année), d'un problème administratif (divorce en cours, demande de régularisation du droit au séjour), ou d'une dette locative qui est un blocage majeur pour les bailleurs.

3. La Commission d'attribution des logements sociaux est présidée par le bailleur (Il y a 29 bailleurs sociaux sur la ville)

La commission est composée de six membres désignés par le conseil d'administration du bailleur. La Ville, la Préfecture, la CAF, les amicales de locataires sont représentées.

La Ville défend tous les ménages dionysiens, dont ceux aux ressources peu élevées, mais le bailleur a le dernier mot parce qu'il sera le gestionnaire du logement et a la responsabilité d'éviter les dettes locatives.

PROCESSUS D'INSTRUCTION DES DEMANDES



Les bailleurs sont toujours très vigilants sur deux critères de revenu :

- Le loyer TTC (APL déduit) plus les charges ne doivent pas dépasser 30 % du revenu du ménage ;
- il doit rester à la famille au moins 10 €, voire plus selon les bailleurs, par personne et par jour pour vivre, après paiement du loyer.

Délais et « vacances » : Le graphique ci-dessus décrit le « processus d'instruction des demandes ». Ce processus prend environ trois mois lorsque tout se passe bien (pas de gros travaux par exemple), parce qu'à chaque étape correspondent des délais qui garantissent l'équité de traitement de tous les candidats.

Avec 19000 logements sociaux en tout à Saint-Denis et 1300 logements attribués environ par an, il y a donc nécessairement toujours quelque part dans la ville, des logements provisoirement « vacants » pour quelques semaines, entre deux locataires. Mais ce « taux de vacance » a considérablement diminué ces dernières années. Il était de 11,6% en 1999, de 5,4% en 2011. Aucun logement social ne reste vide durablement.

4. Le droit au logement opposable (DALO)

Le DALO fixe un principe de droit, qui est que toute personne doit pouvoir accéder à un logement digne. La priorité DALO se traduit par l'obligation faite à l'Etat de reloger la famille. Toutefois, tant que le nombre de logements disponibles est insuffisant, le DALO forme une nouvelle file d'attente. 8400 ménages reconnus prioritaires sont en attente en 2014 sur la Seine-Saint-Denis, dont plus de 500 familles dionysiennes.

Philippe Caro a écrit au Préfet à trois reprises depuis fin 2014, pour lui envoyer la liste à jour de tous les ménages dionysiens inscrits au service du logement ayant obtenu la reconnaissance du caractère prioritaire de leur demande auprès de la commission DALO. Il demande que la priorité soit donnée au relogement des Dionysiens, dans les logements situés à Saint-Denis. Aujourd'hui un DALO sur deux relogé à Saint-Denis, sur proposition du Préfet, est Dionysien, c'est trop peu.

Il est important dans le cadre du DALO d'aller au bout de la procédure :

- Dépôt du dossier DALO : réponse dans les 6 mois.
- Si la priorité est reconnue, l'Etat a 6 mois pour reloger.
- Si l'Etat ne remplit pas son obligation, un recours gracieux puis un recours contentieux peuvent être menés à bien devant le tribunal. Le premier se traduit par une amende que l'Etat verse dans un fond intitulé *Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)*, censé aider des ménages rencontrant des difficultés à se maintenir dans un logement ou à y accéder. Le second par une indemnité versée directement à la famille.

5. Les rendez-vous avec l' élu au logement

Tous les élus peuvent relayer une demande concernant le logement auprès du conseiller municipal délégué au logement, Philippe Caro, qui reçoit aussi sur rendez-vous. 185 familles ont ainsi été rencontrées individuellement depuis un an.

Des principes existent pour prioriser les très nombreuses demandes. Sauf cas particulier, il faut : avoir une demande active auprès du service municipal du logement depuis plus d'un an ; ne pas habiter chez un bailleur social (dont les services et les élus peuvent recevoir les locataires) ; ne pas avoir déjà été reçu récemment en audience par l' élu au logement.

Toutes les demandes de rendez-vous sont traitées avec attention et font l'objet d'une réponse écrite. 562 courriers ont ainsi été adressés en réponse à ces demandes depuis un an.

6. Conclusion : comment agir ?

Pour l'accès des Dionysiens au logement social, la Ville agit :

- en soutenant la construction, avec 40 % de logements sociaux ;
- en maîtrisant l'attribution d'une partie de logements sur le contingent municipal ;
- en incitant les bailleurs sociaux à tenir compte des priorités des Dionysiens ;
- en permettant l'accompagnement social des ménages qui en ont le plus besoin ;
- en obtenant l'exonération de surloyers dans les logements sociaux ;
- en conventionnant avec les bailleurs pour maîtriser une partie des attributions ;

La Ville se mobilise aussi sur l'hébergement qui incombe à l'Etat, et les passerelles vers le logement pérenne, avec une offre de places en résidences sociales importante, et le travail des services sociaux pour des mesures de type accompagnement social lié au logement ou bail glissant.

Nous voulons nous mobiliser et agir :

Avec les Dionysiens, pour obtenir une véritable politique de l'Etat contre le logement cher :

- construction de 25 % minimum de logements sociaux par tous les Maires conformément à la loi « Solidarité et renouvellement urbain » ;
- soutien financier aux Villes qui construisent des logements pour financer les équipements publics (écoles, gymnases, centres de santé, voiries...);
- augmentation des aides à la construction de logements à très bas loyers ;
- application de la loi sur l'encadrement des loyers à Saint-Denis ;
- augmentation des subventions pour la rénovation des logements privés contre des loyers modérés ;
- la fin des expulsions pour raisons financières sans proposition adaptée de relogement ;
- respect de l'obligation de l'Etat d'héberger dignement les personnes à la rue.

Avec les bailleurs et les collecteurs du 1% logement, pour qu'ils prennent mieux en compte nos priorités : favoriser le relogement des Dionysiens, notamment les jeunes, ainsi que les mutations ; améliorer la gestion des demandes de changement de logement ; garantir la transparence des décisions des commissions d'attribution de logements sociaux.

Avec les amicales de locataires, les collectifs de copropriétaires, les syndicats bénévoles, les associations et collectifs de citoyen-ne-s pour porter collectivement ces revendications ainsi que celle du quotidien.