



PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Conseil général
LOIRE
EN RHÔNE-ALPES



PREFECTURE
DE LA LOIRE

Assises départementales

Un logement pour tous

28 juin 2007

Compte-rendu de l'atelier 2

Mobiliser une offre de logement social public et privé pour tous en agissant sur le parc existant et en développant une offre nouvelle :

Image du logement social, foncier et financement, économies de charges et développement durable,...

Animateurs & rapporteurs :

Monique Beaufiles (Etat/DDE-ANAH), Alain Paroche (Etat/DDE-ANAH),
Sylvie Reynaud-Winiarski (CG42/DVS/SDPS)

Partie 1 - OFFRE DE LOGEMENTS PRIVES

I) THEMATIQUE du LOGEMENT INDECENT

A) relocation d'un logement indécents ou insalubre.

1) problème rencontré

Les logements classés indécents sont souvent proposés de nouveau à la location après le relogement de la personne ou de la famille en place. Il est difficile de s'opposer à cette pratique qui renouvelle sans cesse le problème du relogement et crée « un appel d'air ».

dans le cadre du conventionnement sans travaux, les propriétaires s'engage à louer des logements décents, il n'y pas de contrôle du logement

2) bonnes pratiques

Les OPAH RU (2 sont mises en place sur Saint Etienne, 1 sur Roanne) sont destinées à répondre à des situations où l'insalubrité est un phénomène prégnant et concentré. Les aides de l'ANAH sont utilisées en priorité pour la lutte contre l'habitat indigne.

Des moyens coercitifs existent : les arrêtés d'insalubrité du préfet mettent en demeure le propriétaire de réaliser les travaux

.

3) Propositions

Il est envisagé au niveau national la création d'un fichier national recensant les logements classés indécents pour éviter leur relocation avec un partenariat local pour un suivi, des visites et un accompagnement des personnes. L'ANAH est intéressée par ce partenariat,.

B) Traitement de l'indécence

1) problèmes rencontrés

Les problèmes rencontrés sont au niveau du diagnostic et du traitement de l'indécence.

2) bonnes pratiques

Les MOUS mises en place sur Saint Etienne et Roanne ont pour objet de repérer les situations d'habitat indigne, d'accompagner les familles, de réaliser des diagnostics techniques , et d'engager les procédures existantes

Les conseils d'administration renouvelés des CAF ont institué le logement comme une des priorités et notamment le traitement du logement indécents.

Les CAF mandatent des personnes pour réaliser des visites dans les logements pour vérifier leur état d'indécence.

Les déclarations d'insalubrité sont en augmentation sensible. C'est une nette avancée mais leur nombre reste encore trop restreint.

Les CAF vont mettre en place des prêts pour favoriser les travaux d'économie d'énergie utilisant les énergies renouvelables.

3) Propositions

Il est souhaité un renforcement du dispositif en place dans les CAF pour obliger les propriétaires à réaliser les travaux sans qu'ils en répercutent les coûts sur le locataire. Le dispositif qui peut aller jusqu'à une action juridique et la suppression des aides au logement, doit être amélioré pour éviter cette pénalisation du locataire qui est en contradiction avec la priorité au maintien dans les lieux. Il faut éviter également que les locataires soient contraints de réaliser eux-mêmes les travaux. Les déclarations d'insalubrité doivent plus nombreuses et plus rapides pour être plus efficace.

II) THEMATIQUE DE LA MOBILISATION DU PARC PRIVE

A) problème rencontré

La mobilisation du parc privé est rendue difficile par la complexité des moyens mis à la disposition des acteurs, au manque de moyens d'information à leur disposition, à une insuffisance de concertation entre les institutions et les pouvoirs publics.

Il n'y a pas de réponses satisfaisantes face à l'inquiétude des propriétaires quant aux éventuelles dégradations de leur logement et au paiement régulier des loyers.

B) bonnes pratiques

Les subventions de l'ANAH permettent aux propriétaires bailleurs et occupants de réhabiliter leurs logements, elles ne sont pas toujours suffisamment attractives

Le conventionnement des logements, l'APL versée directement au propriétaire lui permet d'être assuré de percevoir une grande partie du loyer

C) Propositions

L'information des acteurs sur leurs droits est un élément très important pour la mobilisation du parc privé. Il est proposé la création d'une structure d'information telle qu'une ADIL ou un GIP. Le Conseil Général est prêt à étudier un tel projet. Le 1 % Logement apportera sa contribution financière. La participation financière des CAF est également envisagée. Une réunion avec l'ensemble des partenaires est prévue en pour cette automne.

Partie 2 - OFFRE PUBLIQUE DE LOGEMENTS

Introduction :

les opérations prioritaires sont celles situées sur les communes soumises à l'art 55 de la loi SRU, et celles sur lesquelles le PLH a fait émerger des besoins

| <i>Les problèmes</i> | <i>Les pistes</i> |
|--|--|
| <p>Les organismes ont des difficultés à produire des logements. Le soutien financier des pouvoirs publics est insuffisant; les organismes doivent investir des fonds propres</p> <ul style="list-style-type: none"> - le coût de la construction augmente fortement - le coût du foncier a augmenté - le développement des diverses normes techniques comme l'accessibilité, la RT 2005 entraîne également des coûts supplémentaires <p>La seconde difficulté est due à des soucis de gestion des logements destinés aux publics du PDALD</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ressources des locataires ne sont pas suffisantes : les loyers résiduels sont encore trop importants. - La demande de PLAI est forte <p>-</p> <p>- accessibilité : les demandes sont nombreuses, de la part des personnes à mobilité réduite et de la part des personnes âgées</p> | <ul style="list-style-type: none"> ④ Le financement de l'état ne suffit pas, les aides des collectivités territoriales doivent augmenter pour permettre un montage financier plus facile des opérations ④ Les communes doivent être incitées ④ une politique partenariale doit être mise en place pour harmoniser les règles de financement de chacun et le montage administratif des dossiers <p>④ les sous location et les baux glissant sont des outils intéressants</p> <p>④ production de plus de PLAI 34 % des ménages sont éligibles au PLAI l'objectif 2007 est de 15 %, c'est une progression, mais qui doit être renforcée</p> <ul style="list-style-type: none"> ④ les PLS peuvent être couplés avec des aides de l'ANAH ④ être vigilant sur la qualité des logements pour favoriser le parcours résidentiel ④ convention CNSA-CAF : vient de se mettre en place à destination des jeunes, des jeunes adultes et des personnes vieillissantes. ④ Produire des logements adaptés pour permettre un accès à l'autonomie, |

| <i>Les problèmes</i> | <i>Les pistes</i> |
|---|---|
| <p>- pour loger les familles en grande difficulté</p> <p>- Les aides de l'état sont plus orientées vers des aides fiscale aux personnes publiques que vers des aides à la pierre pour le logement social public,</p> <p>Conclusion</p> <p>Nous nous trouvons confrontés à une double crise :</p> <p>- du côté de l'offre : trop de freins à la production</p> <p>- du côté de la demande les ressources sont souvent insuffisantes pour faire face aux charges liées aux logements.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ① produire des petites unités de 1 ou 2 logements, des opérations diversifiées y compris avec le privé ② Renforcer la GRL ③ il faut retrouver un niveau d'aides à la pierre suffisant pour favoriser les opérations de logements sociaux <p>les outils, les dispositifs et le partenariat sont importants, l'enjeu est une politique concertée, une complémentarité du partenariat et une vraie stratégie de l'habitat</p> <p>- malgré les difficultés, il ne faut pas construire des logements pour les pauvres , mais des logements pour tous, de qualité, des logements durables, proches des équipements, des transports, des loisirs, de qualité architecturale, fonctionnelle énergétiques et sociale</p> |