



É d i t o

A l'heure où paraîtra cet éditorial, notre pays sera bien engagé dans les débats qui sont le préalable normal, dans les sociétés démocratiques, aux échéances électorales. Et force est de constater, pour reprendre une expression en vogue, que le logement s'est invité très tôt dans la campagne.

Cela a même commencé dès la fin 2006, quand, devant le constat d'une situation inacceptable, certains responsables d'associations ont su jouer de la pression médiatique pour que soit élaborée, discutée et promulguée une loi créant un droit opposable au logement, projet que même ses plus ardents défenseurs n'espéraient pas voir aboutir avant plusieurs années.

Ce n'est pas le lieu ici de discuter des mérites d'une telle démarche et des interrogations qu'elle soulève. Bornons-nous à la saluer et à reconnaître qu'un pas a été franchi, sans doute dans le bon sens.

Chacun est bien conscient qu'il reste beaucoup à faire pour que ce droit devienne réalité. La comparaison a été faite avec les lois de Jules Ferry, instituant l'obligation scolaire avant que les écoles ne fussent ouvertes. Mais en cette matière, l'Etat était seul en cause. Si le logement demeure une responsabilité partagée, de manière trop complexe, entre l'Etat et les collectivités territoriales, si rien n'est fait, en Ile-de-France, pour définir une autorité organisatrice, il est à craindre que le droit au logement opposable ne se transforme, pour ceux qui voudront le faire valoir, en une course d'obstacles au débouché incertain.

Mais si la loi provoque, par ses difficultés d'application, la prise de conscience qu'il faut construire plus de logements adaptés pour la satisfaction même de ce droit au logement, si elle amène à définir de façon plus cohérente qui est responsable de quoi, alors l'agitation médiatique à laquelle nous avons assisté n'aura pas été vaine.

Claude Machu
Président de Droit de Cité Habitat

Actualités

Garantie des risques locatifs : favoriser l'accès au logement pour tous



La Plaine Normande - Programme Le Champ de Foire

Nouvelle étape dans la mise en œuvre du plan de cohésion sociale, ce dispositif gagnant / gagnant pour le locataire et le propriétaire, va permettre à un public élargi d'accéder au logement. La Garantie des Risques Locatifs, créée à l'initiative du 1 % Logement a fait l'objet d'une convention entre l'UESL et l'Etat, signée le 20 décembre 2006.

Une sécurité pour les propriétaires

Garantie complémentaire aux assurances contre les impayés, et à la prise en charge directe du risque d'impayés par les bailleurs, ce dispositif – GRL – indemniserait donc les propriétaires bailleurs en cas de non paiement de loyer par un locataire.

Les sociétés d'assurances qui accepteraient de s'engager dans le dispositif, devront étendre leur garantie aux locataires exclus par les critères habituels de solvabilité. En cas de sinistre, elles recevront une compensation financière soit versée par le 1 % logement quand le locataire y est éligible, soit par l'Etat.

S'adressant à des publics qui avaient jusqu'à maintenant de grandes difficultés à accéder à un logement, des publics en situation précaire, majoritairement salariés mais à niveau modeste de revenu (SMIC) ou à temps partiel, titulaires de CDD, intérimaires, étudiants ... (une situation qui touche près de 50 % de la population salariale), la Garantie des Risques Locatifs est une avancée importante en faveur du droit au logement.

Elle devrait également permettre la remise sur le marché d'une part importante de logements actuellement vacants, les bailleurs ayant une sécurisation de leurs risques, ce que réclament toutes les associations en contact avec ces publics en difficulté.

Le 1^{er} bail locatif avec un Contrat de Garantie des Risques Locatifs a été signé le 9 mars dernier à Neauphle-Le-Château (Yvelines)

La Lettre de DDCH a interrogé Jean-Luc BERHO, Vice-président de l'UESL, pour avoir des précisions notamment sur la cohabitation entre la garantie LOCA-PASS et la Garantie des Risques Locatifs.

JL.BERHO : « Rappelons que la garantie LOCA-PASS, dont les publics bénéficiaires sont restreints, a ses limites puisqu'elle ne peut être activée que lors des 3 premières années d'un bail. On assiste à l'heure actuelle à une plus grande précarité chez les locataires face à des bailleurs qui ont rigidifié leurs exigences en termes de ressources. La mise en place d'un nouveau dispositif devenait nécessaire pour notamment couvrir les risques de loyers impayés pendant toute la durée du bail ».

LDDCH : Comment les deux dispositifs, garantie Loca-Pass et GRL vont-ils pouvoir cohabiter ?

JL.BERHO : « A terme, la garantie Loca-Pass sera remplacée par la GRL. Nous allons assister à une phase de transition de 18 mois environ, voire plus, en fonction de la passation des contrats GRL entre les bailleurs et les entreprises d'assurances. Dès qu'un bailleur est entré dans le dispositif, ses locataires ordinairement exclus de tout système de garantie, pourront profiter de la GRL. La convention entre l'Etat et l'UESL partage la prise en charge des financements, celui du 1 % logement reste affecté aux salariés et l'Etat prendra en charge le financement de toutes les autres personnes en difficulté. Par ailleurs, je rappelle que l'Avance Loca-Pass n'est pas touchée par ces nouvelles dispositions ».

➔ Garantie des risques locatifs (suite)

LDDCH : Une étude récente fait état d'un besoin de 900 000 logements en loyer accessible dit social. Pensez-vous que ce dispositif de la GRL va permettre de satisfaire la demande dans les années à venir ?

JL BERHO : « Plusieurs indicateurs vont permettre de mesurer l'impact de la GRL : tout d'abord, le nombre de logements remis sur le marché, notamment par les bailleurs privés puisqu'ils vont être assurés de percevoir leur loyer et ceux mis sur le marché par les investisseurs qui bénéficieront de cette même assurance. Egalement le fait d'observer, c'est à espérer, une pause dans l'augmentation des loyers, l'offre étant plus importante. Et enfin, la quantification des contentieux, actuellement en forte évolution qui devraient, après une phase de stabilisation, être en forte décroissance. Le rôle de la Garantie des Risques Locatifs aura permis de prévenir et traiter socialement en amont tout risque de contentieux ».

LES CHIFFRES-CLES

- 4,7 millions de salariés en contrat à temps partiel
- Contrat non choisi pour 63 % d'entre eux, dont 82 % de femmes
- 2,2 millions de salariés intérimaires



A G E N D A

Assemblée Générale de
**DROIT DE CITE
HABITAT**

14 juin 2007

R E P E R E S



Arrivée de LOGIAM dans APORIA

Depuis le 1^{er} janvier dernier, LOGIAM, collecteur 1 % sous l'égide de la CCI Nice – Côte d'Azur, a adhéré à la plate-forme APORIA, dans le cadre du CIL-PASS Assistance®.

LOGIAM ou l'expérience d'un CIL dans le traitement de la situation de salariés en difficulté

LOGIAM, le collecteur 1% sous l'égide de la CCI Nice - Côte d'Azur a pour mission essentielle de fournir un logement aux salariés de ses entreprises adhérentes. Mais comme le constate Patricia LESCOT, Conseillère CIL PASS ASSISTANCE, « nous rencontrons de plus en plus de difficulté à proposer des logements en fonction des revenus des salariés. J'ai le cas de familles monoparentales dont les revenus sont insuffisants pour s'engager dans un parcours résidentiel. Dans la Région, il existe malheureusement peu de structures pouvant accueillir ce type de population. LOGIAM a adhéré à APORIA le 1^{er} janvier 2007 et de ce fait, je viens de suivre la formation sur l'accompagnement en cas d'endettement et de surendettement avec DROIT DE CITE HABITAT. »

■ D O S S I E R

La rénovation urbaine : 3 ans plus tard

Portée par la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003, l'ANRU, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, a présenté lors des journées d'échanges de la rénovation urbaine les 8 et 9 février dernier à Paris, un bilan très encourageant. Des résultats sont déjà visibles sur le terrain, suscitant l'adhésion des habitants concernés et beaucoup d'espérance chez ceux qui sont encore dans le cadre de projets.

Cependant, les acteurs de la rénovation urbaine, partenaires, opérateurs, bailleurs, associations, collectivités... ont tous fait part de leurs interrogations sur la nécessaire articulation entre les projets urbains et les projets humains, le développement économique dans les quartiers concernés et surtout sur la difficulté du relogement des familles touchées par les projets.



LES CHIFFRES-CLES

(source ANRU)

- 177 conventions signées - 2,59 M d'habitants concernés - Montant : 19 935 M€
- 244 projets passés en Comité d'engagement - 3,31 M d'habitants concernés - Montant : 26 882 M€
- 320 projets étudiés en réunion de travail partenarial - 4,03 M d'habitants concernés - Montant : 33 327 M€

Le renouvellement urbain est au cœur d'OSICA, nouveau nom de SCIC HABITAT Ile-de-France



Un bailleur-propriétaire qui évolue et anticipe

OSICA possède actuellement en Ile-de-France, 40 000 logements familiaux et 12 000 places en résidences services. Filiale du Groupe SNI, branche de l'immobilier d'intérêt collectif de la Caisse des Dépôts, OSICA poursuit sa mission de faire accéder les familles les plus modestes à un logement décent et d'améliorer l'habitat et le cadre de vie en réalisant des projets innovants.

« Pour les années à venir, indique son président Jean-Alain STEINFELD, OSICA a pour objectif de construire 700 logements par an, mais aussi de consacrer 100 millions d'euros par an, à la rénovation lourde et à la résidentialisation d'une partie de son patrimoine, et enfin 20 millions d'euros pour le gros entretien... OSICA cherche à trouver des solutions pour anticiper, notamment à l'aide de solutions allégeant les factures de chauffage des locataires en misant sur la production d'énergies renouvelables... » (Villes et Vies)

Parce que la moitié de son patrimoine est située dans des quartiers sensibles, OSICA a placé le renouvellement urbain au cœur de son projet d'entreprise. Il s'est doté des moyens opérationnels pour monter les projets avec l'ANRU et les acteurs locaux, notamment grâce à l'action de ses Responsables Projets Quartiers. Il a constitué également une importante division de maîtrise d'ouvrage, chargée aussi de contribuer à la relance de la production.

OSICA et ANRU, les chiffres

- 40 000 logements sociaux
- 23 quartiers ANRU dont 13 définis comme majeurs
- 13 303 logements concernés
- 2 800 logements démolis sur 5 à 6 ans
- 9 300 réhabilitations et résidentialisations
- 2 800 reconstructions

- 700 M€ à engager dans ces opérations sur 8 ans
- 16 conventions signées avec l'ANRU et quatre autres en perspective d'ici fin 2007

Deux opérations ANRU exemplaires, l'une à Pierrefitte et l'autre à Villiers-le-Bel

A Pierrefitte, ce sont deux résidences qui vont bénéficier du programme de rénovation avec démolition (137 logements), reconstruction mixte logements collectifs et pavillons, réhabilitation lourde... La difficulté à résoudre est le relogement des locataires touchés par la démolition. Il s'agit de trouver les solutions adaptées aux différentes situations en partenariat étroit avec la municipalité dans le cadre de commissions de concertation.

A Villiers-le-Bel, le quartier des Carreaux concentre toutes formes de rénovation.



Ce quartier (1 600 logements) est un des premiers grands ensembles d'habitat collectif d'Ile-de-France. La convention avec l'ANRU a été signée en juillet dernier :

« Le projet de rénovation des Carreaux est l'un des plus ambitieux initiés par OSICA », explique Marie-Françoise MARTIN, Responsable Projet Quartier. Il utilise toute la panoplie des subventions soutenues par l'ANRU :

démolition et reconstruction, réhabilitation et résidentialisation, recomposition foncière, diversification des opérateurs et des futurs logements.

Quartier des Carreaux en chiffres

- Ce sont plus de 400 logements à démolir (1/4 du parc actuel).
- 324 seront reconstruits sur la commune et 30 dans le Val d'Oise et 1 176 seront résidentialisés.
- La totalité des investissements sur le quartier se monte à 163 M€.
- Les opérations OSICA s'élèvent à 102 M€

Une concertation continue avec les habitants

LDDCH a demandé à Marie-Françoise MARTIN à quelle étape en était le projet ?

MF. MARTIN : « Nous sommes dans une phase active de relogement, la démolition de deux bâtiments est prévue avant la fin de l'année. La plupart des habitants demandent à rester sur le quartier et acceptent d'emménager avec satisfaction dans des logements entièrement refaits à neuf. Nous parvenons à maintenir un rythme régulier, grâce à un prestataire efficace et à des partenaires mobilisés au sein du Comité de relogement piloté par OSICA. La sous-préfecture met à disposition son contingent et la ville facilite l'accès aux offres des autres bailleurs sociaux sur la commune.

Non loin du quartier démarre en même temps la construction de 88 logements neufs, qui accueilleront des familles dans un peu plus d'un an. Quant à la réhabilitation des premiers 470 logements, elle est discutée ces temps-ci avec un Conseil d'habitants.

Dans 5 à 7 ans, les Carreaux seront transfigurés, avec de nouvelles rues, des petits immeubles de 3 étages, des maisons de ville, des écoles toute neuves... une autre vie de quartier ! »



DROIT DE CITÉ HABITAT intervient dans les dispositifs ANRU

Comment DDCH contribue-t-elle à faciliter les relogements des familles déplacées ?

La question est posée à Magali VALLET, (Directrice de Droit de Cité Habitat).

« Certains des services de DDCH concourent effectivement à la politique de renouvellement urbain en accompagnant les familles. Ainsi, lorsqu'une famille est relogée dans un

patrimoine plus récent dont le loyer est plus onéreux, nous mettons alors en place avec le bailleur une Aide sur Quittance. Ce dispositif permet de lisser sur quelques mois, l'effort supplémentaire que la famille doit assumer dans le cadre du paiement de son loyer et d'éviter ainsi un déséquilibre financier dans le ménage dès les premiers mois. DDCH est également amené à octroyer parfois des

Aides Exceptionnelles pour financer l'achat de mobilier de première nécessité. En effet, certains de ces ménages, à revenu très modeste, disposent parfois d'équipements en très mauvais état.

Les logements sont alors l'occasion de renouveler le mobilier de première nécessité ».



Focus

LOGIKIA

Inauguration de la Rue des Poissonniers

Fin 2006, le programme de 13 logements et d'un local associatif a été inauguré en présence de tous les partenaires du projet IGLOO.



Nouvelle loi sur le Droit au logement qui devient opposable



En 1990, la loi n° 90-449, dite Loi Besson, a institué le droit au logement, à un logement décent et indépendant. La

situation de pénurie de logements sociaux à loyers accessibles, la paupérisation d'une partie de la population, enfin la pression des associations et d'élus, ont conduit le gouvernement à renforcer les dispositions de cette loi en promulguant une loi sur **le droit au logement opposable, le 05 mars 2007.**

Quelles sont les avancées dans les grandes lignes ?

Le droit à un logement est dorénavant garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Le demandeur, de bonne foi, dépourvu de logement ou logeant dans des conditions indécentes, qui ne reçoit aucune proposition acceptable, peut saisir la commission de médiation. Notons que la présence des associations a été confortée au sein de cette instance.

Si le demandeur, reconnu par la commission de médiation comme devant bénéficier en urgence d'un logement ne l'obtient pas dans un délai raisonnable, il pourra déposer un recours devant le tribunal administratif qui a 2 mois maximum pour statuer.

La liste des publics prioritaires sera élargie à compter du 1^{er} décembre 2008 : les personnes dépourvues de logement, celles menacées d'expulsion sans relogement, hébergées temporairement, logées dans des locaux impropres à l'habitation, trop petits, insalubres ou dangereux, les ménages avec enfant mineur ou vivant avec un handicapé, ou une personne handicapée seule. Enfin une personne en

hébergement d'urgence pourra y rester jusqu'à ce qu'on lui propose un logement stable.

Des contraintes et des allègements pour les bailleurs

Le représentant de l'État a la possibilité de proposer un logement dans le parc privé conventionné avec l'ANAH. Les investissements nécessaires à la pérennisation des hébergements d'urgence bénéficieront de la TVA à taux réduit et d'allègement de la taxe foncière.

Une loi certes, mais maintenant il faut des logements !

L'application de cette loi ne pourra se faire que progressivement en parallèle à un effort durable de construction de logements « très sociaux ».



Lumière sur...

Un bailleur partenaire de DDCH : La Plaine Normande



Programme La Closerie

En Normandie, l'action des associations d'insertion n'est pas simple. L'offre de logement social y est trop

restreinte : 7 000 demandes sont actuellement en attente alors qu'il n'est possible d'en satisfaire que 1 300 par an. De plus, il faut déplorer un taux de rotation très faible, de l'ordre de 8 à 10 % selon les secteurs.

Tels sont les facteurs conjoncturels évoqués par Gilles FARGIER, Directeur Clientèle et Exploitation chez la Plaine Normande du Groupe SNI. Ce bailleur social couvre la Haute et la Basse Normandie avec un parc de plus de 11 000 logements collectifs, individuels et en foyer.

« Au travers de Droit de Cité Habitat, nous intervenons auprès des familles en difficulté, commente Gilles FARGIER, en mettant en place les dispositifs pour faciliter leur accès au logement et aider leur maintien dans les lieux ».



LES CHIFFRES-CLES DDCH

(au 31 décembre 2006)

