

Dossier de Presse

Renforcer la mixité sociale en Île-de-France

Mercredi 8 juin 2016



Locataire SNL et son travailleur social © Frédéric Gaumer pour Solidarités Nouvelles pour le Logement

SOMMAIRE

Contexte	4
LES CHIFFRES DU MAL-LOGEMENT	4
APPLICATION DE LA LOI SRU.....	5
Renforcer la mixité sociale en Ile-de-france	7
Le dispositif du bail a réhabilitation : la mixité sociale pleinement a l'œuvre	8
Qui sommes-nous ?	9
SOLIDARITES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT	9
SNL-PROLOGUES ET L'EPARGNE SOLIDAIRE.....	11
PRIX ET RECONNAISSANCES EN 2015	12
SOLIDARITES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT SE DOTE D'UN NOUVEAU LOGOTYPE	13
GLOSSAIRE	14
CONTACT PRESSE.....	15

Contexte

Les chiffres du mal-logement

La production de logements en Ile-de-France ne suit pas l'accroissement du nombre de ménages ni n'assure le renouvellement du parc existant. L'objectif de 70 000 logements nouveaux annuels, dont 47 000 logements sociaux, n'a jamais été atteint, alors que la demande pour ces derniers ne cesse de croître.

Répartition des logements sociaux : PLAI /PLUS / PLS

Il existe 3 types principaux de logements sociaux :

- Le très social : prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), destiné aux ménages cumulant difficultés économiques et sociales
- Le plus courant : prêt locatif à usage social (PLUS)
- Le prêt locatif social (PLS) finance des logements sociaux « haut de gamme »

71% des ménages demandeurs de logements locatifs sociaux en Ile-de-France entrent dans les critères des logements très sociaux (PLAI). Or, entre 2005 et 2015, la part des logements les plus sociaux (« PLAI ») n'a été que de 24% des agréments de nouveaux logements sociaux.

En France

12 millions de personnes sont touchées à des degrés divers par la crise du logement.

3,8 millions de personnes souffrent de mal-logement, de précarité énergétique, ou d'absence de logement personnel.

643 000 personnes hébergées chez des tiers de manière très contrainte

85 000 personnes vivaient en habitations de fortune (constructions provisoires)

En Ile-de-France

15% des ménages sont sous le seuil de pauvreté (moins de 990€ par mois)

Entre 60 000 et 70 000 sans logement

950 000 mal logés

630 000 ménages demandeurs de logement social

Droit au logement opposable : Recours DALO/DAHO

77% des ménages DALO PU (Prioritaires Urgents) non relogés se trouvent en Île-de-France

32% seulement des dossiers de demande DALO ont été acceptés en Île-de-France

33 000 personnes (hors demandeurs d'asile) sont logées chaque nuit à l'hôtel par l'État, dont 50% d'enfants

Chaque mois, il y a 400 nouveaux ménages DALO Prioritaires et Urgents (près de 50% ont des revenus inférieurs à 1500€)

7200 personnes sont logées dans des centres d'hébergement d'urgence ou de réinsertion sociale.

4800 demandeurs d'asile logés à l'hôtel ; 4000 demandeurs d'asile logés en centres spécialisés

Par ailleurs, le nombre des personnes sans-abri est mal connu. Une étude de l'INSEE, publiée en juillet 2013, estimait leur nombre à 13 000 en France métropolitaine.

Sources : services de l'État, notamment de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France (DRIHL) et de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) dont la dernière enquête de 2013 consacrée au logement a commencé à être diffusée en juillet 2015. *L'état du mal-logement en Île de France, un éclairage régional*, de la Fondation Abbé Pierre.

Application de la Loi SRU

Loi SRU : 37 communes sont carencées en Ile-de-France

Le mercredi 13 avril dernier, le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable a rendu public la situation des communes françaises vis-à-vis de la loi SRU. Le débat général suscité par cette publication a permis de poser des questions et de souligner des situations : la complexité des différents types de logements sociaux en France, l'aide à la pierre ou l'aide à la personne, la montée du vieillissement de la population et la question de la mixité des âges.

L'article 55 de la loi SRU (publiée en 2000) impose aux communes importantes, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot I.

En France, 1115 communes ne respectent pas le taux imposé par la loi SRU et doivent, pour la plupart, payer une amende. Parmi ces villes, certaines ont entrepris des démarches de rattrapage, d'autres, n'atteignent pas les objectifs triennaux. Elles sont alors dites carencées. En Ile de France, 251 communes sont en-dessous des taux légaux, et 37 sont carencées.

Dans ce contexte :

L'Etat a le pouvoir dans ces communes carencées de préempter du foncier disponible, ou de se substituer aux maires pour la délivrance de permis de construire, afin de rattraper l'écart.

SNL propose des solutions de création de logements très sociaux en diffus. Voici la liste des villes manquant de logements sociaux dans les départements d'Ile-de-France où Solidarité Nouvelles pour le Logement est présente, et où le préfet a un droit de préemption effectif : 78 : Chevreuse, L'étang la Ville, Guerville, Maisons-Laffitte, Orgeval, Le Vésinet. 91 : Brunoy, Epinay-sur-Orge, Linas, Montlhéry, Villabe, Yerres. 92 : Neuilly-sur-Seine. 94 : Bry-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés ; 93 : Vaujours, Gournay-sur-Marne, Coubron.

Solidarités Nouvelles pour le Logement développe une démarche systématique pour aller à la rencontre de ces communes dites « SRU » qui ont perdu le droit de préemption. Solidarités Nouvelles pour le Logement propose des solutions positives pour la création de logements très sociaux en diffus dans ces communes qui n'ont parfois que peu de foncier disponible. Ces implantations permettent une meilleure sensibilisation des habitants, nos locataires étant toujours accompagnés ; il s'agit d'une solution de transition favorisant l'avancement d'une vraie politique de développement des logements sociaux par ces communes.

Loi SRU

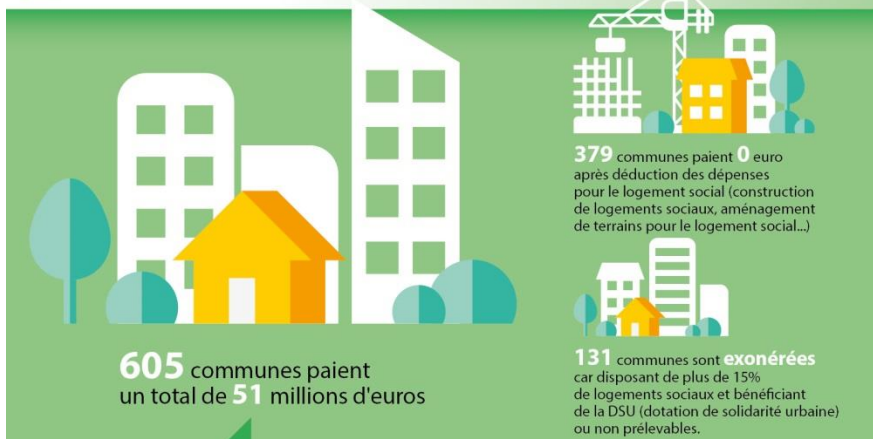
1 115 communes ne respectent pas leurs obligations

La loi SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbain) oblige certaines communes à avoir 20 ou 25 % de logements sociaux sur leur territoire pour favoriser la mixité.

1 QUELLES SONT LES COMMUNES CONCERNÉES ?



2 QUI PAIE ?



LES BÉNÉFICIAIRES DU PRÉLÈVEMENT SRU



conception : A. Levesque/Citizen Press



Ministère du Logement
et de l'Habitat durable

www.logement.gouv.fr

#loiSRU



MinistereduLogement



@Logement_Gouv



Renforcer la mixité sociale en Île-de-France

Solidarités Nouvelles pour le Logement mène, en Ile de France, depuis 1988, une action concrète pour la mixité sociale, via la mobilisation de la société civile par l'accompagnement bénévole des locataires.

Au-delà des débats académiques, nous entendons offrir un point de vue de terrain sur cette question cruciale, impératif des politiques de la ville en France. L'expérience SNL montre que la création de logement très social (PLAI), « en diffus » fonctionne.

Il est essentiel que les pouvoirs publics :

- **S'engagent dans une politique d'accessibilité à du logement très social (PLAI) et travaillent avec les opérateurs pour produire et rénover des logements à niveau de loyer effectivement accessibles aux ménages les plus modestes ;**
- **S'impliquent dans la mobilisation du foncier public**, dans une démarche favorisant la mixité sociale et territoriale, notamment au travers de l'EPIFIF, de Grand Paris Aménagement, mais aussi de démarches de communication auprès des élus, et ce en particulier dans les communes SRU ;

Il est essentiel que la Région :

- **Fasse confiance aux opérateurs du logement social pour l'implantation de leurs projets**, et revienne sur la décision de ne pas financer les opérations pour du logement très social (PLAI) dans les communes ayant déjà atteint les 30% de logements sociaux ;
- **Soutienne et appuie les opérateurs de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion pour la mobilisation du parc privé**, et ce, spécialement dans les communes carencées et dans les communes ayant moins de 25% de logement social.

La mise en œuvre réussie de la mixité sociale passe par la mobilisation de tous.

Les bénévoles et travailleurs sociaux de SNL accompagnent les locataires « le temps qu'il faut » pour qu'ils retrouvent une stabilité.

Les locataires sont donc encouragés dans l'appropriation du logement et la découverte du quartier. Ils sont invités à participer à la vie associative.

SNL fait également la médiation et facilite la communication entre tous les acteurs concernés par ses logements : les collectivités, les équipes municipales, les élus, les administratifs, les voisins, les copropriétaires, et les locataires.

C'est en travaillant sur les représentations, les préjugés, les peurs de chacun des acteurs, à chacune des échelles, que l'on peut progresser vers une mixité sociale réelle.

Le dispositif du Bail à Réhabilitation : La mixité sociale pleinement à l'œuvre

Thierry Repentin, délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, est venu visiter en mai 2016 un logement social situé dans une copropriété du 5^{ème} arrondissement parisien. Le logement appartient à un particulier avec qui Solidarités Nouvelles pour le Logement a signé un Bail à Réhabilitation d'une durée de 15 ans.

Le bail à réhabilitation

Le dispositif du bail à réhabilitation est une modalité qui permet à un propriétaire de céder son bien à une association pendant une durée minimale légale de 12 ans ; l'association qui prend le bien s'engage à assumer le coût de travaux de remise à neuf souvent importants (gros œuvre, réagencement, remise aux normes, amélioration de la performance énergétique), à prendre en charge tous les aspects de la gestion locative, ainsi que toutes les charges liées au logement (entretien, frais de copropriété, taxe foncière...). Le propriétaire ne perçoit pas de loyer, mais le bien est exonéré de l'ISF ; le bien permet à l'association de loger des familles en grande précarité. A l'issue du bail, le propriétaire récupère un logement à l'état neuf.

Ce bail à réhabilitation donne pleinement satisfaction à toutes les parties :

- **la famille occupante depuis 2012**, avec ses 2 enfants, permettant aux parents de retrouver leur dignité : avoir enfin leur 1^{er} logement en titre après des années d'instabilité, donner une bonne alimentation cuisinée aux enfants, de vrais chambres. Un logement stable permettant aux parents de suivre une formation qualifiante pour l'un, d'avoir enfin un emploi stable pour l'autre...
- **le propriétaire particulier**, qui a profité de plus de 50 000 € de travaux financés par l'association, pour un réagencement moderne de ce 3 pièces, avec mise aux normes et atteinte d'une performance énergétique BBC. Cela lui permet également de sortir le bien de son patrimoine fiscal (taxe foncière et ISF). Et donc de répondre à M. Repentin qui le questionnait sur l'intérêt de signer un Bail à Réhabilitation : « *même si je ne touche pas de loyer, l'avantage des travaux, de ne supporter aucun risque et de n'avoir aucune charge, donne une rentabilité plus intéressante que de louer cher par une agence en finançant soi-même les travaux, et faire face à tous les risques locatifs. De plus, avec l'association, je fais œuvre utile et solidaire.* »
- **Les pouvoirs publics** ont permis que ce logement très bien situé devienne du logement social SRU pendant 15 ans, par une intervention financière réduite car limitée au financement des travaux.

Mixité sociale réelle et solidarité

La mixité sociale est ici pleinement à l'œuvre et M. Repentin et ses collaborateurs ont apprécié la qualité du logement, ainsi que la facilité de mise en œuvre administrative (pas de PC) et financière du bail. Denis Laurent, délégué général de SNL-Paris, a ensuite invité M. Repentin à visiter un autre logement situé lui aussi dans ce 5^{ème} arrondissement cossu, d'une surface de plus de 100 m², faisant l'objet d'une prochaine signature d'un bail à réhabilitation avec l'association, en vue de la création de 2 logements, un 2 pièces et un 3 pièces. Là aussi, le propriétaire veut allier l'utile à l'agréable, son propre intérêt et la solidarité pour développer l'offre de logements accessibles en cœur de ville.

La présence des locataires modestes au cœur d'immeubles en copropriété génère de fait une sensibilisation des habitants et des voisins à la cause du mal-logement. Elle permet par l'exemple de dédramatiser la proximité avec une population souvent en butte avec des préjugés.

Qui sommes-nous ?

Solidarités Nouvelles pour le Logement

Depuis 1988, Solidarités Nouvelles pour le Logement met en œuvre une démarche pionnière, fondée sur un engagement citoyen pour aider les plus démunis à se loger et à garder pied dans la société. Le mouvement est composé de 5 associations en Ile-de-France (75, 78, 91, 94, 92), une foncière qui assure le portage des opérations (SNL-Prologues), une fédération (SNL-Union). Ses missions :

Créer concrètement des solutions de logements très sociaux

Solidarités Nouvelles pour le Logement crée des logements passerelles (par construction, achat-rénovation, bail à réhabilitation, mise à disposition...). L'association construit et réhabilite un patrimoine en diffus, au cœur des villes ou des bourgs afin de favoriser la mixité et l'insertion sociale des locataires.

Louer temporairement ces logements à des personnes en situation de très grande précarité

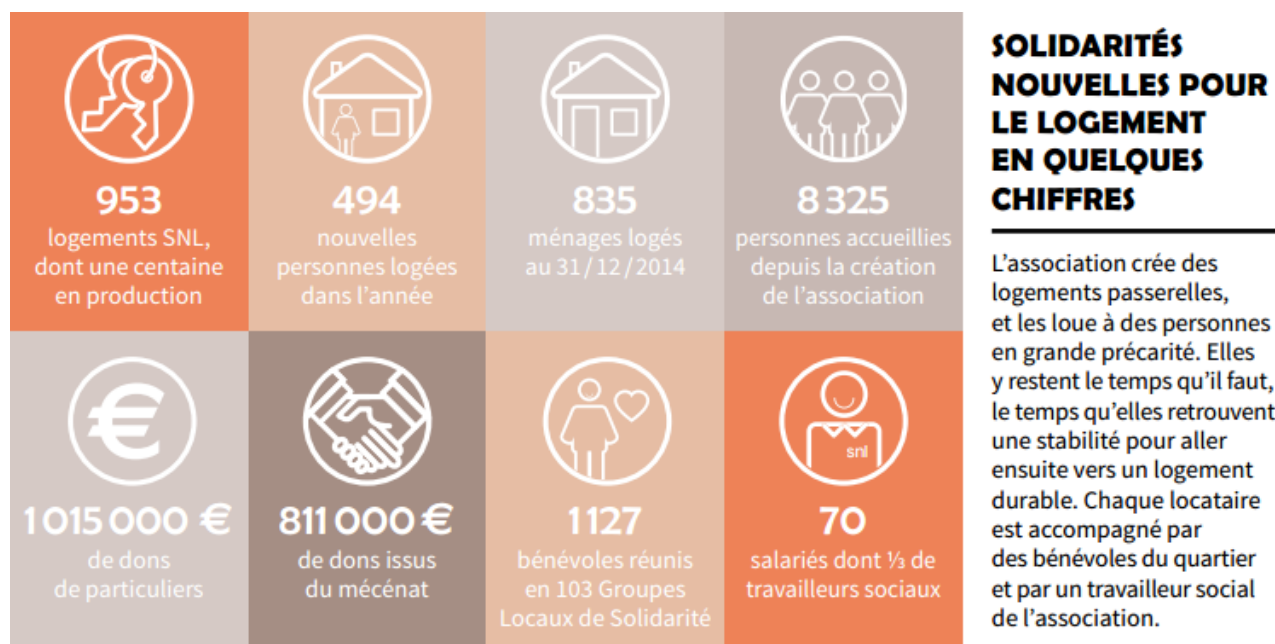
Elles y restent le temps qu'il faut, le temps qu'elles retrouvent une stabilité pour aller ensuite vers un logement durable. L'association permet à des ménages en difficulté de se reconstruire, de rebondir grâce à l'accès à un logement adapté à leurs besoins en échange d'un loyer correspondant à leurs ressources.

Accompagner

Réunis au sein de leur commune ou de leur arrondissement en Groupes Locaux de Solidarité (GLS), nos bénévoles et travailleurs sociaux ont pour mission d'accompagner les locataires jusqu'à une solution de relogement pérenne adaptée à leurs besoins.

Témoigner

L'association a également pour vocation le témoignage pour mobiliser autour de son action et interpeller les différents acteurs pour trouver des solutions concrètes aux problématiques du mal-logement.

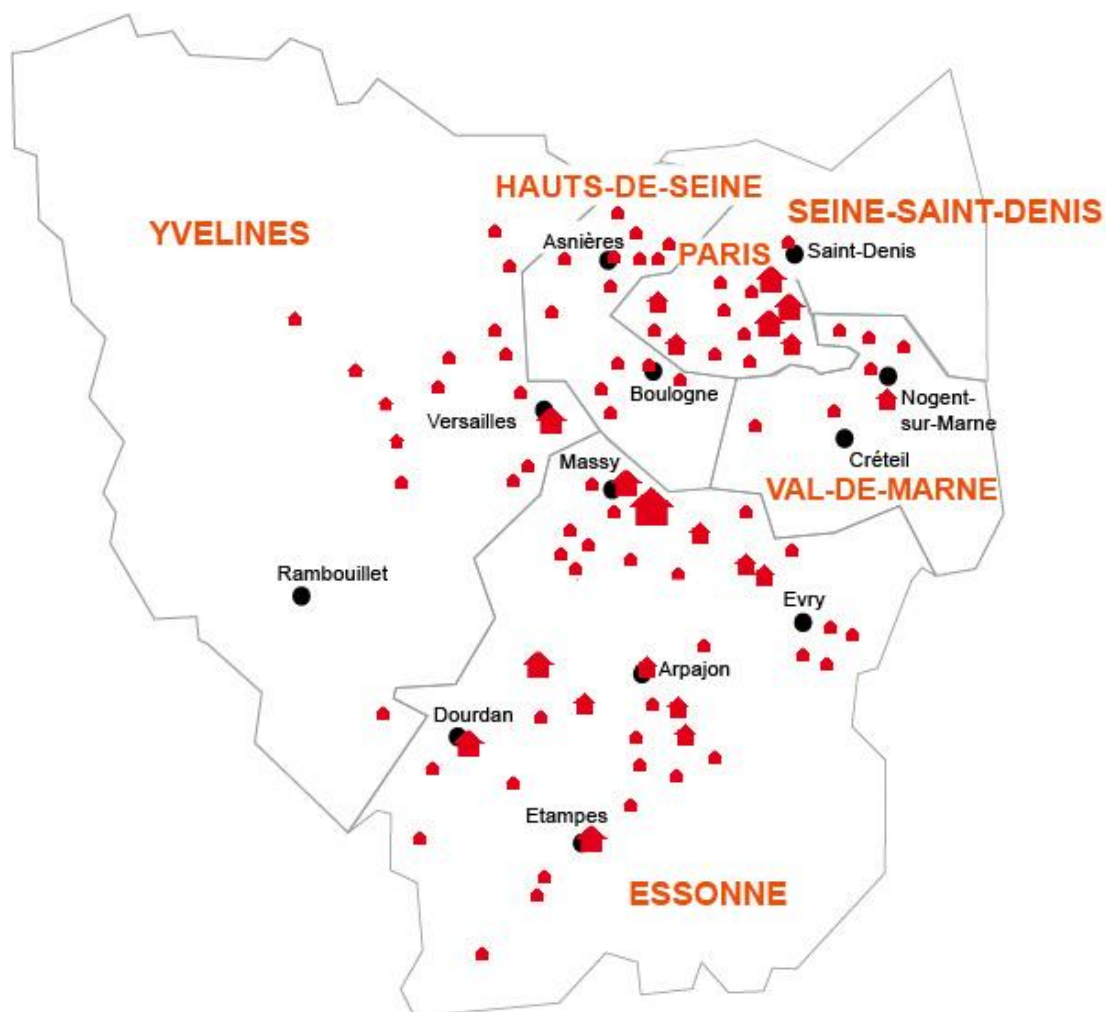


L'association crée des logements passerelles, et les loue à des personnes en grande précarité. Elles y restent le temps qu'il faut, le temps qu'elles retrouvent une stabilité pour aller ensuite vers un logement durable. Chaque locataire est accompagné par des bénévoles du quartier et par un travailleur social de l'association.

Qui sont nos locataires ?

- Près de **80 % des locataires** accueillis étaient **sans logement personnel** (hébergés chez des tiers, vivant en caravane, à l'hôtel, en structure d'hébergement, SDF...)
- **58 % des ménages accueillis** ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté monétaire.
- **73 % des ménages** ont pour unique ressources les prestations familiales ou sociales.
- La durée moyenne d'accueil est de **3 ans**
- **93 % quittent** Solidarités Nouvelles pour le Logement pour intégrer un logement de droit commun

Notre implantation en Ile-de-France





SNL-Prologues et l'épargne solidaire

Plus d'1 million de français ont déjà souscrit un produit d'épargne solidaire. Selon le baromètre annuel publié par Finansol le 30 mai, l'épargne solidaire a progressé de 23,7 % à 8,46 milliards d'euros en 2015.

SNL-PROLOGUES S.A. (Union d'Economie Sociale) est une entreprise solidaire. Elle porte la propriété des logements de Solidarités Nouvelles pour le Logement.

Solidarités Nouvelles pour le Logement propose 3 produits d'épargne solidaire :

- **Le Livret Agir** Solidarités Nouvelles pour le Logement en partenariat avec le Crédit coopératif. Le détenteur du compte partage la moitié de ses intérêts de placement avec l'association.
- Le prêt solidaire: d'une durée de 3 ans et sans intérêts, les prêts constituent une trésorerie indispensable dans l'attente des dons et des subventions.
- La souscription au capital de SNL-Prologues : son capital est ouvert aux personnes solidaires de l'activité, qui peuvent souscrire des actions. Les montants apportés servent essentiellement au préfinancement des opérations mais une partie de ce capital est investie dans les logements.

Evolution de la finance solidaire à SNL

L'évolution de 2009 à 2015 de la finance solidaire montre qu'elle est devenue essentielle au fonctionnement de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) :

- sous forme de dons grâce aux livrets Agir du Crédit Coopératif. Fin 2015, 826 détenteurs de livrets en partageaient les intérêts avec SNL et reversaient près de 49 000€ aux associations. Le montant des dons via le livret Agir a été multiplié par 7 entre 2009 et 2015. Le montant des dons est passé de 7 000 € à 50 000 €
- en soutien à la création de logements de la part de particuliers et de fonds communs de placement. Entre 2009 et 2015, les actionnaires particuliers de la foncière SNL-Prologues sont passés de 109 à 257 (soit 140% d'augmentation) et contribuaient à hauteur de plus de 7 millions d'euros. Parallèlement, des fonds communs de placement solidaires ont investi au capital de SNL-Prologues, et apportent leur soutien à hauteur de plus de 10 millions d'euros,
- la foncière SNL-Prologues bénéficie également de prêts de la finance solidaire à hauteur de plus de 4 millions d'euros, Le capital de la foncière SNL-Prologues détenu par les épargnants solidaires particuliers a été multiplié par plus de 5 de 2009 à 2015 soit 7 239 K€ en 2015
- enfin, les associations SNL sont soutenues par des prêts gratuits de particuliers, qui représentent chaque année environ 1,4 million d'euros pour l'ensemble de SNL.

Solidarités Nouvelles pour le Logement est agréée par le **Comité de la Charte du don en confiance**, organisme d'agrément et de contrôle des associations et fondations faisant appel aux dons. Ainsi, l'association s'engage à respecter ses principes de transparence financière et de rigueur de gestion.

Prix et reconnaissances en 2015

Les clés de l'habitat durable

Dans la catégorie « Nouveaux modes de production de logements sociaux », pour la réalisation de 12 logements en Seine-Saint Denis



Le prix du projet citoyen de l'UNSA (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes)

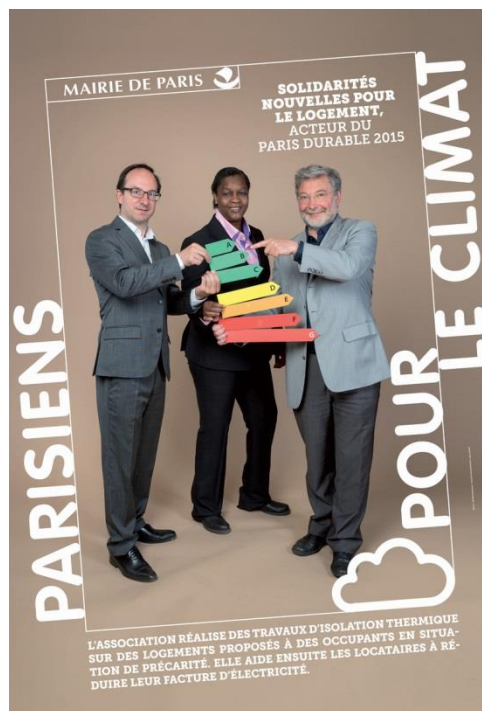
SNL Paris, est lauréate 2015 des **Acteurs du Paris Durable**

Lauréate de La France s'Engage

Depuis juin 2015.

Nos objectifs 2015-2018 :

- Tripler la création annuelle de logements
- Développer la Maîtrise d'ouvrage d'insertion pour tiers, en répondant à la demande d'autres associations pour réaliser avec elles la création de logements adaptés
- Développer la couverture de SNL dans les départements : 77, 93, 95.
- Mobiliser la société civile par le recrutement de bénévoles pour accompagner les nouveaux locataires.





Solidarités Nouvelles pour le Logement se dote d'un nouveau logotype !

La nouvelle identité graphique de Solidarités Nouvelles pour le Logement sera mise en place dès septembre 2016 dans les Associations départementales.





Glossaire

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

AORIF - Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France : association professionnelle qui regroupe 144 organismes HLM d'Île-de-France.

APL / AL : Aide Personnalisée au Logement et Aide au Logement versé par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) respectivement dans les logements conventionnés et non conventionnés.

AML : Aide à la Médiation Locative, désigne la subvention du département à SNL Paris pour mener une gestion locative adaptée à un public en difficulté.

ASLL : Accompagnement social lié au logement, désigne la subvention du département pour l'accompagnement effectué par les travailleurs sociaux de SNL Paris.

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

Collectifs des Associations Unies : ce collectif réunit 38 organisations de lutte contre les exclusions, impliquées dans le champ du logement et/ou de l'hébergement. Son rôle est de faire des propositions et d'interpeller les pouvoirs publics sur ces sujets.

CRHH : le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement coordonne les interventions de l'Etat, de la région, des départements, en matière de politiques d'habitat et d'hébergement sur l'ensemble de la région d'Île-de-France.

DALO : Droit Au Logement Opposable

DASES : Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé (Ville de Paris)

DLH : Direction du logement et de l'habitat (Ville de Paris)

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

FAP : Fondation Abbé Pierre

FAPIL : Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

FNARS : Fédération Nationale des Associations de Réinsertion Sociale

Finansol : collectif des acteurs de la finance solidaire qui assure la promotion de la finance solidaire et distingue par son « Label Finansol » les placements financiers solidaires.

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, désigne l'activité de création et de réhabilitation des logements, assurée par SNL-Prologues et les SNL départementales.

PLAI / PLUS : Prêt Locatif Aidé d'Intégration et Prêt Locatif à Usage Social. Définit les deux catégories de logements sociaux s'adressant aux ménages dont les ressources sont les plus modestes. Les PLAI accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

PLS : Le prêt Locatif Social finance des logements locatifs sociaux « hauts de gamme ». Il est fréquemment dénoncé par les associations comme n'étant pas vraiment du logement social

DALO P-U : Prioritaire et Urgent. Désigne les ménages dont le dossier a été validé au titre du Droit au Logement Opposable.

SEMAVIP : La Société d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris (Semavip), est en charge de mettre en œuvre les projets urbains de la Ville de Paris.

SOLIFAP : la société d'investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre, achète et met à disposition des logements aux associations, elle porte ainsi le surcoût du foncier et permet la réalisation de logements.

SOLIHA : la fusion en 2015 de la fédération des *PACT* qui regroupait des organismes ayant pour objectif d'améliorer les conditions de logement avec l'association *Habitat & Développement*, a donné naissance à SOLIHA (Solidaires pour l'habitat).

SRU : Instaurée par un texte du 13 décembre 2000, la loi SRU « Solidarité et renouvellement urbain » comporte un article devenu célèbre : l'article 55. Cet article instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes, seuil qui a été relevé à 25% dans les zones dites « tendues », à atteindre en 2025.

UNAF0 : Union nationale de gestionnaires de résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, logements jeunes, centres de demandeurs d'asile.

Unité de consommation : système permettant de comparer les niveaux de vie, en ramenant le nombre de personnes d'un ménage en nombre d'unité de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans et 0,2 UC en plus pour les familles monoparentales.



Contact Presse

Camille Fontaine

Responsable communication Solidarités Nouvelles pour le Logement

01 75 43 04 85 / 06 95 71 79 63

c.fontaine@snl-union.org

Nous suivre

Site internet : www.snl-union.org

Réseaux sociaux : Facebook, Twitter @SNLogement, LinkedIn

Adresse postale

Solidarités Nouvelles pour le Logement - Union

18, cour Debille, 75011 Paris

