

Madame la Maire
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de Ville
75004 Paris

Objet : Contribution au pacte " Logement pour tous "

Madame la Maire,

Lors de la Conférence Priorité Logement du 23 juin, vous nous avez présenté le pacte " Logement pour tous ", que la Fondation Abbé Pierre et la Fapil Île-de-France ont signé.

Nous saluons les objectifs affichés et l'organisation d'ateliers opérationnels pour leur mise en œuvre. Nous souhaitons cependant que le logement des plus défavorisés soit reconnu comme un enjeu majeur du pacte et qu'il constitue un objet spécifique pour la création des ateliers car il concerne 127 000 ménages¹. Le rôle que jouent les réseaux associatifs dans ce cadre mérite d'être plus clairement exprimé.

Nous souhaitons ainsi vous faire part de nos observations, et attirer votre attention sur différents éléments.

Produire des logements sociaux et très sociaux ...

Nous souhaitons que l'objectif de production de 30% de PLAI n'intègre pas l'offre d'habitat collectif spécifique, qui doit rester complémentaire. En effet, 70% des ménages en attente d'un logement social à Paris ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI². Or, seuls 26% des logements financés entre 2008 et 2013 sont des PLAI (Bilan 2013 du CRHL) et seuls 6,2% sont des logements familiaux en PLAI en 2013 (cette part est encore inférieure les années précédentes).

Nous nous réjouissons de l'amélioration du parc des foyers de travailleurs migrants ou des résidences sociales, et nous souhaitons que cet effort de production de logements adaptés soit poursuivi, avec par exemple, l'augmentation de l'offre des logements thérapeutiques pour les personnes avec troubles psychiques. Mais les familles à faibles ressources ont aussi besoin de logements.

¹ Nombre de demandeurs de logements sociaux sous plafond PLAI ou PLUS en attente de proposition fin 2012, soit près de 91% des demandeurs, d'après *L'accès au logement social à Paris – Analyse de la demande de logement social et bilan des propositions et des attributions de logements sociaux en 2012*, APUR

² *Ibid.*

... Insérés au tissu urbain

Nous partageons votre objectif de mixité sociale, que les opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) mettent en œuvre quand ils réalisent des petites opérations neuves ou de réhabilitation, sur mesure, dans le diffus, pour installer les ménages dans un environnement propice à l'insertion. La maîtrise d'ouvrage d'insertion se caractérise avant tout par son utilité sociale en permettant aux ménages les plus en difficulté d'accéder à un logement conforme à leurs besoins (PLA-I presque exclusivement) ou de s'y maintenir par une gestion locative adaptée. Les logements produits répondent à deux exigences principales : un coût au m² accessible aux plus précaires et une bonne performance énergétique pour limiter les charges et la précarité énergétique, trop courante chez les ménages fragiles.

Il s'agit de partenaires privilégiés pour la mobilisation du parc privé, la résorption de l'habitat insalubre, ou le montage de certaines opérations innovantes (habitat intergénérationnel par exemple).

...avec un prix de sortie accessible aux plus modestes

Il est intéressant d'étudier toutes les solutions permettant de produire des logements, notamment la transformation de bureaux obsolètes. Cependant, la vigilance s'impose pour maîtriser les coûts de réhabilitation lourde qu'elle nécessite, avec le risque d'entraîner des prix de vente ou de location particulièrement élevés. Il faudra donc être attentif à trouver des montages d'opération adaptés.

... grâce à la mobilisation du parc privé

Le pacte " Logement pour tous " ne mentionne pas la mobilisation du parc privé à vocation sociale. L'expérience du dispositif « Louez Solidaire » montre que de nombreux propriétaires sont intéressés par les différents modes de location solidaire, s'ils en sont informés. De plus en plus de propriétaires sont en effet conscients du décalage grandissant entre le niveau des loyers parisiens et les revenus de leurs locataires. Beaucoup sont alors favorables à faire un geste de leur côté, en contrepartie d'avantages fiscaux ou assurantiels. Les logements vacants, vétustes ou de type " passoire thermique ", situés dans le diffus, peuvent faire l'objet de l'intervention d'opérateurs MOI prenant en charge des travaux lourds, grâce aux baux à réhabilitation par exemple. Nous souhaiterions donc que le parc privé fasse l'objet de campagnes régulières de promotion : le dispositif Louez Solidaire en a démontré le succès, le bail à réhabilitation ou d'autres formes de mobilisation du parc privé pourraient également être diffusés auprès des propriétaires de logements parisiens, en tant que dispositif majeur du Pacte.

Multiloc

La création d'une agence " Multiloc " nous interroge, non seulement par la priorité donnée aux classes moyennes, mais également par le risque d'entrer en concurrence avec les dispositifs actuels de mobilisation du parc privé proposés par la Ville de Paris et les associations (hors dispositif institutionnel), sans pour autant apporter de réponse aux ménages les plus en difficultés.

Si la communication institutionnelle est centrée sur des loyers adaptés aux classes moyennes et non à la majorité des demandeurs de logement, qu'advient-il de l'AIS (le mandat de gestion de Louez Solidaire), du nécessaire renouvellement du parc de 1000 logements Louez Solidaire dont le volume est à maintenir, et des autres formes de mobilisation du parc privé ?

Le rôle des associations dans la lutte contre l'insalubrité

Les associations sont des acteurs majeurs pour le repérage des situations d'insalubrité ou à risque, aussi bien chez des locataires que des propriétaires occupants. Elles facilitent les interventions en accompagnant les ménages et en alertant les pouvoirs publics. Si d'importants chantiers ont été menés ces dernières années sur la question de l'habitat insalubre, de nombreux immeubles mériteraient encore des interventions. Le logement digne pour tous passe par la production, mais aussi par l'entretien et la réhabilitation du parc existant.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre contribution. Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur les différents sujets évoqués, et vous prions d'agrèer, Madame la Maire, nos salutations distinguées,

Bruno Cognat

Président de l'UR-Pact



Martine Théaudière

Présidente de la Fnars Île-de-France



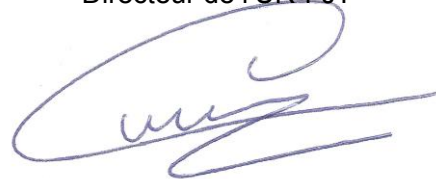
Jacques Dupoyet

Président de l'Unafo



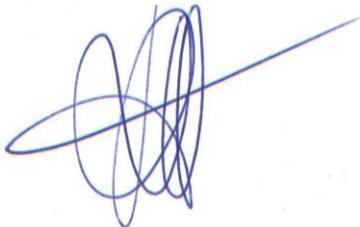
Jérôme Cacciaguerra

Directeur de l'UR-EJT




Denis Laurent

Président de la Fapil Île-de-France



Éric Constantin

Directeur de la Mission Île-de-France de la
Fondation Abbé Pierre



*Merci d'adresser votre réponse à
Fapil Île-de-France, 6 avenue du Professeur André Lemierre, 75020 Paris
ou tiphaine.babin@fapil.net (Déléguée régionale de la Fapil Île-de-France)*