

GROUPE DE TRAVAIL BAILLEURS OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Rapport d'activité 2006-2007



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2006-2007

**Groupe de travail bailleurs
de l'Observatoire du logement social**

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France
15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 77 49 77 40 - Télécopie : 01 77 49 76 02 -
Directeur général : François DUGENY

Département Démographie Habitat Equipement et Gestion Locale
Directrice : Christine CORBILLÉ

Rapport rédigé par Hélène JOINET

© IAURIF – janvier 2008

Crédits photo : JC Pattacini / Urba Images / laurif ; C. Dégremont / laurif ; B. Gegauff / laurif

SOMMAIRE

Introduction	5
---------------------	----------

RÉUNION DU 19 OCTOBRE 2006 : LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX, LES ATTRIBUTIONS ET LES SORTANTS DU PARC HLM	7
---	----------

1. La demande de logements sociaux en Ile-de-France en 2006	9
--	----------

Débats	10
--------	----

2. Les attributions de logements sociaux en Ile-de-France en 2005	10
--	-----------

Débats	11
--------	----

3. Les départs de locataires du parc de l'OPAC de Paris en 2004	11
--	-----------

Débats	11
--------	----

RÉUNION DU 13 FEVRIER 2007 : ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS (PERSONNES HANDICAPÉES, PERSONNES ÂGÉES) ET VIEILLISSEMENT DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL	13
---	-----------

1. Données de cadrage sur l'accessibilité des logements dans le parc locatif social francilien	15
---	-----------

Débats	
--------	--

2. Principaux résultats de l'enquête OLS-OPS 2006 sur les personnes âgées dans le parc social	15
--	-----------

Débats	16
--------	----

3. Statistiques sur les personnes handicapées bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH) en Ile-de-France	16
--	-----------

4. Diagnostics d'accessibilité réalisés par le PACTE de PARIS	
--	--

Débats	17
--------	----

5. Les aides aux travaux d'accessibilité	17
---	-----------

Débats	18
--------	----

6. L'action de l'OPAC de Paris en faveur de l'accessibilité des logements aux personnes âgées et handicapées	18
---	-----------

Débats	
--------	--

RÉUNION DU 14 JUIN 2007 : L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	19
--	-----------

Introduction	21
---------------------	-----------

1. Données de cadrage : la loi Dalo , l'ANRU, la délégation du contingent préfectoral	21
--	-----------

2. La demande de logements sociaux dans les Yvelines	22
---	-----------

3. Le PDALPD des Yvelines	22
----------------------------------	-----------

4. Débats	22
------------------	-----------

RÉUNION DU 10 DÉCEMBRE 2007 : LES VENTES DE LOGEMENTS HLM AUX OCCUPANTS ET LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

27

1. Données de cadrage :	29
sources statistiques, exemples étrangers, choix des programmes cédés, déroulement des ventes, prix de cession, les copropriétés issues des ventes...	
2. La politique de vente de l'OPDHLM 92	32
Débats	33
3. Stratégies de vente des autres organismes présents : I3F , EFIDIS	34
Débats	35
4. La gestion des copropriétés :	35
les pratiques de GEXIO-ESSIA, Habitat Francilien et Coopération et Famille	
Débats	36

ANNEXES

41

Annexe 1. Réunion du 19 octobre 2006 :	42
présentation des études de l'IAURIF sur la demande de logements locatifs sociaux et exploitation des enquêtes nationales logement	
Annexe 2. Réunion du 13 février 2007 :	53
présentation de l'AORIF sur les personnes âgées dans le parc social (enquête OLS-OPS 2006)	
Annexe 3. Réunion du 13 février 2007 :	54
statistiques des Caisses d'allocations familiales d'Ile-de-France sur les bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH)	
Annexe 4. Réunion du 13 février 2007 :	56
présentation du PACTE de PARIS sur les diagnostics d'accessibilité	
Annexe 5. Réunion du 13 février 2007 :	64
présentation du PACTE de PARIS sur l'amélioration et l'adaptation du logement pour les personnes âgées et handicapées	

À propos du groupe de travail bailleurs

Dans le cadre de l'Observatoire du logement social (OLS), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) anime avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) et de la Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France (DREIF) un groupe de travail qui réunit les membres de l'OLS¹, une dizaine de bailleurs sociaux et les Caisses d'allocations familiales (CAF) d'Ile-de-France.

Ce groupe fonctionne comme un lieu d'échanges sur des problématiques communes, des méthodes d'enquête, le suivi d'indicateurs et de l'actualité législative et réglementaire. En fonction des thèmes retenus par les participants, d'autres partenaires sont invités au sein du groupe de travail (préfectures de département, conseils généraux, PACT-ARIM,... pour n'en citer que quelques-uns) afin de présenter et de partager leur expérience, leur pratique et leurs analyses.

L'activité 2006 et 2007

Fin 2006, le groupe de travail bailleurs a été ré-activé en lien avec la préparation du colloque de l'OLS du 7 décembre 2006 consacré à l'accès au logement social et à son financement en Ile-de-France. Un groupe de travail s'est ainsi tenu en octobre 2006 pour échanger sur la problématique de la demande de logements locatifs sociaux et des attributions.

En 2007, trois réunions se sont tenues sur des thèmes proposés et choisis par le groupe :

- l'accessibilité des logements aux personnes handicapées et personnes âgées et le vieillissement des occupants du parc social ;
- les critères de priorités régissant l'attribution des logements locatifs sociaux et la gestion des contingents ;
- la vente des logements locatifs sociaux aux occupants et la gestion des copropriétés.

Le présent rapport restitue les présentations liminaires qui introduisent chacune de ces réunions ainsi que les débats et échanges qui se nouent ensuite entre les participants et qui sont l'occasion de confronter points de vue et expériences.

Calendrier prévisionnel

Il est envisagé de reconduire en 2008 le rythme de trois réunions annuelles.

¹ Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France ; AORIF-Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France ; Caisse des dépôts et consignations, Direction Régionale d'Ile-de-France ; Association Régionale des SEM d'Ile-de-France ; Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX, LES ATTRIBUTIONS ET LES SORTANTS DU PARC HLM

RÉUNION DU 19 OCTOBRE 2006

Ordre du jour

- définition du programme de travail de l'année 2007
 - présentation de l'étude réalisée par l'IAURIF sur la demande de logements sociaux
 - présentation de l'enquête AORIF sur les attributions de logements sociaux
 - présentation de l'étude menée par l'OPAC de Paris sur le départ des locataires
-

Informations diverses

Colloque de l'OLS le 7 décembre 2006.
Exploitation, courant 2007, du questionnaire supplémentaire de l'enquête nationale sur le logement de 2006 sur la satisfaction des locataires.

Participants

AORIF : LANDART Denis,
LAURENT Mathieu
CTRAD-CAF IDF : BRIFFAULT Célia
CHEMINEAU Danie
DREIF : BOISSELEAU Jean-Yves
CHARLET Peggy
LOISY Christian
IAURIF : CORBILLE Christine
GUIGOU Brigitte
GUILLOUET Jean-Jacques
JOINET Hélène
PAUQUET Philippe
Logement Français : THIBAUD de MAISTRE Marianne
LOGIREP : LHOMME Jocelyne
OPAC 94 : ARMAND Yohann
OPAC Paris : CHATTO Gilles
JANOD Astrid
OPIEVOY : AUGUSTE Frédéric
DUCOUDRE-THERRAIZE Hélène
SA PIERRES ET LUMIERES :
CHEVASSUS Sylvia
MESNIL Colette

1. La demande de logements sociaux en Ile-de-France en 2006

IAURIF - Jean-Jacques GUILLOUET et Philippe PAUQUET

Étude publiée en mars 2007 et un « 4 pages » édité pour le colloque de l'OLS du 7 décembre 2006.

Méthodologie

Réalisée à la demande de l'OLS, cette étude fait suite à un premier travail du même type réalisé en 1999.

Elle repose sur trois sources principales :

- les enquêtes logement de l'INSEE (de 1973 à 2002) ;
- l'enquête IAURIF auprès des demandeurs (novembre 2005) ;
- l'enquête IAURIF auprès des communes d'Ile-de-France (février 2006).

Volume de la demande

La demande locative est en nette augmentation : 374000 en 2006 contre 265000 en 1973, soit une augmentation de 110000. La demande de logement social concerne ainsi 7,5 % des ménages franciliens (8,9% à Paris, 8% en petite couronne et 6,1% en grande couronne) et elle représente trois fois l'offre annuelle de logements sociaux disponibles.

Les demandeurs font en moyenne deux démarches. 90 % des demandeurs déposent un dossier auprès de la commune, 40 % auprès des organismes HLM, 15 % auprès des préfectures. 6 à 7 % des démarches se font par le biais du 1 %. La commune peut être celle de résidence, du lieu professionnel ou une commune voisine.

Au final, les demandes transitent principalement par les filières mairie (90%) et préfecture (76%). En effet, la très grande majorité des dossiers déposés dans une mairie (282 000 sur 338 000) sont ensuite transmis aux préfectures. Cette transmission se fait sous forme papier (à l'exception de Paris et de la communauté d'agglomération du Mantois). Des retards de saisie importants sont parfois à signaler, par exemple dans les Hauts-de-Seine.

Des demandes « réelles »

91 % des demandes sont maintenues, contre 73 % précédemment (en 1999). Les demandeurs qui ne maintiennent pas leur projet au bout de quelques mois ou semaines sont soit déjà relogés dans le parc social, soit peu motivés par la démarche ou ont changé de situation, le motif de leur demande devenant caduc (union, séparation, mobilité professionnelle, ...).

Ancienneté de la demande

41 % des demandes ont moins d'un an et 12 % ont moins de 3 ans. À Paris, le quart du fichier est constitué par des demandes relativement anciennes, de 5 ans et plus : 100 000 en 2005 contre 76 000 en 1999.

Profil des demandeurs

On observe une augmentation des familles monoparentales et des personnes seules. La demande est dans l'ensemble moins familiale et plus sociale qu'auparavant. Près de la moitié des demandeurs sont déjà logés dans le parc social. A Paris, les travailleurs sociaux et les associations incitent vivement les personnes exclues du logement ou mal logées (foyers, habitat insalubre) à s'inscrire comme demandeur, mais les résultats de cette politique sont difficiles à quantifier.

Motivation de la demande

Le motif le plus souvent cité par les demandeurs est le besoin d'espace supplémentaire : plus de la moitié des demandeurs (56%) souhaitent un logement plus grand, comptant une pièce de plus. Le 2^{ème} motif est le coût du logement (les demandeurs disposent de revenus modestes : leur revenu par UC est inférieur de plus de 40% au revenu moyen francilien). D'autres motifs sont cités régulièrement : le handicap (11 %) ou le changement de quartier pour cause d'insécurité (8 %).

Fortement exprimée par les demandeurs, la demande d'espace traduit une inadéquation du parc existant. Cela vaut pour le parc privé où les prix pratiqués sont trop élevés pour les ménages modestes. Cela vaut aussi pour le parc social où s'appliquent des normes peut-être dépassés par rapport aux exigences actuelles des ménages : d'après la norme du code de la construction retenue par les bailleurs, seuls 26 % des ménages sont en situation de surpeuplement (et 4% selon la norme CAF), alors que cette condition concerne 60% des ménages si l'on se réfère à la norme INSEE.

Mobilité des demandeurs

Lorsque les demandeurs souhaitent changer d'environnement (de quartier, de commune), il s'agit généralement d'une mobilité de proximité (commune ou quartier limitrophe). Au total, le souhait de mobilité concerne 55% des demandeurs qui souhaitent changer de quartier ou de commune. Le problème de l'insécurité n'apparaît pas déterminant dans ces demandes mobilité.

Les demandeurs qui rencontrent le plus de difficultés pour accéder au parc social

Quelques catégories de demandeurs se heurtent à des difficultés particulières pour accéder au parc social :

- les familles nombreuses de 5 enfants et plus : la rotation des grands logements est faible, la sous occupation y est forte et la construction de 4 pièces et plus a baissé.

- les étrangers : les demandeurs étrangers comptent une personne de plus en moyenne et disposent des revenus plus faibles.
- les familles monoparentales : la fragilité économique de ces ménages est souvent accentuée.
- les ménages résidant dans Paris (où la proportion de logements sociaux est plus faible et où la mobilité est réduite).

Débats

Une telle enquête a le mérite d'aborder un sujet déterminant mais trop mal connu : la demande, et par conséquent le besoin. En effet, comment établir une politique de logement sans étudier la demande ?

La question de l'insatisfaction des locataires du parc social est posée. Certes, l'exigence des locataires peut sembler surdimensionnée, mais elle existe et elle a un impact en termes d'insatisfaction et dans les modes d'habiter. Aujourd'hui, les produits proposés par les bailleurs ne semblent plus en adéquation avec les attentes.

La demande la plus nette concerne la taille des logements : plus de surface et plus de pièces. Deux exemples classiques : une famille monoparentale constituée d'une personne avec un enfant attend un T3 (même si elle n'a pas toujours les moyens de le payer) ; les familles de 3 personnes dans un T2 souhaitent un T3. L'insatisfaction par rapport à la taille des logements ne concerne donc pas exclusivement les grandes familles ou le parc privé.

L'enquête fait ressortir le blocage des parcours résidentiels dans le parc social. Le premier logement est souvent un T2, mais après, le locataire n'en « bouge » plus, n'étant plus considéré comme prioritaire. L'idée du parcours résidentiel dans le parc social est à remettre à l'honneur. L'impression d'assignation à résidence induit une insatisfaction des locataires.

Certains demandeurs (15%) souhaitent un logement plus petit. Ce qui pose la question de la faisabilité des « échanges » pour lutter contre la sous-occupation. Il y a un problème de fongibilité des contingents et de dispersion du parc entre bailleurs et entre communes qui ne favorise pas ces « échanges ». Sans oublier le problème central du loyer : un logement plus petit peut avoir un loyer aussi cher, sinon plus, que le loyer de l'appartement plus grand susceptible d'être libéré. Les dispositifs de facilitation expérimentés (par exemple maintien du prix au m²) ne produisent pas des résultats probants.

La question de la sur-occupation n'est pas aisée à régler comme en témoigne l'échec de certaines politiques locales visant à faciliter la décohabitation (Chanteloup les Vignes) : malgré la sur-occupation, la plupart des personnes concernées ne souhaitent pas dé-cohabiter ; le

départ des enfants n'est envisagé qu'au moment du mariage ; les ressources sont insuffisantes pour payer un nouveau logement ; le départ des enfants est proche, etc.

Le problème du maintien dans les lieux d'une personne hébergée est également évoqué par les bailleurs : quelle règle appliquer ? Selon les cas, le bailleur peut proposer un logement à la personne hébergée ou lui accorder le droit d'occuper le logement quitté par le locataire en titre.

2. Les attributions de logements sociaux en Ile-de-France en 2005

AORIF-Mathieu LAURENT, DREIF-Peggy CHARLET

« 4 pages » édité pour le colloque de l'OLS du 7 décembre 2006

Cadre de l'enquête

La loi de juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions oblige les bailleurs sociaux à rendre compte des attributions de logements locatifs sociaux à l'échelon départemental. Depuis 2001, dans le cadre de l'OLS, l'ensemble des bailleurs franciliens sont enquêtés à l'échelle communale afin de disposer de statistiques plus précises.

Représentativité et diffusion de l'enquête

Le taux de réponse de l'enquête 2005 est en recul par rapport à 2004 : il est de 77% contre 84%.

Les tableaux de bord issus de l'enquête seront prêts fin 2006 (sur le site de l'OLS sont disponibles les tableaux de bord depuis 2003 par commune et par arrondissement pour Paris).

Répartition des réservations

En 2005, 82 % de logements sociaux sont réservés. Les 18% restants sont à attribuer par les bailleurs. Le nombre de logements « non réservés » a augmenté du fait des conventions arrivées à expiration.

La répartition entre les réservataires ayant participé au financement de la construction est la suivante :

- État, 22%,
- collectivités locales, 22%,
- autres réservataires (essentiellement le 1%) : 38%.

Le contingent préfectoral n'atteint donc pas le seuil de 30 %. Cela vaut pour tous les départements, où il se situe généralement entre 20 et 25 %.

Taux d'attribution

Au total, 66 929 attributions ont été prononcées en 2005. Cela représente un taux d'attribution de 7,45%. Ce taux était de 8% en 2004. Il diminue d'environ ½ point tous les ans depuis 2001

et baisse dans tous les départements pour s'établir à 5,5 % à Paris, 7 % en petite couronne et 8 à 10 % en grande couronne. Les écarts enregistrés entre grande et petite couronne tendent à se réduire. Cependant, plus on s'éloigne de la zone centrale, plus le taux d'attribution reste élevé et des écarts est/ouest sont perceptibles en ce qui concerne le pourcentage d'attributions au bénéfice des ménages les plus défavorisés.

Bénéficiaires des attributions

En 2005, près de 60% des attributions ont été prononcées au bénéfice de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds. Cette proportion est en augmentation par rapport à 2004. Les Hauts-de-Seine font exception, les ménages les plus défavorisés y représentant moins de la moitié (48%) des attributions.

Débats

Ces résultats montrent que les ménages très démunis restent prioritaires dans les politiques d'attribution. Mais les choix de candidatures effectués par le 1% se portent sur des ménages plus proches des plafonds, d'où une coexistence dans les attributions de « très pauvres » et de ménages mieux lotis. En Ile-de-France, les HLMO présentent les loyers les moins chers : c'est souvent dans ce parc que les bailleurs logent les ménages les plus démunis amenés à s'installer dans les quartiers difficiles.

Le taux d'attribution peut être analysé de façon plus fine : il varie selon la taille du logement (rotation plus faible dans les grands logements), la catégorie de financement, la nature du bailleur (Sem, Opac,...).

A propos de opérations ANRU en cours de démolition-reconstruction, les bailleurs interrogés dressent quelques constats ponctuels : moins de grands logements, peu de départs, des attributions concernant les ménages à bas revenus, des programmes mis en vente. Les bailleurs évoquent également des cas de « sortie » de ZUS.

3. Les départs de locataires du parc de l'OPAC de Paris en 2004

OPAC de Paris - Gilles CHATTO

Rapport d'enquête et synthèse de 4 pages remis aux participants

Méthodologie et contexte de l'enquête

L'enquête relative au départ des locataires avait été lancée en 1997 par l'OPAC de Paris suite au constat d'une hausse importante du taux de rotation entre 1995 et 1997 : il s'agissait d'appréhender les motifs de départ. Le questionnaire initial a

été remanié et complété à plusieurs reprises (ajout d'une rubrique immeuble-quartier). Il est rempli par le gérant au moment de l'état des lieux (ou renvoyé par la suite par les locataires). La rotation au sein du parc de l'OPAC de Paris a chuté à 4,5% en 2005, ce qui réduit quelque peu l'intérêt de l'enquête.

Données de cadrage

Les taux de rotation les plus élevés concernent les petits logements de 1 ou 2 pièces, tandis que les appartements familiaux connaissent moins de départs.

Le parc intermédiaire enregistre plus de départs que le parc social au sens strict.

L'ancienneté moyenne augmente depuis 1998 (plus de 14 ans) et les revenus baissent : la moitié des ménages partants perçoivent moins de 1000 € par mois.

Motifs des départs

Le premier motif cité est le logement trop petit. Le deuxième concerne la mutation professionnelle. Le troisième le voisinage, l'environnement. Le quatrième est le décès du locataire (à Paris, les locataires sont de plus en plus âgés). Le cinquième motif de départ est l'accession à la propriété. Et le sixième est le rapprochement familial.

Il en ressort que les motifs « subis » sont de plus en plus importants. Et que les départs se font plus vers le parc privé (accession ou location) que vers le parc social.

Destination géographique des « sortants »

Un tiers des partants restent à Paris, généralement dans le même quartier. 68,5 % restent en Ile-de-France. 30% partent en Province.

Niveau de satisfaction des locataires

Le niveau de satisfaction du locataire est bon quant à la qualité du logement et aux prestations fournies, mais le logement est jugé trop petit. Les appréciations relatives à l'immeuble sont moins positives. En ce qui concerne le quartier, les problèmes d'insécurité sont cités. Mais l'enquête n'enregistre guère de plaintes sur le niveau du loyer et des charges.

Débats

L'importance et l'intérêt d'une telle enquête sont soulignés. Il serait intéressant que les autres bailleurs fassent de même et que le questionnaire soit éventuellement complété. Les bailleurs présents évoquent leurs initiatives en ce domaine :

- LOGIREP réalise un travail analogue, quoique moins approfondi, d'où il ressort que 25 % des locataires sortants s'engagent dans l'accession. Les motifs de départ ne sont pas toujours connus, le logement trop petit est toutefois cité en premier lieu. LOGIREP recueille en moyenne 50 % de réponses pour l'enquête « entrants » et 45 % pour les « sortants ».
- l'OPIEVOY met également en place des questionnaires sur les sortants.
- l'OPAC 94 a réalisé une enquête ponctuelle qui n'a pas été pérennisée.

ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS (PERSONNES HANDICAPÉES, PERSONNES ÂGÉES) ET VIEILLISSEMENT DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL

RÉUNION DU 13 FEVRIER 2007

Ordre du jour

Le thème retenu pour cette réunion est l'accessibilité des logements (personnes handicapées, personnes âgées) et le vieillissement des occupants du parc social.

L'ordre du jour comprend la présentation :

- de données de cadrage, notamment sur les notions d'accessibilité, d'adaptabilité et d'adaptation des logements ; sur les personnes handicapées en Ile-de-France et sur la part des personnes âgées locataires du parc social ;
- d'actions, d'outils et d'initiatives (les diagnostics accessibilité du PACTE de Paris, les financements mobilisables, l'expérience de l'OPAC de Paris)

Participants

AORIF :	LANDART Denis LAURENT Mathieu
DREIF :	BOISSELEAU Jean-Yves CHARLET Peggy LOISY Christian PICHON VARIN Françoise
IAURIF :	CORBILLE Christine, GUILLOUET Jean-Jacques JOINET Hélène PAUQUET Philippe
PACTE de Paris :	AUGUSTE Catherine DAOU Soraya
OPAC de Mantes en Yvelines :	QUINTIN Françoise
OPAC de PARIS :	BOUVIER Jean-Loup CHATTO Gilles JANOD Astrid
OPIEVOY :	DUCOUDRÉ-THERRAIZE Hélène

1. Données de cadrage sur l'accessibilité des logements dans le parc locatif social francilien

IAURIF – Hélène Joinet

Les enjeux liés à l'accessibilité sont nombreux : libre choix du lieu de vie, maintien dans l'habitat, préservation de l'autonomie, visite auprès des personnes valides. Les aménagements en question profitent en outre souvent au plus grand nombre (familles avec enfants, ...). Trois notions clés sont à distinguer :

- l'accessibilité (définition du CCH ; les règles d'accessibilité s'appliquent aux bâtiments d'habitation collectifs neufs et non à la maison individuelle ou à l'habitat ancien. Ces normes sont traditionnellement centrées sur le handicap moteur mais la loi du 11 février 2005 pose le principe de l'accessibilité pour tout type de handicap) ;
- l'adaptabilité (un logement est « adaptable » lorsqu'il peut être aménagé au moyen de travaux simples et peu coûteux ; la loi du 4 août 1980 a généralisé le principe de l'adaptabilité à l'ensemble des logements (bâtiments collectifs) et mis fin au système des quotas de logements adaptés ; l'adaptabilité généralisée suscite des débats et des avis partagés en termes de surcoûts de construction, de conception des logements, notamment pour les logements temporaires comme les logements étudiants ou en foyers) ;
- le logement adapté est un logement personnalisé dont les aménagements correspondent aux besoins spécifiques de son occupant. Pour cibler au mieux ces adaptations, la loi du 11 février 2005 préconise des conventions entre les bailleurs et des établissements spécialisés.

Or certaines tendances récentes observées dans le parc social ne favorisent pas l'accessibilité du parc : sécurisation et résidentialisation des ensembles immobiliers, petits programmes dépourvus d'ascenseurs, poids de l'acquisition améliorée dans la production de logements sociaux, soit un parc ancien qui ne respecte pas les normes...

Dans ce contexte, plusieurs chantiers s'imposent. Tout d'abord une meilleure connaissance de l'offre de logements accessibles, adaptables et adaptés. La loi du 11 février 2005 confie une mission de recensement aux commissions communales pour l'accessibilité. Une bonne connaissance des normes est nécessaire pour cela et les diagnostics d'accessibilité constituent un outil intéressant.

Une meilleure connaissance de la demande s'avère également nécessaire. Pour cela, le travail avec les associations et institutions spécialisées est détermi-

nant, de même qu'un meilleur suivi du critère handicap dans la gestion des demandes de logement social.

Quant au développement de l'offre de logements accessibles, il suppose – comme le prévoit la loi du 11 février 2005 – une réelle formation à l'accessibilité du cadre bâti, un contrôle plus strict à l'achèvement des travaux, ainsi qu'une mobilisation accrue des aides existantes.

Débats

L'intervention des collecteurs pour le financement de l'adaptation des logements est évoquée, mais se pose la question des candidats, de l'attribution effective à une personne handicapée et de l'utilisation des contingents.

2. Principaux résultats de l'enquête OLS-OPS 2006 sur les personnes âgées dans le parc social

AORIF – Mathieu LAURENT

Le nombre des personnes âgées locataires dans le parc social est en augmentation.

Les chefs de ménage

A l'échelle du parc social francilien, 19,2 % des chefs de ménage ont plus de 65 ans, ce qui représente 142 100 ménages et 9,1 % ont plus de 75 ans, soit 67 300 ménages.

Parmi les emménagés récents, 4,9% ont plus de 65 ans et 1,8% ont plus de 75 ans.

Les évolutions constatées depuis 2000 sont les suivantes :

- La part des chefs de famille de plus de 65 ans en Ile-de-France était de 18,3 % en 2000 ; 18,8% en 2003 ; elle est 19,2 % en 2006.
- La part des chefs de famille de plus de 50 ans était de 41,1 % en 2000 ; 43,4% en 2003 ; elle est 46,3 % en 2006.

Les occupants

En ce qui concerne les occupants en 2006 :

- 10% ont plus de 65 ans, soit 193 413 personnes
- 4,6% ont plus de 75 ans, soit 89 174 personnes

Parmi les emménagés récents :

- 2,7% ont plus de 65 ans
- 1,1% ont plus de 75 ans

L'évolution observée depuis 2000 est la suivante : 9,5 % de plus de 65 ans en 2000, 9,7% en 2003, 10% en 2006.

Les demandeurs

D'après l'enquête OLS-IAURIF :

- 24% des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France ont plus de 50 ans
- 6,5% des demandeurs ont plus de 65 ans.

Débats

L'AORIF indique que le tableau de bord des occupants emménagés récents est disponible sur le [site de l'AORIF](#). Il est rappelé que les plus de 65 ans ne sont pas concernés par le 1 %.

L'OPAC de Paris insiste sur le fait que [le vieillissement se ressent dans le parc et non à l'entrée dans les logements](#). L'AORIF souligne que l'augmentation de l'âge des occupants favorise le nombre de gens au-dessus des plafonds. Mais la question de la prévision de la retraite se pose. Il faut prévoir la baisse de revenus liée à la cessation de l'activité. On remarque dans certains départements l'emménagement de personnes âgées voire très âgées.

Une question est posée sur les [prévisions démographiques réalisées par les bailleurs](#). En effet, des tentatives sont engagées en ce sens.

L'enquête OLS-IAURIF sur la demande locative a mis en évidence que [beaucoup de personnes âgées demandent des logements sociaux](#) mais peu de logements leur sont attribués : 6,6 % de demandes relèvent de personnes de plus de 65 ans (pour seulement 2,9% des attributions). En effet, les personnes âgées ne sont pas considérées comme prioritaires, contrairement aux familles. Par exemple, les critères préfectoraux de priorité ne prennent pas l'âge en considération. Néanmoins, les personnes âgées sont parfois prioritaires pour les communes. La problématique de la réservation se voit donc posée.

Il serait aussi intéressant [d'en savoir plus sur les motivations des personnes âgées qui font une demande](#). Les enquêtes sur la demande locative pourraient se saisir de cette question. Certaines personnes âgées recherchent des loyers moins élevés, une réduction des frais, un appartement plutôt qu'une maison, des logements plus adaptés à leur grand âge. Mais si elles sont amenées à payer un loyer comparable, voire plus élevé pour un logement plus petit, il sera difficile qu'elles acceptent de déménager.

3. Statistiques sur les personnes handicapées bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH) en Ile-de-France

Données transmises par Mme Danie CHEMINEAU – CTRAD-CAF Ile-de-France

Voire tableau joint en annexe 3

4. Diagnostics d'accessibilité réalisés par le PACTE de PARIS

Pacte de Paris - Soraya DAOU

Structure associative relevant de la Loi 1901, le PACTE de Paris appartient au réseau des PACT Arim qui œuvrent pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat, le redressement des copropriétés en difficulté, la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme, l'intervention sur les quartiers anciens (OPAH).

Le PACTE de Paris est d'autant plus concerné par l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement que, dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG) « mobilité réduite » lancé en 2006, la Ville de Paris a demandé au Pacte d'apporter aux personnes concernées une information sur les aides existantes, une assistance technique pour la réalisation des travaux et une aide administrative pour la mobilisation des financements.

Par ailleurs, le PACTE de Paris a mis en œuvre une démarche de diagnostic d'accessibilité (à l'immeuble et au logement) qui peut aussi bien concerner les personnes à mobilité réduite, en fauteuil ou déficientes sensorielles.

Le diagnostic immeuble est le plus souvent engagé à l'initiative d'un bailleur social (plus rarement privé) qui veut rendre son patrimoine accessible. Ce diagnostic comporte un état des lieux de l'existant, l'identification des obstacles, la définition des préconisations et l'estimation du coût des travaux. Une fois les travaux chiffrés, les bailleurs définissent leurs priorités d'intervention.

Les parties communes sont étudiées, du portail d'entrée à la porte du logement, sans oublier le parking et les caves. Les obstacles recensés sont divers : marches, largeur des paliers, grilles, hauteur des boîtes aux lettres, du digicode, absence de mains courantes, éclairage insuffisant, etc.

Quant aux diagnostics logements, outre une évaluation technique (par un architecte, voire un ergothérapeute), ils se fondent sur une évaluation sociale et financière du demandeur. Des travaux peuvent ensuite être préconi-

sés (réfection des sols, aménagement des salles d'eau, système d'ouverture et fermeture des portes et fenêtres).

Débats

L'OPAC de Paris insiste sur le problème de l'**entretien de certains équipements** et du surcoût pour les bailleurs. A cet égard, le PACTE de Paris signale qu'il travaille avec des entreprises qui proposent une garantie sur 10 ans et qu'il est tout à fait nécessaire de bien définir les besoins technologiques avant la demande d'autorisation.

Suite aux questions émanant notamment de l'AORIF, le PACTE de Paris est amené à présenter le réseau des Pact (un par département) et leur organisation au sein d'une fédération régionale. L'OPIEVOY signale qu'il travaille avec les Pact avec des conventions différentes selon l'implication demandée au Pact qui fait de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le bailleur.

Plusieurs questions portent sur le **coût des diagnostics** accessibilité (variable selon le nombre de bâtiments). Le Pacte de Paris établit une décomposition entre un forfait à l'immeuble et un forfait par cage d'escalier, soit 700 € pour l'ensemble des espaces communs et 600 € par cage d'escalier. Par logement, c'est un autre forfait qui s'applique : 400 € avec la préconisation + 100 € pour la recherche de financement.

Se pose donc la question du **financement du diagnostic**, l'AORIF évoquant à cet égard le risque de ne plus disposer de fonds pour les travaux. Mais pour l'heure, tous les Pact ne font pas de diagnostic accessibilité et chaque Pact a son fonctionnement en la matière. Il y a cependant une convention type PACT ARIM / bailleurs. Pour les adaptations dans un logement, les demandes peuvent provenir du locataire, du propriétaire (personnes âgées et personnes handicapées), d'associations spécialisées.

Quand le PACTE de Paris intervient pour un bailleur social, c'est avant tout sur les **parties communes** et un point sensible de l'immeuble. Le bailleur prend ensuite en charge les actions.

Parmi les bailleurs mobilisés sur ces questions, le PACTE de Paris évoque **Immobilier 3F** qui a recensé, dans le cadre d'un partenariat avec le Pacte, les personnes handicapées ou âgées logées dans son patrimoine et les personnes qui ont fait des demandes précises d'adaptations. Il est signalé que l'OGIF a travaillé sur l'habitat des personnes âgées et leurs besoins. Certains travaux lourds nécessitent des autorisations (syndic de copropriété, service municipal...).

5. Les aides aux travaux d'accessibilité

Pacte de Paris - Catherine AUGUSTE

Les interventions dans les logements de personnes âgées et handicapées constituent une part importante de l'activité des PACT.

Les travaux bénéficiant d'une aide financière concernent :

- la restauration du cadre de vie (remplacement peintures, papiers peints, fenêtres, moquette, carrelage ; pose de portes, de poignées préhensibles)
- l'amélioration du confort (hauteurs des prises et interrupteurs, mitigeurs)
- l'adaptation à de nouvelles situations (remplacements d'une baignoire par une douche, barres d'appui, surélévation des WC)
- le recours aux technologies (télécommande pour les portes, fenêtres, l'éclairage, les rideaux électriques...).

Les financements mobilisables proviennent de la caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) et des caisses de retraites complémentaires, de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), du centre d'action sociale, de la Région Ile-de-France, de la maison départementale pour les personnes handicapées (MDPH).

Les aides de la CNAV s'inscrivent dans le cadre du maintien à domicile ou de la prévention de la perte d'autonomie. L'aide maximum est de 1928 €. Son taux varie de 30 à 65% en fonction des ressources mensuelles. Une récente circulaire impose désormais une évaluation préalable globale des besoins de la personne âgée et la mise en place d'un plan d'action personnalisé (donc le recours à une structure évaluatrice).

Les aides de l'ANAH s'appliquent à tout type de handicap et au grand âge. Elle est de 8000 € maximum à Paris.

L'aide à l'amélioration de l'habitat du centre d'action social répond à des critères d'âge, de ressources et de résidence. Son montant maximum est de 1296 € avec des possibilités de déplafonnement pour les travaux d'adaptation.

L'aide du conseil régional d'Ile-de-France s'étend au parc social et au parc privé « à caractère social » Elle nécessite l'évaluation d'un ergothérapeute. Mais, le conseil régional reste peu sollicité au vu de la complexité des dossiers et des délais.

La prestation compensation handicap (PCH) relève de la Maison départementale des personnes handicapées. Son montant est de 10 000 € maximum sur 10 ans. Son attribution suppose l'intervention d'une équipe d'évaluation pluridisciplinaire et la proposition d'un plan personnalisé de compensation du handicap. Cette pro-

cedure implique des délais relativement longs de 4 à 6 mois actuellement, les personnes pouvant en outre refuser ou modifier le plan d'aide, sans compter qu'il faut attendre l'évaluation de la MDPH pour solliciter les autres financeurs.

Au final, la recherche de financement peut prendre entre 8 et 18 mois. Dans le parc social, chaque organisme bailleur a sa propre politique et les participations se font souvent au cas par cas.

Débats

L'AORIF s'interroge sur le mode de transmission de l'information aux personnes susceptibles d'être concernées. Le Pacte précise qu'il est, pour cela, en [lien avec les services sociaux](#) (centre d'action sociale de chaque arrondissement que les personnes âgées connaissent très bien), les bailleurs sociaux, des associations, qu'il est présent dans des salons, des forums, et qu'il assure des permanences dans les mairies.

6. L'action de l'OPAC de Paris en faveur de l'accessibilité des logements aux personnes âgées et handicapées

OPAC de Paris – Mission handicap et mobilité réduite - Jean-Loup BOUVIER

La Mission handicap a été créée par l'OPAC de Paris en novembre 2004. Sa mission est transversale et relève à la fois de la coordination, de l'information et de la sensibilisation. Elle s'intéresse aux logements neufs, aux logements adaptés et aux attributions et mutations.

Le vieillissement dans le parc de l'OPAC

Les personnes de 60 ans et plus totalisent près de 40 000 locataires dans le parc de l'OPAC et ils seront 1,7 fois plus nombreux dans 25 ans.

Les objectifs de l'OPAC de Paris

Ces objectifs portent à la fois sur la construction neuve (5% de logements adaptés), la réhabilitation (5% des logements adaptés dans les réhabilitations), les attributions (5% des attributions au bénéfice de personnes handicapées, à mobilité réduite), les demandes des locataires (objectif de 120 logements adaptés).

Le budget et les outils

Un budget de 1,5 millions € par an est alloué par l'OPAC aux travaux d'accessibilité : 1 million pour les logements (occupés et vacants), 500 000 pour les parties communes. Les outils mobilisables pour les travaux handicap sont divers : un budget, mais aussi un dispositif spécifique de dégrèvement de taxe foncière pour une liste de travaux et pour les immeubles de plus de 15 ans assujettis à la TFPB, des procédures internes réactualisées, des campagnes d'informations, des marchés spécifiques « travaux handicaps », des produits ordinaires ou spécifiques.

Le recensement de l'offre

Grâce aux diagnostics accessibilité, fin décembre 2006, 50 000 logements ont été diagnostiqués. Ils se répartissent en 3 catégories : 13 000 accessibles ; 25 000 praticables par une personne à mobilité réduite (« praticables canne ») ; 12 000 inaccessibles.

Ces informations sont intégrées dans le logiciel IKOS. Les diagnostics accessibilité prennent la forme de fiches qui présentent : l'espace extérieur, l'entrée à l'intérieur de l'immeuble, les circulations verticales, les paliers d'étage et les locaux de service.

Bilan des travaux d'accessibilité des immeubles

Situation fin décembre 2006 : 420 000 € engagés, 75 dossiers (travaux terminés ou en cours). Les travaux sont réalisés à la demande de locataires ou programmés suite aux diagnostics. Les principaux aménagements réalisés portent sur l'interphonie-visiophonie, l'automatisation des portes, les rampes, les places de parking.

Bilan des travaux d'adaptation des logements

Situation fin décembre 2006 : 750 000 € engagés, 82 logements adaptés, 48 chantiers en cours, 80 demandes en cours. Les adaptations réalisées concernent principalement les sanitaires (barres de maintien, pare-douche, douche basse, lavabo ergonomique, sols antidérapants...).

Difficultés

Toutes les demandes ne sont pas recevables : impossibilité technique, inaccessibilité durable, non conformité aux dispositions réglementaires, réhabilitation pro-chaine....

Débats

Toutes ces aides restent d'ordre technique. Les organismes qui financent sont nombreux à demander le diagnostic d'un ergothérapeute et un des problèmes actuels se situe dans la [recherche d'un ergothérapeute](#).

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

RÉUNION DU 14 JUIN 2007

Ordre du jour

Exposés et débats autour du thème de l'attribution des logements sociaux :

- les critères de priorité
(« l'empilement » des critères de priorité, les relogements suite aux démolitions Anru, le droit au logement opposable, les accords collectifs,) ;
- les contingents
(la gestion des contingents, les incidences de la délégation de contingent préfectoral) ;
- présentation par l'OPIEVOY et le Conseil Général des Yvelines (PDALPLD) de leur pratique et de leur expérience.

Participants

AORIF : LANDART Denis
LAURENT Mathieu

DREIF : BERTOLINO Claude
CHARLET Peggy
LOISY Christian
PICHON-VARIN Françoise

EFIDIS : VITSE Annie

Groupe Logement Français :
THIBAUD de MAISTRE Marianne

IAURIF : CORBILLE Christine
GUIGOU Brigitte
GUILLOUET Jean-Jacques
JOINET Hélène

OPAC 75 : CHATTO Gilles
JANOD Astrid
ROCHER Marie-Noële

OPIEVOY : DUCOUDRE-THERRAIZE Hélène

PDALPD des Yvelines :
PEQUIGNOT Valérie

Préfecture 92 Misson Ville-Logement :
CREUSER Hélène

TOIT et JOIE : MAUGER Jean-Luc

Introduction

IAURIF - Christine CORBILLE

Le thème des attributions a été abordé lors du colloque de l'OLS de décembre 2006 (qui sont les attributaires ?, le fonctionnement des contingents, les incidences de la délégation du contingent préfectoral : permet-elle d'améliorer l'accès des prioritaires au logement ou est-ce le contraire ?).

Dans le cadre du groupe inter-bailleurs de l'OLS, il s'agit avant tout d'échanger autour des pratiques des bailleurs.

1. Données de cadrage

IAURIF - Hélène JOINET

La baisse des attributions affecte l'ensemble des départements franciliens. D'après l'enquête de l'OLS, qui certes ne couvre pas l'intégralité du parc social, le taux d'attribution en Ile-de-France a chuté à moins de 7,5%. En appliquant ce taux au nombre de logements sociaux décomptés via l'enquête EPLS, on obtient environ 85600 attributions en 2005, chiffre bien inférieur au nombre de demandeurs estimé en 2005 à 374 000. Les attributions baissent donc et elles sont de plus en plus prononcées en faveur de ménages défavorisés puisqu'en 2005, 60% des attributions sont au bénéfice de ménages dont les ressources correspondent au PLAI.

En matière de critères d'attributions, sur le plan législatif et réglementaire, on est dans une période d'attente des décrets d'applications des loi ENL et DALO. La Loi ENL a supprimé les règlements départementaux d'attribution (RDA), pas toujours remplacés, d'où un vide juridique.

Le processus d'attribution est complexe. Il renvoie à une succession d'étapes (mise à disposition du logement, désignation par le réservataire, attribution par le bailleur, engagement de location), à un système de réservations au profit des organismes financeurs et comporte la possibilité de refus de la part des candidats mais aussi du bailleur. D'après l'enquête attribution de l'OLS, en 2005, près de 82% du parc francilien est réservé, le reste étant attribué par les bailleurs. Les contingents préfectoraux et des collectivités locales avoisinent chacun 20% et le plus gros contingent est celui du 1%, proche de 40%.

Dans les conditions d'accès au logement social, on distingue les conditions d'accès générales qui tiennent principalement à la personne, au n° d'enregistrement et aux conditions de ressources. Mais il y a aussi les conditions d'accès prioritaire : ménages privés de logement, ménages occupant un logement précaire ou insalubre, ménages cumulant les difficultés économiques et socia-

les mais aussi ménages inscrits depuis longtemps au fichier des demandeurs.

Au final, une certaine confusion règne. Les RDA ont même été amenés à distinguer dans la masse des prioritaires, les « prioritaires » et les « très prioritaires ».

On observe aussi parfois certaines imprécisions. Il y a par exemple des catégories de ménages prioritaires floues et fourre-tout ou des catégories difficiles à recenser (famille occupant un logement sous occupé suite au placement d'enfants, mal logés reprenant une activité après une période de chômage de longue durée).

La confusion des critères de priorités s'exprime notamment dans l'empilement des textes : PDALP, accord collectif, loi Dalo, chartes d'attributions des communes, des bailleurs, communications des maires, relogements de droit...

La loi Dalo

La loi DALO institue et renforce les procédures de recours gracieux puis contentieux pour les ménages qui n'ont pas reçu d'offre de logement social. Elle institue un droit opposable au logement et il faut alors que le logement soit indépendant et décent. Elle tend aussi à instituer un droit à l'hébergement.

La loi DALO distingue 5 grandes catégories de ménages prioritaires et elle leur accorde le droit de procéder sans délai à un recours amiable devant la commission de médiation et le droit de recourir dès 2008 devant une juridiction administrative. Les principaux outils mobilisés par la loi sont la commission de médiation (qui transmet au préfet la liste des demandeurs prioritaires), la juridiction administrative (qui peut ordonner à l'Etat de loger le demandeur et imposer une astreinte financière) et, bien sûr, le contingent préfectoral qui est mobilisé pour toutes ces attributions.

Une question majeure est celle de l'impact quantitatif de cette loi. Des estimations sont en cours. 35000 ménages inscrits au fichier parisien pourraient faire appel dès 2007. Entre 70000 et 100000 en Ile-de-France.

Se pose aussi la question de son articulation avec les autres documents et des modalités de son interprétation : on peut penser que les ménages occupant un logement insalubre seront invités à se retourner contre leur propriétaire avant de recourir à la commission et que le cœur de cible de la loi sera plutôt les personnes sans domicile ou en structure d'hébergement, d'urgence et temporaire. Par ailleurs, l'apparition de nouveaux laisser pour compte est probable avec de nouveaux exclus du contingent préfectoral si ce dernier est monopolisé par les prioritaires de la loi DALO (par exemple qu'advient-il des ménages résidant dans les immeubles vendus à la découpe ?).

Se pose enfin la question, mais c'est peut-être un faux débat, de savoir si la loi DALO n'instaure pas à terme une possible concurrence entre le critère d'ancienneté et le critère d'urgence : après 2012, qui sera considéré comme prioritaire entre une mère seule avec enfant vivant dans une structure d'urgence ou un ménage « classique » inscrit depuis un temps anormalement long.

L'ANRU

Les relogements Anru introduisent une catégorie supplémentaire de ménages prioritaires qui « charge » des circuits déjà très chargés, d'autant qu'il s'agit souvent de grands ménages nécessitant de grands logements pour lesquels on est plutôt en situation de pénurie ou de ménages à faibles ressources difficiles à reloger.

Or les relogements sont au cœur du dispositif de l'Anru et constituent un préalable déterminant. On observe actuellement une montée en puissance des relogements Anru qui donnent lieu à une ingénierie spécifique (Mous...) et qui s'opèrent pour l'essentiel dans les sites et dans l'habitat existant. Le recours au contingent préfectoral facilite ces relogements.

La délégation du contingent préfectoral

La délégation (de tout ou partie) du contingent préfectoral est inscrite dans la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. En Ile-de-France, cette délégation est aujourd'hui mise en œuvre dans les Hauts-de-Seine, les Yvelines (Mantes), le Val d'Oise (communes avec ZUS, avec plus de 75% de logements sociaux, pour toutes les constructions sociales neuves), et de façon ponctuelle en Essonne. Elle fait débat.

D'une part, elle comporte un risque pour les ménages prioritaires « non locaux » (risque de repli local).

Mais d'autre part, c'est une façon de réconcilier certains élus avec le logement social en accroissant leur maîtrise du peuplement. La question du suivi, effectif ou non, par les différentes Préfectures de l'utilisation de cette délégation se pose aussi.

2. La demande de logements sociaux dans les Yvelines

OPIEVOY - Hélène DUCOUDRE-THERRAIZE

Le fichier de la demande de logements sociaux des Yvelines enregistre environ 23 000 demandeurs et l'OPIEVOY recense entre 5 000 et 6 000 demandeurs. L'OPIEVOY accepte toutes les demandes, en sachant que près de 95% des demandeurs ne recevront aucune proposition de logement, d'où un certain malaise par rapport aux locataires.

L'OPIEVOY dispose d'un patrimoine propre uniquement dans les sites sensibles. C'est d'ailleurs sur les sites

sensibles que la probabilité d'avoir une proposition est la plus forte, tandis que hors des ces zones, les possibilités sont très faibles. Par exemple, le délai d'attente à Versailles est de l'ordre de 10 ans.

Le travailleur social n'a que des solutions assez bloquées et il va donc inscrire le demandeur partout. La situation est tellement « bouchée » que les attributions ne sont pas toujours adaptées au produit : on loge par exemple en logement indépendant quelqu'un qui n'est pas apte à l'autonomie.

En tant que bailleur, on observe une baisse phénoménale du taux de rotation. Dans le département des Yvelines, on enregistre ainsi un taux de rotation de 7 % dans les sites ANRU et de 5 % hors de ces sites. Le problème principal est bien le manque de disponibilités de logements.

3. Le PDALPD des Yvelines

PDALPD des Yvelines – Valérie PÉQUIGNOT

Dans les Yvelines, on a un chargé de mission accord collectif qui centralise l'ensemble des dossiers envoyés par les travailleurs sociaux et qui vérifie les modifications des critères et si un accompagnement social est attribué ou non. Il y a 1500 ménages en accord collectif dans le département. Ils sont sur un fichier spécial.

Les objectifs du PDALPD 2007-2009 portent sur le logement par les bailleurs de 900 ménages : 450 en difficultés financières, 450 en difficultés sociales et financières. L'objectif de sortie des structures d'hébergement est fixé autour de 300-350. La fluidité des solutions d'hébergement est en effet une question très importante.

Pour le contingent préfectoral, les bailleurs reçoivent les coordonnées du demandeur. Mais le contact avec le candidat est souvent compliqué à établir et la situation a pu changer entre la date de dépôt de la demande et l'examen du dossier. Le taux d'échec est important et il faut plusieurs candidats. Dans le cadre de l'accord collectif, il peut y avoir des liens entre le bailleur et les structures de suivi social.

4. Débats

Les accords collectifs

- Les accords collectifs ne rassemblent pas nécessairement les plus défavorisés. Il faut en effet le signalement d'un travailleur social.

Pour l'instant, les prioritaires sont les ménages accompagnés et non les autres, ceux qui sont hors circuits,

c'est-à-dire les ménages non accompagnés et non repérés.

- Les ménages en difficulté et non accompagnés seront peut-être les premiers à faire appel à la loi DALO. La loi Dalo et les accords collectifs vont probablement se heurter.

- Comme une proposition qui vient du 1%, on peut faire valider un accord collectif à posteriori dans les Yvelines (par exemple pour une famille en difficulté), mais c'est difficile.

- On repère les gens qui relèvent des accords collectifs parce que c'est tamponné et signalé. A la Préfecture 78, il y a un service dédié.

- Dans les Yvelines, tous les accords collectifs vont sur les mêmes communes, là où il y a de la rotation. Il faudrait des accords collectifs pas seulement au bailleur, mais à la commune. Il y a un risque de ghettoïsation. Il y a par exemple Maurepas qu'on surcharge.

- A Paris, les accords collectifs concernent 1 200 ménages et l'OPAC doit en reloger plus de 600. Il n'y pas d'inscription en accord collectif à posteriori. Pour relever de l'accord collectif, il faut cumuler des difficultés et être suivi par un travailleur social (pour être labellisé). Cela correspond à une filière d'attribution.

Difficulté des attributions

- Les services préfectoraux sont parfois tellement sollicités et soumis à des injonctions si contradictoires qu'ils ne savent quels candidats choisir.

- Le problème est que là où il y a de la vacance, les candidats n'ont pas le bon profil et risquent d'accentuer les difficultés déjà rencontrées dans les ensembles concernés et qu'ailleurs il n'y a pas de vacance.

Propositions et refus

- A Paris, la commission du Maire sélectionne 3 candidats et les propose ensuite à la commission bailleurs. A Paris, on a seulement du 1 pour 1. On propose 3 candidats en commission. Ils ne sont pas tous avisés. Seul le premier est avisé. Après, s'il refuse, la commission avise le suivant.

- La visite par les réservataires se fait avant la commission. Toutes les autres visites se font après la commission, ce qui évite la déception. La commission peut « retoquer » le choix des réservataires.

- Le Préfet présente parfois de 4 à 7 candidats selon le département.

- Le taux de refus est important dans les PLI.

- Dans les Yvelines, la Préfecture envoie 4 candidats. La Préfecture des Yvelines n'envoie que le nom et l'adresse. Il en résulte un taux d'échec important. On nous avise, en tant que bailleur, et c'est à nous de faire le travail. Souvent, on perd la trace de la personne. Au niveau technique, le fait d'avoir 4 candidats permet de ne pas perdre de temps. Ils reçoivent tous un bon de visite. Et ensuite, s'ils acceptent, leur demande est étudiée dans l'ordre de la Préfecture. Les autres réservataires,

notamment les villes, envoient 1 candidat (plus rarement 2 ou 3). Ces candidats ont déjà visité par eux-mêmes quand ils nous arrivent, ils ont déjà accepté le logement et on les passe en commission.

- Dans les Yvelines, il y a même 3 accords collectifs sur le même logement. On essaie de respecter l'ordre présenté. Les villes peuvent faire des multipositions. Et c'est le bailleur qui refuse, pas le maire.

- Dans les Hauts de Seine, avant la délégation, la Préfecture disposait d'un véritable service logement pour gérer le contingent préfectoral, avec des critères et une charte. On en était à 18000-20000 demandeurs. Les dossiers étaient actualisés et on connaissait les cas. On observait donc peu de retours et de refus. On sélectionnait nos candidats, et on envoyait un candidat après l'autre. Les bailleurs ont supprimé cela. Ils trouvaient que c'était trop long. Ils ont demandé plusieurs candidats.

- Dans les années 80-90, face aux problèmes de vacance, on a eu le souci de multiplier les propositions.

- On a mis en place des procédures pour que les logements ne restent pas trop longtemps vacants. La question, c'est plutôt le rapport aux demandeurs : à quel moment le demandeur est informé et comment on l'informe sur sa chance d'accéder au logement ?

La délégation du contingent préfectoral

- Dans les Hauts-de-Seine, on en est à une première année de bilan. 32 communes sur 36 ont la délégation (en septembre 2007, une 33^{ème} commune sera concernée : Fontenay-aux-Roses).

Le bilan du côté des maires est positif. Cela leur a permis de réaliser des opérations tiroirs et des rééquilibrages entre quartiers. Cela leur a donné de l'oxygène.

Mais il y a forcément des mécontents, notamment les ménages qui viennent de l'extérieur de la commune. Et on ne connaît plus exactement de façon globale le nombre de demandeurs dans le département.

- Le contingent préfectoral permettait d'avoir une perception pour l'ensemble du département.

- Dans les Hauts-de-Seine, le PDALPD et les accords collectifs ont mieux fonctionné qu'avant, avec un chiffre de relogement à la hausse.

- A Paris, malgré la délégation, le Préfet a conservé son droit de désignation. Cela permet de tempérer les volontés proprement locales. Cela permet de ne pas arriver à une forme de discrimination.

- A Poissy, en Anru, la délégation préfectorale marche bien.

Les relogements Anru sont complètement « priorités ». Et la mairie donne des logements. Sur les Mureaux, il y a une Mous de délégation préfectorale et tout est donné pour les relogements Anru. Une association a donc lancé des squats pour les « recalés » du fichier. Le reste est pour les relogements du 1% et donc pour des ménages extérieurs.

Les candidats extérieurs

- Le plus difficile, c'est le circuit des non locaux.
- Les opérations de testing menés dans certains départements, notamment le 92, montrent que certaines communes refusent des inscriptions.
- Dans les Hauts-de-Seine, un demandeur peut être renvoyé comme une balle de la Préfecture, à la commune, au bailleur, avec des refus d'inscription par la commune.
- Seuls les ménages sans grandes difficultés peuvent être accueillis, ceux qui arrivent avec de grandes difficultés sans accroche territoriale sont refusés.

La loi DALO et les accords collectifs

- Il se peut que le contingent préfectoral ne serve qu'à la loi Dalo. Dès la rentrée, on regardera dans les fichiers préfectoraux quels sont les prioritaires Dalo (qui ne sont pas forcément ceux des accords collectifs).
- La loi Dalo et l'accord collectif vont entrer en conflit.

La loi DALO et son impact sur les relogements Anru

- Avec la loi Dalo, il y a un risque de scénario catastrophe, le contingent préfectoral étant moins mobilisé pour l'Anru. Il n'est par exemple pas sûr que dans la deuxième tranche de certaines démolitions, le levier préfectoral puisse encore être utilisé. Il y a un réel risque de bloquer une politique publique par une autre. D'où l'urgence d'avancer dans les projets Anru.

Les démolitions Anru

- On constate un an et demi, voire deux ans de retard pour les démolitions dans les sites Anru. Et ce retard se répercute sur les constructions et les reconstructions.
- On se situe au milieu du gué. Les immeubles sont aux trois quarts vides. Restent souvent les locataires réfractaires.
- Les sites qui progressent le mieux sont ceux qui ont démarré tôt ou ceux pour lesquels les démolitions sont prévues depuis longtemps : en grande couronne, dans les ZUS importantes.

Le 1%

- Les collecteurs 1% s'intéressent en premier lieu aux petits logements qui tournent et rapportent.
- Mais le profil des candidats du 1% tend à se rapprocher du profil des autres demandeurs et l'objectif de mixité s'estompe. De plus en plus de logements PLI sont rendus et les logements PLS sont loués difficilement, sauf quand il s'agit d'entreprises de cadres. La priorité tend à devenir le logement des travailleurs pauvres, les cadres ne sont plus mis en avant. Dans les CE des grosses entreprises, ils veulent du PLUS et du PLAI pour les salariés pauvres.
- Les bailleurs ont du mal à commercialiser le PLS auprès des collecteurs, mais le PLS sans 1% ne peut pas sortir.

Les logements PLS

- Certains PLS n'ont pas de sens sur certains territoires. Les grands logements PLS ont du mal à trouver preneur, surtout en Seine et Marne. De même, des pavillons en PLS à 1000 € hors charge de chauffage ont du mal à être loués lorsqu'ils se situent loin de Paris. A ce prix, les ménages seront plus tentés par l'accession.
- Le revenu PLS renvoie à une capacité de remboursement de 800 à 900 € par mois.
- Les grands PLS ne marchent plus, ils sont trop chers.
- Il faut retravailler la typologie.
- De nombreux PLS renvoient à des produits spécifiques pour des étudiants, pour des personnes âgées.
- Au sein du patrimoine de l'OPAC de Paris, 25% des PLS correspondent à des logements acquis occupés (dont les loyers ont été baissés).
- Les programmations avec des parts importantes de PLS (de l'ordre de 50%) sont souvent le résultat d'un travail préalable de fond et de ciblage précis avec les collecteurs.
- On fait des PLS en Seine Saint Denis, dans les communes SRU de l'Ouest, auprès de certaines sociétés HLM qui travaillent en lien avec les collecteurs, pour des résidences spécifiques.

Les réservations des Ministères

- Pour ces réservations, la contrainte géographique est forte. Les réservations directes par les Ministères ont augmenté. Ce système intéresse les bailleurs parce qu'il se traduit par un paiement en subventions et non en prêts.
- Le ministère des Armées dispose de PLI, mais il relogé en priorité du personnel faiblement gradé. Il a donc tendance à restituer ses PLI.
- Il y a des cas très particuliers pour le logement de certains fonctionnaires qui nécessitent le 1%.

Les ventes de HLM

- La vente de logements HLM est certes une façon de créer une offre accessible, de fluidifier le marché, mais elle risque de représenter pour les bénéficiaires un cadeau démesuré.
- On enregistre de l'ordre de 500 ventes HLM par an en Ile-de-France. Ce sont surtout des pavillons en grande couronne. Pour 10 mises en vente, on compte une vente effective.
- A Créteil, le prix de vente aux habitants tourne autour de 2000 €/m². L'impact sur les prix du marché est nul.

Multiplication des textes régissant les attributions et modalités des premiers peuplements

- Les textes - chartes et autres - sans valeur juridique et énonçant des critères d'attribution parfois illégaux tendent à se multiplier localement, même hors délégation, et sont utilisés pour refuser certains profils. Et en ce

domaine, les bailleurs ont du mal à contrer les maires dans la mesure où la construction des logements sociaux est en jeu.

- Le premier peuplement négocié avec la commune est un « facilitateur » de construction. « Le local au local » est une façon d'intéresser les maires.

- Les préfectures sont parfois tellement débordées et cumulent tellement d'objectifs et de priorités à gérer qu'elles finissent par moins négocier en cas de construction neuve et de premier peuplement. C'est dommage.

LES VENTES DE LOGEMENTS HLM AUX OCCUPANTS ET LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

RÉUNION DU 10 DÉCEMBRE 2007

Ordre du jour

La troisième et dernière réunion du groupe de travail bailleurs de l'OLS de l'année 2007 est consacrée :

- en première partie, aux ventes HLM aux occupants (pourquoi certains organismes vendent et d'autres pas, comment se passent concrètement les ventes ? etc.), avec Mme Benmakhlouf de l'Office public des Hauts-de-Seine comme intervenante ;

- en seconde partie, à la gestion des copropriétés et au métier de syndic, avec M. Athiel de GEXIO-ESSIA et M. AGARD d'Habitat Francilien comme intervenants.

Participants

AORIF :	LANDART Denis LAURENT Mathieu
Coopération et famille :	FEURTÉ Josette MARQUES Isabelle
DOMAXIS :	MASSÉ Marie-Michèle
DREIF :	BOISSELEAU Jean-Yves CHARLET Peggy PICHON-VARIN Françoise
EFIDIS :	VITSE Annie
GEXIO Coop HLM :	ATHIEL Didier
Groupe Logement Français :	THIBAUD Marianne
Habitat Francilien :	AGARD Pierre
IAURIF :	CORBILLE Christine DAVY Anne-Claire GUIGOU Brigitte GUILLOUET Jean-Jacques JOINET Hélène
I3F :	CAPPELLA Danielle
OPAC 75 :	CHATTO Gilles JANOD Astrid
OPDHLM 92 :	BENMAKHOUF Gabrielle
SAGECO :	BLIN-DENIS Virginie

1. Données de cadrage

IAURIF - Hélène JOINET

Comme pour chaque réunion du groupe bailleurs, l'IAURIF a préparé une introduction afin de livrer des données de cadrage, de poser des questions et de lancer les débats.

Les objectifs gouvernementaux et l'Ile-de-France

Pour mémoire, les objectifs affichés par le gouvernement portent sur la vente de 40 000 logements locatifs sociaux par an à leurs occupants. Ce chiffre est important si on le compare à l'effectif d'environ 5000 cessions enregistrées chaque année en France entière.

Que signifie cet objectif en Ile-de-France ? Il serait absurde, vu les tensions qui règnent sur le marché francilien, de répercuter cet objectif national sur le parc social francilien par un simple ratio : le parc social francilien représentant 28% du parc de la métropole, l'objectif régional serait de 11 200 logements à vendre chaque année. Les chiffres actuels avoisinent en effet plutôt 700 logements locatifs sociaux vendus chaque année à leurs occupants en Ile-de-France.

On a donc préféré estimer le parc potentiellement concerné, à savoir les logements de plus de 10 ans situés hors communes SRU, et on aboutit au résultat de 60% du parc HLM francilien soit 720 000 logements.

Les sources statistiques : EPLS, ENL...

La principale source statistique mobilisable pour la connaissance des ventes HLM aux occupants est l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Elle comporte une sous-rubrique relative au « nombre de logements vendus à l'occupant ».

Or cette statistique est généralement peu restituée, probablement parce qu'elle est souvent insuffisamment renseignée. Les effectifs de ventes à l'occupant fournis par l'enquête sont donc à utiliser avec prudence. Il y a en effet parfois confusion entre les mises en ventes et les ventes effectives et cette question reste, en outre, souvent non renseignée, d'où des chiffres redressés d'une année à l'autre.

Le constat actuel est donc bien celui d'une connaissance statistique insuffisante qui appelle des améliorations.

L'enquête PLS restitue néanmoins des informations sur la thématique plus globale des « sorties du parc HLM » qui englobent aussi bien les ventes, les démolitions et les changements d'usage. Et en ce domaine, l'enquête met en évidence un volume croissant de

sorties du parc : l'enquête recense ainsi en 2005 plus de 5 500 logements « sortis du parc » en Ile-de-France (dont 700 ventes à l'occupant), à comparer aux 12 300 logements locatifs sociaux mis en service la même année.

D'autres sources statistiques permettent d'interroger les sorties du parc HLM vers l'accession. L'enquête nationale logement de 2002 (ENL) indique que 15% des accédants récents en Ile-de-France (accession au cours des 4 années précédentes) sont issus du parc HLM, mais avec des différences importantes selon les territoires : beaucoup plus de sorties du parc HLM vers l'accession en grande couronne (20%) qu'à Paris (1,5%), tandis que la Petite Couronne occupe une place intermédiaire (11%).

Les dossiers de prêts aidés (PTZ, PAS...) pourraient être une autre source d'information mobilisable, mais les questions relatives au précédent statut d'occupation de l'accédant sont rarement renseignées. D'où parfois la nécessité d'enquêtes ad hoc pour en savoir plus.

L'USH a ainsi mené une enquête auprès de 9 gros bailleurs sur un échantillon de 1000 locataires ayant quitté leur logement en 2006. D'après cette enquête, l'accession concerne plus du tiers des sortants et elle est surtout le fait de familles déjà établies, pouvant s'appuyer sur un double salaire et achetant plutôt des logements grands ou moyens et des maisons individuelles.

Le précédent du « Right to Buy au Royaume-Uni »²

C'est en 1980 que le gouvernement Thatcher a instauré le mécanisme du « Right to buy », c'est-à-dire la vente à l'occupant. Ce dispositif renvoie en grande partie à un objectif politique et idéologique de renforcement de la propriété occupante et de limitation du patrimoine d'habitations et du pouvoir des collectivités locales.

Des systèmes d'acquisition à tarif préférentiel sont mis en place, avec des décotes de l'ordre de 35% pour les maisons individuelles et de 70% pour les appartements.

Près de deux millions de logements ont ainsi été vendus de 1980 à 2004 et, à la grande époque du « Right to buy », près de 200 000 logements ont été vendus chaque année.

Cette politique a contribué, avec d'autres mesures, à la diminution par deux du parc d'habitations des collectivités locales (de 5 millions en 1981 à 2,5 millions en 2003) ; à l'augmentation du nombre de propriétaires occupants (71% des ménages en 2003, contre 61% en 1984) ; à un changement typologique profond

² Voir la récente étude de l'IAURIF réalisée par André MASSOT : La situation du logement dans six pays d'Europe, novembre 2007.

(ce sont en premier lieu les maisons individuelles qui ont été vendues et qui ont donc disparu du parc social) ; à une ghettoïsation croissante du parc (les ménages les plus solvables ayant acheté).

Enfin, cette politique a, par la suite, parfois donné lieu à des stratégies de reventes spéculatives.

Aujourd'hui, le « Right to buy » est en perte de vitesse : les acheteurs potentiels ont déjà acquis, les décotes pratiquées sont moins intéressantes, et même les logements sociaux sont désormais trop chers. Les logements issus du « Right to buy » continuent cependant d'alimenter le marché des transactions.

Historique rapide de la vente HLM aux occupants en France

La loi du 10 juillet 1965 avait institué la vente à l'initiative du locataire, celui-ci devant être locataire depuis plus de 5 ans. Il bénéficiait alors nécessairement d'un tarif fort avantageux.

La loi Méhaignerie de 1986 avait opéré un renversement en instituant la vente à la seule initiative des organismes HLM, avec bien sûr toujours le principe de l'accord du Préfet.

Plus récemment, la loi ENL de 2006 s'est à nouveau intéressée à la vente HLM en renforçant les clauses anti-spéculatives et en facilitant la prise en charge du rôle de syndic par l'organisme HLM vendeur.

A côté de l'acquisition immédiate, la loi ENL renforce également le dispositif d'accession progressive à la propriété via le mécanisme de la SCI qui se veut un système souple permettant au locataire d'accéder à son rythme, de détenir un logement en copropriété ou de rester, voire de redevenir, locataire.

Mais ce dispositif nouveau n'a pas encore rencontré de vif succès, la location-accession étant toujours restée en France une simple « niche ».

Un enchaînement d'étapes longues et complexes

La vente HLM passe par une délibération du conseil d'administration de l'organisme HLM et s'intègre dans le cadre du plan stratégique de patrimoine.

Elle suppose l'information et l'accord du représentant de l'Etat, la consultation de la commune et des collectivités ayant apporté leur garantie, l'information du futur acquéreur (sur les travaux réalisés et à prévoir et sur le montant des charges). L'organisme a deux mois pour répondre à la demande d'achat du locataire.

Dans cette succession d'étapes, il ne faut pas oublier les études de faisabilité préalables (d'ordre commercial, financier, patrimonial), les sondages auprès des locataires, les travaux en amont, voire l'organisation de la vacance pour faciliter la vente.

En outre, lorsqu'ils s'agit de logement réservés, il faut théoriquement proposer au réservataire un logement équivalent.

Le prix de vente et les clauses anti-spéculatives

Pour la fixation du prix de vente, l'article 29 de la loi ENL autorise une marge de 35% par rapport à l'estimation des Domaines.

L'avis du maire est sollicité et le prix est finalement fixé en fonction d'une série de critères comme les caractéristiques du marché local, la valeur nette comptable, le profil des locataires en place et les objectifs en termes de rythme de vente.

Ensuite, des clauses anti-spéculatives s'appliquent pendant 5 ans. Elles sont mentionnées dans le contrat de vente et concernent à la fois la location du logement et les conditions de revente avec un dispositif de remboursement en cas de plus-value après avoir bénéficié d'une décote.

Au bout de 5 ans, ces clauses anti-spéculatives deviennent caduques et le logement sort d'ailleurs du décompte SRU.

Ces clauses anti-spéculatives font régulièrement débat. Leur validité même est parfois discutée. Ne portent-elles pas atteinte, en effet, au droit de propriété ? L'ANIL travaille régulièrement sur cette question de la justification des clauses anti-spéculatives (alors présentées comme une contrepartie aux avantages accordés dans le cadre d'une politique locale de l'habitat).

Une autre question posée par ces clauses anti-spéculatives est celle de leur efficacité, qui suppose notamment que les notaires jouent le jeu.

Les acquéreurs

Lors des ventes HLM, les acquéreurs sont le plus souvent les locataires en place voire leur conjoint, leurs descendants ou ascendants.

Lorsque le logement est vacant, ce sont des locataires de l'organisme vendeur. Ces cessions donnent en effet lieu à une publicité ciblée, via les journaux des organismes.

De ce fait, et compte tenu de la demande, les ventes vers l'extérieur sont excessivement rares.

Le choix des programmes cédés

La loi fixe que les logements doivent être acquis ou construits depuis plus de 10 ans. Ils doivent être suffisamment entretenus. Leur cession ne doit pas engendrer une réduction excessive du parc social.

Les motivations d'un organisme vendant ses logements aux occupants sont variées.

Il s'agit bien sûr d'un moyen de se procurer des fonds propres, de financer de la construction neuve ou de la

réhabilitation (vente partielle pour réhabiliter le patrimoine restant).

Le bailleur peut aussi vouloir se dessaisir d'un programme éloigné du centre de gestion ou difficile à amortir.

Il y a parfois la demande expressément formulée par certains élus ou la volonté d'acter une situation de propriétaires de fait sur des patrimoines où les locataires ne bougent plus guère.

Sur certains territoires, comme les sites Anru, ce peut être une façon de diversifier les statuts d'occupation.

Les programmes cédés en priorité

Il y a une préférence pour la vente de l'habitat individuel, dans la mesure où la cession est plus simple à organiser, où la gestion est ensuite moins complexe, avec en outre des candidats nombreux pour l'accession. Mais ce gisement est limité, notamment en Ile-de-France.

Il y a aussi le discours qui veut qu'on vende en premier lieu les « bijoux de famille », la vente HLM étant alors synonyme à terme d'un risque de spécialisation et de ghettoïsation du parc.

Mais il y a aussi la dénonciation des ventes, en ce qu'elles traduiraient des comportements de « defeasance », avec à terme la création de copropriétés en difficulté.

A l'inverse, la vente HLM est parfois présentée comme une façon de revaloriser un patrimoine grâce au changement de statut, et de comportement, des occupants.

Enfin, le critère de taille est parfois évoqué : si on ne vend généralement pas les tours et barres, on commence souvent par privilégier la vente de programmes de petite taille, avant de raisonner sur des tailles intermédiaires, plus optimales pour la gestion.

Quelle utilisation pour le produit de la vente ?

D'après la loi, le produit de la vente est destiné à financer la construction neuve, des travaux de réhabilitation ou l'acquisition de logements.

On s'intéresse ainsi souvent au ratio entre les gains tirés de la vente d'une part et les coûts de la construction neuve d'autre part.

L'USH évoque pour la France un ratio de 1 pour 1, voire de 1 pour 2 lorsque le logement vendu est amorti depuis longtemps. Mais en Ile-de-France, le ratio est moins avantageux, de l'ordre de 1 logement vendu pour 0,6 ou 0,8 construit.

A titre comparatif, il y a l'exemple italien où le parc social souvent très dégradé a été vendu à bas prix et où le ratio s'établit plutôt autour de 4 à 5 logements vendus pour 1 logement construit.

L'intérêt de la vente d'un logement existant pour financer le rachat d'un autre logement existant fait également débat.

Le déroulement des ventes aux occupants

Les situations peuvent être très variables avec des programmes qui partent vite et d'autres où les ventes sont plus lentes et plus rares (les loyers y sont faibles ; les locataires peu solvables).

Souvent soutenu au début (l'annonce de la vente peut d'ailleurs provoquer un turn-over propice à la vente), le rythme de vente ralentit ensuite, les locataires les plus solvables s'étant déjà tous portés acquéreurs.

L'organisme vendeur doit ensuite continuer à informer les locataires (acquéreurs potentiels) de l'évolution des prix.

La gestion des copropriétés issues des ventes HLM

La vente HLM s'accompagne de la rédaction d'un règlement de copropriété. La fonction de syndic est assurée en priorité par l'organisme vendeur et la loi ENL a renforcé cette prérogative.

Or cette fonction n'est pas toujours recherchée en ce qu'elle est considérée comme un métier spécifique et bien distinct.

On peut cependant se poser la question de savoir s'il ne s'agit pas d'un métier d'avenir, dans l'hypothèse où l'accession sociale à la propriété et la vente HLM se développeraient.

Dans tous les cas, ce métier se heurte nécessairement à un temps d'apprentissage de la part du locataire, qui s'inscrit désormais dans un environnement différent, mais aussi du nouveau copropriétaire, qui continue souvent de se comporter en locataire : c'est en général lorsque les premiers gros travaux interviennent, avec les coûts correspondants, que la prise de conscience se fait.

Le changement de rôle de l'organisme bailleur - devenu parfois syndic - tend d'ailleurs à entretenir cette confusion.

Le risque de futures copropriétés en difficultés ?

La crainte de créer de futures copropriétés en difficultés est souvent associée à la vente HLM aux occupants.

Il y a en effet le précédent des ménages sur-endettés des prêts PAP et la réalité du phénomène des copropriétés en difficultés en Ile-de-France. D'où l'importance de la sécurisation de ces nouvelles copropriétés, que ce soit par les travaux engagés au préalable, par le mode de gestion, par la solvabilité des acquéreurs, voire par des clauses de sécurisation, comme elles peuvent exister dans l'accession sociale à la propriété.

2. La politique de vente de l'OPDHLM 92

OPDHLM 92 - Gabrielle BENMAKHOUB

L'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine a toujours mené une politique d'ouverture en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Depuis les années 1980, des ventes sont engagées. Pour commencer, elles ont surtout concerné des pavillons des années 20-30, l'habitat pavillonnaire étant plus simple à gérer par la suite. Ces ventes situées dans les cités jardins ont ainsi connu un réel succès, mais ce dispositif s'est essouffé.

Au sein du Conseil Général des Hauts-de-Seine, en tant que Président, Monsieur SARKOZY a souhaité conforter l'accession sociale à la propriété comme une orientation prioritaire, d'où la mise en œuvre plus massive de ventes de logements HLM à leurs occupants.

A titre expérimental, en 2005, un certain nombre d'immeubles ont été sélectionnés et 420 logements ont ainsi été mis en vente dans le cadre d'une première tranche de cessions qui s'est déroulée avec succès (Suresnes, Plessis-Robinson). Près de 60% des logements mis en vente ont été vendus avec 230 ventes finalisées.

En 2007, une seconde tranche a été initiée portant sur 454 logements situés dans les communes de Suresnes, du Plessis-Robinson mais aussi de Garches, Meudon, Issy-les-Moulineaux. Sur cet ensemble de logements, 250 locataires ont signalé qu'ils souhaitaient prendre connaissance du prix de vente exact de leur logement.

La vente renvoie en effet à des étapes successives et à un processus complexe.

La délibération du conseil d'administration sélectionnant les immeubles à mettre en copropriété constitue la première étape. La seconde étape consiste à informer les locataires du prix approximatif de leur logement et des conditions de vente.

Afin de déterminer la surface loi Carrez et d'obtenir l'attestation correspondante, des géomètres experts sont missionnés (les bailleurs ne connaissant sinon que la surface réelle). Puis il y a saisine des services fiscaux pour connaître le prix exact du logement. Pour cela, les niveaux de loyers et charges sont indiqués, ainsi que la surface loi Carrez.

Parallèlement, la mesure des parties communes est effectuée pour établir le règlement de copropriété.

Une fois le prix fixé, on notifie le prix exact au locataire en lui signalant que le conseil d'administration a opté pour la décote maximum de 35% (le mécanisme de la décote de 35% a été voté en conseil d'administration et c'est bien sûr une façon de faciliter les ventes).

Rapport d'activité 2006-2007 Groupe de travail bailleurs OLS-IAURIF

Le candidat à l'accession se voit alors ouvert la possibilité de contracter 4 prêts : le prêt de l'Etat à 0%, le prêt logement 92 à 0%, mais aussi deux « crédits vendeurs » de l'Office. Au final, le niveau de remboursement est comparable au montant du loyer. Tel est d'ailleurs l'objectif souhaité.



Les 2 crédits vendeurs sont financés sur les fonds propres de l'Office. Ils financent jusqu'à 40% du prix : 20% à 3% l'an et 20% à 0% avec un différé de 10 ans, sans frais de gestion. Ces prêts ont été mis en place dès 2000 et la loi de 1965 obligeait d'ailleurs à vendre à des prix très attractifs. 182 prêts ont été accordés.

Pour donner quelques exemples de prix, en 2005-2006, les prix pratiqués à Suresnes sont de l'ordre de 1500 €/m² en incluant la décote et de 1700-1800 €/m² au Plessis-Robinson (toujours avec décote). Pour la deuxième tranche, il faut compter une augmentation de 15%, mais on ne dispose pas encore de prix définitifs.

Pour ces montages financiers, l'Office a fait appel au Crédit Immobilier de France après mise en concurrence de sept banques en vue d'un accompagnement des locataires dans ces démarches parfois complexes : par exemple, les crédits vendeurs ne sont pas soumis à des conditions de ressources, contrairement au PTZ de l'Etat et du Prêt-Logement 92, qui obéissent en outre à des plafonds différents.

L'Office saisit le Préfet pour l'autorisation d'aliéner le patrimoine. Et dans le cadre de ces ventes expérimentales, le Préfet a renoncé à son droit de réservation.

Pour mettre en place le règlement de copropriété, des réunions sont organisées avec les notaires et avec le service copropriété de l'Office. De nombreux diagnostics préalables doivent être effectués (plomb, amiante, thermique, gaz...).

Il faut donc compter un an depuis la mise en vente jusqu'à la vente effective au locataire : le processus est long.

En ce qui concerne les reventes spéculatives, on n'en a guère enregistré depuis la loi ENL et avant déjà, l'Office avait inséré des clauses pour encadrer la revente (cas de figure précis et accidents de la vie : divorce, décès, mutation professionnelle, chômage, etc.). Très peu de demandes de reventes ont été enregistrées.

Pour l'instant, on vend surtout aux occupants, voire aux descendants ou ascendants. L'âge moyen des acquéreurs avoisine 50 ans.

Les enfants des locataires peuvent acheter si leurs revenus se situent en deçà des plafonds de ressources et l'on assiste à un accroissement des ventes au profit des descendants.

L'esprit de ces ventes est à l'opposé des ventes à la découpe. Il y a un vrai souci d'accompagner le locataire dans l'ensemble des démarches et dans le parcours pour devenir propriétaire.

Le service des affaires foncières de l'Office compte d'ailleurs 5 personnes.

Les notaires sont fortement impliqués et conseillent. Le Crédit Immobilier de France assure des permanences (qui ont reçu plus de 230 personnes dans la première phase expérimentale pour des simulations de prêt) et a mis en place un complément de prêt très social.

Il arrive ainsi souvent que des locataires qui croyaient ne pas pouvoir acheter soient étonnés d'être finalement en mesure de devenir propriétaires.

Des réunions publiques sont en outre organisées pour informer sur la copropriété et ce qu'elle induit en termes de charges (la taxe foncière qui s'ajoute à la taxe d'habitation, etc.). Des simulations sont proposées.

Comment s'opère le choix des immeubles vendus par l'Office ?

On est toujours saisi par des demandes de locataires qui veulent acheter. On cible alors les immeubles d'où émanent beaucoup de demandes.

On a écarté de la vente les immeubles de tours et de barres. Mais en même temps, on s'est rendu compte que les immeubles très petits induisent ensuite des charges très élevées.

Par conséquent, pour la seconde tranche, l'Office a plutôt opté pour des immeubles d'au moins 30 logements. C'est une bonne taille pour la cohabitation locataires-copropriétaires.

Il y a aussi le problème du gardien qui a un statut de fonctionnaire et qui ne peut pas être maintenu dans la copropriété qui devient entité privée. On choisit donc plutôt un immeuble d'où on pourra facilement déplacer le gardien.

La gestion est confiée à un syndic professionnel. Mais au sein de l'Office, un service chargé des intérêts des locataires dans les immeubles mis en copropriété a été créé. Il assiste à toutes les assemblées générales et fait partie des conseils syndicaux.

Les sommes dégagées par les ventes servent à financer des programmes neufs. Les 60% de logements vendus de la 1ère tranche ont ainsi permis de dégager 20 millions d'euros.

Débats

Le crédit vendeur qui fonctionne comme un nouvel avantage économique offert par l'Office ne peut-il pas être considéré par les services financiers de l'État comme **une sur-décote** ? N'est-ce pas un risque ?

Ces prêts ont été mis en place dès 2000. Ils ont certes provoqué de vives discussions avec la Préfecture. Mais la loi obligeait déjà précédemment à prêter jusqu'à 80% du prix. Et il ne s'agit pas d'une activité bancaire. Ce sont des crédits financés sur les fonds propres.

1500,1700 €/m² : cela correspond à une estimation des Domaines de l'ordre de 2600 € si l'on applique la décote de 35%. Cela semble peu pour le département et induit un **risque de reventes spéculatives**.

Quel est **l'âge des logements vendus** ?

Il y a tout d'abord les pavillons des années 20-30, ainsi que des immeubles des années 60 (par exemple au Plessis-Robinson) et récemment un immeuble plus récent, d'à peine 11 ans.

Qu'en est-il des droits de réservation de l'Etat et des autres réservataires ?

En fait, **tous les réservataires ont renoncé à leur droit de réservation**. C'était nécessaire, sinon c'était ingérable. Il faut dire que l'on est dans une phase expérimentale et qu'on avait l'appui du Conseil Général et que le Président Sarkozy a donné l'impulsion.

La question se pose donc de savoir comment cela se passera à terme en cas de généralisation du dispositif.

L'Office réalise-t-il des travaux préalables ?

Non, les ventes se font en l'état, mais les biens cédés sont entretenus. La loi indique d'ailleurs que l'on n'a pas le droit de vendre un patrimoine dégradé.

Quelles sont **les catégories de financement** concernées par les ventes ?

Les HLM et les PLA.

Vu les facilités accordées aux acquéreurs, on peut se demander qui n'achète pas ?

Ce sont les personnes au chômage, confrontées à une maladie grave, divorcées.

Ce sont donc les plus pauvres, les personnes en situation de fragilité qui restent locataires du parc HLM. Et si les accédants deviennent eux-mêmes fragiles (divorce, chômage), des clauses de retour vers le locatif sont-elles prévues ?

En ce domaine, il n'existe pas de clauses spécifiques. Mais vu son statut de bailleur social, l'Office ne les laissera pas tomber.

Comment s'effectue le travail avec les notaires ?

Pour la mise en copropriété des immeubles, nous avons des réunions avec les géomètres qui établissent le règlement de copropriété. Ensuite, les notaires étudient et analysent ce projet avec les géomètres et le service copropriété de l'Office. La procédure peut être assez lourde et longue. Mais une fois que le règlement de copropriété est établi, ça roule tout seul.

Qu'en est-il des parkings ? L'Office reste-t-il propriétaire des parkings dont personne n'a voulu et qu'il doit alors continuer à gérer ?

Le principe retenu consiste à vendre au locataire ce qu'il louait. En conséquence, on vend en général le parking, qui est d'ailleurs un local recherché. Mais on ne l'impose pas, si la vente devait bloquer à cause du parking.

Et à quels prix sont vendus les parkings ? Les prix sont-ils libres ?

Non, dans l'estimation des Domaines, il y a une colonne pour les parkings et pour les autres locaux annexes aussi (cave, jardins en rez-de-chaussée).

L'Office est-il amené à vendre des immeubles comportant des commerces et des locaux associatifs en rez-de-chaussée ?

Bien sûr, cela arrive et cela ne gêne pas la vente. Une décote de 20% est pratiquée, mais il n'y a pas de crédit vendeur dans ce cas.

Quelles sont les typologies recherchées par les candidats à l'accession ?

Il y a une forte demande d'achat pour les studios et pour les appartements familiaux de 4 pièces. Les produits les moins demandés sont donc les T2-T3.

Quelle est la position des associations de locataires ?

Elles sont présentes au sein du conseil d'administration et tout le monde a voté en faveur de la politique de vente.

Les nouveaux copropriétaires sont-ils assidus aux assemblées générales et quelles sont les relations qui s'instaurent entre les copropriétaires et les locataires ?

Les copropriétaires récents s'impliquent, ils prennent les choses à cœur, ils ont même tendance à « surveiller » les locataires. Par exemple, ils ne veulent pas que ces derniers abîment la cage d'escalier.

Y a-t-il une politique particulière pour la vente des logements qui se libèrent et qui, d'après la loi, doivent être réservés pendant 2 mois aux locataires de la société dans le département ?

Une délibération est à prévoir sur les cessions de logements vacants. On veut en effet mettre en vente des logements devenus vacants. Mais la procédure est lourde : il faut informer tous nos locataires puis les habitants du département. Jusqu'à maintenant, on était un peu effrayé par la lourdeur de cette procédure, mais on va la mettre en place.

Quel est le taux SRU dans les communes concernées par les ventes ?

On fait très attention à ces taux. On se situe au-dessus du taux de 20% et souvent bien au-dessus, comme au Plessis-Robinson ou à Suresnes.

Pour le choix des patrimoines à vendre, la demande des locataires vous aide à cibler ainsi que l'avis des élus locaux. Avez-vous mis en place une gestion de ces demandes ?

Non, cela reste artisanal. On n'a pas de logiciel pour gérer ces informations.

Dans la négociation en cours entre le gouvernement et le monde HLM, la volonté de l'USH est que l'objectif de 40 000 logements recouvre la notion d'accession sociale pour les occupants à la fois par la vente des logements sociaux et à la fois par les parcours résidentiels des gens issus du parc social (et cela cible particulièrement ce qui se passe en accession sociale en Anru).

On compte 5000 logements produits par an en accession sociale à la propriété par les organismes HLM « purs ».

Si on ajoute les filiales SACI-CIF, qui en produisent 12000 par an, on atteint 17 000.

Tout ça, pour dire que l'écart par rapport à l'objectif fixé est moins important qu'on ne le dit souvent...

3. Stratégies de vente des autres organismes présents

I3F

I3F - Danielle CAPPELLA

I3F vend depuis 1989. Il s'agissait, au début, de logements en copropriétés dispersées et de ventes à la demande des locataires, mais de manière très limitée et par exception. 1 500 logements ont été vendus depuis 1989.

Aujourd'hui, I3F étudie la mise en vente de 5% de son patrimoine. Jusqu'à la loi ENL, I3F pratiquait une dé-

cote de 20% pour les occupants et si le logement était vacant, un prix légèrement supérieur à l'avis des Domaines.

Pour I3F, l'avis des services des Domaines est vraiment un problème central. En effet, I3F vend dans tous les départements, sauf Paris, et il y a des appréciations des Domaines extrêmement divergentes à l'intérieur d'un département et même entre inspecteurs.

En général, on a des sous évaluations très fortes. Et ce n'est pas la clause dite anti-spéculative de la loi ENL qui va changer quelque-chose. Ce que le revendeur est censé rembourser, c'est la différence entre ce qu'il a payé et le prix des Domaines, or si le prix des domaines est très faible, il peut revendre avec une plus value très importante.

Pour la gestion des lots de copropriété, comme c'était déjà des copropriétés, I3F s'adresse à un syndic extérieur.

Pour la vente, contrairement à l'Office des Hauts-de-Seine, I3F fait aussi appel à des commerciaux extérieurs.

EFIDIS

EFIDIS- Mme VITSE

EFIDIS ne vend qu'une petite quinzaine de logements par an dans des copropriétés diffuses.

Mais pour respecter la loi, EFIDIS va prochainement s'engager dans une politique de ventes.

Une première approche des modalités de choix du patrimoine à vendre a d'ailleurs été présentée au conseil de surveillance et EFIDIS a commencé à rencontrer des prestataires à qui confier la vente, l'élaboration du règlement de copropriété et l'ensemble du travail, très lourd, lié à la vente (et qui ne correspond pas à l'objectif premier d'EFIDIS).

Ensuite, pour la gestion aussi, on compte faire appel à un syndic extérieur.

Un ciblage du patrimoine concerné par la loi a été mené.

On a considéré les communes où le taux de logements sociaux dépasse 20%.

On a choisi de retirer les logements à destination des plus démunis, c'est-à-dire les PLAI et PLATS : cela nous semblait logique.

On a fait des calculs pour tenir compte du profil des locataires et de leur situation par rapport aux plafonds de ressources.

On a aussi regardé la valeur nette comptable afin de garder une certaine valeur par département (EFIDIS détient en effet du patrimoine dans tous les départements et la VNC est parfois très faible).

D'autres questions se posent ou sont en suspens.

Rapport d'activité 2006-2007 Groupe de travail bailleurs OLS-IAURIF

Par exemple, comment procéder en cas de bail emphytéotique et de bail à construction ? Le service juridique a été interrogé sur ce thème.

Des éclaircissements sont également attendus sur le déroulement des ventes lorsque l'immeubles abrite des commerces ou des équipements publics et lorsque des réservataires entrent en ligne de compte.

Toutes ces questions devraient être tranchées d'ici au mois de février 2008 pour le conseil de surveillance.

Débats

L'Office des Hauts-de-Seine vend également du patrimoine dans le cadre de baux emphytéotiques et baux à construction avec l'accord des communes d'implantation, ce qui est encore une procédure très lourde. Mais il ne fait pas de location accession. Il y a aussi le système de **démembrement de la propriété en usufruit et nue-propriété**. L'Office a ainsi acheté l'usufruit dans 2 programmes pour une durée de 20 ou 25 ans. Mais l'Office préfère construire en pleine propriété.

4. La gestion des copropriétés

La pratique de GEXIO-ESSIA

GEXIO-ESSIA - Gérard ATHIEL

GEXIO est une coopérative d'HLM faisant partie du groupe ESSIA (Essonne habitat, Terralia Promoteur et Aménageur, Domendi...). GEXIO existe depuis 1999.

L'objectif du conseil d'administration était d'offrir aux maires et aux collectivités locales, l'outil le plus performant possible, d'où le souci de bien détacher la fonction de syndic et d'administrateur de biens et de ne pas en faire un service de l'ESH.

Comme dans toute société, il faut donc une certaine rentabilité, en tout cas le point mort, qui est désormais atteint depuis 2 ans : la société a en effet eu quelques difficultés à s'installer.

La gestion des copropriétés est compliquée et la récente journée thématique du 8 novembre des ESH sur le patrimoine s'en est fait l'écho.

Il faut distinguer les charges locataires des charges propriétaires. Il faut discuter avec les amicales de locataires et avec les conseils syndicaux.

L'assurance multi-risques qui sort du patrimoine coûte forcément plus cher, il a fallu renégocier et les charges augmentent. Par conséquent, GEXIO développe

pour la vente HLM une politique d'accompagnement et de proximité comme pour les immeubles neufs en assistant le vendeur de patrimoine.

GEXIO s'est également spécialisé dans la gestion des copropriétés en difficulté (Clichy-sous-Bois, Evry-Les Pyramides-Le Bois Sauvage) où, au-delà des différences, on retrouve des problématiques similaires.

Il faut rester prudent dans la vente du patrimoine HLM si l'on pense à certains précédents comme l'expérience de la SCIC à Torcy, Lagny où les ventes aux locataires, qui avaient certes rapporté gros, ont donné naissance à des copropriétés en difficultés. Et 17 ans plus tard, le bilan est négatif. Il faut donc être très attentif et penser d'emblée à la gestion qui va s'ensuivre.

Les prêts progressifs actuels peuvent également susciter des craintes, avec le paiement des charges qui viendra se sur-ajouter. Or les secteurs commerciaux chargés des ventes ne prennent pas nécessairement ces risques en considération.

De même, en cas de décote trop importante et donc très attractive, il y a des risques. Les nouveaux copropriétaires auront sans doute du mal à comprendre et assumer les charges, les impôts nouveaux, etc.

La pratique d'Habitat Francilien

Habitat Francilien - Pierre AGARD

L'Habitat Francilien émane d'une coopérative de location-attribution qui, au départ, construisait des immeubles et vendait des appartements en location attribution. Habitat Francilien est ainsi automatiquement devenu le syndic professionnel de ces groupes. Il existe en tant que tel depuis 1979.

Habitat Francilien a instauré des partenariats avec des coopératives HLM, des organismes, des offices. Il gère aussi le patrimoine situé en Ile-de-France de sociétés basées hors de la Région.

Les patrimoines qu'il gère sont composés d'une majorité de locataires. Et le plus difficile est alors de faire comprendre à ces derniers qu'ils ne sont pas partie prenante de la copropriété comme les copropriétaires. L'Habitat Francilien gère aussi des copropriétés en difficultés avec des organismes HLM et en général ces organismes règlent les charges qui n'ont pas été payées.

Le patrimoine d'Habitat Francilien est surtout situé dans l'est de la région parisienne, mais il va jusqu'à Pontoise et jusqu'à Brie-Comte-Robert. Habitat Francilien est basé à Chelles.

La pratique de Coopération et Famille

Coopération et Famille - Josette FEURTÉ, Isabelle MARQUES

Coopération et Famille a commencé à vendre des logements de son patrimoine en 1970-1973 et fait de la gestion de copropriété depuis 1973.

Au total, Coopération et Famille détient 72 copropriétés en gestion, représentant 5 500 copropriétaires. Ces copropriétés vont de 30 à 2000 logements, la résidence de 2000 logements comptant 500 copropriétaires personnes physiques. 100 résidences relèvent de syndics extérieurs (Coopération et Famille y détient un nombre réduit de logements).

Coopération et Famille est à la fois bailleur social et syndic de copropriété. Coopération et Famille gère avant tout des immeubles mixtes (à l'échelle du palier, de la cage d'escalier), ce qui permet d'éviter les effets pervers de la paupérisation (les deux statuts de locataires et propriétaires cohabitent), mais exige deux métiers. La question qui se pose quotidiennement est ainsi de réussir à optimiser ces deux métiers.

En octobre 2006, Coopération et Famille s'est réorganisé avec des directions opérationnelles dont une direction fonctionnelle autour de la copropriété qui constitue un axe stratégique. Il s'agissait de marquer plus fortement la présence du bailleur social et du syndic sur le territoire.

On travaille à la déclinaison du métier sur le territoire : avec des amicales de locataires dans le cadre de la concertation et avec des copropriétaires dans le cadre des instances du conseil syndical.

Mais les choses sont compliquées : toute la gestion doit en effet passer par un vote en AG (70% du patrimoine de Coopération et Famille est « traversé » par la copropriété).

Le fonctionnement est donc celui d'un syndic intégré et, compte tenu de l'historique du groupe, il y avait en quelque sorte obligation d'allier les deux métiers.

Débats

A travers l'activité de syndic, il s'agit aussi de conserver l'image de marque du promoteur. GEXIO travaille beaucoup avec RLF, l'OPAC du Val de Marne et précédemment avec Vitry Coop Habitat.

Pour l'accession sociale à la propriété, on est souvent « **syndic promoteur** » : on est le premier syndic et on travaille à le rester en conservant l'image de marque du promoteur.

On constate que **la VEFA croît**. Elle entraîne la mise en place d'ASL notamment. Comme cela se passe-t-il ?

EFIDIS a surtout des pavillons en ASL, l'impact est donc limité.

Dans les Hauts-de-Seine, on recense quelques ASL neuves, mais elles sont de petite taille et l'Office prend en charge la répartition des charges. Cela ne pose pas de problèmes.

Dans les copropriétés issues de la vente HLM, il y a une éducation à mettre en place, à destination des copropriétaires comme des locataires. Des explications bien en amont sont nécessaires. Des plaquettes d'information sont utiles. C'est un peu comme dans les copropriétés en difficultés.

Dans les Hauts-de-Seine, ce travail d'information passe par des réunions publiques et le calcul des charges.

Syndic et bailleur, des métiers « compatibles » ?

Chez Coopération et Famille, on trouve intéressant que ce soit le même gestionnaire qui s'occupe des locataires et des copropriétaires, les locataires faisant référence au bailleur et les copropriétaires au syndic. Sinon, le fossé se creuse entre ces différentes catégories de résidents.

C'est le mélange de ces deux métiers qui fait qu'on parle globalement et indistinctement de « résidents ». Ils sont mélangés.

Et la présence du bailleur social permet de rassurer les copropriétaires qui se disent que cet organisme sera plus vigilant.

GEXIO et Habitat Francilien ont un autre point de vue et estiment que les fonctions de bailleur et de syndic sont deux métiers très différents.

Selon GEXIO, quand on est bailleur, on a, en quelque sorte, un patrimoine captif, alors que lorsqu'on est syndic, on est constamment sur la sellette, les risques sont différents. Et la psychologie, non plus, n'est pas la même. Par exemple, dans le patrimoine de RLF où on trouve des fonctionnaires de Bercy, les intérêts et argumentaires ne sont pas les mêmes. Le fait d'avoir deux entités est un plus.

D'après Habitat Francilien, lorsque le patrimoine que l'on gère vient de l'extérieur, n'est pas issu du groupe, il paraît difficile de mêler les deux activités de bailleur social et de syndic, alors que c'est sans doute possible quand il s'agit à l'origine d'un même patrimoine.

Comment faites-vous par rapport aux travaux ? En effet, les copropriétaires sont souvent plus réticents par rapport aux travaux.

C'est vrai, certaines copropriétés sont en difficultés car elles n'ont jamais voulu faire de travaux. Et certains copropriétaires occupants ou bailleurs personnes physiques ont des perspectives de reventes : ils n'envisagent donc pas de s'engager dans des travaux.

L'objectif recherché par Coopération et Famille est d'offrir aux copropriétaires un niveau de service sup-

plémentaire grâce aux économies d'échelle liées au fait de s'appuyer sur un groupe puissant (Logement Français) qui dispose de son plan de patrimoine, qui inscrit ses interventions dans des programmes pluri-annuels et qui échelonne les travaux (par exemple pour les ascenseurs).

L'appartenance à un grand groupe permet d'échelonner sur une durée plus longue les appels de fonds auprès des copropriétaires personnes physiques.

Mais Habitat Francilien et GEXIO soulignent que la proposition de travaux échelonnés fait également partie intégrante du métier de tout syndic. Et GEXIO qui gère 5 500 logements dispose naturellement d'une certaine puissance.

Au final, dans ce débat sur les métiers de bailleur et de syndic, la différence est surtout stratégique et il y a un effet d'image et aussi, bien sûr, de taille. S'il y a une majorité de locataires, il est par exemple plus logique que le bailleur reste plus en avant et inversement quand il y a plus de 75% de copropriétaires, c'est sans doute bien que le gestionnaire change. Mais dans les deux cas de figure, l'appui sur la compétence et la valeur HLM est partagé : dans certains cas, on est adossé à un groupe et dans d'autres cas, on est intégré au groupe.

Qu'y aurait-il à dire sur le lien social, le voisinage entre locataires et copropriétaires ?

Ce que l'on constate, chez Coopération et Famille, c'est que ces résidences fonctionnent autrement. Les parties communes ont un sens important, les copropriétaires se les approprient, elles sont bien entretenues. Il y a une implication forte et un phénomène de régulation sociale dans ces résidences. Les parties communes « vivent bien ».

Il y a toujours un temps d'adaptation : il faut 5 à 6 mois, voire un an, pour que l'ancien locataire devenu copropriétaire fasse davantage attention à l'état des parties communes.

Les différences de comportement sont sensibles, notamment en situation d'emménagement (et de dégradation induites sur les cages d'escalier par exemple) et pour la sortie des poubelles (dans les nouvelles copropriétés, il n'y a plus nécessairement de gardien pour s'en occuper comme dans l'immeuble HLM et, au début, les poubelles s'entassent dans le désordre).

Chaque copropriétaire devient client singulier face au prestataire. Il n'y a plus d'économie d'échelle comme lorsqu'on est en présence d'un gros bailleur. L'augmentation des charges liée à ce changement de statut a-t-elle été évaluée ?

Comment vont augmenter les charges des locataires quand on passe la moitié de l'immeuble en copropriété ? Ils pourraient trouver cette nouvelle situation sévère, eux qui, en plus, sont restés locataires. Autrement dit, comment gère-t-on l'adossement à l'organisme HLM et le nouveau volume de logements ?

Dans les Hauts-de-Seine, le service chargé des copropriétés essaie de négocier avec des entreprises de l'Office le même prix que celui qui est appliqué au bailleur. On essaie de peser sur les prix et sur les charges.

Habitat Francilien s'appuie en général sur le groupe pour négocier les prix.

Même après la vente, GEXIO continue de solliciter les entreprises du bailleur. On reste toujours en lien étroit avec le bailleur, même lorsqu'on gère des copropriétés. On utilise aussi le service contentieux d'Essonne Habitat.

Ce que l'on peut dire entre un bailleur privé et un copropriétaire, c'est que le bailleur privé peut récupérer entre 70% et 75% sur le locataire : il reste une marge de 20-25% qui est pour lui. Donc, si le locataire devient propriétaire, cette marge va automatiquement lui être imputée.

Y-a-t-il une taille optimale de copropriété à gérer ?

Pour GEXIO et Habitat Francilien, il faut au moins 80-100 lots : 30, c'est trop petit, les charges sont trop lourdes, surtout si le chauffage est collectif.

Pour Coopération et Famille, cela dépend effectivement beaucoup de la chaufferie collective, mais 150 à 200 lots, c'est une bonne taille.

Et du point de vue social, quelle est la bonne taille, celle où le taux d'incidents dans la vie de la copropriété serait moindre ?

D'après Coopération et Famille, 100 à 200 lots restent une bonne taille au niveau social comme au niveau technique : avec 200 lots, on est encore dans une résidence à taille humaine.

La provision pour grosses réparations, si elle devenait obligatoire, serait évidemment un plus. Beaucoup de copropriétaires et copropriétés ne mettent pas d'argent de côté.

Les diagnostics préalables sont incontournables pour mieux connaître les pathologies éventuelles. GEXIO organise des visites avec l'ADEME. Les moyens de réduire les charges sont analysés. GDF est mobilisé pour des études (pour l'instant) gratuites. Et on essaie de voir comment répartir les dépenses dans le temps. On regarde aussi s'il y a des prêts et des aides possibles.

Dans l'accession sociale à la propriété, les promoteurs provisionnent d'entrée le compte de la copropriété pour la mettre à l'abri (en majorant par exemple le prix de vente de 500 €, somme qui n'est pas réductible à l'achat, et qui s'avère utile ensuite au moment des travaux, une sorte de **fonds pour travaux**). On pourrait envisager un dispositif similaire.

Y-a-t-il une proportion optimum entre locataires et propriétaires ?

Pour le patrimoine de Coopération et Famille, selon les territoires, la réalité est différente. Dans l'est de l'Île-de-France, les locataires qui ont acquis dans les années 70 n'auraient pas pu le faire sans les décotes liées à la revente HLM. Ils ont donc eu tendance à rester, ce sont toujours les mêmes propriétaires occupants, ils n'ont pas revendu.

Dans l'ouest, ce n'est pas tout à fait le même profil. Il y a encore d'anciens copropriétaires des années 70, mais les acquéreurs ont pu revendre ou louer. Il y a eu des ventes et des reventes et les nouveaux propriétaires sont parfois devenus bailleurs.

Mais au final, et à part quelques exceptions, les patrimoines restent mélangés avec des copropriétaires et des locataires, même s'il y a eu des reventes.

Chez Habitat Francilien, on préfère un bailleur qui représente 40% des locaux en location que 40 bailleurs : là, on commence à avoir des problèmes.

Y a-t-il des accidents de parcours ?

Comme ailleurs, mais pas plus. Et les organismes essaient de jouer le rôle de bailleur social même auprès des copropriétaires.

Les fonds propres dégagés par les ventes servent-ils à financer de l'acquisition améliorée ?

Non, chez I3F, l'idée est vraiment de créer une offre locative sociale neuve en vendant là où les locataires ne bougent plus (et où il n'y a donc plus réellement d'offre locative sociale).

L'idée est bien de cibler, dans la sélection des immeubles à vendre, les programmes où il n'y a plus d'offre locative car il n'y a plus de mutations. Et bien sûr, on ne vend pas sans l'accord des élus.

Or, quand on fait de l'acquisition améliorée, on récupère une offre locative existante et quand on achète à des compagnies d'assurances, on crée certes de l'offre sociale, mais seulement au fur et à mesure des mutations.

Que penser du principe du droit au maintien dans le parc social (et non plus dans le logement) pour donner plus de fluidité et faciliter les ventes ?

Ce n'est pas la logique d'un organisme comme I3F qui est plutôt en train de réfléchir au niveau qu'il souhaite conserver dans chaque résidence. Veut-on vendre les immeubles en totalité ou seulement en partie, pour rester copropriétaire majoritaire ?

En plus, on ne va pas forcer les gens en proposant des solutions de relogement, ce serait difficile socialement.

Et il ne faut pas oublier que beaucoup de bailleurs sont présents en Anru, où le relogement est déjà une question épineuse. Alors, si on rajoute à cela les relogements liés aux ventes...

Antérieurement, on avait l'idée que les bailleurs voulaient vendre des immeubles entiers ou, en tout cas, des cages d'escalier complètes.

Il semble que les choses ont évolué et c'est peut-être bien pour l'équilibre et pour la mixité sociale.

Cela permet aussi de développer la vente de façon moins brutale en conservant la notion de parc social dans le parc vendu.

Aujourd'hui, on semble donc s'orienter vers de plus en plus de ventes. Dans ce contexte, la question de la sécurisation des copropriétaires et de la copropriété semble centrale.

En effet, il ne s'agit pas de créer de la fragilité pour l'avenir avec des copropriétés et des copropriétaires qui ne pourraient pas s'en sortir.

ANNEXES

Réunion du 19 octobre 2006

Annexe 1. présentation des études de l'IAURIF sur la demande de logements locatifs sociaux et exploitation des enquêtes nationales logement

Réunion du 13 février 2007

Annexe 2 : présentation de l'AORIF sur les personnes âgées dans le parc social (enquête OLS-OPS 2006)

Annexe 3 : statistiques des Caisses d'allocations familiales d'Ile-de-France sur les bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH)

Annexe 4 : présentation du PACTE de PARIS sur les diagnostics d'accessibilité

Annexe 5 : présentation du PACTE de PARIS sur l'amélioration et l'adaptation du logement pour les personnes âgées et handicapées



La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France en 2006

Une demande toujours difficile à satisfaire

Résultats des enquêtes IAURIF
Exploitation des Enquêtes Nationales Logement

octobre 2006

1



, Les 4 700 demandeurs ont été tirés de façon aléatoire selon, la nationalité, la taille du ménage et la localisation du domicile
, Au total, près de 16 000 adresses ont été exploitées et 45 000 appels téléphoniques ont été réalisés, soit une moyenne de 3-4 adresses et de 10 appels par enquête

octobre 2006

2



octobre 2006

3

1- Une demande régionale de logements sociaux évaluée à 374 000 au 1^{er} janvier 2006, soit 7,5% des ménages franciliens

Nombre et proportion des demandeurs selon les différentes ENL et l'estimation Iaurif 2006

	1973	1978	1984	1992	2002	2006
Effectifs des demandeurs (1)	264 499	275 144	298 450	335 720	357 717	374 007
Proportion des demandeurs (2)	7,1%	6,9%	7,0%	7,4%	7,3%	7,5%
Part du parc social	16,4%	17,5%	19,1%	20,8%	22,5%	/

(1) Inflatisés de la part manquante des demandeurs hébergés et vivant en foyer.

(2) Hors foyers et inflatisés uniquement de la part manquante d'hébergés. Équité auprès des communes réalisée en 2006 (hors foyers), déflatée de 2 ans pour établir une proportion avec les données du RP 2004

Un volume de demandeurs **trois fois plus élevé** que l'offre annuelle de logements sociaux disponibles (115 000)

Proportion des demandeurs par département selon l'estimation Iaurif 2006 (01,01,2006)

Département	75	92	93	94	Petite Couronne	77	78	91	95	Grande Couronne	Total
Proportion des ménages demandeurs / ensemble des ménages	8,9	7,1	8,7	8,4	8,0	5,0	5,6	6,0	7,9	6,1	7,5

Selon L'ENL2002, 67% des ménages franciliens sont éligibles à un PLUS (selon les barèmes au 01,01,2006)

octobre 2006

4



Le volume de la demande

La filière mairie est sollicitée (seule ou avec d'autres filières) dans 90% des cas par les demandeurs de logements sociaux

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Total
Nombre de demandeurs décomptés dans les communes au 01/01/06 hors doublons	99 426	45 384	46 815	42 954	135 153	21 764	26 721	24 542	30 852	103 879	338 457
Nombre d'attributions (1%) au 01,01,2005	5 417	5 352	4 396	4 375	14 123	3 140	4 856	3 882	4 132	16 010	35 550
Total	104 843	50 736	51 211	47 211	149 276	24 904	31 577	28 424	34 984	119 889	374 007

Hors doublons :

Selon l'enquête Iaurif 2006, **10,4%** des demandeurs ont déposé 2 dossiers (ou plus) dans deux, ou plusieurs communes différentes (5,3% à Paris, 14% en Petite couronne et 13,4% en Grande couronne)

* Demandes de moins d'un an ou renouvelée à la date anniversaire

octobre 2006

5



Le volume de la demande

	75	92	93	94	Petite couronne	77	78	91	95	Grande couronne	Total
Nombre de demandes enregistrées en préfecture en juin 2005 (a)	105 019	12 078	38 134	38 976	89 188	17 216	24 177	20 994	25 718	88 105	282 312
Nombre de demandeurs décomptés au 01/01/06 après appels de toutes les communes de la PC et un échantillon de communes de la GC (b)	104 843	50 736	51 211	47 211	149 276	24 904	31 577	28 424	34 984	119 889	374 007
Représentativité du fichier préfectoral par rapport aux fichiers communaux (a) / (b)	100,2%	23,8%	74,5%	82,4%	59,7%	69,1%	76,6%	73,9%	73,5%	73,5%	75,5%

octobre 2006

6

L'écart de 92 000 entre les deux effectifs (374 000 et 282 000) est dû :

- à la spécificité du mode de recensement des demandeurs dans les Hauts-de-Seine (12 000 demandes enregistrées par la préfecture contre 51 000 par les mairies, soit un écart 39 000)
- à des retards de saisie dans les Préfectures
- dans une moindre mesure, à des demandes peu nombreuses « atypiques » qui ne sont pas transmises par les communes aux préfectures (demandeurs qui travaillent dans une commune mais qui n'y résident pas, qui bénéficient de conditions particulières -appui d'élus locaux, d'associations...-, ou encore d'anciens résidents),

octobre 2006

7

Département	75	92	93	94	Petite Couronne	77	78	91	95	Grande Couronne	Total
Proportion des demandes maintenues	97,1	92,4	91,3	88,6	90,3	83,9	83,6	87,6	87,9	85,9	91,5

Par rapport à l'enquête de 1999, la proportion de demandeurs qui ne maintiennent plus est trois fois plus faible (8,5 % contre 27,2 %)

Département	75	92	93	94	Petite Couronne	77	78	91	95	Grande Couronne	Total
Relogé dans le parc social	48,9	65,3	45,5	60,0	55,0	46,4	39,6	51,9	57,6	48,2	50,7
Trouvé un logement par soi-même	24,3	17,0	28,8	22,1	24,1	29,1	32,7	28,6	19,5	27,7	26,0
A abandonné	24,9	17,7	25,7	16,8	20,3	24,4	27,7	19,5	23,0	24,1	22,8

100

octobre 2006

9

2- Démarches, ancienneté de la demande, mobilité des demandeurs

Les demandeurs font, en moyenne, près de deux démarches (1,8) pour bénéficier d'un logement social...

une seule démarche	2 démarches	3 démarches ou plus
52%	28%	20%

... et renouvellent près d'une fois sur deux leur demande initiale : les demandes très anciennes (10 ans ou plus) ne concernent que 5% des demandeurs

Ancienneté de la demande					
1 an ou moins	renouvelées une fois (moins de 2 ans)	de moins de 3 ans	de 3 à moins de 5 ans	de 5 à moins de 10 ans	de 10 ans ou plus
41%	19%	12%	13%	10%	5%

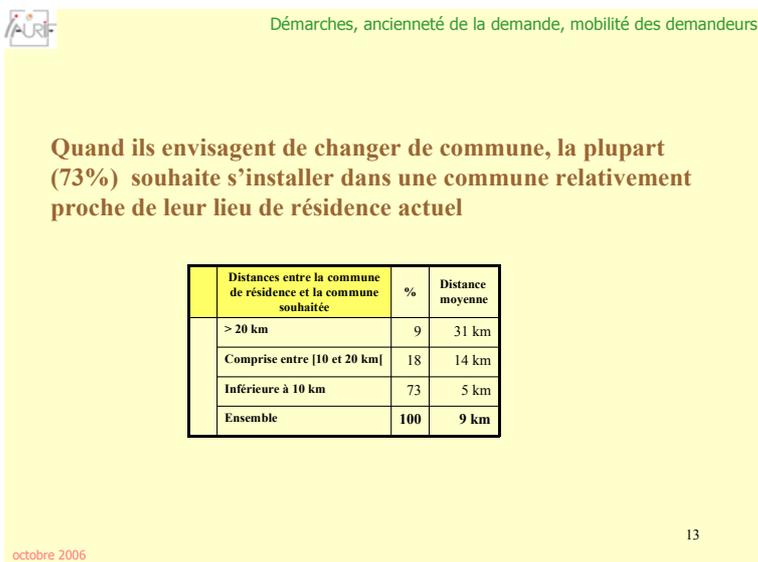
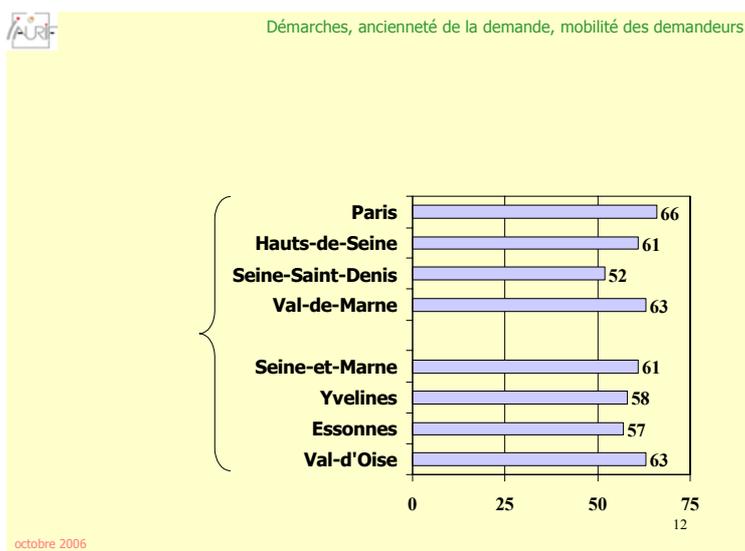
Les demandes les plus longuement maintenues concernent plus fréquemment les familles avec enfants, les étrangers, les familles monoparentales, les demandeurs les plus modestes, les demandeurs vivant à Paris ou dans les communes proches,

34% des demandeurs mènent également des recherches pour trouver un logement dans le secteur privé

10



octobre 2006



3- Une demande surtout motivée par le manque d'espace et le coût du logement

- La demande d'espace est de loin le motif le plus cité (56%)

La taille du logement souhaitée est de **3,2 pièces**

Celle du logement actuel est de **2,4**

Les demandeurs souhaitent en moyenne **1 pièce de plus (0,8)**

Demandeurs logés dans le parc social										
Taille du logement actuel en nb de pièces	Plus petit	Même taille	1 pièce de plus	2 pièces de plus	3 pièces de plus	Total	effectif	Taille du logt actuel	Taille du logt souhaité	Nb de pièces d'écart
1-3 pièces	5,2	19,0	43,0	28,2	4,5	100%	70 261	2,26	3,33	1,08
4-6 pièces	48,2	30,8	19,3	1,8	/	100%	21 765	4,33	3,86	-0,47
Total	15,4	21,8	37,4	22,0	3,5	100%	92 026	2,75	3,46	0,71

Demandeurs logés dans le parc locatif libre										
Taille du logement actuel en nb de pièces	Plus petit	Même taille	1 pièce de plus	2 pièces de plus	3 pièces de plus	Total	effectif	Taille du logt actuel	Taille du logt souhaité	Nb de pièces d'écart
1-3 pièces	3,3	15,6	46,1	26,9	8,2	100%	91 382	1,78	3,00	1,22
4-6 pièces	45,9	30,9	23,2	0	/	100%	5 739	4,30	3,77	-0,54
Total	5,8	16,5	44,7	25,3	7,7	100%	97 121	1,93	3,04	1,11

14

octobre 2006



Les motifs de la demande

(formation de couples, rapprochement familiale, séparations, décès)

de bail, logement de fonction)

(vente du logement, fin

mutation),

(rapprochement du lieu de travail,

15

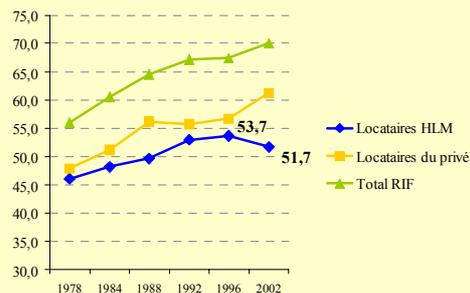
octobre 2006

Au cours du parcours résidentiel des ménages, la demande d'espace est de plus en plus difficile à satisfaire :

- Cherté du logement (dans le parc privé)
- Décalage de plus en plus marqué entre les normes d'espace auxquelles aspirent les ménages (espace minimum : nb de pièces et surface) et les éléments réglementaires de référence de surface minimum retenus par les bailleurs sociaux

		Proportion des ménages selon le peuplement (%)	
		Sur-peuplement modéré	Sur-peuplement accentué
Demandeurs logés dans le Parc social	Ensemble des ménages (norme Insee)	37,5	22,6
	Ménages vivant dans des logt trop petits selon la norme Code de la construction	8,5	17,5
	Ménages vivant dans des logt trop petits selon la norme CAF	/	4,4
Demandeurs logés dans le parc locatif libre	Ensemble des ménages (norme Insee)	41,2	34,3
	Ménages vivant dans des logt trop petits selon la norme Code de la construction	19,5	30,9
	Ménages vivant dans des logt trop petits selon la norme CAF	2,9	18,8

Stagnation de la satisfaction des locataires HLM



La norme Insee de peuplement est basée sur l'adéquation entre le nombre de pièces du logement et la taille du ménage qui l'occupe. Elle fut établie selon une règle de confort donnant à chaque personne d'un ménage, la possibilité de s'isoler des autres pour dormir ou pratiquer ses propres activités sans déranger ni être dérangée,

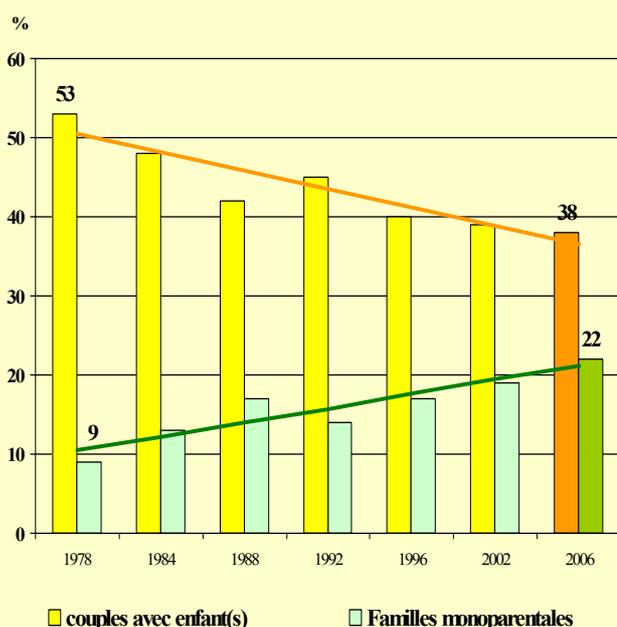
octobre 2006

La norme du Code de la Construction est une définition de surface minimum applicable à toutes les constructions réalisées en France. Elle est de 14 m²/personne pour les 4 premières personnes et de 10m² par personne supplémentaire,

La norme CAF définit les caractéristiques de base d'un logement. Outre les obligations concernant la santé (éclairage et ventilation naturels, présence de point d'eau et d'évacuation...) et la sécurité (absence de plomb, d'amiante), ces normes imposent aussi une surface minimum de 9m² par personne,

17

4- Une demande toujours plus sociale et moins familiale

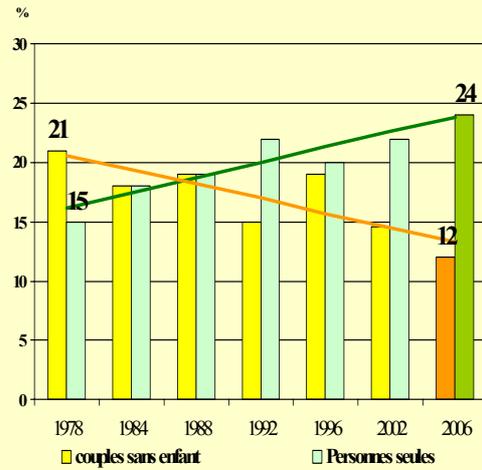


Moins de demandes de couples avec enfant(s) :
-15 points

Plus de demandes de familles monoparentales :
+13 points

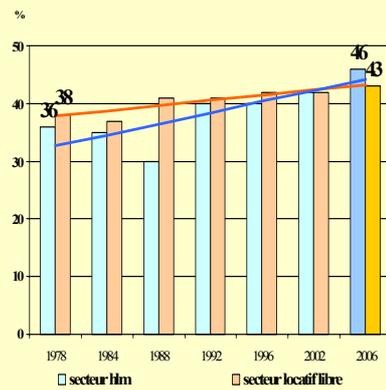
octobre 2006

19



Plus de demandes de personnes seules : +9 points

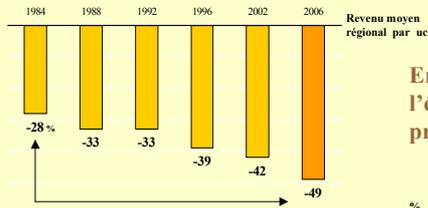
Moins de demandes de couples sans enfant : -9 points



Plus de demandeurs déjà logés dans le parc social : +10 points

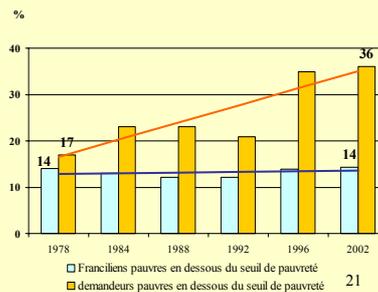
Légère hausse des demandeurs logés dans le secteur locatif libre

Un revenu qui s'écarte du revenu moyen francilien



En l'espace de 20 ans l'écart de revenu a presque doublé

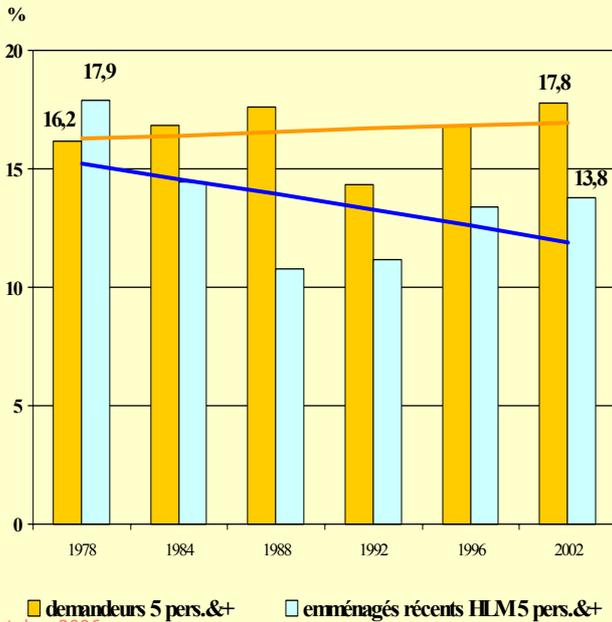
Forte concentration de ménages pauvres (en dessous du seuil de pauvreté (1)) parmi les demandeurs (+19 points entre 78 et 02)
73% des candidats peuvent prétendre à un PLA-I



(1) Le seuil de pauvreté est fixé selon le revenu par uc des ménages, il correspond aux ménages dont les revenus sont inférieurs à la moitié de la médiane des revenus franciliens,

5- Certains demandeurs ont plus de mal à accéder au parc social

Les familles nombreuses



% de ménages demandeurs de 5 pers, ou + entre 1978 et 2002 : +1,5 point

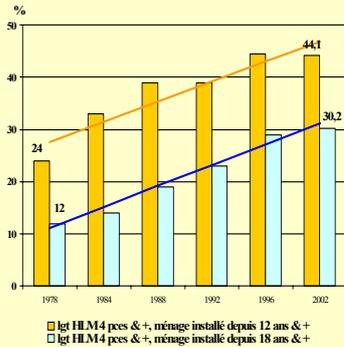
% de ménages de 5 pers, ou+ parmi les emménagés récents HLM entre 1978 et 2002: -4 points

octobre 2006

26

Deux raisons peuvent être avancées

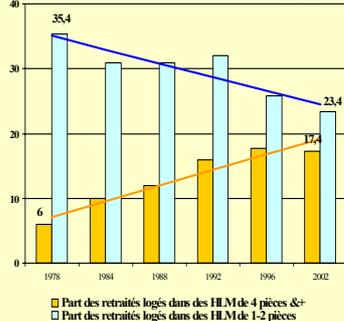
- 1) la réduction de la mobilité dans le parc des grands logements...



En 2002, près de la moitié des grands logements (4 pièces ou +) du parc social sont occupés depuis au moins 12 ans

Et plus de 30 % des grands logements du parc social sont occupés depuis au moins 18 ans

... liée au vieillissement des populations occupantes



Des retraités presque aussi nombreux dans les grands logements que dans les petits

octobre 2006

27

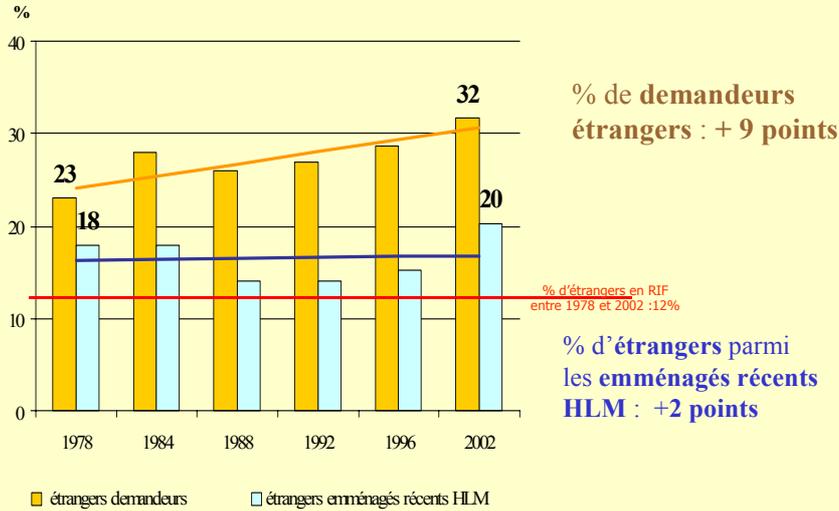
Certains demandeurs ont plus de mal à accéder au parc social

- 2) la construction qui n'a pas compensé ce déficit en grands logements



En 20 ans, la part des grands logts (4 pièces ou +) dans la construction sociale a baissé de 10 points

Les étrangers ont relativement plus de mal à se loger

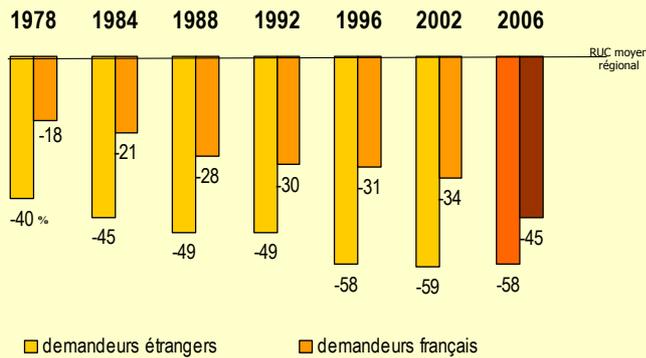


28

octobre 2006

Les demandeurs étrangers, qui comptent 0,76 personne de plus par ménage, ont aussi les revenus les plus faibles (1 565 € contre 1 757)...

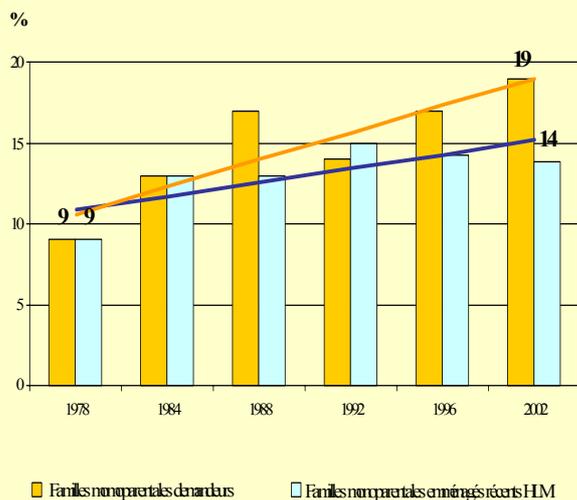
... ce qui se traduit par un revenu par UC inférieur de 24% à celui des demandeurs français



29

octobre 2006

Les familles monoparentales ont un peu plus de mal à se loger



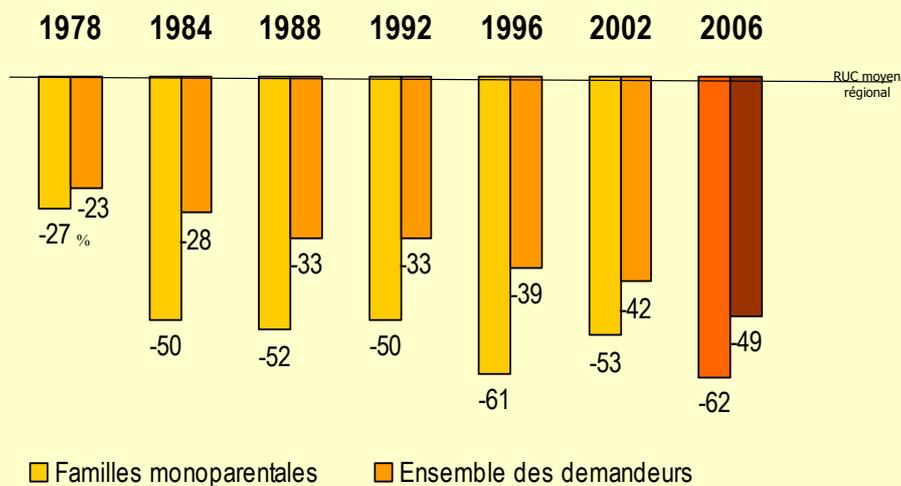
% de familles monoparentales demandeurs : +8 points

% de familles monoparentales parmi les emménagés récents HLM : +5 points

octobre 2006

30

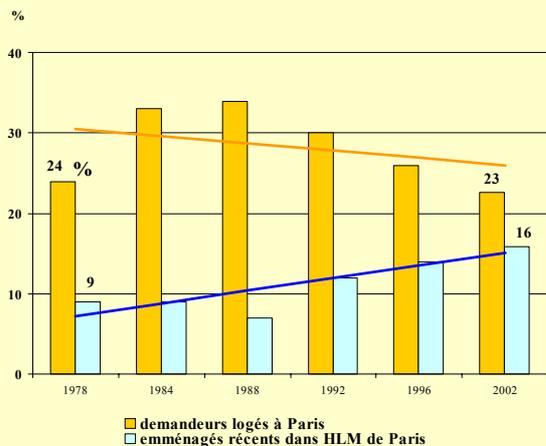
Le revenu des demandeurs familles monoparentales s'écarte du revenu moyen francilien



octobre 2006

31

La pression sur Paris



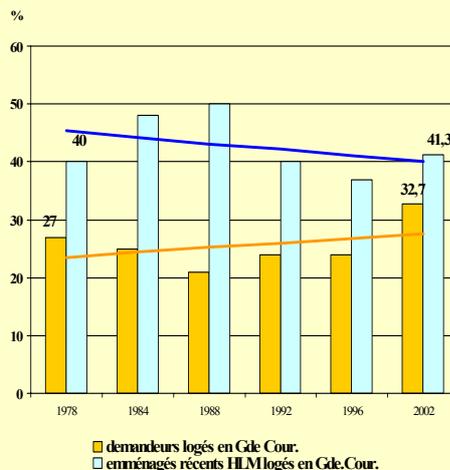
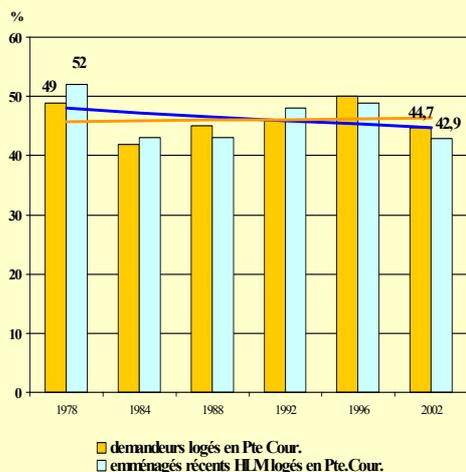
% de demandeurs habitant à Paris : +2 points

% d'emménagés récents qui s'installent dans le parc HLM de Paris : +5 points

- Un parc social en proportion deux fois moins important qu'en Petite couronne, alors que la proportion de demandeurs est élevée
- Une mobilité moins importante dans le parc social parisien
- 25% des demandes sont anciennes (plus de 5 ans) contre 8,5% en moyenne dans les autres départements

octobre 2006

32



octobre 2006

33

Les personnes âgées dans le parc social

Résultat de l'enquête OLS-OPS 2006

Les chefs de ménage en 2006

- 19,2% ont plus de 65 ans, soit 142 105 ménages
- 9,1% ont plus de 75 ans, soit 67 352 ménages
- Parmi les emménagés récents :
 - 4,9% ont plus de 65 ans
 - 1,8% ont plus de 75 ans



Evolution depuis 2000

- Chefs de famille > 65 ans :

% des chefs de ménages	2000	2003	2006
Ile-de-France	18,3%	18,8%	19,2%

- Chefs de famille > 50 ans:

% des chefs de ménages	2000	2003	2006
Ile-de-France	41,1%	43,4%	46,3%

Les occupants en 2006

- 10% ont plus de 65 ans, soit 193 413 personnes
- 4,6% ont plus de 75 ans, soit 89 174 personnes
- Parmi les emménagés récents :
 - 2,7% ont plus de 65 ans
 - 1,1% ont plus de 75 ans



Evolution depuis 2000

- Les occupants de plus de 65 ans

% des occupants	2000	2003	2006
Ile-de-France	9,5%	9,7%	10%

Les demandeurs

(enquête OLS-IAURIF)

- 24,1% des demandeurs ont plus de 50 ans
- 6,5% des demandeurs ont plus de 65 ans



Annexe 3 : statistiques des Caisses d'allocations familiales d'Ile-de-France

BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPES (AAH) – REPARTITION PAR SEXE										
au 31 décembre 2005	75	92	93	94	77	78	91	95	Total IDF	IDF en %
Hommes	11 861	6 889	7 868	6 516	5 018	4 838	4 724	5 078	52 792	54,7
Femmes	8 933	5 570	6 856	5 619	4 681	3 846	3 919	4 344	43 768	45,3
Ensemble	20 794	12 459	14 724	12 135	9 699	8 684	8 643	9 422	96 560	100
AAH 2004	20 198	12 168	14 099	11 964	9 502	8 443	7 972	9 057	93 403	
Evol 2005/2004	3,0	2,4	4,4	1,4	2,1	2,9	8,4	4,0	3,4	

BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPES (AAH) – REPARTITION PAR AGE										
au 31 décembre 2005	75	92	93	94	77	78	91	95	Total IDF	IDF en %
de 20 à 29 ans	2 880	2 045	2 499	1 918	1 986	1 876	1 859	1 854	16 917	17,5
de 30 à 39 ans	4 853	3 018	3 450	3 041	2 437	2 262	2 332	2 329	23 722	24,6
de 40 à 49 ans	6 023	3 555	4 192	3 326	2 610	2 315	2 276	2 598	26 895	27,9
de 50 à 59 ans	6 107	3 461	3 853	3 319	2 286	1 989	1 879	2 266	25 160	26,1
de 60 ans et plus	929	378	729	530	379	242	297	374	3 858	4,0
Age non connu	2	2	1	1	1	0	0	1	8	

BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPES (AAH) – REPARTITION PAR TAILLE DE FAMILLE										
au 31 décembre 2005	75	92	93	94	77	78	91	95	Total IDF	IDF en %
isolés sans enfant	16 600	9 070	9 848	8 607	6 882	6 844	6 461	6 473	70 785	73,3
isolés avec enfant	1 004	701	938	695	523	331	416	522	5 130	5,3
couples sans enfant	1 800	1 257	1 919	1 471	1 114	783	881	1 118	10 343	10,7
couples avec enfant	1 390	1 431	2 019	1 362	1 180	726	885	1 309	10 302	10,7
dont couples avec 2 AAH (1)	252	197	247	242	164	113	182	180	1 577	1,6

BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPES (AAH) – REPARTITION PAR TAUX DE HANDICAP										
au 31 décembre 2005	75	92	93	94	77	78	91	95	Total IDF	IDF en %
50 à 79%	6 708	3 910	4 583	2 159	506	3 495	2 507	1 097	24 965	25,9
80% et plus	14 028	8 536	10 123	9 968	9 189	5 184	6 133	8 324	71 485	74,0
autres cas	58	13	18	8	4	5	3	1	110	0,1

BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPES – REPARTITION SELON L'INSERTION PROFESSIONNELLE										
au 31 décembre 2005	75	92	93	94	77	78	91	95	Total IDF	IDF en %
travaillant en milieu protégé (CAT)	1272	1291	1353	1608	1274	1544	1149	1272	10 763	11,1
travaillant en milieu protégé autre que CAT	4	18	20	16	9	8	5	34	114	0,1
travaillant en milieu ordinaire ou ne travaillant pas	19 518	11 150	13 351	10 511	8 416	7 132	7 489	8 116	85 683	88,7

Annexe 3 : statistiques des Caisses d'allocations familiales d'Ile-de-France

BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPES (AAH) AVEC UNE AIDE AU LOGEMENT										
au 31 décembre 2005	75	92	93	94	77	78	91	95	Total IDF	IDF en %
Allocation de Logement Familiale (ALF)	710	486	673	504	321	172	254	341	3 461	7,8
Allocation de Logement Sociale (ALS)	4 890	1 830	1 285	1 841	1 425	1 507	1 204	1 009	14 991	33,6
Aide Personnalisée au Logement (APL)	4 727	3 851	4 557	3 385	2 609	2 302	1 970	2 794	26 195	58,7
TOTAL	10 327	6 167	6 515	5 730	4 355	3 981	3 428	4 144	44 647	100,0

Sources : Caisses d'allocations familiales d'Ile-de-France

TYPE DE PARC				
	NB ALL AIDE LOGEMENT ET AAH LOCATION PARC PRIVE	NB ALL AIDE LOGEMENT ET AAH LOCATION PARC PUBLIC*	NB ALL AIDE LOGEMENT ACCESSION ET AAH	NB ALL AIDE LOGEMENT ETABLISSEMENT** ET AAH
75	4 889	4 291	133	1 013
77	1 012	1 990	366	987
78	810	1 629	151	1 391
91	1 021	1 654	192	561
92	1 776	3 282	127	982
93	1 652	4 005	370	487
94	1 640	3 093	179	817
95	932	2 139	349	724
TOTAL IDF	13 732	22 083	1 867	6 962

Sources : Caisses d'allocations familiales d'Ile-de-France

* Parc public = bailleurs OPAC, OPHLM, société anonyme d'HLM, coopérative d'HLM, crédit immobilier HLM, SEM

** Etablissement = logement-foyer, résidence universitaire CROUS, maison de retraite ou centre de long séjour.

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT



Diagnostics d'accessibilité au PACTE de Paris

PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

PRESENTATION GENERALE DES ACTIONS DU PACTE

Association sans but non lucratif
appartenant au réseau Pact Arim

- Amélioration et Adaptation de l'habitat pour le compte des particuliers
- Redressement des copropriétés en difficulté
- Lutte contre l'insalubrité et le saturnisme
- Accompagnement social lié au logement Traitement des quartiers anciens (OPAH)



PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

PIG « mobilité réduite »

- La Ville de Paris souhaite aider **plus largement les personnes âgées ou handicapées** qui désirent demeurer dans leur logement
- Pour ce faire elle a décidé de mettre en œuvre un **Programme d'Intérêt Général intitulé « PIG mobilité réduite »** afin de **favoriser l'accessibilité et l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées ou handicapées.**
- Dans ce cadre la Ville a demandé au PACTE d'apporter aux personnes concernées une **information** sur l'existence des aides à l'adaptation de l'habitat, une **assistance technique** à la réalisation des projets et de **rechercher les aides** financières adaptées.

PACTE de Paris

Le diagnostic de l'immeuble

PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

Démarche de diagnostics d'accessibilité

PRINCIPE D'UN DIAGNOSTIC D'ACCESSIBILITE DES IMMEUBLES

- Un état des lieux de l'existant
- L'identification des obstacles
- La définition de préconisations
- L'estimation du coût des travaux

C'est l'amélioration générale du cadre de vie dans les immeubles qui est visée.

- **Le diagnostic peut concerner :**
Les personnes à mobilité réduite (personnes âgées munies de cannes)
Les personnes en fauteuil
Les personnes déficientes visuelles

PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES

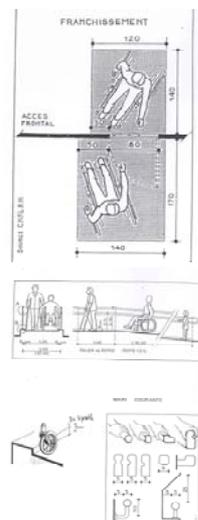
Etudes d'accessibilités pour les ensembles immobiliers des bailleurs sociaux (OPAC, 3F...):

- Etat des lieux, analyse de l'existant et préconisations de travaux en parties communes

Définition concertée du cadre d'intervention (rédaction du cahier des charges) :

- Type de handicap ou mobilité réduite visée
- Niveau d'accessibilité exigé
- Préconisations et estimations des travaux
- Hiérarchisation des préconisations

PACTE de Paris



ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES

Etude et analyse des espaces : du portail d'entrée à la porte du logement

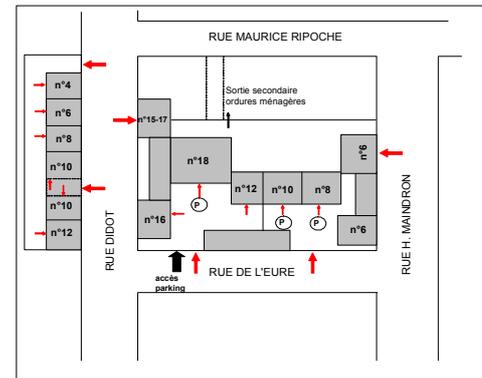
A. Parties communes extérieures :

- De la rue à l'entrée de l'ensemble immobilier
- Cheminements jusqu'au bâtiment

B. Parties communes intérieures :

- Parking
- Caves
- Hall d'entrée du bâtiment
- Circulations verticales (escaliers, ascenseurs)

PACTE de Paris



ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES

Exemples d'obstacles observés à l'entrée et hall de l'immeuble :

- Présence de marche, palier de repos insuffisamment large devant la porte d'entrée
- Présence de grilles, trous et fentes (pour les cannes)
- Hauteur du digicode
- Effort d'ouverture de la porte (lourdeur de la porte, poignée difficilement préhensible...)
- Hauteur des boîtes aux lettres
- Eclairage insuffisant
- Mauvaise lisibilité des panneaux d'affichage ou autres inscriptions
- Absence de mains courantes au niveau de certaines marches ou couloirs de distribution

PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES

De la rue à l'immeuble (espaces extérieurs) :






Vue du porche depuis le cheminement accédant au n°12 Cheminement accédant au n°12 Pente devant le n°12 Cheminement extérieur du bâtiment n°12

- **Pente > 5%** sur le cheminement du n°12 : pas de préconisation pour une accessibilité fauteuil (travaux lourds)
 - Préconisation de **rails de guidage** pour l'amélioration de la circulation pour les personnes malvoyantes et de **main-courante** le long des pentes pour les personnes âgées.






Cheminement accédant au n°8 en pente Pente devant le bâtiment n°8 et local ordures ménagères Cheminement extérieur du bâtiment n°8

Pente > 5% sur le cheminement du n°8 : pas de préconisation pour une accessibilité fauteuil (travaux lourds). Préconisation de **rails de guidage** pour l'amélioration de la circulation pour les personnes malvoyantes et de **main-courante** le long des pentes pour les personnes âgées.

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES




Digicode
 - Non adapté : placé au niveau des marches
Liste des locataires à agrandir pour les malvoyants

Présence de 2 marches devant la porte
 Absence de main-courante de part et d'autre des marches. Porte lourde et préconisation d'une automatisation de l'ouverture des portes.

Porte d'entrée du bâtiment

Un interphone et un vigik placés à droite de la porte d'entrée.

- Non adaptés aux personnes malvoyantes (absence d'éléments tactile et d'assistance vocale)
 - Non adaptés aux personnes en fauteuil hauteur > à 1,30m non réglementaire.

- Accès au hall par un second interphone et un vigik.

Poignée préhensible placée trop haute de la porte d'entrée du sas (> à 1,30m)
 Absence de protection basse sur la porte d'entrée du sas.
 Présence d'une grille au sol.

- Boîtes aux lettres non conformes
 Certaines boîtes aux lettres sont inaccessibles aux personnes handicapées car > à 1,30m : procéder à des échanges de boîtes aux lettres en fonction des handicaps.

- Liste des locataires placée à une hauteur non réglementaire (> à 1,60m), inadaptée à la malvoyance.

Porte d'entrée du bâtiment n°5

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES

Exemples de rendu :

ACCESSIBILITE DU HALL D'ENTREE		ACCESSIBLE FAUTEUILS - CANNES	
		NON ACCESSIBLE MALVOYANTS	
SAS D'ENTREE PRINCIPALE DE L'IMMEUBLE			
PORTE D'ENTREE DU SAS			
Ouvrages existants	Obstacle	Etat existant	Travaux projetés
			unités
			Coût €
x Grilles, trous et fentes			
x Palier de repos devant la porte			
x Largeur de passage		90cm (2battants)	
x Automatisation ouverture de porte			
x Effort d'ouverture	x Porte lourde		Installation d'un système d'automatisation
x Groom			
x Poignée			
x Protection basse de la porte	x Inexistante l: 180 ml		Pose d'une protection basse h = 0,70 m, en ml :
Ressaut, seuil			
Marche			
x Gache, contacteur			
Assistance vocale du digicode	x Assistance vocale inexistante		Pose d'un équipement avec assistance vocale
Inscription braille du digicode	x Inadapté à la malvoyance		Pose d'étiquettes braille
x Digicode, interphone, nombre : 2	x Supérieur à 1,30 m	145cm	Commandes à déplacer entre 1m et 1,30m maxi
			1 2 500 €
			2 400 €
			2 500 €
			6 240 €
			2 180 €

PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

ETUDE D'ACCESSIBILITE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES

LISTE DES TRAVAUX A REALISER				
Hall d'entrée	Travaux	Non réglementaires	Réglementaires	TOTAL/handicap
FAUTEUIL				
	Création d'une rampe aux normes avec palier de repos côté droit		5 000 €	10 090 €
	Pose d'une main courante (ht 0,90 m) le long de la rampe		3 200 €	
	Création d'une bordure chasse-roues (hauteur 8cm mini) en ml:		1 200 €	
	Pose d'une protection basse sur la porte d'entrée (h = 0,70 m)		200 €	
	Ressaut à reprendre: carrelage à retirer		400 €	
	Commandes du digicode à déplacer entre 1m et 1,30m maxi		90 €	
CANNE				
	Installation d'un système d'automatisation de la porte d'entrée		2 500 €	2 500 €
	Maintenance de la poignée de la porte d'entrée		M	
MALVOYANT				
	Pose d'une balise de localisation du bâtiment	700 €		1 680 €
	Pose d'assistance vocale pour le digicode	500 €		
	Pose d'étiquettes braille et pose de chiffres en gros caractères au niveau du digicode, porte d'entrée	480 €		
			SOUS TOTAL HALL D'ENTREE	14 270 €
Escalier - Ascenseur	Travaux	Non réglementaires	Réglementaires	TOTAL/handicap
FAUTEUIL				
	Réglage du retrait des portes (passage libre 0,80 m mini) pour les trois ascenseurs	M		200 €
	Commandes intérieures de l'ascenseur à déplacer entre 1m et 1,30m maxi	100 €		
	Commande du bouton d'appel de l'ascenseur à déplacer entre 1m et 1,30m maxi	100 €		
CANNE				
	Pose main-courante côté gauche sur 3ml à tous les étages		4 800 €	5 640 €
	Prolongation de la main-courante d'au moins 30cm soit en 0,3ml		840 €	
MALVOYANT				
	Pose de bandes de couleur sur les nez-de-marches à tous les étages	1 600 €		3 400 €
	Pose d'étiquettes braille sur main-courante à tous les étages	800 €		
	Pose de bandes pododactiles (82x40cm) à tous les étages	1 000 €		
			SOUS TOTAL ESCALIER ASCENSEUR	9 240 €

OBSERVATIONS

Espaces intérieurs non accessibles aux personnes en fauteuil (présence d'une pente d'env. 15% non réglementaire et d'un escalier d'entrée de 8 marches, ascenseur hors-normes et largeur de passage des portes d'ascenseur non réglementaire). Projet de rampe pour rendre le bâtiment accessible aux fauteuils et préconisations pour les personnes à canne, aveugles ou malvoyants.

Projet de réaménagement d'une rampe d'accès au bâtiment n°12

PACTE de Paris

TOTAL TRAVAUX	36 000 €
----------------------	-----------------

Répartition des travaux par type de handicaps

Sous total travaux Fauteuil	16 000 €
Sous total travaux Canne	10 000 €
Sous total travaux Malvoyant	10 000 €

Le diagnostic du logement

PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

LE LOGEMENT ET LA PERSONNE

Diagnostic et état des lieux à 3 entrées :

- Evaluation sociale** par une assistance sociale (qui est le demandeur)
- Evaluation financière** par une conseillère habitat

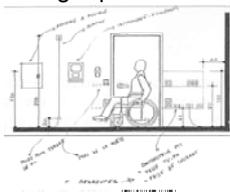
ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

Le diagnostic dans le logement

Conseils aux personnes à mobilité réduite

Conseils « de vie » :

- Désencombrement des espaces de circulation
- Optimisation des espaces de rangement
- Accessibilité des objets d'usage quotidien



PACTE de Paris

Conseils « travaux »

- Modification de l'aménagement de cuisine, WC, salles d'eau...
- Réfection des revêtements de sol
- Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel
- Modification de robinetterie
- Adaptation de systèmes de fermeture et ouverture de portes, fenêtres ou stores
- Installation ou adaptation de systèmes de commandes
- Dispositifs d'alerte à distance
- Dispositifs d'éclairage adapté

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

Le diagnostic dans le logement

Conseils aux personnes à mobilité réduite

Conseils « de vie ou de sécurité » :

- Désencombrement des espaces de circulation
- Optimisation des espaces de rangement
- Accessibilité des objets d'usage quotidien
- Sécurisation des installations électriques ou gaz
- ...



PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

Le diagnostic dans le logement

Exemples d'intervention technique

Adaptation au handicap

- Modification de l'aménagement de cuisine, WC, salles d'eau...
- Réfection des revêtements de sol
- Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel
- Modification de robinetterie (mitigeur....)
- Adaptation de systèmes de fermeture et ouverture de portes, fenêtres ou stores
- Installation ou adaptation de systèmes de commandes
- Dispositifs d'alerte à distance
- Dispositifs d'éclairage adapté



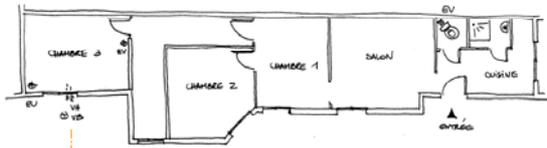
PACTE de Paris

ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

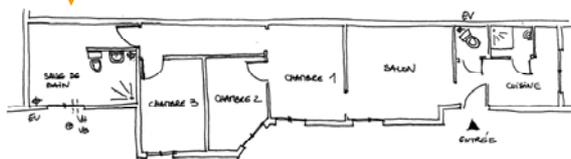
Le diagnostic dans le logement

Adaptation au handicap : exemple 1

Plan avant travaux

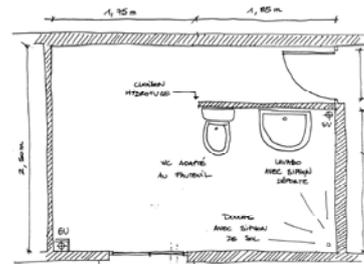


Plan après travaux



PACTE de Paris

Aménagement de la salle d'eau à la place de la chambre 3



ADAPTATION AU HANDICAP ET AU VIEILLISSEMENT

Le diagnostic dans le logement

Adaptation au handicap : exemple 1

Douche de plain-pied dans la salle de bain

(siphon de sol – sortie en caves)
permettant l'accessibilité du fauteuil à la douche



PACTE de Paris

WC bas adapté au siège du fauteuil qui peut être évidé



Lavabo sans colonne avec siphon déporté



AMELIORATION ADAPTATION du logement

Pour les personnes âgées, handicapées

 PACTE de Paris

Les travaux

Restaurer le cadre de vie

Améliorer le confort

Faire face à de nouvelles situations

Faire appel aux technologies

 PACTE de Paris

Les interventions actuelles

1 644 nouveaux dossiers ouverts en secteur diffus dont 54% pour des personnes âgées et handicapées

	Personnes âgées		Personnes handicapées	
	Nombre	%	Nombre	%
Total des dossiers	915		51	
Travaux en parties communes	426	47%	1	2%
Travaux en parties privatives	489	53%	50	98%
Propriétaires occupants	605	66%	20	39%
locataires	310	34%	30	59%
retraités	915	100%	8	16%
Nb habitant	1,4		2,8	
Surface habitable	52		62	
Nb pièce	2,6		3,6	
Revenu mensuel	1 257,00		2 327,00	

Restaurer le cadre de vie

- Remplacement des peintures et papiers peints usagés
- Remplacement des fenêtres par du double vitrage



 PACTE de Paris

Restaurer le cadre de vie



Remplacement de la moquette ou du revêtement plastique



- Remplacement ou pose de carrelage dans les pièces humides
- Création d' une étanchéité du sol
- Carrelage anti-dérapant

 PACTE de Paris

Restaurer le cadre de vie

Pose de poignées préhensibles



Pose de portes coulissantes ou battantes



 PACTE de Paris

Améliorer le confort

Interrupteurs et prises à bonne hauteur



Mitigeurs avec ou sans levier démultiplié



PACTE de Paris

Faire face à de nouvelles situations

Remplacement d'une baignoire par...



PACTE de Paris

Faire face à de nouvelles situations

... une DOUCHE.



PACTE de Paris

Faire face à de nouvelles situations

- Surélever ses WC
- Poser des barres d'appui
- Remplacer le lavabo



PACTE de Paris

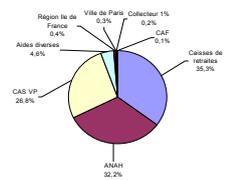
Faire appel aux nouvelles technologies

- Maîtriser votre environnement



Financements sollicités

Organisme	Montant	Nombre	Moyenne
Caisses de retraites	541 748 €	664	816 €
ANAH	495 213 €	213	2 325 €
CAS VP	412 216 €	511	807 €
Aides diverses	71 021 €	29	2 449 €
Région Ile de France	6 764 €	4	1 691 €
Ville de Paris	5 233 €	8	654 €
Collecteur 1%	2 600 €	1	2 600 €
CAF	1 812 €	2	906 €
Total	1 536 608 €	1 432	1 073 €



Intervention pour des personnes retraitées : montant moyen des subventions est de 1073€ pour 2087€ de travaux soit **51% d'aide**

Intervention pour des personnes handicapées : montant moyen des subventions est de 3349€ pour 5154€ de travaux soit **65% d'aide**

Les financements mobilisables

- La Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et Caisses de Retraites Complémentaires
- L'ANAH (Délégation de de Paris)
- Le Centre d'Action Sociale
- La Région Ile de France
- La Maison Départementale pour Personnes Handicapées
-

Effectuer des travaux d'amélioration ou d'adaptation de l'habitat dans le cadre du maintien à domicile ou de la prévention de la perte d'autonomie

Pour les personnes retraitées du régime général de sécurité sociale fragilisées mais non dépendantes (Gir 5 et 6).

Taux d'aide : **30% à 65%** en fonction des ressources mensuelles (plafond 2012€).

Aide maximum : **1 928€**

5 ans entre 2 aides

Attention une circulaire du 02/02/07 tend à modifier le circuit des aides logement: passage par une évaluation globale des besoins de la personne âgée par une structure évaluatrice et mise en place d'un Plan d'Action Personnalisé

CNAV		Participation en % du montant des travaux après déduction des aides légales	Plafonds de travaux			Nature des travaux	→ REVENU A PRENDRE EN COMPTE
1 personne	2 personnes		tous travaux	peinture PP	Frais de dossier		
<636,29€	< 1114,51€	65%				Tous travaux	toutes les ressources du retraité ainsi que celles du conjoint cohabitant sauf RMI, allocations logements, retraite du combattant (hors retraite mutualiste), pensions attachées aux distinctions honorifiques, majoration pour tierce personne, allocation COTOREP, prestation dépendance du conjoint, allocation personnalisée d'autonomie du conjoint, intérêt des livretA ou épargne
de 636,29€ à 796€	de 1114,51€ à 1383€	59%					
de 767€ à 853€	de 1384€ à 1476€	55%					
de 854€ à 962€	de 1477€ à 1617€	50%					
de 963€ à 1129€	de 1618€ à 1815€	43%		1 956 €	89,00 €		
de 1130€ à 1181€	de 1816€ à 1883€	37%					
de 1182€ à 1317€	de 1884€ à 2012€	30%					

PLAFONNE A 1 928€

L'ANAH

ANAH adaptation

Favoriser l'adaptation des logements et des immeubles privés aux difficultés liées à tous types de handicaps et au grand âge

Pour les propriétaires occupants et locataires (à titre de résidence principale et sous conditions de ressources), syndicat de copropriétaires

Taux d'aide : 80% maximum d'un montant de travaux plafonné à 10.000€ HT (soit une aide maximum de 8.000€).

Le taux d'aide est différent sur les autres départements (70%). L'ANAH pratique « l'écrêtement » de son aide

5 ans entre 2 demandes d'aide

→ REVENU A PRENDRE EN COMPTE: **revenu fiscal de référence N-2**

	PO très social	base	Majorés
1 pers. seule	8 163 €	12 245 €	16 326 €
2 pers. (sauf jeune ménages?)	11 982 €	17 973 €	23 963 €
3 pers.	14 389 €	21 584 €	28 779 €
4 pers. ou jeune ménage avec ou sans pers. à charge	16 802 €	25 203 €	33 604 €
5 pers.	19 222 €	28 834 €	38 444 €
par pers. suppl..	2 415 €	3 622 €	4 831 €

"plafond propriétaire très sociaux"

"plafond de base"

"plafond majoré"

ANAH droit commun
ANAH Copro dégradée

ANAH droit commun
Dégradation avérée du bâti
ANAH Saturnisme

Plan de sauvegarde
ANAH/OPAH Copro dégradée
Arrêté d'insalubrité ou de péril
Adaptation au handicap

Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris

Il s'agit de « l'Aide à l'Amélioration de l'Habitat »

Pour les parisiens sous conditions :

d'âge : (60 ou 65 ans pour les personnes âgées et attester d'un handicap valide par un titre)

de ressources : impôt acquitté de moins de 992€.

de résidence : occupé le logement depuis au moins 3 ans

Le montant maximum de l'aide... **1.296€**

Possibilité de déplafonnement de l'aide pour travaux d'adaptation : **chaque section est maître de son budget.**

2 ans entre 2 demandes d'aide

Conseil Régional d'Ile de France

Adaptation des logements du parc public et du parc privé à caractère social, à la dépendance et au handicap.

S'adresse aux personnes de **0 à fin de vie** (avec un taux d'invalidité d'au moins 50%) et aux personnes âgées bénéficiaires de l'APA.

Montant de l'aide :

➤ travaux d'accessibilité dans parc public **30%** dans la limite de **15.000€** par bâtiment

➤travaux d'adaptation lourde de logements **60%** dans la limite de **15.000€** par logement et pour les adaptations dans les logements « adaptables » **60%** avec un plafond de **4.500€** par logement

➤*Pour les locataires* : la dépense subventionnable doit être de plus de 3.000€ avec un taux de **30%** dans la limite de **4.500€** par logement

Il y a peu de commission consultative départementale : la prochaine le 31 mai 07.

Il y a nécessité d'évaluation de la part d'un ergothérapeute

MDPH

Il s'agit de la Prestation Compensation Handicap (PCH)

S'adresse à toutes les personnes handicapées de 0 à 60 ans (et plus) sous condition de gravité du handicap

Maximum attribuable : 10.000€ sur 10 ans.

*Attribution de l'aide après passage d'une équipe d'évaluation pluridisciplinaire (travailleur social, ergothérapeute...) et proposition d'un **Plan Personnalisé de Compensation du Handicap** : 4 à 6 mois actuellement.*

Les personnes peuvent refuser, modifier le plan d'aide.

Attente de l'évaluation par la MDPH pour solliciter les autres financeurs.

Exemple d'Intervention : Personne âgée

Veuve de 88 ans, isolée

Ressources mensuelles : **982€**

(CNAV+ Caisses Complémentaires PRO BTP - ANEP)

IR : revenu fiscal de référence 651€ - **Impôt** : 0€

Madame est propriétaire d'un 3 pièces dans un immeuble ancien depuis 46 ans.

Origine de la demande :

Madame a été orientée vers le PACTE de Paris par une conseillère du CAS VP de son arrondissement.

Travaux sollicités :

Ballon d'eau chaude à remplacer, remise aux normes de l'électricité et suppression du gaz.

A l'issue d'une visite conjointe (technicien – conseillère) à son domicile , il est apparu que madame avait des difficultés à utiliser sa salle de bain.

Le projet a donc évolué, prenant en compte :

- Les travaux d'adaptation de la salle de bain (remplacement d'une baignoire par une douche avec siège - pose de barres d'appui)
- Les capacités financières de madame, compte tenu des subventions mobilisables.

PLAN D'AIDE

Financement	Subvention	Travaux	Montant
ANAH 45%	5.314€	Entreprise	15.582€
ANAH 80%	2.282€		
CNAV	1.860€		
CAS VP	1.222€		
ARRCO PRO BTP	558€		
Apport personnel	4.346€		
TOTAL	15.582€	TOTAL	15.582€

Le reste à
Ces trav
Gaz) m
dans

Exemple d'Intervention : situation de handicap

Couple avec deux enfants dont une adolescente de 16 ans handicapée à la suite d'un accident 1 an auparavant, avec nécessité d'un fauteuil roulant.

Ressources mensuelles : 3.222€

(salaire Mme + Mr + prestations familiales)

IR : revenu fiscal de référence 27 380€ - Impôt : 966€

Propriétaire en rez-de-chaussée d'un appartement attenant à une loge inadapté à la nouvelle situation.

Origine de la demande :

Le Service d'ergothérapie d'une clinique.

Envoi d'un rapport d'ergothérapeute accompagné de plusieurs devis.

PLAN D'AIDE

Financement	Subvention	Travaux	Montant
ANAH 80%	8.000€	Adaptation appartement	35.772€
CRIF Adaptation	4.500€		
CAS VP	10.000€		
Collecteur 1%	13.272€		
TOTAL	35.772€	TOTAL	35.772€

Il n'y a pas de reste à charge pour la famille.

Compte tenu du coût des travaux le préfinancement du montant des subventions a été assuré par le PACTE de Paris à hauteur de 27.772€ et le SVA pour 8.000€.