



Le logement des familles à Paris

Selon les chiffres du recensement de l'INSEE de 2006, 254 000 familles résident à Paris. Elles regroupent ainsi 900 000 personnes soit 41% de la population parisienne. Or malgré la grande attractivité de la capitale pour les familles (emplois, transports, offre culturelle, structures de la petite enfance, dispositifs d'aide sociale propres etc.), elles ne représentent que 22,5% des ménages parisiens contre 34% des ménages français. En effet, les spécificités de l'offre de logement à Paris rendent difficile l'accès pour les familles à un logement de qualité et favorisent leur départ, notamment lorsque la famille s'agrandit, vers la province et la banlieue.

Tout d'abord, la contrainte logement pèse fortement sur le budget des familles parisiennes: avec des prix qui ne cessent de croître (hausse de 3 à 5% par an depuis 2000 tant à la location qu'à la vente) et un marché fonctionnant à flux tendu, le poste logement devient de plus en plus conséquent et sa part est deux fois plus élevée pour le budget des ménages parisiens que pour celui de l'ensemble des ménages français.

Ensuite, l'inadéquation des logements, notamment en termes de taille, aux besoins des familles favorise le départ de Paris ou la suroccupation des logements. L'enjeu du logement des familles à Paris concerne donc tout autant l'aspect quantitatif que l'aspect qualitatif.

Le logement social permet d'apporter une réponse partielle à ces difficultés en proposant une solution de logement aux familles ; d'abord pour les familles «en situation de précarité» (selon la CAF, en 2008, 20,6% des familles parisiennes ont des bas revenus et 7% sont bénéficiaires des minima sociaux) mais aussi pour les familles monoparentales (27,6% des familles parisiennes en 2006 selon l'INSEE) ou nombreuses qui sont souvent évincées du parc privé. Il n'en reste pas moins que l'offre de logement social et le taux de rotation au sein du parc social restent insuffisants au regard de la demande émanant des familles.

- (1) Ayant au moins un enfant de moins de 25 ans
- (2) La suroccupation d'un logement se définit par l'habitation d'un logement composé de moins d'une pièce par personne
- (3) Le seuil de bas revenus est de 60% du revenu médian calculé à partir de l'enquête de revenus fiscaux (903 euros par unité de consommation en 2008)

Sommaire

Panorama du logement 2

Actions de la Ville 3

Interview de Jean-Yves MANO, adjoint au Maire de Paris, chargé du logement

La mixité sociale : ses réalisations, ses leviers et ses freins 4

Interview d'Halima JEMNI, Présidente de la Commission d'Attribution de Logements (CAL) de Paris Habitat

Le rôle du mouvement familial 5

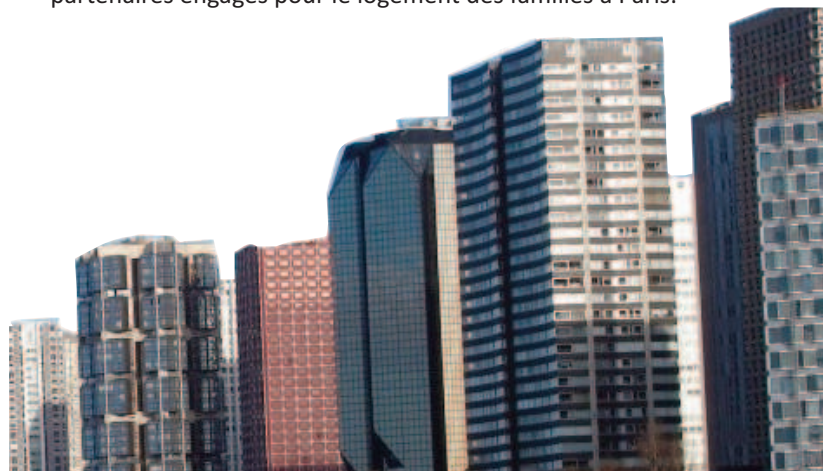
Position de l'UNAF 5

L'expertise de l'UDAF de Paris en matière de logement .. 6

Actions réalisées par les associations familiales ... 8

- Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles de Paris
- Conseil Départemental des Associations Familiales Laïques de Paris

Dans ce contexte, comment les politiques publiques cherchent-elles à favoriser un logement adapté aux réalités familiales parisiennes ? Quel rôle joue le mouvement familial dans l'élaboration de celles-ci ? Portraits croisés de partenaires engagés pour le logement des familles à Paris.





Chiffres-clés :

254 000

familles à Paris

36 %

part des dépenses contraintes dans le budget des ménages parisiens

2,58 pièces

surface moyenne des logements parisiens

30%

des familles nombreuses vivent dans un logement de 3 pièces ou moins

120 000

demandeurs de logements sociaux

43 %

des locataires du parc social sont des familles

39 %

des familles monoparentales ont déposé une demande de logement social

47 %

des familles nombreuses sont logées dans le parc social

La localisation des logements des familles

Les familles sont inégalement réparties sur le territoire parisien. Elles résident en effet fréquemment dans les arrondissements qui disposent soit de logements de grande taille (ex : les 7e, 8e et 16e arrondissements pour lesquels les appartements de 4 pièces et plus constituent plus du tiers du parc habitable) soit d'une proportion importante de logements sociaux, dans lesquels la part des familles est grande (ex : les 13e, 19e et 20e arrondissements où se trouvent plus de 50% des logements sociaux).

La taille des logements parisiens

Le parc résidentiel parisien se caractérise par la rareté des grands logements (appartements de 4 pièces et plus) qui ne représentent que 20,1% des logements en 2006, ce qui est nettement moins qu'en Ile-de-France (41,1%). La taille moyenne des résidences principales est de 2,58 pièces et 55% d'entre elles sont composées d'une ou deux pièces. Cette insuffisance de logements de grande taille génère une tension sur le marché de l'immobilier et favorise la suroccupation des logements qui concerne plus de 88 000 familles parisiennes.

Le logement dans le parc privé

Une famille sur trois est locataire du parc privé alors qu'il ne s'agit que d'une famille sur cinq en Ile-de-France. Cet écart s'explique notamment par la difficulté d'accès des familles à la propriété au sein de Paris, en raison des prix et de la taille des appartements proposés (en 2006 seules 33% des familles parisiennes sont propriétaires contre 50% en Ile-de-France). Toutefois, la proportion des familles locataires du secteur privé se réduit lorsque le nombre d'enfants augmente : il s'agit vraisemblablement d'un départ de Paris ou vers le parc public.

Le logement social

En raison des difficultés d'accès au logement privé, les familles parisiennes sont fréquemment logées au sein du parc social, notamment à mesure qu'elles s'agrandissent. Ainsi, en 2006, une famille parisienne sur quatre y est logée contre une famille sur six dans le reste de la France. De même, elles constituent 43% des locataires des logements sociaux parisiens. Sont particulièrement concernées les familles monoparentales (35% sont logées dans le parc social) ainsi que les familles nombreuses⁵ (47% d'entre elles résident dans le parc social).

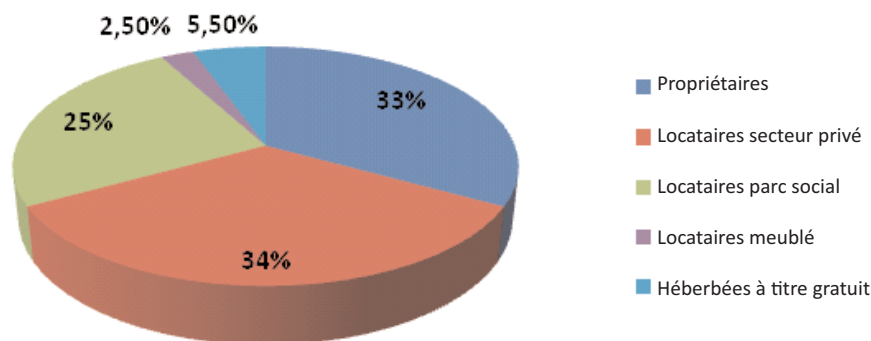
Malgré le développement significatif du parc social parisien (+36% sur les 20 dernières années) et notamment des logements sociaux de 4 pièces et plus, Paris se caractérise par une insuffisance de l'offre de logement social au regard de la demande émanant des familles. En 2009, 17% des familles parisiennes, contre 6% des personnes seules, sont inscrites au fichier parisien des demandeurs de logement sociaux, dont 20% sont déjà logés dans le parc social, et représentent ainsi près de la moitié des dossiers déposés.

Le poids du logement dans les dépenses

La part des dépenses contraintes (liées au logement et à son occupation : eau, gaz, électricité, frais d'assurance...) des ménages parisiens est passée de 25% à 36% sur la période 1979-2005. En 2005, le poids du logement dans le budget des ménages parisiens est de 20,5%, soit deux fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages français (9,6%). Il s'agit en outre du premier poste de dépenses.

⁵ Familles nombreuses : familles de 4 enfants et plus

Statuts d'occupation du logement des familles parisiennes



Sources : Analyse des données statistiques sur les familles parisiennes, observatoire des familles parisiennes, Apur, juin 2010. Elle reprend notamment les données de l'INSEE issues du recensement de 2006 ; Les chiffres du logement social à Paris début 2010, Note de 4 pages, Apur, mai 2010.



Entretien de Jean-Yves MANO, adjoint au Maire de Paris, chargé du Logement, par Mériadec RIVIERE, Président de l'UDAF de Paris

Comment qualifiez-vous la politique de logement de la ville de Paris ?

C'est d'abord une politique ambitieuse : 30 000 logements sociaux ont été financés sur la première mandature, 40 000 logements seront produits d'ici 2014. L'objectif de la municipalité est d'atteindre les 20% de logements sociaux à Paris en 2014, alors que la Loi ne l'impose qu'à l'horizon 2020.

C'est aussi une politique ciblée : l'offre de logements doit être diversifiée ; logements pour les familles, les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes en difficulté, etc. La Ville cherche à répondre aux besoins de toutes les catégories de citoyens. Par exemple, en deux mandatures, 4 000 places ont été créées en foyers de jeunes travailleurs ainsi que 7 500 logements étudiants.

Ceci implique, un principe de mixité sociale puisque sur chaque immeuble 3 produits sont mixés qui correspondent à des populations différentes (Prêt Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration...) Ce principe de mixité conduit à organiser la diversité sociale dans les immeubles.

La mixité est également respectée sur le territoire parisien avec des efforts quant à la répartition des logements sociaux sur l'ensemble de Paris et non pas concentrés sur certains arrondissements.

C'est enfin une politique volontariste. La municipalité s'est fixé l'objectif de traiter l'insalubrité à Paris. Aujourd'hui, on peut

traiter l'insalubrité à Paris

atteint : près de 1030 immeubles insalubres ont été détruits et reconstruits, des quartiers entiers ont été réhabilités, notamment dans le 19ème arrondissement. D'autre part, la Ville développe une action d'envergure pour le logement des publics défavorisés (améliorer le suivi social et la prévention des expulsions) et des personnes sans domicile fixe (financer de nouvelles places dans les centres d'hébergement d'urgence et maisons relais).

Quelle est la situation du logement social à Paris ?

Le parc social parisien compte 182 955 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1er janvier 2009, ce qui représente 15,9% des résidences principales de la capitale. Le parc parisien est marqué par un taux de rotation faible (4,8% en 2009), ce qui limite considérablement le nombre de logements à attribuer : en

2009, environ 12 000 logements sociaux ont été attribués à Paris, alors qu'on compte près de 120 000 demandes de logement social !

environ 30 000 logements sortis du marché

Sur les 120 000 demandeurs, 30 000 n'habitent pas à Paris en ce moment, un chiffre qui s'est multiplié par quatre en 10 ans. La raison principale de cette évolution : on sait désormais que c'est possible d'avoir un logement social à Paris ! 26 000 demandeurs sont déjà locataires dans le parc social mais demandent un logement plus grand ou dans un autre quartier. Pour le reste des demandes, il s'agit du renouvellement des Parisiens inscrits sur les fichiers.

On voit bien qu'à Paris, la fonction du logement social dépasse le schéma classique du logement pour les personnes en difficultés économiques et sociales : près de 70% des parisiens ont un accès potentiel au logement social de par leur revenu !

Les écarts sont tels entre le secteur privé et le secteur social que le logement privé avec une surface convenable pour une famille devient impossible... Nous sommes à 22 euros le m² pour le logement privé contre en moyenne, 7 euros le m² dans le logement social.

Le logement social est donc indispensable pour les parisiens, notamment pour les « acteurs économiques » au service de Paris (personnel hospitalier, gendarmes, professeurs des écoles, etc.)

Y-a-t-il des actions plus particulières envers les classes moyennes ?

Les couches moyennes ne sont pas oubliées des programmes, bien au contraire ! D'abord, un tiers des logements sociaux bénéficient aux classes moyennes. C'est le principe de la mixité sociale qui favorise la diversité dans les immeubles et les quartiers parisiens.

D'autre part, le rachat d'appartements du parc institutionnel par la Ville (16 000 appartements) est propice aux couches moyennes supérieures. Dans les quartiers des Batignolles, ou Claude-Bernard, des logements sont désormais disponibles avec des loyers à 17 euros du m² pour une durée de 20 ans.

Sans compter enfin, les diverses aides pour faciliter l'accession à la propriété avec notamment le nouveau prêt à taux zéro (voir encadré).

Paris, en déficit de logement ? Pourquoi ?

La densité de population combinée à la raréfaction de l'offre foncière, pose problème. D'autre part, des tendances lourdes se dessinent: spéculation immobilière, transposition de logements pérennes en logements touristiques par des investisseurs immobiliers mais aussi par de petits propriétaires qui achètent des studios à Paris pour les louer à des

touristes via internet... Ces phénomènes conduisent à une déstabilisation du paysage parisien puisqu'on estime à environ 30 000 le nombre de logements sortis du

marché, c'est une véritable éviction du logement qui n'est pas sans effet sur la crise du logement actuelle à Paris. La Municipalité est attentive à ces évolutions afin que Paris reste une ville d'habitants et non pas que de touristes : Paris n'est pas Venise !

A cela s'ajoute une spéculation financière au plus haut : aujourd'hui les prix sont tels à Paris qu'à peine 5% des parisiens ont potentiellement les capacités pour acheter du neuf à 15 000 euros le mètre carré. Il est évident que les familles sont exclues de ce marché.

La Mairie se doit d'être vigilante sur la composition et le visage de Paris et un effort très important est fourni pour éviter la fuite des familles.

Quelles actions mène la Ville pour contrer ces tendances lourdes ?

Il s'agit d'optimiser les possibilités foncières en respectant le cadre de vie : bilan du Plan local d'urbanisme, recherches de terrains et réexamen de certains programmes de ZAC (Rive gauche, Batignolles ou Lilas) pour augmenter la production de logements pour les familles modestes et moyennes.

On assiste aujourd'hui à une requalification de la ville sur elle-même : 10% du territoire parisien en chantier, soit des morceaux de ville avec une diversité en construction (logement social, bureaux, commerces) pour un total de 12 000 logements sur zone à aménager. Une veille particulière est menée, notamment auprès des concessionnaires parisiens : lorsqu'un garage se ferme à Paris, les locaux se transforment en logement.

Toutefois, ce n'est pas extensible, Paris ne fait que 105 Km². On est loin du Grand Londres et de ses 1 580 km²... Penser le logement en Ile de France et non pas seulement à Paris est donc un défi pour demain : dans le projet du Grand Paris, la Ville s'engagerait à construire 4000 à 5000 logements neufs par an mais les départements limitrophes devront intensifier leurs efforts pour parvenir à satisfaire la demande de logement.

Le débat se poursuit également sur la possibilité de construire des immeubles de logements jusqu'à 15 étages.

En tant qu'Adjoint au maire chargé du logement, quel est votre vœu le plus cher ?

Garantir la diversité sociale parisienne dans ses quartiers et ses habitants ; que Paris soit une ville où il fasse bon vivre et non pas seulement un lieu de tourisme ou de travail.



Interview d'Halima JEMNI, présidente de la Commission d'Attribution de Logements (CAL) de Paris Habitat, Conseillère de Paris et élue du 19^{ème} arrondissement

Qu'est-ce que vous entendez par «mixité sociale» ?

Une politique de mixité sociale, c'est

une politique de peuplement. Il s'agit d'une répartition plus équilibrée des populations sur le territoire parisien, au sein des quartiers, mais aussi dans chaque immeuble.

Ce principe de mixité sociale est incontournable dans les choix d'attribution

de logements sociaux : cela

permet de réintégrer l'humain au centre des décisions ; c'est bien une personne, une famille qui va vivre sur le site et non un dossier technique avec des critères objectifs précis. Une attention toute particulière est alors portée à l'environnement social, familial, économique de chaque personne afin d'évaluer ses capacités à s'intégrer dans son nouveau cadre de vie.

Quels sont les leviers disponibles pour mettre en œuvre une politique de mixité sociale ?

Plusieurs approches complémentaires sont disponibles.

Une charte d'attribution de Paris Habitat, créée en 2001 et récemment réactualisée présente ces différentes approches sur lesquelles repose la politique de mixité sociale mise en œuvre par le bailleur social.

C'est d'abord, à partir de critères légaux et juridiques (cf. Loi d'Orientation pour la Ville LOV de juillet 1991, loi Solidarité Renouvellement Urbains SRU de décembre 2000) tels que l'accroissement de l'offre de logement social, la diversification des types d'habitat, la diversité des loyers proposés, etc. Cette approche est qualifiée d'« urbaine ».

C'est ensuite et surtout à partir d'une analyse sociale très fine du parc immobilier.

une analyse sociale très fine du parc immobilier

Cette analyse repose sur les résultats de l'enquête triennale¹ et sur les indications des directions territoriales². Ces outils permettent de dresser une liste de sites dits « sensibles » et/ou « fragiles » et de la mettre à jour régulièrement. Cette liste compte aujourd'hui près de 43 497 logements sur les 120 000 du parc social de Paris Habitat. Sont répertoriés dans cette liste, les sites particulièrement touchés par les difficultés socio-économiques (chômage élevé, beaucoup de familles monoparentales, etc.) mais aussi plombés par l'insécurité.

A partir de cette liste, une vigilance plus soutenue va être portée à ces sites sensibles pour éviter d'y loger des personnes déjà marquées par de fortes fragilités sociales. Au sein de la Commission d'attribution de logement de Paris Habitat, les 3 fiches de candidatures proposées pour chaque logement, sont renseignées avec certains critères comme la situation matrimoniale, le nombre d'enfants, l'âge, l'activité professionnelle, etc. ces renseignements permettent de mesurer l'environnement socio-économique du candidat et par là-même d'opérer à un rééquilibrage de l'humain par immeuble.

Quelles sont les difficultés qui entravent ce principe de mixité sociale ?

Plusieurs niveaux de difficulté se manifestent, mais l'important il me semble, c'est la marge de progression et d'amélioration possible.

Une des premières difficultés est le phénomène de paupérisation de certains quartiers qui pourtant jouent le jeu du logement social. Cela est dû à la spécificité patrimoniale de Paris où les arrondissements du centre de la ville ont historiquement disposé de plus petits logements alors que les arrondissements périphériques ont davantage de grands logements. Le parc social est donc plus étendu dans ces arrondissements périphériques et les sites sensibles y sont aussi plus nombreux. Or, le taux de rotation dans ces sites sensibles est élevé ; les gens demandent à être relogés, ce qui implique une plus grande disponibilité de logements sur ces sites. C'est une

réalité à prendre en compte mais qui ne doit pas entraîner une paupérisation de ces quartiers.

La deuxième difficulté à laquelle on est confronté, c'est le manque d'outils pour travailler sur les sites sensibles. On se base principalement sur l'avis des directions territoriales et sur les résultats de l'enquête triennale, qui sont de bons indicateurs mais qui manquent parfois d'objectivité. En effet, l'harmonisation des critères entre les différentes directions territoriales fait encore défaut. Pour y remédier, Paris Habitat va créer prochainement un poste d'observateur social. Cet observateur

aura pour mission de faire le lien

entre l'amical des locataires, les directions territoriales, les assistantes sociales, etc. L'objectif est de parvenir à une meilleure objectivité par la mutualisation des pratiques et le travail en réseau.

Une autre difficulté à souligner : tout le monde ne joue pas le jeu et Paris Habitat, bien que main armée de la politique de la Ville en matière de logement, n'est pas le seul bailleur à Paris, ni en Ile de France. Or, ce n'est pas parce que Paris Habitat a une mission sociale qu'il doit tout régler sur la mixité sociale ! Certes, de par son contingent propre, Paris Habitat se doit d'être exemplaire et c'est en ce sens qu'a été écrite la charte d'attribution. Pour autant, il est nécessaire de parvenir à une cohésion parisienne, voire même inter-régionale sur le sujet de la mixité sociale.

Le mot de la fin ; quelle conclusion sur votre mission au sein de Paris Habitat ?

Participer au mieux vivre ensemble sur le patrimoine de Paris Habitat ; ce qui passe par une politique fine de peuplement.

¹ En 2003, Paris Habitat-OPH engageait son premier baromètre de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de 4.800 locataires de Paris et de proche banlieue. Réalisée tous les trois ans, cette enquête a pour but de disposer d'indicateurs objectifs d'évaluation des services fournis et de suivre ces indicateurs dans le temps.

² Depuis septembre 2004, création de 35 secteurs de proximité, rattachés selon leur situation géographique à six directions territoriales en charge de mettre à leur disposition compétences et moyens.

Les aides spécifiques à Paris

Paris logement familles :

Destiné, sous conditions de ressources, aux familles ayant au moins deux enfants ou un enfant handicapé à charge fiscale, afin de les aider à mieux supporter leurs dépenses de logement. Elles doivent avoir habité Paris au moins 3 ans au cours des 5 années précédant la demande. Il concerne 23 000 familles. Le montant mensuel de l'aide est fonction du revenu mensuel déclaré du foyer et de la composition familiale. Exemple : pour une famille

de 3 enfants (et plus) dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 3000 euros, le montant mensuel de la prestation est de 122 euros + 39 euros par enfant supplémentaire à partir du 4ème enfant.

Paris logement familles monoparentales :

Version spécifique de l'allocation pour les familles monoparentales qui est modulée en fonction des ressources, du montant du loyer et du nombre d'enfants. L'aide mensuelle maximale

est de 122 euros, quel que soit le nombre d'enfants à charge. Elle concerne 7 000 familles, soit deux fois plus qu'en 2002.

Prêt Paris logement à 0% :

Prêt mis en place par la ville de Paris en 2004 qui s'adresse principalement à des jeunes ménages parisiens accédant à la propriété, seuls ou en couples. En 2008, 2 682 ménages ont bénéficié d'un prêt dont 13% étaient des familles avec enfants à charge.

Le rôle du mouvement familial

■ Position de l'UNAF

Le logement est un élément fondamental de la politique familiale : premier poste de dépense des familles, il constitue également un espace vital où elles se construisent. Pour l'UNAF, la politique du logement doit être abordée en cohérence avec une politique plus large de l'habitat qui prenne en compte les besoins des familles en termes d'écoles, de transports, d'équipement et de services car le cadre de vie conditionne tout autant la vie familiale. L'UNAF à construire, leur qualité et les besoins des familles promeut donc la mise en œuvre d'une politique volontariste qui assure une meilleure adéquation entre le nombre de logements.

Ainsi, 4 axes prioritaires sont retenus dans l'approche familiale de la politique du logement :

1 - La solvabilisation des familles

- Favoriser la réduction des charges, qui est un enjeu tant en termes de pouvoir d'achat que d'impact écologique ;
- Promouvoir la revalorisation des aides personnalisées au logement, notamment car leur partie liée aux charges, calculée sous forme de forfait, les sous-évalue.

2 - L'accroissement d'une offre diversifiée de logement à vivre pour les familles dans une approche en termes de parcours résidentiel

- Proposer une offre de logements adéquate aux nouvelles trajectoires sociales, familiales et professionnelles qui ne sont plus linéaires et ont modifié le parcours familial et la demande de logements ;
- Penser la mixité des populations non seulement d'un point de vue social mais également d'une perspective intergénérationnelle.

3 - La prévention et la lutte contre les exclusions en favorisant l'accès au droit commun

- Lutter contre la perte de logement qui représente un phénomène douloureux pour les familles ;
- Veiller à ce que le DALO soit un aiguillon permettant de tendre vers le droit au logement effectif et non un outil de discrimination en opposant les catégories de demandeurs entre elles ;
- Promouvoir la mise en œuvre d'un plan d'envergure de construction massive de logements à prix accessibles pour les familles.

4 - La défense du droit à un logement de qualité pour tous et l'éradication de l'habitat insalubre

- Considérer la qualité du point de vue du confort, de la taille des logements mais également en fonction de leur emplacement et des différents services et équipements de proximité ;
- Intégrer les enjeux et obligations de développement durable au niveau de la construction des logements et de l'amélioration des conditions de vie des familles.

Les représentations de l'UNAF

Au sein du conseil national de l'habitat, de la commission nationale de concertation, du comité de suivi du DALO, du conseil social des HLM, de l'ANIL, du comité d'éthique de la FNAIM, du comité de suivi du plan

bâtiment et des instances relatives à la qualité de l'habitat (Qualitel, Cequami, maisons de qualité).

Par ailleurs, l'UNAF s'est vue confier la présidence du chantier «sensibili-

DALO : Le droit au logement opposable



Toute personne qui a effectué une demande de logement ou d'hébergement et qui n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir, à partir d'un délai plus ou moins long, une commission de médiation dans son département au titre du droit au logement opposable institué par la loi du 5 mars 2007.

Critères de priorité prévus par la loi : délai d'attente d'un logement social anormalement long, être dépourvu de logement, être menacé d'expulsion, être hébergé dans une structure d'hébergement depuis plus de 6 mois ou logé dans un logement de transition depuis plus de 18 mois, être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, être handicapé ou avoir à charge une personne en situation de handicap ou un enfant mineur et occuper un logement non décent ou suroccupé.

Fin 2009, à Paris 26 874 dossiers de recours au DALO avaient été déposés : 20 809 dossiers ont été étudiés par la commission de médiation dont 61% de décisions favorables.

795 ménages reconnus prioritaires ont obtenu un logement dans le cadre de la procédure DALO (fin 2009).

sation des ménages et des entreprises et l'évaluation des changements de comportements» qui fait partie du plan bâtiment (amélioration des performances énergétiques) du Grenelle de l'environnement.

■ L'expertise de l'UDAF de Paris en matière de logement

Une approche transversale

L'UDAF de Paris en tant qu'institution chargée par la loi de représenter officiellement les familles, tête de réseau associatif, et association de services intervenant dans le champ médico-social, bénéficie d'une vision globale sur la problématique du logement et intervient de façon transversale sur ce sujet. Différents niveaux de compétences et d'actions entrent en jeu selon les acteurs concernés : militants associatifs en tant que représentants familiaux, administrateurs ou bien salariés des services de l'UDAF.

1. L'accompagnement social au logement des services de l'UDAF

L'UDAF de Paris intervient par le biais de ses services mandataires judiciaires auprès des personnes les plus fragiles. L'accompagnement de ce public précaire (les adultes pour le service de protection juridique des majeurs et les familles dans le cadre de l'aide judiciaire à la gestion du budget familial) passe par des actions spécifiques sur le logement, puisque la préservation du logement conservation est déterminante pour assurer la sécurité matérielle des adultes et des familles.

La mesure d'aide judiciaire à la gestion du budget familial vient compléter le dispositif d'assistance éducative et s'exerce auprès des parents en grande difficulté dans la gestion de leur

budget ; l'objectif est de parvenir à une maîtrise de budget par une gestion plus adaptée des prestations familiales, et ce, dans l'intérêt des enfants.

Le domicile de la famille est le lieu privilégié de l'intervention du délégué dont la mission est de « répondre aux besoins liés à l'entretien, la santé, l'éducation des enfants ». La manière dont la famille investit son cadre de vie, la place de chacun au sein du domicile familial apportent des informations essentielles à la mise en place de l'accompagnement éducatif qui vise à permettre aux parents de se réapproprier leurs fonctions parentales.

Le domicile des adultes, souvent très

isolés, est essentiel pour la préservation d'un équilibre précaire. L'action de maintien dans le logement est l'une des priorités dans la mission des délégués. Elle passe par son entretien, la lutte contre l'insalubrité et par une gestion du budget renforcée par la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs d'aide qui permettent de conserver une habitation.

A l'UDAF de Paris, c'est une équipe de près de 60 professionnels, délégués aux prestations sociales, mandataires judiciaires à la protection des majeurs, secrétaires, comptables, cadres et chefs de service qui accompagnent tous les mois près de 1 400 adultes, 190 familles et 700 enfants.

2. Le département habitat et cadre de vie

C'est un groupe de travail thématique qui alimente les réflexions du Conseil d'Administration, en proposant une veille stratégique sur toutes les questions liées au logement.

Animé par un administrateur de l'UDAF, il est composé de membres d'associations, de représentants familiaux et de personnes qualifiées.

Les objectifs poursuivis sont de :

- partager et mutualiser l'expérience de terrain des représentants familiaux et militants associatifs
- apporter un éclairage technique aux représentants familiaux grâce à la participation de partenaires de l'UDAF experts sur les questions du logement (ADIL, DASES, Ville de Paris, associations...)
- faire remonter l'information auprès du conseil d'administration pour une prise de position de l'UDAF auprès des pouvoirs publics et pour initier des actions via le conseil d'administration. A titre d'exemple, la demande pour siéger au sein de la commission CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) a été suggérée par la commission aux membres du conseil d'administration.

FSL : Le Fonds de solidarité pour le logement

Il est destiné à accorder des aides aux ménages éprouvant des difficultés particulières, à accéder ou à se maintenir dans un logement locatif, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources. Le FSL prend également en charge des mesures d'accompagnement social lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement.

Sur 4829 dossiers déposés en 2009, 2 897 ménages parisiens en difficulté ont finalement pu bénéficier d'une aide au titre du FSL centralisé, dont 82% au titre du « maintien dans les lieux » (montant moyen de l'aide : 3342 euros) et 18% pour l'« accès dans les lieux » (permet notamment la prise en charge du 1er loyer, du dépôt de garantie, des frais d'installation, de déménagement ou de cautionnement ; montant de l'aide moyen : 929 euros)

Il existe également une version d'intervention d'urgence, le FSLU, qui a bénéficié à 5061 ménages en 2009, ainsi qu'une aide au maintien de la fourniture d'énergie, le FSL énergie, qui a été versée à 5 470 parisiens en situation d'impayés de gaz ou d'électricité ou à titre préventif.



L'agence départementale d'information sur le logement de Paris

Adil 75

Créée en 1979, l'ADIL de Paris assure gratuitement un conseil complet aux particuliers sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement. Chaque année, près de 100 000 parisiens bénéficient de ses conseils. Elle analyse en outre l'information recueillie auprès du public et de ses partenaires et diffuse les études qu'elle réalise. Par ailleurs, un représentant de l'UDAF siège au conseil d'administration de l'ADIL et y exerce l'une des vice-présidences.

Pour en savoir plus sur l'ADIL et les permanences de ses 40 spécialistes de l'immobilier :

Adil75 - 46 bis boulevard Edgar Quinet, 75014 Paris 01 42 79 50 50 – www.adil75.org

3. la représentation familiale

Sur les 71 postes de représentation familiale exercés au titre de l'UDAF de Paris, 12 postes concernent le secteur du logement. A titre indicatif, voici quelques exemples : l'UDAF représente les familles au sein du conseil d'administration de Paris-Habitat, de la CCAPEX (ex-CDAPL) du Fonds de Solidarité pour le Logement, du PACT Paris, de l'ADIL 75, etc.



Témoignage de Françoise THIEBAULT, membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat, membre du bureau et membre suppléant de la commission d'attribution.

Quel est la mission de Paris Habitat ?

Construire, réhabiliter, attribuer des



logements, assurer un cadre de vie digne, participer à la vie des quartiers... Les domaines d'intervention de Paris Habitat-OPH sont nombreux et se situent au centre des problématiques urbaines d'aujourd'hui : déficit de logements sociaux, mixité sociale dans les quartiers, aménagement urbain, plan climat...

Acteur majeur du logement social dans la capitale / département, l'Office doit à la fois contribuer à développer l'offre de logements sociaux à Paris et offrir une meilleure qualité de services à ses locataires, tout ceci dans un contexte budgétaire contraint.

En tant que représentante de l'UDAF 75, quel est votre rôle à Paris Habitat ?

Siéger à Paris Habitat, c'est autant d'opportunités pour défendre les familles par rapport aux évolutions du prix des loyers, aux critères d'attribution de logement, à la préservation d'une approche sociale du logement.

L'intervention se fait notamment au travers des groupes de travail : j'ai participé au groupe « mission sociale » qui portait essentiellement sur le rôle de l'office dans l'accompagnement social de ses locataires. Au sein d'une telle commission, notre rôle est de transmettre ce que nous connaissons de la vie des Parisiens pour améliorer leur quotidien.

Je participe actuellement à un autre groupe de travail : « le parcours résidentiel » qui aborde notamment la question des attributions de logement avec « la charte des attributions de Paris habitat » qui est en cours de réactualisation, afin de mieux coller avec la réalité du logement social et de ses occupants. La question de la mixité

sociale est très présente dans cette réflexion.

Les orientations préconisées dans ces groupes de travail donnent lieu à un vote en Conseil d'Administration, puis à des actions précises.

Quel est l'intérêt de cette représentation pour le mouvement familial ?

L'UDAF de Paris a une position très spécifique entre les représentants des locataires et les « institutionnels » et apporte son expertise sur les aspects familiaux et sociaux ainsi que sur certaines questions de consommation (ex : énergie, triple play social...)

En ce qui concerne plus spécifiquement la commission d'attribution de logement, l'intérêt pour l'UDAF est de contribuer à la prise de décisions dans une optique d'équité, de respect de la charte des attributions ; c'est aussi, grâce à la connaissance du mécanisme des attributions, d'informer les familles des conditions d'obtention d'un logement social pour éviter de créer de faux espoirs !

La CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives)

Mise en place début 2011, la CCAPEX est composée d'une vingtaine de membres



représentatifs des différents axes du logement de l'insertion au parc privé en passant par les institutionnels et représentants des

collectivités (social, insertion, agents immobiliers, élus, CAF...

Cette commission a pour objectif d'optimiser le dispositif de prévention des expulsions en coordonnant l'action des différents partenaires concernées, tout en repositionnant le ménage au cœur du dispositif. Elle est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs ou

pour des expulsions non liées à des impayés.

L'UDAF en tant que membre de la CCAPEX se doit de réfléchir aux modalités les plus efficaces pour participer activement à la vie de cette commission via l'instruction des dossiers.

Agrément logement de l'UDAF de PARIS

L'UDAF de Paris a obtenu en mars dernier, l'agrément logement pour ses missions de représentation. Cet agrément sur la base de « l'ingénierie sociale, technique et financière » permet d'asseoir la légitimité de l'UDAF à exercer des missions de représentation dans le secteur du logement, mais pourra également donner à l'UDAF de nouvelles opportunités notamment au sein de ses services professionnels d'aide et d'accompagnement des familles fragilisées.

L'UDAF peut désormais répondre aux appels à projet visant l'accompagnement social au logement des familles précarisées. C'est une reconnaissance institutionnelle pour l'UDAF qui témoigne de la confiance accordée par les pouvoirs publics dans la mission de représentation familiale de l'UDAF.

■ Actions réalisées par les associations familiales



Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familiales de Paris



Emmanuel SPINAT,
Président de l'Union
Départementale de la
CSF de Paris

Comment l'UD-CSF Paris représente-t-elle les familles locataires des logements sociaux à Paris ?

Je tiens juste à rappeler en préambule le contexte parisien particulier dans lequel nous sommes amenés à représenter les familles locataires, dans la mesure où il existe un total déséquilibre entre une forte demande de logements à un coût raisonnable et une offre rare de logements de qualité à coût maîtrisé.

La représentation des locataires est multiple et se fait à plusieurs niveaux. Elle a d'abord lieu chez les bailleurs sociaux, et peut se faire au niveau du Conseil d'Administration (C.A), organe délibérant du bailleur, au niveau des instances de concertation du bailleur telles que mises en place suite à l'adoption de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, et enfin sur le terrain au niveau des groupes d'immeubles.

Ainsi, les représentants des locataires siégeant au C.A, tirent toute leur légitimité des élections qui ont lieu tous les 4 ans, pour défendre les familles locataires. A travers ces élections, les familles leur accordent leur confiance et leur donnent mandat pour défendre leurs droits. Une fois élus, comme c'est le cas pour le SLC-CSF arrivé en tête aux dernières élections des représentants des locataires en 2010, le rôle des représentants est de rappeler que les locataires doivent être au centre des décisions du bailleur. Bien que minoritaires au C.A, ils sont les porte-parole des locataires sur des dossiers aussi essentiels pour les familles que les augmentations de loyers, les charges locatives, les priorités budgétaires en terme de gros travaux ...

Il en est de même dans les instances de concertation du bailleur, que ce soit au niveau patrimonial (ensemble des logements) ou local (groupe d'immeubles). En tant que représentants des familles locataires nous défendons leurs droits et intérêts. Les actions menées permettent d'obtenir des résultats concrets en termes de maîtrise de la quittance, de travaux programmés sur les immeubles,

d'amélioration de la qualité des prestations...

Locataires nous-mêmes, nous vivons les mêmes préoccupations que les familles dans leur logement, et nous les représentons sur le terrain au travers d'associations de locataires qui se créent et s'affilient souvent à une organisation membre du mouvement familial telle que la nôtre.

Mais attention, représenter les familles locataires ce n'est pas les assister et nous travaillons ensemble avec elles pour trouver des solutions.

Enfin, en tant qu'organisation affiliée à une confédération reconnue au niveau nationale, l'UD CSF Paris représente également les familles locataires dans différentes instances publiques ou parapubliques telles que la Commission Départementale de Conciliation ou l'Observatoire des Loyers Parisiens.

Dans ces instances notre Union Départementale fait un travail important pour vérifier que les droits des familles locataires sont respectés, et pour s'opposer aux pratiques abusives de certains bailleurs.



Conseil Départemental des Associations Familiales Laïques de Paris

Le CDAFAL, permanence de défense des consommateurs

Le Conseil Départemental des Associations Familiales Laïques (CDAFAL 75) propose aux familles adhérentes des permanences pour tous litiges dans le domaine de la consommation, incluant le secteur spécifique du logement, et tout particulièrement concernant le parc privé..

Les litiges les plus fréquents concernent la vie du contrat de location (remboursement du dépôt de garantie, contestation de charges), les problèmes de copropriété et les questions de formalisme d'Assemblée Générale, les conflits avec le syndic, ou avec des agences immobilières, particulièrement à la formation du contrat.

D'autres litiges concernent les adhérents propriétaires d'un logement qu'ils louent pour complément de ressources, souvent de retraite. Des difficultés peuvent se produire avec leurs locataires (troubles de jouissance, retard de paiement de loyers...).

Souvent, il s'agit simplement d'une méconnaissance des textes, qu'il faut alors expliquer.

Un autre cas de figure : les réclamations des parents lorsqu'un enfant se trouve victime d'une annonce trompeuse : résidence étudiante privée, marchand de liste... Ces différents exemples illustrent la diversité des situations que peuvent rencontrer les familles et la polyvalence que requiert la tâche afin de les orienter et conseiller au mieux.

La permanence délivre téléphoniquement des informations d'ordre général à toute personne, adhérente ou non. Elle reçoit sur rendez-vous lorsqu'une information plus approfondie et nécessitant l'examen du dossier est sollicitée, ou lorsqu'une intervention auprès d'un professionnel s'avère nécessaire. Dans ce cas, l'adhésion est une obligation légale.

L'intervention est une médiation amiable dont l'objet premier est de rechercher un accord amiable entre les parties, avant d'envisager toute autre forme de résolution.

Permanence : 01 45 84 50 39

**La permanence se tient au siège de l'association parisienne :
4 rue Giffard 75013 Paris**