

17 septembre 2013

### L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES A BAS REVENUS

***Des ménages « trop pauvres » pour vivre décemment dans le parc privé et dont la fragilité peut paradoxalement les maintenir hors du parc social***

Une prise de conscience sur la situation des ménages à bas revenus en matière de logement en Ile de France est nécessaire : 1 million de ménages, soit 20% des ménages franciliens, vivent en dessous du seuil de pauvreté établi à 1 100€ par mois par Unité de consommation (UC) en 2012 et 350 000 d'entre eux ont un reste pour vivre après règlement des frais consacrés au logement inférieur à 14€/jour/UC, reflet d'une fragilité qui peut paradoxalement les maintenir hors du parc social.

Le CESER rappelle que le fort déficit de constructions de logements en Ile-de-France depuis de très nombreuses années concerne l'ensemble des catégories de la population. Il souligne la nécessité impérieuse de construire vite pour tous ceux qui en ont besoin et pour les ménages à bas revenus les plus en difficulté de pouvoir disposer de logements offrant des loyers inférieurs à 5 €/m<sup>2</sup> en zone dense. Il soutient à nouveau l'importance de transférer la compétence d'élaboration des PLU à une échelle intercommunale pour mieux garantir la construction de logements.

Si tous les ménages à bas revenus sont éligibles aux logements sociaux présentant les loyers les plus bas<sup>2</sup>, seuls 40 % d'entre eux vivent actuellement dans le parc social. Le parc privé joue un rôle social indéniable mais les loyers pratiqués y sont deux à quatre fois plus élevés que dans le parc social et la capacité des propriétaires à assurer les charges reste délicate.

Face à un délai d'attente estimé à environ 5 ans pour obtenir un logement social et subissant dans cette course la concurrence de ménages présentant de meilleures garanties, les ménages à bas revenus ont de réelles difficultés à accéder à un logement compatible avec leurs ressources. Dans son dernier rapport\* le CESER d'Ile-de-France émet plusieurs propositions :

- 1) **Favoriser l'accès au logement social des ménages qui ont un « reste à vivre » très bas en utilisant cette notion comme vecteur de nouveaux droits.** Le CESER préconise de clarifier cette notion utilisée par les bailleurs sociaux comme outil de sélection à l'accès au logement.
- 2) **Produire plus et moins cher en agissant sur tous les coûts du logement :** foncier, construction et modalités de financement. Le CESER estime nécessaire de produire des logements offrant des loyers inférieurs à 5€/m<sup>2</sup> pour les ménages à bas revenus. Il propose l'instauration d'un prêt type « super PLAI » pour financer la production de logements très sociaux en zone dense afin de favoriser l'accès de 70 000 ménages locataires du parc privé les plus en difficulté.
- 3) **Relancer la mobilité au sein du parc social pour tous les ménages.** Le CESER préconise notamment la création d'un « droit au maintien dans le parc social » en substitution du « droit au maintien dans les lieux » pour faciliter la mobilité des locataires en fonction de l'évolution de leurs ressources ou de la taille du ménage. Il propose également la mise en place de bourses d'échange des logements.
- 4) **Créer une offre sociale et intermédiaire dans le parc privé** afin de redynamiser les parcours résidentiels en augmentant le nombre de logements conventionnés du niveau social au niveau intermédiaire par une action régionale visant notamment à capter les logements vacants et à soutenir l'intermédiation locative.

Enfin, si le CESER a bien conscience que le régime des aides personnelles au logement ne dépend pas de la Région, il estime que ce régime doit être adapté en Ile-de-France pour garantir l'accès et le maintien dans le logement des ménages à bas revenus. Plus généralement, il considère que des règles spécifiques en Ile-de-France sont nécessaires pour répondre aux réalités du marché du logement francilien et qu'elles pourraient être portées par une autorité organisatrice du logement qu'il appelle de ces vœux depuis longtemps.

**\* Rapport de la commission Ville, habitat, cadre de vie : « L'accès au logement des ménages à bas revenus en Ile-de-France » présenté le 17 septembre 2013 par Mme Colette AUBRY**

<sup>1</sup> Cf Rapport du CESER relatif au « Logement des ménages à revenus moyens en Ile-de-France » présenté le 8 décembre 2011 par Mme Marie-Anne BELIN

<sup>2</sup> Logements sociaux financés par des « prêts locatifs aidés d'intégration » (PLAI) offrant des loyers à 5,87 €/m<sup>2</sup> en zone 1bis (Paris + 29 communes limitrophes)