

# Conseil Social de l'Habitat

## La lettre

n°2 Juin 2008



### Le Conseil social de l'habitat

est un lieu de débat et d'élaboration de propositions concernant la dimension sociale de la politique de logement.

Ses priorités concernent :

- l'adaptation du secteur de l'hébergement,
- l'accès au logement,
- le développement d'une offre de logement à loyer accessible,
- la cohérence de l'action publique.

### Membres du CSH

#### Association des bailleurs sociaux en Isère : ABSISE

ACTIS  
ADVIVO  
ADOMA  
Grenoble Habitat  
LPV  
OPAC 38  
PLURALIS  
SCIC Habitat Rhône Alpes SDH

#### Associations membres

ADAJ  
ALOA  
APAJH  
Association des Paralysés de France  
CLCV  
CNL  
Collectif FNARS  
Collectif Les Raisons de la colère  
CSF  
Diaconat Protestant  
Femmes SDF  
GCIF  
H & D Conseils  
Habitat Humanisme 38  
Le Fourmil  
Les petits frères des pauvres  
Loger Rhône Alpes  
Médecins du Monde  
ODTI  
PACT Isère  
Roms action  
Secours Catholique-Caritas France  
UDAF  
UD CFDT  
UMIJ  
UNAFAM  
Un Toit Pour Tous...

### RENSEIGNEMENTS

21, rue Christophe Turc  
38100 GRENOBLE  
tél. 04 76 09 26 56  
fax. 04 76 09 13 07  
Le secrétariat du CSH  
est assuré par  
Un Toit Pour Tous

## Edito

### De l'opposabilité du droit au logement

... à son effectivité

La loi sur le droit au logement opposable est entrée en application au début de l'année. Elle apporte des droits nouveaux aux demandeurs de logement qui peuvent désormais déposer un recours auprès de la commission de médiation installée en préfecture. C'est ainsi qu'au 15 mai 2008, la commission de médiation avait reçu 314 dossiers (219 complets présentables à la commission). Compte tenu de l'ampleur de la crise du logement en Isère, on peut s'étonner du nombre relativement faible de sollicitations qui s'explique sans doute par un défaut d'information et d'accompagnement des personnes concernées par la loi.

Cette loi sur le droit au logement opposable vaut aussi par l'effet levier qu'elle peut avoir pour permettre d'adapter l'offre de logement à la demande. On peut d'ores et déjà noter qu'elle a conduit à augmenter le nombre de logements sociaux réservés aux demandeurs prioritaires (le contingent préfectoral passe ainsi de 1 500 à près de 19 000 logements dans le département de l'Isère), mais on ne peut ignorer que cela conduira à renforcer la spécialisation des quartiers d'habitat social. C'est pour cela qu'il faut impérativement assurer une meilleure répartition de la construction des logements sociaux entre les communes et qu'il faut que les collectivités locales donnent la priorité à la mobilisation de logements à vocation sociale dans le parc privé.

René Ballain,  
Dominique Gaillard,  
Jean Claude Vial

## Actualités

une date à retenir !

# 3ème

conférence annuelle du  
Conseil social de l'habitat

**23 octobre 2008**

de 9h à 17h  
à Sassenage

**La mise en oeuvre du  
droit au logement**

Avancées, interrogations,  
et perspectives

### SOMMAIRE

- ▶ P.1 Bilan du CSH
- ▶ P.2 Favoriser l'accès et le maintien dans le logement
- ▶ P.3 DALO, il faut des logements
- ▶ P.4 Le comité départemental de suivi DALO

# Pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement ...

## La Garantie des Risques Locatifs (GRL)

Mise en place par les partenaires sociaux à la fin de l'année 2006, la Garantie des risques locatifs (GRL) vise à favoriser l'accès au logement du plus grand nombre, en garantissant les risques d'impayés de loyers encourus par les bailleurs. Le 4 avril dernier, le CSH a organisé une rencontre sur ce thème avec le concours d'Alain Simon qui suit la mise en œuvre de la GRL au niveau national.

La convention signée entre l'Etat et l'UESL le 20 décembre 2006 a créé un dispositif innovant pour faciliter l'accès au logement à un plus grand nombre de locataires. Il réside dans l'instauration du contrat Pass-GRL qui devrait sécuriser les propriétaires en leur garantissant des revenus locatifs, en simplifiant le cas échéant les modalités de gestion des impayés et en assurant si nécessaire une prise en charge des frais de remise en état du logement suite à des détériorations dues aux locataires. Pour les locataires, le Pass GRL devrait permettre d'assouplir les critères de solvabilité habituellement demandés à l'entrée dans un logement, et en cas de difficulté de paiement, apporter le bénéfice d'un traitement social et ainsi contribuer à la prévention des expulsions.

Sont directement concernés les locataires éligibles au 1% logement (salariés des entreprises, jeunes de moins de 30 ans, étudiants boursiers, locataires des logements conventionnés ANAH), mais aussi les locataires qui ne relèvent pas du 1% logement (fonc-

tionnaires, étudiants non boursiers, retraités de plus de cinq ans, bénéficiaires de minima sociaux). Pour ces derniers, le coût des sinistres sera couvert par une contribution de l'Etat. Pour assurer le financement de ce système de mutualisation, la loi DALO du 5 mars 2007 a créé le Fonds de garantie universelle des risques locatifs alimenté par une quote-part des primes d'assurances versées par les bailleurs, par le 1% logement pour un montant de 100 millions d'euros pour 2007, et par l'Etat pour un montant annoncé de 50 millions d'euros.

Par ailleurs, pour faire fonctionner le dispositif, l'UESL a mis en place deux structures : la SAS « GRL Gestion » chargée de la mise en œuvre et du suivi technique et l'« Association pour l'accès aux garanties locatives » (APAGL) chargée de garantir la finalité sociale du dispositif, d'étudier ses effets, ses coûts et les conditions de son développement.

Néanmoins, un an et demi après la signature de la convention, le dispositif est encore mal connu et sa montée

en puissance est relativement lente. En pratique, la plus-value de la GRL n'est pas encore bien identifiée bien qu'elle soit plus ambitieuse que le Loca-Pass qu'elle est appelée à remplacer prochainement. Mais sa mise en œuvre qui repose sur un triple engagement assurances/bailleurs/locataires est complexe et la crainte de voir son coût exploser a conduit à définir des règles d'accès (concernant les taux d'effort et les ressources des personnes éligibles) qui risquent de limiter la portée du dispositif. Les complémentarités entre le Pass GRL et le Fonds de solidarité logement (FSL) sont également source d'interrogation.

Conçu comme un dispositif universel et obligatoire, le Pass GRL n'en est qu'à ses débuts. Dans l'attente d'un prochain décret qui devrait accélérer la montée en charge du dispositif, les acteurs réunis autour du CSH ont néanmoins souhaité poursuivre le débat et se réuniront le 16 juin pour suivre la mise en œuvre concrète de la GRL au niveau local.

## Agir contre le logement indécents, une expérience grenobloise

Sans être véritablement des taudis ou insalubres, de nombreux logements sont indécents et ne permettent pas à leurs occupants de vivre dignement. Plutôt que de pousser ceux qui y vivent à faire une demande de logement social, ne serait-il pas plus utile de chercher à améliorer les logements indécents ? Une expérimentation qui se donnait cet objectif a été conduite à la demande de la Ville de Grenoble par le PACT de l'Isère et la CLCV. Cette action qui mobilise des compétences techniques, sociales et juridiques a obtenu des résultats significatifs. Elle arrive à terme en 2008 et sa poursuite n'est pas assurée.

3 questions à Denis Fougea Président du PACT et à Christian Jouin de la CLCV

### Quel bilan tirez-vous de cette expérience ?

Cette action a été lancée en 2006 par la Ville de Grenoble. En deux ans, 90 visites ont été réalisées, 9 logements étaient décents, 11 relevaient de l'insalubrité (ils ont alors nécessité une intervention du service d'hygiène de la ville), 64 ont été traités. Ce traitement prend du temps pour convaincre le propriétaire, rechercher le financement et faire réaliser les travaux. C'est pourquoi ceux-ci ne sont terminés que dans 16 d'entre eux, quelques uns sont en cours les autres dossiers avancent. Un seul propriétaire souhaite déposer un dossier de demande de subventions ANAH/METRO.

### Quelle est l'importance du logement indécents ?

Les logements indécents ne font pas l'objet d'un recensement spécifique mais on peut dire qu'il en existe partout. Le phénomène est en général caché et personne n'a intérêt à le révéler : ni le propriétaire (en infraction), ni le locataire (de peur de voir augmenter son loyer ou d'engager un conflit avec le propriétaire).

### Cette action va-t-elle se poursuivre ?

Les résultats peuvent paraître modestes à l'échelle de la ville, ils le sont moins si on les compare à la production annuelle de logements très sociaux (une quarantaine par an sur Grenoble). Ils soulagent aussi la commission d'application de la loi DALO (droit au logement opposable) en contribuant à réduire le nombre de demandeurs de logement social. Cette action qui contribue aussi à maintenir la mixité en ville, est finalement peu coûteuse pour la collectivité (du temps de médiateur).

Mais cette expérimentation qui évite à la fois le relogement et l'intervention lourde, s'arrête en 2008 alors que les capacités d'intervention existent, que la méthode est rodée, que l'efficacité est démontrée.

### Qui prendra le relais ?

...

# Pour mettre en oeuvre le droit au logement ...

## Il faut des logements

Pour donner suite aux demandes de logement qui sont déclarées prioritaires et urgentes par la commission de médiation, il faut pouvoir disposer des logements sociaux du « contingent préfectoral ». Mais si l'on souhaite ne pas faire peser toute la demande sur les communes qui ont construit des logements sociaux, il faut aussi mobiliser des logements dans le parc privé.

### L'augmentation du contingent de logements sociaux pour les demandeurs prioritaires

Dans le département de l'Isère, le contingent préfectoral qui permet d'accueillir les personnes en difficulté de logement, avait fait l'objet d'une interprétation restrictive et portait uniquement sur la construction neuve : 25% des logements sociaux construits depuis 1994 étaient ainsi réservés à des personnes en difficulté. Avec la mise en œuvre du droit au logement opposable ce contingent va désormais concerner l'ensemble du parc de logements sociaux du département de l'Isère (les logements existants comme les logements neufs).

Les bailleurs du département ont engagé une réflexion dans ce sens et le contingent devrait ainsi être identifié au début de l'été 2008. Le choix a été fait de repérer précisément les logements du contingent préfectoral dans toutes les opérations de plus de trois logements en cherchant à avoir une répartition équilibrée par taille de logement, en identifiant les logements les moins chers (loyer et charges) et en prévoyant une répartition équilibrée par montée pour éviter la

concentration des personnes en difficulté.

Globalement le contingent préfectoral va passer d'environ 1 500 logements à près de 19 000. L'augmentation de son volume est donc considérable. Pour autant, la mobilisation du contingent soulève un certain nombre d'interrogations. Le contingent devrait permettre de dégager une offre d'environ 1 300 logements sur le département (si l'on tient compte d'un taux de mobilité de 7%), mais de 700 logements sur le territoire de la Métro qui concentre 90% des dossiers prioritaires. Les logements disponibles sur le contingent seront-ils suffisants pour faire face à la demande jugée prioritaire par la commission de médiation ? Cela est vraisemblable si le nombre de demandes n'augmente pas. On peut aussi s'interroger sur les effets ségrégatifs du contingent compte tenu de l'inégale répartition du parc social entre les communes (ne faudrait-il pas orienter les demandeurs prioritaires sur les logements du contingent situés en dehors des quartiers sensibles ?).

### La recherche de logements locatifs privés

Le parc social ne doit pas être le seul à favoriser la mise en œuvre du droit au logement. Le parc locatif privé dont la vocation s'érode, doit aussi y contribuer. C'est une condition indispensable pour qu'il y ait une offre de logement suffisante et diversifiée pour répondre aux demandeurs prioritaires et pour promouvoir la mixité sociale dans la ville.

Pour mobiliser des logements locatifs privés deux voies sont praticables. La première, soutenue par les financements publics (notamment ceux de l'ANAH) consiste à accorder des subventions importantes aux propriétaires pour réaliser des travaux, à condition qu'ils donnent à ces logements aidés une destination sociale (définie par le niveau du loyer et de revenus des locataires). C'est ainsi que quelques dizaines de logements sont mobilisés chaque année en Isère.

Une autre perspective à explorer a été proposée par un

Toit pour tous. Elle consiste à offrir aux propriétaires un service global en matière de gestion locative en échange de la mise à disposition du logement à un niveau de loyer « social », inférieur au loyer de marché. On peut en effet penser qu'une rentabilité réduite peut être acceptée par certains propriétaires à condition qu'ils soient assurés de la bonne exécution du bail, que la perception du loyer leur soit garantie ainsi que la remise en état du logement en fin de bail. On peut imaginer mobiliser ainsi 20 à 30 logements par an à l'échelle de la Métro. Il faut pour cela que les collectivités locales acceptent de financer les surcoûts de gestion locative et participent à la mise en place de ce dispositif sécurisé. La proposition leur a été transmise... le ballon est dans leur camp.

## L'opération SOS Taudis

Un Toit Pour Tous assure le relais en Isère de l'opération SOS Taudis, lancée au niveau national par la Fondation Abbé Pierre. Cette opération consiste à repérer, analyser, signaler, traiter et dénoncer toutes les situations de logement indigne, quelque soit le mode « d'habitation », la situation juridique et sociale de la personne ou de la famille, le lien, ou l'absence de lien, entre la famille concernée et le bailleur ou propriétaire. Elle concerne donc notamment les situations de logement de fortune, les logements notablement dégradés ou surpeuplés. Elle consiste, avec l'accord des occupants, à analyser la situation du logement, examiner les solutions possibles, étudier les solutions permettant de remédier à cette situation et à interpeller les personnes ou collectivités pour mettre en œuvre les solutions proposées. Un premier bilan d'étape de cette opération qui démarre sera effectué fin juin.

## La mise en place du Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable

Le Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable que nous avons décidé de créer lors de la réunion organisée par le CSH le 14 mars dernier, en présence de Bernard Lacharme, secrétaire général du Comité national de suivi, est désormais opérationnel. Il a tenu une première réunion le 16 mai dernier.

### Son rôle

Le Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du Droit au logement opposable est d'abord un lieu de concertation pour partager les analyses que suscite l'application de la loi DALO dans le département de l'Isère. Mais il a aussi un rôle de vigilance par rapport à un droit que les difficultés d'accès au logement pourraient restreindre dans les faits, ainsi qu'un rôle de proposition pour rendre le droit au logement non seulement opposable mais effectif.

C'est ainsi que le Comité départemental devra suivre en continu l'application de la loi sur le Droit au logement opposable dans le département de l'Isère et se saisir des questions que suscite sa mise en œuvre (par exemple l'information des demandeurs et leur accompagnement pour déposer des recours, la définition du contingent préfectoral pour le logement et pour l'hébergement, le développement d'une offre de logement à loyer accessible et sa répartition entre les communes). Il devra aussi faire des propositions aux représentants de l'Etat (garant du droit au logement) et aux responsables de la politique du logement dans le département (Conseil général, EPCI, communes).

### Sa composition

La composition du Comité départemental de suivi reflète la diversité des membres du Conseil social de l'habitat. Il associe des personnes qui siègent à la commission de médiation et est ouvert à tous ceux qui partagent le même objectif de mise en œuvre du droit au logement.

Sont ainsi représentés au Comité départemental de suivi :

- ✓ des associations d'insertion (CEFR, PACT-ARIM, Relais Ozanam, UMIJ, Un Toit Pour Tous),
- ✓ des associations de locataires (CLCV, CNL, CSF),
- ✓ des bailleurs HLM (ACTIS, PLURALIS, SDH, OPAC 38),
- ✓ des collectivités locales (Ville de Grenoble et Ville d'Echirolles, CAPI, Métro, Pays Voironnais, Pays Viennois).

Y participent également des membres du comité de pilotage du Conseil social de l'habitat.

### Son fonctionnement

Au cours de la première année de mise en œuvre de la loi DALO, il est prévu une réunion toutes les deux mois environ. La prochaine rencontre aura lieu le jeudi 18 septembre à 14 heures. D'ici là, divers groupes de travail traiteront des points qui ont été évoqués lors de la rencontre du 16 mai dernier.

Pour ses travaux, le Comité départemental de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable pourra s'appuyer sur l'expertise de ses membres ainsi que sur celle de l'Observatoire associatif du logement. Son secrétariat est assuré par Un Toit Pour Tous.

## Publications

► Le rapport du Conseil social de l'habitat contribution à la réflexion de la 1<sup>ère</sup> Conférence annuelle du CSH - *année 2006*

► Les travaux du Conseil social de l'habitat  
Le rapport du Conseil social de l'habitat constats, propositions - *année 2007*

► Le rapport du Comité national de suivi de la loi DALO

► Rapport du Comité Européen des droits sociaux suite à réclamation contre la France du Mouvement international ATD Quart Monde concernant l'exercice du droit au logement

► La structuration du dispositif d'hébergement dans la région Grenobloise et en Isère - Observatoire Associatif du Logement

► Sortir de la rue  
Conférence de consensus - jury d'audition

Documents disponibles au secrétariat du Conseil Social de l'Habitat (Un Toit Pour Tous)

## Les Rendez-vous !

**18 juin 9h**  
**L'hébergement en mutation**

**18 septembre 14h**  
**Comité départemental de suivi DALO**

**23 septembre 16h**  
**La GRL : information, perspectives**

**23 octobre 2008**  
**3<sup>ème</sup> conférence annuelle**

**Des groupes de travail**  
**«Hébergement»**  
**«Accès au logement : GRL»**  
**«Production de logements»**

Renseignements auprès du secrétariat du CSH

*Ont collaboré à la rédaction de cette lettre d'information*  
René Ballain  
Yolande Encinas  
Denis Fougea  
Dominique Gaillard  
Christian Jouin  
Annick Piquet  
Jean Claude Vial