



Contribution du CCRPA Nord Pas de Calais

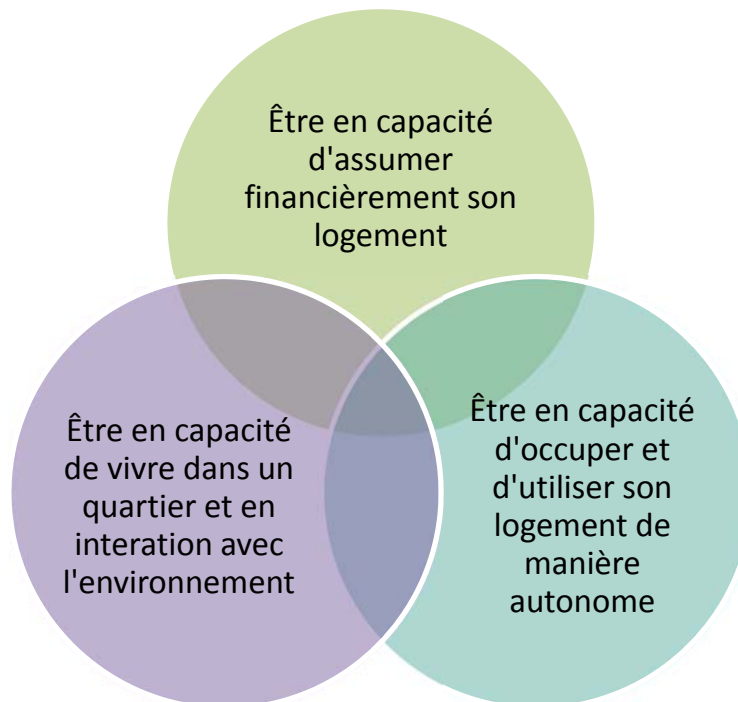
Réflexions, constats et propositions sur l'accès et le maintien dans le logement

Suite au travail collectif mené lors du CCRPA Nord Pas de Calais du 22 avril 2016

Contexte :

Aujourd'hui, l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situations est de plus en plus difficile. Le dernier rapport sur l'état du mal-logement en France de la Fondation Abbé Pierre dénombre 3,8 millions de personnes mal logées ainsi que 12,1 millions de personnes fragilisées par rapport au logement.

Pour mener à bien nos réflexions, nous sommes partis de la « fiche de situation partagée », issue d'un travail mené entre les bailleurs et les associations : pour accéder et se maintenir dans le logement il faut :





Être en capacité d'assumer financièrement son logement

Pour assumer financièrement son logement, il est nécessaire de disposer de ressources suffisantes, stables et durables mais aussi d'être en capacité de faire face aux dépenses annexes liées ou non au logement.

La question des ressources est bien souvent liée à la situation professionnelle des ménages. Si dans le contexte actuel, l'accès au marché du travail est relativement difficile, le fait de trouver un emploi n'est pas forcément sécurisant en termes de ressources. En effet, l'instabilité des contrats, le niveau des salaires, laissent de nombreuses personnes, mêmes salariées, dans la précarité et en difficulté face à l'accès et/ou au maintien dans le logement.

Nous proposons :

- De revoir la politique de l'emploi afin que chaque personne puisse bénéficier d'un emploi stable (en CDI, critère demandé par les bailleurs privés pour l'accès au logement), d'un salaire convenable lui permettant de subvenir à ses besoins tout en étant en capacité d'assumer financièrement son logement.
- Que l'Etat baisse davantage les charges des employeurs pour relancer le marché de l'emploi

Face à une situation économique de plus en plus difficile, le montant des loyers semble trop élevé notamment pour les ménages les plus précaires. Si des aides à l'accès et au maintien existent, nous constatons un réel manque de communication et d'information permettant de les solliciter et considérons que pour la plupart d'entre-elles, les critères sont encore trop restrictifs.

D'autre part, nous constatons que certains bailleurs sont de plus en plus exigeants dans le choix de leurs locataires (exigence d'un CDI par exemple, d'un garant...), rendant l'accès au logement très compliqué pour certains ménages.

Nous proposons :

- De développer de nouvelles aides pour la garantie des loyers et que l'idée de la Garantie Universelle de Loyers, déjà proposée mais refusée par les bailleurs, puisse être remise à l'étude
- Que les loyers puissent être revus à la baisse pour le parc public et privé
- D'avoir une meilleure information sur les aides existantes et d'imaginer la création d'un service ou d'un outil, capable après examen de la situation de la personne, de l'orienter vers les bons dispositifs.
- D'éviter que les critères à l'octroi des aides soient trop restrictifs
- Revoir les méthodes de calcul pour les aides (notamment pour l'APL) et prendre en compte les revenus actuels du ménage et non les revenus N-1 ou N-2



Au-delà de disposer de ressources et d'aides permettant d'assumer chaque mois le paiement du loyer, d'autres difficultés ont été constatées : la difficulté de pouvoir faire face aux charges liées au logement (ou à l'installation) mais aussi la difficulté de gérer un budget, plus particulièrement la première année, lorsque les différentes charges ne sont pas mensualisées, ou encore la difficulté de faire face aux imprévus (récupération d'un trop perçu par la CAF par exemple).

Nous proposons :

- **Que les charges communes soient considérées dans le calcul de l'APL**
- **Que lorsque les charges ne sont pas comprises dans le loyer, elles puissent être estimées et mensualisées dès la première année.**
- **De la même manière, que la mensualisation de la taxe d'habitation soit automatisée en fonction des revenus du ménage.**
- **Pouvoir solliciter des prêts ou des aides pour l'ameublement, d'en réduire le délai d'étude des dossiers et d'augmenter le montant possible du prêt.**
- **Concernant plus particulièrement la CAF, nous souhaitons que la « reprise » de trop perçus puisse se faire, après information du ménage, en plusieurs fois.**
- **Dans le parc public, en cas d'impayés de loyer, une sollicitation plus rapide des bailleurs (ne pas attendre le 4^{ème} mois)**
- **Mandater des personnes pour lutter contre les marchands de sommeil**

Être en capacité d'occuper et d'utiliser un logement de manière autonome

La capacité à occuper et utiliser son logement passe avant tout par la connaissance des droits et devoirs du locataire. Qu'il s'agisse de respecter les normes de sécurité, d'assurer son logement, de savoir interpellier les gestionnaires ou encore de faire une réclamation, nous constatons un réel manque d'information sur les droits et devoirs des locataires.

Nous proposons :

- **De développer davantage l'information des locataires sur leurs droits, leurs devoirs mais aussi sur les lieux où ils peuvent trouver conseils (ADIL)**
- **Dans les logements du parc public, de renforcer l'affichage relatif aux normes de sécurité et à l'utilisation des équipements (en dehors des parties communes) et d'envisager des réunions d'information pour les nouveaux locataires**
- **Pouvoir interpellier un médiateur sans être obligé de passer par le bailleur, pour maintenir le dialogue.**

L'utilisation du logement passe également par une maîtrise des consommations d'énergies. Un des freins constaté est la difficulté pour les personnes qui arrivent dans un logement, au regard de leur



budget, d'investir dans du matériel adapté (électroménager à faible consommation, ampoules à basse consommation)

Nous proposons :

- **Une alerte plus rapide des fournisseurs face à une consommation anormale.**
- **De développer des ateliers avec les différents fournisseurs sur les consommations d'énergies**
- **D'envisager un kit « économie d'énergie » qui pourrait être transmis à la remise des clés**
- **Montrer l'impact « citoyen » de la consommation responsable des énergies.**
- **Montrer l'économie financière, le montant diminué des factures quand on fait attention à la consommation.**

L'accès au logement demande aussi parfois de savoir « bricoler » pour s'approprier le logement (peinture, tapisserie, remise en état, montage de meubles etc...). De même lorsqu'il s'agit d'un problème technique qui ne peut être géré par le locataire, il est quelque fois compliqué de savoir à qui s'adresser pour les réparations.

Nous proposons :

- **De développer un principe de « Remise en état du logement ». Il s'agirait d'ajouter au bail l'obligation de remettre en état le logement avant de le quitter.**
- **De développer les réseaux d'échange de savoir-faire, l'échange de services entre voisins**

Dans certaines situations (difficultés sociales, problèmes de santé), il arrive que des personnes ne soient plus en mesure, durant quelques temps, d'occuper leur logement de manière autonome. Aujourd'hui, nous constatons qu'il est difficile de pouvoir bénéficier d'un accompagnement social dans le logement (soit à l'entrée, soit en cas de besoin).

Nous proposons :

- **De pouvoir mieux identifier les assistantes sociales chez les bailleurs sociaux pour solliciter de l'aide**
- **De mettre en place des conventions avec des associations pour développer des services « de suite » après un hébergement, des mesures d'accompagnement dans le logement, au long court, qui pourraient être plus ou moins utilisées selon les besoins des personnes : Une intervention sociale, à domicile, modulable, à la carte!**
- **De permettre aux bailleurs, qui remarquent une difficulté chez un ménage, d'interpeller un service qui viendra rencontrer la personne et lui proposer un accompagnement**



Être en capacité de vivre dans un quartier et en interaction avec l'environnement

Les coûts de location élevés peuvent entraîner une inégalité dans l'accès au logement en particulier des plus démunis, et un déséquilibre en termes de mixité sociale. Aujourd'hui encore, et malgré les différentes mesures annoncées par le gouvernement, une grande partie du parc public accessible aux familles en difficulté se trouve dans les quartiers de la politique de la ville où se concentrent les populations les plus pauvres.

D'autre part, pour certaines personnes, après un passage en hébergement, le fait d'intégrer un logement n'est pas toujours facile à vivre : sensation de solitude, manque de lien social, difficulté à habiter son quartier. Le risque est celui de l'isolement, voire l'enfermement pouvant entraîner une déresponsabilisation, un désinvestissement de son habitat.

Nous proposons :

- **De favoriser réellement la mixité sociale dans les quartiers**
- **De favoriser des rencontres et le partage de cultures pour apprendre à connaître les autres**
- **D'afficher dans les couloirs les informations utiles (maisons quartier, associations, comités de quartier, jardins collectifs, ...)**
- **De développer des actions de quartier créées par les habitants pour créer du lien.**
- **D'augmenter les transports publics dans les quartiers pour faciliter la mobilité**