ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Associations

Question écrite n° 43480

Texte de la question

M. Pierre-Andre Wiltzer appelle l'attention de M. le ministre delegue au logement sur les graves difficultes rencontrees par les associations gestionnaires de logements sociaux, en particulier de residences pour jeunes et de foyers pour jeunes travailleurs. Ces associations assurent, pour le compte des bailleurs (offices ou societes HLM), un mandat de gestion locative et, pour le compte de l'Etat et des collectivites territoriales, une mission d'accompagnement social. Or, les textes reglementaires ne prevoient aucune remuneration pour ces taches. De plus, a mesure que la precarite s'aggrave, la marge entre les loyers percus par les locataires-residents et les redevances dues aux bailleurs devient negative. Ces redevances integrent le remboursement des emprunts, le cout des operations de construction et de rehabilitation et les frais generaux des bailleurs dans des conditions et selon des criteres qu'il y aurait lieu de reconsiderer. C'est ainsi qu'au moins deux associations du departement de l'Essonne, l'Association relais logement (A.R.L.) et l'Association pour le logement des jeunes (APOLO J) gestionnaires de plusieurs centaines de logements, sont en etat de cessation de paiement, malgre les aides non negligeables des services de l'Etat et du Conseil general. Si les textes reglementaires ne sont pas modifies, les associations gestionnaires de logements sociaux, ne pouvant plus equilibrer leurs comptes, ne seront plus en mesure de poursuivre leur mission d'insertion et de lutte contre l'exclusion. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'il envisage de prendre d'urgence pour definir, en concertation avec les bailleurs, un nouveau mode de partenariat financier avec ces associations.

Texte de la réponse

Les foyers de jeunes travailleurs, au nombre de 450 aujourd'hui pourl'ensemble de la France, ont une capacite de 45 000 places. Ils sont destines a la fois a loger des jeunes travailleurs et a leur permettre l'acces a des services collectifs (restauration, services socio-educatifs, sante, formation, recherche d'emploi). En 1995, 100 000 jeunes ont sejourne dans ces foyers et 200 000 jeunes ont beneficie des divers services qu'ils offrent. Du point de vue reglementaire, ils sont a la fois des logements-foyers relevant du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des institutions sociales dont le cadre de fonctionnement et d'intervention a ete fixe par la loi du 30 juin 1975. Avant la reforme mise en place par les decrets du 23 decembre 1994 ayant cree les residences sociales, les logements foyers etaient destines a accueillir des categories de public identifiees (jeunes travailleurs, travailleurs immigres, personnes handicapees, personnes agees). Tout en maintenant l'existence des foyers pour personnes agees et des foyers pour personnes handicapees, la reforme de 1994 a assoupli cette conception, en permettant la creation de residences sociales qui peuvent etre destinees a des publics divers (familles, personnes isolees, jeunes). Destinees a loger pour une duree limitee les personnes qu'elles accueillent, les residences sociales se caracterisent par la realisation d'un projet social. Les actions specifiques a caractere social concernant les jeunes travailleurs beneficient de financements adaptes, distincts des financements du logement, en provenance de l'Etat, des collectivites territoriales et des caisses d'allocations familiales. Les residents de ces logements foyers acquittent une redevance comportant un equivalent de loyer, de charges locatives et une remuneration pour les prestations fournies dont le niveau et la composition sont definis precisement par le CCH (art. R. 353-165-4). Ils beneficient, selon leurs revenus, de l'Aide personnalisee

au logement (APL) qui est versee directement au gestionnaire du foyer. Les relations entre le proprietaire du logement foyer ou residence sociale et son gestionnaire sont definies par une convention de location qui precise le montant du loyer acquitte par le gestionnaire. Dans ce domaine egalement, les divers textes reglementaires definissent la repartition des charges incombant au proprietaire et au locataire, comme en matiere de baux d'habitation. Il est a ce jour constate, en regle generale, que pour ce qui concerne la seule charge de logement (loyer et charges), les baremes fixes pour les plafonds de redevances et celui specifique des aides personnelles au logement permettent la solvabilite des residents des foyers et assurent l'equilibre d'exploitation pour les gestionnaires. La situation de deux associations gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs exercant dans le departement de l'Essonne, APOLO Jeunes (APOLO J) et l'association Relais logement (ARL), et connue des services de l'Etat et egalement des services du departement de l'Essonne. Ces deux associations representent, pour ce departement, une capacite d'accueil pour les jeunes de 700 places dont le maintien presente une grande importance. Les capacites d'accueil gerees par APOLO J et autorisees par la commission regionale des operations sanitaires et sociales (CROSS), soit 480 places, ont progresse fortement depuis quelques annees pour repondre a la demande de logements des jeunes. Cette progression a entraine une croissance mal maitrisee des frais divers de gestion, notamment en personnel, qui a eu pour consequence une aggravation du deficit d'exploitation de l'association. Conscients du role social important d'APOLO J dans le departement de l'Essonne, les services de l'Etat, du departement et de la caisse d'allocations familiales etudient, avec la plus grande attention, les solutions qui peuvent etre apportees a ces difficultes. Dans ce but, un audit comptable et financier de la situation de l'association vient d'etre realise qui comporte des propositions de redressement de ses equilibres de gestion qui seront mises en oeuvre par les partenaires departementaux. Les difficultes d'ARL qui dispose d'une capacite de 220 lits dans le departement de l'Essonne ont ete de meme nature et ont conduit cette association a demander son administration judiciaire afin de mettre en place des solutions de redressement de son exploitation.

Données clés

Auteur : M. Wiltzer Pierre-André
Circonscription : - UDF
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 43480
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 octobre 1996, page 5257
Réponse publiée le : 10 février 1997, page 709