



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Logement social

Question écrite n° 1057

Texte de la question

M Raymond Marcellin demande à M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il entend mettre en œuvre pour permettre une véritable relance de la construction sociale, en vue de répondre aux demandes de logement des familles en difficulté.

Texte de la réponse

Reponse. - Hormis dans certains secteurs où le marché du logement est très tendu, le problème de l'habitat des populations démunies n'est pas une question de pénurie de logements, mais est plutôt lié à celui de la solvabilité des ménages et des politiques d'attribution. Ces dernières tendent à exclure les familles jugées incapables de faire face à leurs dépenses de logement ou susceptibles d'engendrer des problèmes de voisinage. Des mesures ont d'ores et déjà été prises afin de solvabiliser les ménages et de faciliter l'accès au logement : a) l'extension des aides à la personne : pour améliorer la solvabilité des locataires HLM, l'aide personnalisée au logement (APL) va être étendue en trois ans à l'ensemble du parc social. Ce « bouclage » se fait par le biais d'accords cadre entre préfets et organismes d'HLM, ceux-ci prenant des engagements en matière de politique sociale, patrimoniale et de loyers. Le volet social de ces engagements sera l'occasion pour les organismes d'HLM d'affirmer leur vocation sociale. Les organismes s'engageront notamment à prendre en compte les aides personnelles au logement dans l'appréciation de la solvabilité des demandeurs de logement et à développer une politique de traitement et de prévention des impayés ; b) les fonds d'aide au relogement et de garantie (FARG) : pour faciliter l'accès au logement à des ménages ne bénéficiant pas d'un a priori favorable des bailleurs (personnes sortant de centre d'hébergement, ou aux revenus non salariaux, ou familles monoparentales, etc), l'Etat, par les circulaires interministérielles du 20 décembre 1984 et du 4 mars 1986, a institué les FARG, qui sont des dispositifs locaux, généralement départementaux, réunissant au sein d'une convention des partenaires très divers (Etat, conseil général, caisses d'allocations familiales, associations caritatives, organismes d'HLM, etc). Ils sont abondés par l'Etat, sur les crédits des campagnes pauvreté-précarité du ministère des affaires sociales et de l'emploi. Les FARG présentent les ménages aux bailleurs sociaux ou privés, les cautionnent généralement face à d'éventuels impayés de loyer. Cette garantie qui peut porter sur deux ans s'accompagne souvent d'un suivi social des familles. Actuellement, il existe une cinquantaine de ces dispositifs, qui ont permis le relogement d'environ 5 000 ménages. Dans les départements où les FARG n'ont pas encore pu être mis en place, l'Etat subventionne directement des associations caritatives qui remplissent une fonction similaire. Le Gouvernement souhaite généraliser les FARG, mais leur création et leur bon fonctionnement dépendent de la volonté des partenaires présents sur le terrain, élus en particulier ; c) l'instauration d'un revenu minimum d'insertion, qui sera prochainement présentée au Parlement. La solvabilisation ainsi améliorée facilitera l'accès au logement de famille en grande difficulté ainsi que le fonctionnement des différents dispositifs qui leur sont destinés. Cependant, le parc social actuel peut ne pas répondre aux besoins de certains ménages, non par pénurie de logement en général, mais parce qu'il n'existe pas de logements correspondant à leurs moyens financiers, à leur taille ou à leur mode de vie atypique. Il est donc alors nécessaire, pour répondre aux besoins variés de ces populations, de réaliser des logements adaptés, soit en construction neuve, soit en acquisition-

amelioration. Dans certains cas, la robustesse de conception et l'habitat en individuel ou petit collectif seront privileges, dans d'autres, un prix de revient et un cout de fonctionnement tres reduits. En tout etat de cause, l'habitat adapte doit etre concu en fonction des moyens financiers des familles a loger, et la plus grande attention doit etre portee aux loyers de sortie. Il a donc ete demande aux prefets de mettre au point un programme de realisations de logements adaptes en veillant a ce que les plans de financement de ces realisations combinent les financements de l'Etat et les financements complementaires locaux appropries afin d'abaisser les loyers de sortie et les rendre, compte tenu de l'APL, compatibles avec les ressources de menages tres modestes ; la realisation de logements adaptes peut beneficier de subventions majorees afin de concilier l'equilibre financier de l'operation avec des loyers compatibles avec les ressources des menages. Le taux des subventions liees a l'octroi des prets locatifs aides (PLA) de la Caisse des depots et consignations pourra atteindre 20 p 100 sous reserve du caractere effectivement adapte du projet. En dehors des aspects techniques financiers, l'habitat adapte doit comporter un volet social important qui implique l'intervention d'une equipe de maitrise d'oeuvre sociale pendant l'operation et ensuite la mise en place d'une gestion adaptee ; l'Etat encourage cette derniere par l'octroi d'une aide de 2 000 francs pendant trois ans au bailleur, organisme d'HLM ou SEM, a la suite de la signature d'une convention entre celui-ci et le prefet, en application de la circulaire no 82-49 du 19 mai 1982. Ces credits qui sont accrus en 1988 devront permettre au bailleur de mettre en oeuvre des systemes de gestion rapproches impliquant des relations suivies avec les familles. De plus, le comite interministeriel pour les villes a entrepris un programme consacre a la promotion de l'habitat adapte. Dans le cadre de ce programme, des associations pourront beneficier de subventions afin de les aider dans les demarches de prospection fonciere, de mobilisation et de coordination des partenaires en vue du montage d'operations d'habitat adapte destinees a des menages non loges ; les organismes d'HLM pourront beneficier indirectement de ce programme des lors qu'ils interviendront a titre de maitre d'ouvrage dans les operations realisees. Par ailleurs, le probleme de l'attribution qui concerne a la fois les reservataires (prefets, collectivites locales, collecteurs) et l'organisme d'HLM, seul attributeur qui doit a la fois concilier des imperatifs de gestion et ceux inherents a sa vocation sociale, reste un sujet epineux, eu egard en particulier aux politiques de peuplement des patrimoines, des quartiers et des communes. Le logement des personnes defavorisees passe ainsi par une volonte commune des differents partenaires au niveau local, debouchant sur un plan departemental pour le logement des plus demunis. La realisation des logements ne saurait etre qu'un volet de ce plan.

Données clés

Auteur : [M. Marcellin Raymond](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1057

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : équipement et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 juillet 1988, page 2229