

Plateforme commune de propositions

Cette plateforme vise à garantir
le Droit au logement opposable pour tous,
dans une application concrète, efficiente et efficace,
et à assurer par la loi l'accès de tous à un logement décent
de droit commun.

Elle s'articule autour de 3 propositions majeures
15 mesures dont 5 mesures phares (n° 1, 5, 8, 11 et 14) :

- I **Produire et mobiliser une offre de logements adaptés,
abordables et accompagnés**
- II **Sécuriser les acteurs du logement d'insertion
dans leurs missions en confortant leurs moyens**
- III **Assurer la professionnalisation
des acteurs du logement d'insertion**

juin 2011

I Produire et mobiliser une offre de logements adaptés, abordables et accompagnés

1. Produire, dans les territoires, des logements répondant aux besoins des ménages défavorisés tels que révélés par les acteurs locaux et les associations.

- Programmer les logements d'insertion nécessaires à partir des besoins recensés dans les PDAHI⁽¹⁾ et les PDALPD⁽²⁾.
- Inscrire cette programmation dans les PLH⁽³⁾.
- Mobiliser les CRH⁽⁴⁾ sur cet enjeu.
- Atteindre 10 % de PLAI⁽⁵⁾ dans le parc des communes soumises à l'article 55.

2. Produire des logements à loyer accessible pour des ménages à faibles ressources.

- Assurer et flécher le financement :
 - > de logements nouveaux dans le diffus (fixer un objectif concerté par territoire)
 - > des opérations de réhabilitation du parc existant (foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs)
 - > des résidences sociales et pensions de famille nouvelles.
- Se donner notamment les moyens d'atteindre rapidement l'objectif de production fixé par le PARSA⁽⁶⁾ à 15 000 places pour les pensions de famille et résidences accueil.
- Renforcer et assurer les financements d'Action Logement pour la production de logements d'insertion.
- Assurer et renforcer les financements de l'Anah⁽⁷⁾ pour la production de logements d'insertion.

3. Assurer la faisabilité et l'équilibre des opérations de production de logements d'insertion.

La petite taille ou la spécificité des opérations posent des problèmes de coûts de production, d'équilibre de gestion, d'entretien et d'application de certaines normes (sécurité du bâti, accessibilité, règles ERP⁽⁸⁾). Pour cela il est nécessaire de :

- Mettre en place des modalités spécifiques de financement (PLAI, Anah), notamment le taux effectif de subvention de l'Etat, qui permettent un équilibre durable et qui tiennent compte de :
 - > la petite taille des opérations
 - > certaines spécificités (taille des parties communes, nature de droit immobilier, etc.).
- Mettre en place un dispositif incitatif de l'Etat qui vienne lier et renforcer l'engagement financier des collectivités locales (x+x).

4. Limiter le niveau et la hausse des loyers pour les ménages à faibles ressources.

- Encadrer les loyers à la location ou relocation en fonction du marché local.
Pour cela :
 - > mettre en place des "miroirs" (outils d'observation) des loyers dans un territoire
 - > instaurer un dispositif d'évaluation du coût du logement en fonction de sa situation et de sa qualité.

5. Demander une intervention publique forte pour le logement des ménages défavorisés.

- L'intervention publique doit soutenir la production de ces logements, leur gestion, l'accompagnement nécessaire (accès au logement, santé, social) et, pour cela, il faut :
 - > réserver un budget de l'Etat en % du PIB pour la production de logements sociaux
 - > assurer la solvabilisation des ménages par l'APL (augmenter le niveau du seuil d'éviction, reste à charge compatible avec un taux d'effort accessible aux ménages défavorisés).

6. Assurer aux ménages leur accès au droit au logement.

- Mettre en place un bail "parenthèse", substitution provisoire, par une association, du locataire en place en cas de difficulté majeure.
- Financer de manière pérenne la gestion pour compte de tiers de logements à loyers adaptés et de l'intermédiation locative.
- Restaurer une aide à la production de logements à loyers bas dans le parc privé, pour des ménages sous conditions de ressources, et assurer un suivi de son bon usage.
- Augmenter les pénalités pour non-observation du droit au logement et verser une quotité aux ménages concernés.

II Sécuriser les acteurs du logement d'insertion dans leurs missions en confortant leurs moyens

7. Faire reconnaître et assurer la place des acteurs du logement d'insertion dans les politiques publiques.

- Mettre en place un dispositif d'observation du logement d'insertion accompagné au regard des besoins, du parc, des personnes logées et des missions remplies.
- Assurer la participation effective des acteurs du logement d'insertion aux PDAHI et SIAO.

8. Faire reconnaître la place et les fonctions des logements d'insertion dans l'offre de logements.

- Mettre en place un dispositif de concertation au niveau départemental et régional avec les acteurs du logement d'insertion.
- Mettre en place des modalités spécifiques de réservation des logements.

9. Disposer des moyens pour produire du logement d'insertion.

- Favoriser la mobilisation de fonds publics et d'une épargne solidaire en direction du logement d'insertion.
- Reconnaître et permettre aux opérateurs de MOI⁽⁹⁾ de dégager des résultats pour assurer la pérennité du parc et permettre le développement de l'activité.

10. Sécuriser les activités et les opérateurs de l'insertion par le logement.

- Compléter la sécurisation économique, apportée par la CGLLS⁽¹⁰⁾, par de nouvelles modalités de sécurisation de toute activité concourant à l'insertion par le logement.
- Assurer la garantie universelle des risques locatifs.

11. Assurer et sécuriser les missions de production, de gestion, d'accompagnement social, portées par les acteurs du logement d'insertion.

- Assurer, par les mécanismes d'indexation des redevances en résidence sociale, l'équilibre des charges et des recettes des opérateurs de logement d'insertion.
- Renforcer les fondements juridiques, budgétaires de l'AGLS⁽¹¹⁾ et sécuriser cette aide apportée aux gestionnaires de résidences sociales pour accomplir leurs missions. Réévaluer le montant de cette aide et ajuster le budget en fonction du nombre de résidences sociales.

- Assurer, dans un cadre juridique et budgétaire défini, le financement de l'appui à la médiation locative apportée par les organismes agréés (intermédiation locative et gestion locative sociale).
- Assurer la complémentarité entre la gestion locative sociale ou adaptée et les mesures d'accompagnement nécessaires pour les personnes, dans le cadre du FSL⁽¹²⁾ ou de l'AVDL⁽¹³⁾.
- Développer et renforcer des dispositifs publics mobilisables et adaptables aux personnes logées, afin de renforcer leur accès aux droits notamment dans le domaine de la santé (Ateliers Santé-Ville, PRAPS⁽¹⁴⁾, services d'aide à domicile et de soins, accompagnement à la santé, etc.)

12. Renforcer la contractualisation entre associations et pouvoirs publics.

- Financer de manière pérenne, dans le cadre du dialogue permanent de gestion, les opérateurs et leurs fédérations pour leurs missions de service public.

III Assurer la professionnalisation des acteurs du logement d'insertion

13. Développer les démarches qualité des prestations et services rendus.

- Promouvoir les démarches qualité et les dispositifs d'évaluation des prestations et services rendus : référentiels, organismes indépendants d'évaluation...

14. Adapter les emplois aux qualifications nécessaires par la formation.

- Développer et soutenir, par des financements publics :
 - > les actions de formation destinées à renforcer la professionnalisation des opérateurs ;
 - > les formations qualifiantes adaptées au secteur d'activité.

15. Renforcer les actions de professionnalisation.

- Mettre en place des dispositifs d'auto-contrôle qui intègrent la maîtrise d'ouvrage d'insertion, tout en tenant compte des autres activités.
- Promouvoir la réalisation d'outils professionnels (guides, référentiels, logiciels, etc.) utiles aux équipes de salariés et bénévoles.