



Politiques et Initiatives des CAF pour la cohésion sociale dans les régions PACA - Corse

Vendredi 17 Avril 2009

**AGELONDE
LA LONDES LES MAURES - Département du VAR**

Les Actes du Colloque

9h00 – 9h45 : Accueil des participants

Introduction

Alain Feretti, Président du CA de la FICAF,
Jean-Louis Deroussen, Président du CA de la CNAF

Présentation du programme de la journée

Jean-Pierre Soureillat, Directeur de la FICAF

Introduction par **Alain Feretti**, Président du CA de la FICAF

Bonjour.

Je voudrais souhaiter la bienvenue au Président Deroussen qui nous fait l'honneur et l'amitié de sa présence ; à nos amis bretons qui ont une fédération active, dynamique, avec une histoire beaucoup plus ancienne que la nôtre et qui voulaient partager ce moment d'échanges avec nous. Je voulais souhaiter également la bienvenue et remercier de leur collaboration les partenaires qui travaillent avec nous, notamment sur le logement, tel que l'INSEE, le DROS et les partenaires du logement de la Région Provence-Alpes-Côte.

Je suis heureux que la Fédération Inter Caisses d'Allocations Familiales soit progressivement reconnue dans le paysage de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse. J'insiste car il est vrai qu'il y a deux régions administratives mais nous avons une histoire commune qui a démarré à partir des politiques vacances et qui se concrétise aujourd'hui au travers de dynamiques d'action sociale, d'échanges et de partages.

Un mot à l'adresse personnelle du Président Deroussen, si vous le permettez, il est vrai que je parle souvent, lors des Conseils d'Administrations de la Caisse Nationale, des fédérations pour tenter de leur donner un rôle, une reconnaissance, dans le paysage de la branche famille, dans le maillage de notre institution. Nos travaux d'aujourd'hui et votre participation, Monsieur le Président, permettront de donner une place plus importante aux fédérations.

Ceci est important parce que, dans des grands sujets de la vie quotidienne des familles, de notre action sociale, de nos difficultés rencontrées, nous nous entraînons au sein des fédérations.

Notre fédération est à la fois très ancienne et très nouvelle. Ancienne parce que ce sont les politiques vacances qui avaient structuré les 8 caisses d'allocations familiales autour d'un projet commun, puis s'étaient petit à petit séparées pour de nouveau se regrouper autour d'un projet commun, d'un budget, et ce, sans que ce soit un coût pour chacun étant donné que le principe est d'optimiser les compétences de chacune des caisses au service de l'éclairage, de la connaissance et de l'échange d'expériences. Je pense qu'il s'agit d'un bon principe car c'est un principe de mutualisation d'outils pour permettre d'aller puiser dans les connaissances mises en commun et partagées.

Nous avons travaillé sur le thème du logement par l'intermédiaire de Madame Nemrod-Bonnal, qui a eu en charge l'animation d'un groupe de travail au sein de la FICAF. A ce propos, je tiens à rappeler que lorsque le conseil économique et social avait lancé des travaux sur le logement social, le rapporteur choisi était un représentant des Caisses d'Allocations Familiales. Ceci souligne le rôle des Caisses dans le dispositif.

Je suis heureux qu'aujourd'hui nous puissions travailler sur ce thème d'autant qu'il est, avec l'accueil de la petite enfance, une des préoccupations majeures des familles dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.

Le logement est le thème de notre premier séminaire. Pour l'avenir, je souhaite que nous puissions travailler d'autres thématiques. Espérons, Monsieur le Président que vous serez de nouveau à nos côtés, comme aux côtés des autres Fédérations.

Je laisse la parole à notre Président, pour nous permettre d'entrer dans le vif des travaux.



Présentation par **Jean-Louis Deroussen**, Président du CA de la CNAF

Monsieur le président du conseil d'administration de la Ficaf,
Monsieur le directeur,
Mesdames, messieurs les présidents,
Mesdames, messieurs les directeurs,
Mesdames, Messieurs les administrateurs,
Mesdames et messieurs,

Permettez-moi, en quelques mots, de vous dire le plaisir que j'ai d'être parmi vous et de participer à vos côtés, à cette première journée d'échanges entre les administrateurs des Caf des régions Provence Alpes côte d'Azur et de Corse. **Cette journée consacrée ici au logement et à l'habitat, revêt une importance essentielle car ce sont là des thèmes qui constituent des missions importantes dévolues aux caf. Celles-ci doivent s'investir pleinement en la matière et en ont d'ailleurs toute légitimité.**

En effet, le logement et l'habitat constituent deux réalités particulièrement présentes dans la vie des caisses et celle des familles. **En s'appuyant sur le versement et la gestion des prestations de logement et sur l'accompagnement des familles, les caisses, depuis plusieurs décennies, accompagnent la dimension sociale des politiques du logement.** Cet investissement, adossé à leur mission de service public est inscrit dans de multiples textes législatifs et réglementaires comme en témoignent les lois « Besson », Sru, « Borloo », « responsabilités locales », etc.

Pour aller plus loin, il me semble que cet engagement dans les politiques du logement, est intrinsèque à l'institution qui a pour objectif principal de se préoccuper des besoins des familles. Le logement en est un élément fondamental car il impacte par exemple l'exercice des responsabilités parentales ou encore l'épanouissement de l'enfant. L'habitat fait partie de la vie quotidienne (accès aux équipements et services de voisinage), des relations sociales, du « vivre ensemble ». Et sauf à faire l'impasse sur ces différents éléments qui sont au cœur des préoccupations de beaucoup de familles, les caisses ne peuvent rester en dehors de ce champ d'action.

En effet, les conditions de logement et d'habitat ont un rôle déterminant pour la vie familiale. C'est une évidence, régulièrement réaffirmée dans les orientations de la branche Famille : le logement, premier espace de vie, est déterminant pour la cellule familiale. L'absence de logement, le risque d'expulsion, la mauvaise qualité de l'habitation constituent des risques importants pour la vie de la famille. Ainsi, se souvenir, apprendre, s'interroger, et surtout échanger sur les politiques et initiatives des caf en matière de logement et d'habitat est essentiel aujourd'hui et comme le souligne le programme de cette journée, elle doit nous conduire à engager une réflexion sur la nécessité de préserver la cohésion sociale. C'est là aussi une mission de notre réseau.

Je cède donc la parole à Jean-Pierre Soureillat, directeur de la Ficaf, et vous retrouverai en fin de journée pour conclure ces échanges, que je nous souhaite fructueux et qui, j'en suis sûr, vont venir nourrir la réflexion de la branche famille.

Présentation du programme par **Jean-Pierre Soureillat**, Directeur de la FICAF

Bonjour et bienvenue.

Merci Messieurs les présidents de vos paroles décisives pour la suite de nos travaux, qui montrent que le travail de Madame Nemrod-Bonnal et de ses équipes a été bien pensé et sera profitable.

Je vais vous présenter le programme de la journée.

Celle-ci est organisée en deux parties : le matin est orienté vers de la connaissance et de l'approfondissement pour nous permettre d'avoir une vision exhaustive des problématiques du logement. L'après-midi sera rythmée par des échanges, des expériences et des débats.

Les deux parties étant bien entendu séparée par la pause déjeuner.

Je rappelle les objectifs de cette rencontre :

- Permettre aux administrateurs d'avoir une connaissance globale sur le logement dans la perspective d'aider les conseils d'administration à accroître leur expertise dans ce domaine,
- Faire le point dans le cadre de la nouvelle COG, et Monsieur le Président Deroussen pourra nous donner de première main, toutes les informations intéressantes qu'il maîtrise,
- Partager les bonnes pratiques sur le logement et l'habitat.

Monsieur le Président Feretti a indiqué, et je le souligne à mon tour, que cette journée est la **première rencontre collective entre les administrateurs de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse**. Il s'agit d'une belle idée pour laquelle je remercie le Conseil d'Administration de la FICAF.

Voici le programme détaillé :

- Monsieur Hochedez - *Sous-Directeur CNAF, Responsable du département logement, vie sociale et solidarités* - nous présentera "Les évolutions des politiques logement en France et dans la branche famille : rétrospective et prospective"

Cette présentation sera suivie de l'intervention de

- Madame Argenti, *Sous-Directeur du Service aux Partenaires CAF 13* et Monsieur Allemand - *Responsable du Service Réglementation CAF 13* – avec « Pour bien se comprendre : les fondamentaux de la législation »

Ces présentations seront suivies d'une pause.

Nous nous intéresserons enfin aux « enjeux de la politique logement dans les régions PACA et Corse » :

- Monsieur Lévy - *Responsable Adjoint du Service Etudes et Diffusion INSEE PACA* et Monsieur Durang, *chargé d'études DROS* - nous présenterons des diagnostics issus de l'enquête logement INSEE et des données du DROS avec les implications pour les ménages pauvres ou modestes.

Après le déjeuner, nous aurons quatre thématiques :

- **Prévenir les impayés et les expulsions** par Carole Specht - *CAF du Var*: la prévention des impayés en lien avec l'ADIL et Marie-Christine Petitcolin - *CAF des Hautes Alpes*: l'expérience de la CAF 05 en matière de prévention des impayés et des expulsions,
- **Les relations de la CAF avec les bailleurs publics et privés** : l'action avec Vaucluse logement sur les mutations économiques liées aux événements de vie présenté par Elisabeth Chauveau - *CAF de Vaucluse* et Christine Enjolras – *Vaucluse Logement*. Retour sur l'expérience menée dans le Vaucluse pour favoriser l'adéquation du logement à la composition de la famille,
- **Prendre en compte les demandes des habitants pour un mieux vivre ensemble dans les quartiers** : Mieux vivre son logement à Grasse présenté par Sylvie Lorenzi et Marie-Paule Conquet - *CAF des Alpes Maritimes* : une démarche de Développement Social Local prenant appui sur une offre de service logement,
- **Lutter contre l'indécence** : l'expérimentation de l'auto réhabilitation dans les quartiers sud de Marseille et à Aix en Provence présenté par Sylviane Do Nascimento - *CAF des Bouches du Rhône* et Christine Valette - *Association les Compagnons Bâtisseurs*. Les différents impacts dynamisants observés auprès des familles : la valorisation personnelle, le soutien à la parentalité, l'insertion professionnelle, l'implication dans le quartier, etc...

Ceci constitue un programme dense qui démontrera toute notre capacité institutionnelle depuis la conception des règlements jusqu'à leur mise en œuvre au plus fin, y compris avec les usagers. Il s'agit là du génie de notre institution.

Le thème du logement, comme nous le constaterons aujourd'hui, permet de réunir tous les métiers depuis les expertises jusqu'à la législation en passant par l'action sociale et aussi, comme le stipule la COG, le travail social.

Je profite de l'occasion pour saluer de nouveaux collègues dans la région : le Directeur de la CAF du Var qui a pris ces fonctions le premier février, Monsieur Patrick Deroux , et le Directeur de la CAF des Alpes Maritimes, qui prendra ces fonctions le premier juin : Monsieur Yves Fasanaro.

Je vous souhaite un bon travail et une bonne journée.

Les interventions et débats de la journée étaient animés par Monsieur Jean-Marie Bézard du Cabinet *Plénitudes Prospective et Management*

Les évolutions des politiques logement en France et dans la branche famille : rétrospective et prospective

**Denis Hochedez, Sous-Directeur CNAF,
Responsable du département logement, vie sociale et solidarités**

Intervention et débats

9h45 - 10h45

Les évolutions des politiques logement en France et dans la branche famille : rétrospective et prospective

Denis Hochedez, Sous-Directeur CNAF, Responsable du département logement,
vie sociale et solidarités

PREMIERE PARTIE : Rétrospective : politique des pouvoirs publics et de la branche famille – de l'après-guerre aux années 2000

1^{ère} période : De l'après-guerre à 1977

➤ Contexte général et action des pouvoirs publics : la construction d'un modèle public d'intervention dans la politique du logement

- Dans la France de 1945 -1955 : le logement n'est pas une priorité pour les pouvoirs publics
- 1955 -1964 : la construction d'un modèle public d'aide à la pierre
- 1965-1977 : le désengagement progressif de l'Etat et la relève des acteurs privés

➤ Les prestations légales : création de l'ALF (1948) et de l'ALS (1971)

➤ L'action sociale des Caf : l'aide à la pierre et à l'accession à la propriété

2^{ème} période : Années 77-90 : la double réorientation des politiques publiques et de l'action sociale des Caf

- Contexte général et action des pouvoirs publics : le « plan Barre » en 1977 et le 7^e plan
- Prestations légales : la création de l'APL
- L'action sociale de la Branche famille : le logement n'est plus la priorité : « Les enfants d'abord »

3^{ème} période : A partir des années 90 : une politique très sociale du logement qui se décentralise

- Contexte général : une politique nationale très sociale du logement et des transferts de compétence
- Prestations légales : une remise en cause de leur efficacité
- L'action sociale de la Branche famille : le ciblage



2^{EME} PARTIE : LES ORIENTATIONS POUR LA COG 2009-2012

2.1 - Le droit à l'information des familles

2.2 – La détection et le traitement des impayés de loyer ou d'accession à la propriété

- L'information et le conseil aux familles
- Une proposition de contact avec les familles « vulnérables »
- Une présence effective des instances partenaires qui traitent des impayés et des expulsions
- Les PDALPD
- Les commissions spécialisées de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
- La participation au dispositif FSL

2.3 - L'amélioration des conditions de logement des familles grâce à la lutte contre l'habitat non décent

- Des actions de sensibilisation et d'information
- La mise en place d'un processus de traitement et de contrôle de la non décence du logement
- Une offre de service pour les familles vulnérables
- La constitution d'un réseau de partenaires dans les instances traitant de l'habitat indécemment ou indigne

2.4 – Favoriser l'appropriation de son logement et de son environnement par la famille

- L'appropriation du logement par les aides financières individuelles
- Les actions collectives et partenariales : participation à la vie sociale locale
- Le soutien aux projets et initiatives des habitants

PREMIERE PARTIE : RETROSPECTIVE : POLITIQUE DES POUVOIRS PUBLICS ET DE LA BRANCHE FAMILLE – DE L'APRES-GUERRE AUX ANNEES 2000

1^{ère} période : De l'après-guerre à 1977

➤ Contexte général et action des pouvoirs publics :

Dans un contexte de modernisation économique et de restructuration territoriale apparaît la nécessité de la construction d'un modèle public d'intervention dans la politique du logement

➤ Dans la France de 1945 -1955 : le logement n'est pas une priorité pour les pouvoirs publics

Une aide à la pierre mais pas massive : le plan Courant de 1948 prévoit 240 000 logements (insuffisant)

Une loi de 1948 fin du blocage des prix des loyers

En 1950, les HLM : début de construction d'HLM

En 1953, création de la contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction (1 % logement).

En 1954, la campagne de l'Abbé Pierre : 12.000 logements neufs en cités d'urgence.

Effets : un début de reconstruction (notamment des bâtiments endommagés) mais les propriétaires se désintéressent de la réhabilitation (blocage des prix)

➤ 1955 -1964 : la construction d'un modèle public d'aide à la pierre

Malgré les constructions des besoins importants (500 000 logements de retard), pas de politique de rénovation de l'habitat insalubre.

Plan-Courant 1953 : prévoit l'accélération de mouvement de construction

Loi-cadre de 1957 : politique de logement globale

Décret de 1958 : favorise la création des ZUP et la rénovation urbaine

Pour la 1^{ère} fois on prend en compte la création de logements et d'équipements publics.

Construction massive des ZUP : en 1969, création de 200 ZUP

Mise en œuvre d'un programme quinquennal de construction Hlm

1950 : 70 000 logements construits

1965 : 411 000 logements construits

En même temps, des programmes de « rénovation urbaine » : reconquête des centres urbains

➤ 1965-1977 : le désengagement progressif de l'Etat et la relève des acteurs privés

Le besoin quantitatif en logements perdure mais l'Etat se désengage du financement direct en développant le recours à l'épargne et au crédit bancaire.

Organisation du financement des HLM en lien avec la Caisse des dépôts par la création de l'épargne logement.

Puis par la création de prêts bancaires à moyen et long terme par la mise en place du Crédit Foncier de France dans le financement de l'accession (pour les particuliers).

Les Zac (zones d'aménagement concertées) se substituent au Zup.

Indépendamment de l'effort important par la construction neuve, la politique volontariste de l'Etat pendant cette période a été concentrée sur la restauration du patrimoine à caractère historique et la rénovation urbaine.

➤ Les prestations légales : création de l'ALF (1948) et de l'ALS (1971)

Des prestations ciblées sur les familles et certaines catégories de personnes à faibles ressources.

1948 : création de l'Alf : créée en 1948. But : solvabiliser les familles
De 1952 à 1962 : le nombre d'allocataires triple. En 1967, 36% des familles allocataires en bénéficient

1971 : création de l'Als.

Allocation créée pour permettre à des catégories autres que les familles, mais ayant également de faibles ressources de bénéficier d'une aide pour se loger dans des conditions satisfaisantes.
A l'origine : destinée qu'aux personnes âgées, handicapées et jeunes travailleurs.

Progressivement étendue aux chômeurs de longue durée, aux bénéficiaires du Rmi, aux personnes hébergées dans des centres de longs séjours puis, à partir de 1991, à toute personne ayant des ressources modestes et une charge de loyer.

➤ L'action sociale des Caf : l'aide à la pierre et à l'accession à la propriété

Comment se caractérise l'action sociale des Caf dans cette période.

Un engagement important dans l'aide à la pierre et dans l'accession à la propriété et une prise en compte des familles vulnérables.

Aide à la pierre : lutter contre l'insalubrité en créant des logements décents

1946 : les caisses s'engagent dans l'aide à la pierre. De 1952 à 1957, cette aide est considérable : 35 % des dépenses d'action sociale

1949 : les caisses collaborent avec les organismes constructeurs dans le cadre de conventions locales en contrepartie de logements réservés aux familles allocataires

Aide à l'accession à la propriété : par des prêts

A partir de 1957 : l'Uncaf recommande une réorientation « plus sociale » : prime de déménagement créée et prêt à l'amélioration de l'habitat (prêt légal).

Un changement s'amorce à partir du début des années 70, les aides des caisses sont globalement en régression et sont de plus en plus ciblées sur certaines familles. Le désengagement en direction du logement des aides à l'investissement direct (aide à la pierre) s'amorce. L'accent est mis sur l'amélioration du cadre de vie, la vie sociale autour de l'habitat et les services de voisinage.

Dans sa circulaire de 1972 , la Cnaf attire par ailleurs l'attention sur les familles « socialement handicapées » et sur la nécessité de mettre en œuvre « une action sociale globale » autour de ces familles.

2^{ème} période : Années 77-90 : la double réorientation des politiques publiques et de l'action sociale des Caf

Réorientation de la politique des caisses dans le domaine du logement est au tout début des années 80 sous l'effet d'un double mouvement :

- externe, est lié à une réforme de la politique publique intervenue en 1977,
- interne à l'institution, se traduit par une réorientation des priorités de la politique d'action sociale des caisses d'allocations familiales vers la petite enfance et le temps libre pour permettre de mieux concilier vie professionnelle et familiale.

1 - Contexte général et action des pouvoirs publics : le « plan Barre » en 1977 et le 7^e plan

En 1975, rapport Barre/Nora : réforme du financement du logement, mise en place d'une politique de l'habitat ancien.

➤ Le plan Barre de 1977 :

Le constat :

- les Hlm logent les classes moyennes
- une fraction importante est exclue des aides personnelles
- l'aide à la pierre est aveugle aux évolutions de revenus des personnes logées en HLM
- la politique du logement ne traite pas les populations spécifiques

Le rapport fait plusieurs critiques quant à l'efficacité social et économique des aides au logement dans le contexte des années 70.

Mise en place d'une aide dirigée vers la personne :

- création de l'Apl : ne cible plus une personne en fonction de son statut (critère d'universalité)

Objectif « logement de qualité » : les pouvoirs publics conservent les aides à l'investissement, mais leur montant est réduit au profit d'une aide à la personne.

aides à la construction et à l'accession :

3 types d'aide :

- les Pla (prêt locatif aidé) avec Apl,
- les Pap (prêt d'accession à la propriété) avec conditions de ressources et convention pour bénéficiaire de l'Apl,
- les Pc (prêt à la construction, conventionné) avec Apl,

aides à l'amélioration,

- les Palulos (prime à l'amélioration des logements et à occupation sociale), convention pour l'Apl,
- les Pah : prêt à l'amélioration de l'habitat.

L'objectif des pouvoirs publics est désormais :

- d'offrir un logement de bonne qualité à tous et améliorer le parc existant,
- de conserver les aides à l'investissement mais en en baissant le niveau,
- de créer en contrepartie une aide à la personne.

Baisse de l'engagement de l'Etat :

1973 550 000 logements construits, 1980 moins de 400 000

Développement du secteur privé non aidé :

- En 1959 : 100 900 Hlm locatives + 28000 logements « de standing » en accession
- En 1967 : 138 000 Hlm locatives +93 000 logements « de standing » en accession

Développements des villes nouvelles (les « grandes barres passent au second plan).

Le traitement des centres anciens passe au premier plan

- 1976 : Le VIIème plan (1976-1980)

Met l'accent pour la première fois sur l'amélioration qualitative de l'habitat.

Création du fonds d'aménagement urbain

Création du groupe interministériel Habitat et vie sociale (Hvs) en 1977 : doit conduire une politique expérimentale de réhabilitation d'une cinquantaine de grands ensembles.

2- Prestations légales : la création de l'Apl

Elle s'adresse aux personnes locataires, quelle que soit sa situation familiale, d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le bailleur et l'Etat (conventionnement lié à des critères d'amélioration qualitative du parc). Il est prévu dans la plupart des cas qu'une partie des logements sera réservée à une certaine catégorie de personnes (en fonction de leurs revenus).

3- L'action sociale de la branche famille : le logement n'est pas la priorité : « Les enfants d'abord »

La politique d'action sociale en direction du logement connaît un fort infléchissement. Le développement de l'activité féminine est désormais reconnu comme irréversible : il faut donc permettre de concilier vie familiale et vie sociale avec l'exercice effectif de la fonction parentale¹.

Priorité donnée dans les programmes de réhabilitation des taudis.

1977 : les Caf participent au programme Hvs (habitat et vie sociale) dès les premières expérimentations. Elles participent notamment au financement des équipements sociaux.

Pour l'accession à la propriété, des prêts complémentaires peuvent être accordés aux familles les plus modestes. De même, des « prêts d'équipement ménager et mobilier » sont accordés aux familles aux plus faibles ressources, et la politique de ces prêts doit être accompagnée d'une action éducative et préventive des travailleurs sociaux.

Dans sa circulaire d'orientation générale de 1977, la Cnaf indique que les aides aux offices ou sociétés Hlm ne doivent plus être systématiques mais que les aides visant à la réhabilitation des sociétés de transit peuvent être maintenues, de même que des aides aux associations telles que les Pact (programmes d'action contre les taudis).

Mais le problème de l'endettement des familles devient un sujet de plus en plus préoccupant pour la Branche. La Caf de Seine et Marne entreprend en 1977 une recherche sur les « familles et les dettes de loyer » : l'endettement au titre du logement peut conduire à l'expulsion. En 1978, une enquête de l'Unaf-Cnaf met en évidence des dettes de loyer dans les familles sous tutelles².

3^{ème} période : A partir des années 90 : une politique très sociale du logement qui se décentralise

- 1982-1983, lois de décentralisation : « les communes, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leur priorité en matière d'habitat ».

Les années 1990 et 2000 sont caractérisées par une politique très sociale du logement, d'une réforme du système d'aide à l'accession à la propriété et de la mise en œuvre et par un transfert de compétences de l'Etat vers les collectivités territoriales (loi de décentralisation de 2004).

- L'état garde sa compétence de garant du « droit au logement » et de la solidarité nationale et ses prérogatives en matière de programmation financière de la politique nationale du logement et de l'habitat.

- La mise en œuvre de ces politiques relève de compétences croisées de différents partenaires dont les collectivités territoriales prennent une place croissante. Les communes ont la possibilité de définir un programme local de l'habitat qui détermine les actions prioritaires et notamment les actions en faveur des personnes mal logées ou défavorisées.

¹ Anselin, RP n°69, 2002

² 86% ont de telles dettes, La tutelle aux prestations sociales, Rapport d'enquête 1978, UNAF-CNAF

- Contexte général : une politique nationale très sociale du logement et des transferts de compétence

L'émergence de la dimension sociale.

1990 : Loi Besson (1990) : institue le « droit au logement ».

Création du Fsl et des Pdalpd. Un plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés
→ définit catégories de personnes, analyse les besoins, fixe les objectifs.

1992 : création du haut comité pour le logement des personnes défavorisées
(décret du 22 décembre 1992)

Service placé auprès du premier ministre. Il émet des propositions ou avis et remet un rapport annuel. Il a proposé la loi sur le droit au logement opposable (adoptée en 2007)

1995 : refonte progressive du système d'aide à l'accession à la propriété (suppression des anciens dispositifs).

Mise en place d'un « prêt à taux zéro ».

Dispositif Locapass en 2003 pour l'accès au logement.

1998 : loi relative à la « lutte contre les exclusions » traite de l'accès au logement et de son maintien et met en place des mesures visant à prévenir des expulsions locatives pour impayé de loyer.

2000 : loi « Solidarité et renouvellements urbains » (Sru)

En 2003, le nombre de logements sociaux s'élève à un peu plus de 4 217 000 (263.000 en Paca et 12.000 en Corse) : un logement sur six est un logement social.

- Le nombre de logements sociaux construits par an est passé de 89 000 en 1994 à environ 43 000 par an en 1999 et 2000) et face à une demande estimée à 1 million de logements, la loi impose aux communes de disposer au moins de 20 % de logements sociaux.

- Introduit la notion de décence pour bénéficier de l'allocation logement, améliorent et rendent plus simples et plus efficaces les procédures d'insalubrité et de péril.

2004 : loi de décentralisation du 13 août 2004 : les départements deviennent les chefs de file des politiques locales de l'habitat même si l'Etat devient le garant de la politique nationale du logement et de l'habitat (co-pilotage Etat-département pour les Pdalpd ; aides publiques à la pierre peuvent être déléguées aux structures intercommunales ; FSL sont confiés aux conseils généraux avec compétences élargies (eau, électricité.)

2004 : le volet logement de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 « résoudre la crise du logement sur 5 ans » en actionnant plusieurs leviers (programme Borloo) prévoit :

- la construction de logements sociaux locatifs (+ 500 000 logements en cinq ans),
- la remise sur le marché de logements privés vacants (+ 100 000 logements),
- la production d'une offre foncière suffisante, poursuite des programmes de rénovation urbaine,
- le renforcement de l'accueil d'urgence.



2007 : loi « Dalo » du 5 mars 2007

La loi Dalo modifie le cadre de mise en œuvre du droit au logement en le faisant passer d'une obligation de moyens (élaborer un plan d'action en faveur du logement des personnes défavorisées, créer un fonds de solidarité pour le logement) à une obligation de résultat : garantir un logement pour ceux qui en sont dépourvus.

2- Prestations légales : une remise en cause de leur efficacité

- Remise en cause : dérochage croissant entre le montant des aides et le coût réel du logement,
- Pourtant part de plus en plus importante des aides publiques :
 - Montant total des aides au logement + avantages fiscaux
 - 1984 : 13,7 milliards d'euros
 - 2002 / 25,5 milliards d'euros
- Sources d'explication de la part prépondérante des aides :
 - elles sont très réactives aux variations des ressources des familles, de la composition familiale et de l'évolution des loyers (mode de calcul),
 - elles sont généralisées à l'ensemble de la population, sous conditions de ressources,
 - elles s'inscrivent dans le contexte de la dégradation économique depuis les années 70,
 - leur efficacité est désormais remise en cause : dérive financière, augmentation des loyers dans le parc public et privé.

3 - L'action sociale de la Branche famille

Un grand nombre de caisses ont continué à investir dans des interventions sociales complémentaires des Prestations légales. Cet investissement n'est pas explicitement revendiqué par la Branche famille.

1990 : effet de la loi Besson et loi Neiertz (endettement des ménages)

Les Caf s'investissent dans les plans départementaux pour le logement des plus défavorisés (pdlapd) et s'impliquent très fortement dans le Fsl : en 1993, elles sont le 3^{ème} organisme financeur après l'Etat et les conseils généraux et assurent la gestion du dispositif dans 78 départements. 48 caisses mettent en œuvre de l'accompagnement social.

1997 : circulaire d'orientation générale de l'As :

- intervention des caisses dans l'accès et le maintien au logement. Investissement dans le Fsl doit être généralisé,
- aides financières individuelles directes : prêts à l'équipement, aides à l'installation, prêt à l'amélioration de l'habitat,
- soutien aux familles pour connaître leur droit (information, travail social),
- politique de l'habitat : fortes de leur connaissance des allocataires et des territoires, les Caf continuent à contribuer « aux actions visant à l'accès et à l'installation dans un logement durable des familles en difficulté » (convention 1997 Etat/Cnaf).

1998 : circulaire logement



1998-2001 : pas d'orientation spécifique. Cette absence est parfois vécue par les caisses comme un désengagement de la branche famille du logement.

Pour la prochaine Cog (2009-2012), la Branche famille réaffirme que le logement est une dimension incontournable de la vie des familles.

2^{EME} PARTIE : LES ORIENTATIONS POUR LA COG 2009-2012

- Réaffirmer la légitimité des Caf
- Repenser les axes d'intervention
- Suggérer un tronc commun
- Donner de la visibilité à l'action des Caf pour la complémentarité Pf/As

Prestations

Montant total des aides : 14 milliards d'euros (environ ½ de l'effort de la collectivité publique consacré au logement).

Nombre de bénéficiaires : près de 6 millions d'allocataires, 6 allocataires Caf sur 10 perçoivent une aide au logement.

Au total 12,8 millions de personnes concernées (ayant droit compris) soit 22 % de la population.

Cible les ménages dont les ressources se situent entre ½ SMIC et 2 SMIC.

Dépenses d'action sociale

152,1 millions d'euros en 2007 (4,2% du total des dépenses d'action sociale)

La prochaine Cog (2009-2012) réaffirmera, au-delà des prestations liées au logement, une action sociale qui doit intégrer une offre nationale de services.

Les interventions se dérouleront autour de quatre axes :

- l'information aux familles
- l'accès et le maintien dans le logement : par l'information, la détection et le traitement des impayés de loyers ou dans le cadre de l'accession à la propriété pour prévenir les expulsions
- repérage, diagnostic des logements non décents, offre de contact et de soutien de travail social aux familles concernées
- l'implication dans l'amélioration de la qualité de vie dans le logement et dans son environnement

La présence des Caf dans les instances et comité de pilotage des instances dans lesquelles les Caf sont citées par les textes est réaffirmée.

I - Le droit à l'information des familles

Le principe

Droit d'information général pour les familles par une information préventive, personnalisée et gratuite.



L'action des Caf en chiffres

- Accès aux droits : 37 caisses développent des actions d'information et de conseil sur les aides au logement ; ces informations peuvent être développées de manière individuelle ou dans le cadre d'actions collectives.
- Droit à l'informations personnalisées et gratuites : au-delà de ces actions, les Caf financent les 72 Adil existantes et participent à leur conseil d'administration.
- Les objectifs pour la prochaine Cog : systématiser ces aides dans les Caf et participer à la création d'Adil.

II - La détection et le traitement des impayés de loyer ou d'accession à la propriété

Le contexte général : 2,9% des locataires (289 000 dont 191 000 dans le parc locatif public) sont en situation d'impayé de loyers d'au moins deux mois. Plus de 100 000 ménages ont eu leur bail résilié en 2004. Ces chiffres sont en tendance en constante augmentation.

Le but des actions des Caf

Pour prévenir l'alourdissement de l'endettement et la détérioration de la situation familiale, les Caf mettent en place des actions préventives très en amont de la procédure judiciaire pour éviter les expulsions et risques sociaux liés : information (en direction des familles et des bailleurs), participation à des dispositifs et commissions traitant d'impayés (selon des degrés divers).

L'action des Caf en chiffres

- 72 caisses ont mis en place des procédures internes entre service action sociale et prestations familiales pour faciliter le traitement administratif du dossier d'impayés.
- 62 caisses développent des actions d'information envers les bailleurs privés pour procédure du traitement des impayés, aides des Caf...).
- Les objectifs pour la prochaine COG : Informer ou conseiller, orienter, accompagner les familles confrontées à des difficultés liées à l'accès ou au maintien dans le logement (travail social).

Systematiser l'implication des Caf dans les commissions et les dispositifs partenariaux concernant la prévention des expulsions et les dossiers d'impayés.

- L'information et le conseil aux familles :

- Actions en direction des familles : envoi de courrier dès le 1^{er} mois d'impayés avertissant des conséquences de l'impayé et information générale sur les dispositifs existants.
- Actions en directions des bailleurs privés et organismes prêteurs : intérêt à percevoir l'allocation en tiers payant, importance des signalements systématiques des impayés dès leur constitution.

- Une proposition de contact avec les familles « vulnérables »

Une offre de contact pour informer/conseiller sur les dispositifs d'aides (Fsl).
Proposition d'accompagnement social selon les situations.

- Une présence effective dans les instances partenaires qui traitent des impayés et des expulsions

Les Pdaldp : plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Plans mis en place dans le cadre de la loi Besson (1990), associent Etat, Conseils généraux et partenaires locaux (dont les Caf dans le texte).

Finalité :

Visent à mettre en œuvre une analyse des besoins en logement de certaines catégories de personnes (sans logement, en situation de surpeuplement, dans des logements impropres à l'habitation, menacées d'expulsion).

L'action des Caf en chiffres

Plusieurs Caf participent à ces plans ; 107 sont membres du comité de pilotage et 82 participent à des commissions thématiques.

Objectif pour la prochaine COG : Participer systématiquement au dispositif au moins sur le volet « prévention des expulsions »

Les commissions spécialisées de coordination des actions de prévention des expulsions locatives :

Prévues dans la loi du 13 juillet 2006, création facultative, initiative préfet et président de conseil général.

Prévues dans la loi du 10 février 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'elle est créée, la Cdapl est supprimée : accord Caf

Elles regrouperont en une instance unique :

- le traitement des impayés dans les actuelles Cdapl,
- le traitement des impayés dans les Caf pour ce qui relèvent des autres prestations.

43 caisses avaient déjà délégué pour l'examen des contestations des bénéficiaires de l'Apl. Ces nouvelles instances auront un domaine de compétence élargi (par rapport aux Cdapl) aux contestations et remises de dettes.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, rend obligatoire cette commission.

Ces commissions seront à terme gérées par les caisses. La Cnaf a travaillé avec les ministères à leur mise en œuvre progressive.

- La participation au dispositif FSL

Fonds créé par la loi Besson de 1990, le Fsl (Fonds de solidarité pour le logement) a été décentralisé (responsabilité conseils généraux) lors de la loi du 13 août 2004. Le Fsl attribue des aides pour accéder au logement ou s'y maintenir. Depuis 2004, les aides sont élargies aux impayés d'énergie, d'eau de téléphone.

S'il existe, dans certains départements des commissions d'expulsions locatives, leur intervention se limite à l'examen des dossiers des ménages aux situations complexes.

Les Caf sont associées au dispositif de longue date par : le financement et la gestion du dispositif (à différents niveaux)

L'action des Caf en chiffres

En 2006, les Caf ont apporté 19,335 millions d'euros au dispositif, ce qui représente en moyenne 9,5% de l'apport annuel du fonds et 3,16% de la dotation d'action sociale des Caf.

En 2006, une étude de la Cnaf détermine que 109 caisses sont impliquées :

- 107 Caf financent le dispositif
- 6 caisses sur 10 assurent la gestion comptable et financière, parmi lesquelles dans :
 - 30 départements uniquement la gestion comptable et financière,
 - 3 départements : gestion comptable et financière et secrétariat,
 - 28 départements : l'instruction des dossiers, le secrétariat, la gestion financière et comptable et les procédures précontentieuses

250 équivalents temps plein sont mobilisés à la gestion du dispositif. Les Caf (sauf 1) se font rétribuer le service rendu pour 11 millions d'euros. Les 2/3 des caisses estiment que la rétribution obtenue couvre les frais engagés.

L'engagement pour la prochaine COG :

- les Caf doivent continuer leur implication mais ne doivent pas être simples financeurs ou prestataires de service pour le compte du pilote,
- elles déterminent, en fonction de leurs capacités leur niveau d'engagement,
- elles doivent veiller à ce que les missions accomplies fassent l'objet d'un remboursement des coûts engagés.

- Conclusion

Toutes ces actions se situent dans le traitement préventif en amont de celui de l'expulsion et de ses conséquences. Aussi, même si les Caf ont été sollicitées par le préfet pour une participation à la mise en œuvre du dispositif Dalo (la loi ne cite pas expressément les Caf mais il est prévu par le décret d'application que les préfets peuvent faire appel à « un organisme compétent »), leur rôle pour la

prochaine Cog se limitera à la mise à disposition des informations relatives aux demandeurs, via le profil Cafpro.

III - L'amélioration des conditions de logement des familles grâce à la lutte contre l'habitat non décent

Le principe de l'action

A partir de la loi Sru de 2000, les Caf disposent de moyens juridiques pour infléchir sur la qualité du logement, notamment en matière d'habitat décent :

- le logement doit répondre à des normes de décence pour être loué et ouvrir le droit à l'allocation logement,
- les Caf sont habilitées à faire vérifier si le logement satisfait ou non aux normes de décence.

En cas de non décence avérée, il est possible de suspendre le tiers payant au bailleur et de reverser la prestation logement à l'allocataire (bien que le loyer demeure dû).

L'action des Caf en chiffres

En 2005, une étude avec 115 réponses sur 122 fait apparaître que :

- 67 Caf ont engagé une ou des actions soit en interne soit au niveau partenarial : ces actions ont soit été ciblées sur des publics prioritaires, soit sur des territoires identifiés comme à risque,
- 48 n'avaient engagé d'action.

Ces actions ne s'appuient pas sur une connaissance exhaustive de l'habitat puisque les observatoires locaux ne sont installés que dans une dizaine de département.

Objectif de la prochaine Cog : la Cog 2005-2008 prévoyait des actions de diagnostic et d'actions individuelles et collectives menées avec les bailleurs et les partenaires locaux (associations). Ces actions seront poursuivies dans la prochaine Cog.

Par ailleurs, la Cnaf considère qu'il est intéressant de partager les informations existantes avec les partenaires : à ce titre, l'observatoire régional conduit en région Paca (Orhep) servira de référence pour l'observatoire national en cours de construction.

- Des actions de sensibilisation et d'information

En direction :

- des personnels des Caf : sensibilisation sur la détection d'indécence, sur la conséquence pour les allocataires, sur le rôle des partenaires,
- des bénéficiaires : pour l'ouverture des droits, pour les conséquences de l'indécence avérée.

- La mise en place d'un processus de traitement et de contrôle de la non décence du logement

- Mise en place d'un processus interne de signalements.
- Définition des modalités de contrôle, en s'appuyant sur des contrôleurs ou des travailleurs sociaux, en faisant appel à des partenaires par le biais d'une convention (Adil, Pact, services hygiène des conseils généraux, collectivités locales) ou commissions ad'hoc.

- Interventions en cas de non décence avérée : courrier pour l'allocataire et le bailleur (sur les conséquences), conseil à l'allocataire ou aides au bailleur pour l'amélioration du logement.

- Une offre de service pour les familles vulnérables

- soutien pour les démarches à entreprendre,
- accompagnement social en vue du relogement.

- La constitution d'un réseau de partenaires dans les instances traitant de l'habitat indécent ou indigne

- mise en place d'un réseau : apporter des réponses cohérentes quel que soit le public concerné : 1/3 des Caf a déjà constitué ce réseau ,ou participent à des commissions ad'hoc réunissant services de l'Etat (DDASS ; DDE), service d'hygiène des collectivités locales, agence de l'amélioration de l'habitat

- participation indispensable des Caf au Pdalpd

- participation à l'observatoire du logement non décent (qui sera prochainement créé et géré au niveau départemental)

IV - Favoriser l'appropriation de son logement et de son environnement par la famille

Les Caf sont impliquées par la qualité de vie des familles dans leur environnement et par l'appropriation du logement. Cette appropriation passe :

- l'équipement du logement

- l'intégration dans les territoires de la politique de la ville ou les programmes locaux de l'habitat

Prochaine Cog : ces actions ne font pas partie du socle national pour la prochaine Cog. Les Caf les mettront en œuvre selon leurs spécificités locales.

- L'appropriation du logement par les aides financières individuelles serait accordée par les C.A

Des chiffres

Dans le domaine du logement (toutes aides confondues), elles représentent en 2007 : 107,301 millions d'euros répartis en :

- 17,772 secours

- 89,529 prêts

pour un total de 152 449 aides.

Pour l'équipement du logement, ces aides peuvent être :

- des prêts et secours pour l'équipement ménager : destinés aux familles à faible niveau de ressources, ils peuvent : porter sur l'achat d'appareils ou d'équipement mobilier, sur une aide visant à faire face aux premières dépenses lors de l'installation dans le logement (ouverture de compte, cautions),



- des prêts sociaux pour l'amélioration de l'habitat : en complément du prêt légal d'un faible montant (1 067.00 €) : ils sont destinés aux familles à faibles ressources et permettent d'apporter un complément de financement pour des travaux de première nécessité (électricité, réfection d'un toit...),
- les prêts « caravane » pour les gens du voyage : prêt sans intérêt permettant l'achat d'une caravane à usage familial et occupée à titre d'habitation principale.

L'intervention d'un travailleur social pour examiner la pertinence de ces demandes est une possibilité mais ne constitue pas un préalable (aides sur projet).

Une expérimentation pour la mise en place de micro-crédits sociaux personnels est inscrite dans la prochaine Cog.

- Les actions collectives et partenariales : participation à la vie sociale locale

Des actions collectives d'animation sociale avec éventuellement des partenaires sont envisagées. Par exemple : à la création d'un nouveau lotissement, l'animation, par du personnel d'action sociale de la Caf ou par un partenaire, d'un groupe de nouveaux habitants futurs propriétaires sur la prévention des impayés d'emprunt.

- Le soutien aux projets et initiatives des habitants

- Ces démarches s'appuient sur les travailleurs sociaux, les centres sociaux et le réseau associatif. Elles peuvent également trouver un prolongement dans le volet habitat des « contrats urbains de cohésion sociale » (Cucs) ou dans les opérations de rénovation urbaine.

- Le plus souvent élaborées sur la base de diagnostics partagés entre les Caf, elles peuvent concerner :

- la connaissance du quartier et l'accès aux équipements de proximité,
- l'amélioration du cadre de vie (création d'espaces de jeux pour les enfants, ateliers de papiers peints et de bricolages, échanges de savoirs réciproques,
- tisser des liens sociaux : fête de quartiers, accueil de nouveaux habitants. Le partage des données est également un levier d'action auprès des partenaires locaux et peuvent permettre d'orienter certaines politiques publiques, par exemple sur les territoires de la « politique de la ville » ou des programmes locaux de l'habitat.

En conclusion :

La nouvelle Cog réaffirme le positionnement des Caf quant à leur implication dans des actions centrées sur le maintien et l'amélioration des conditions de vie des familles dans leur logement et l'environnement. Les Caf ont toutes compétence pour :

- faciliter l'accès et le maintien des droits aux prestations,
- une place dans les différents dispositifs d'instances qui concerne la politique du logement,
- un rôle essentiel en matière de lutte contre les logements non décents,
- des données statistiques à partager pour une meilleure connaissance des publics et des territoires,
- des possibilités d'intervention de leurs travailleurs sociaux.

Les Caf doivent développer un tronc commun d'action et chaque conseil d'administration, dans le cadre de sa dotation d'action sociale peut décider de le dépasser en fonction de la réalité du territoire et du partenariat local.

Merci.

Intervention et débats

Pour bien se comprendre : les fondamentaux de la législation

Intervenant CAF 13 :

Céline ARGENTI

Sous-Directeur du Service aux Partenaires
et

Dominique ALLEMAND

Responsable du Service Réglementation

10h45 - 11h15

Pour bien se comprendre : les fondamentaux de la législation

Céline ARGENTI, Sous-Directeur du Service aux Partenaires – CAF 13

Dominique ALLEMAND, Responsable du Service Réglementation – CAF 13

Parmi les 13 millions d'allocataires, plus de 6 millions de personnes (soit 22 % de la population) bénéficient de prestations servies par la branche famille pour 14 millions d'euros de prestations versées.

Pour notre grande région, 538.691 allocataires sont concernés soit environ 60 % des allocataires.

La CAF est le premier interlocuteur des usagers dans les démarches relatives au logement.

L'accueil de la CAF constitue le thermomètre social révélant des mutations de société. L'augmentation du nombre de célibataires, la mutation du modèle familial (divorces, familles recomposées) et l'allongement de la durée des études, mais le souhait d'autonomie des jeunes, sont autant d'éléments constitutifs d'une augmentation de la demande de logement. Les prix du logement et les loyers ont largement augmenté, se loger devient difficile et nous assistons à un mouvement de précarisation des populations.

Cette intervention a pour objectif de rappeler le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le versement des aides.

Ce socle de base, cœur de métier des CAF, nous permet de conduire des actions ciblées et innovantes autour de l'habitat en direction des familles.

Cinq points seront abordés :

- L'objectif d'universalité poursuivi par les dispositifs d'aide au logement,
- Les conditions générales d'ouverture des droits avec un focus sur la décence portant sur les bénéficiaires,
- Le logement et les conditions d'habitabilité,
- Les outils de la réglementation portant sur les modalités de versement et sur le dispositif des impayés de loyer : la solvabilisation des ménages et la prévention sont les objectifs à atteindre,
- Les modalités de calcul, la revalorisation des paramètres.

Les aides au logement :

1 - 60 % des allocataires bénéficient d'une allocation logement

2 - 3 types d'aides mais un seul principe : l'universalité



les aides au logement visent à soutenir financièrement toute personne supportant une charge de logement et disposant de revenus modestes. A cette fin, 3 outils existent :

- l'allocation de logement à caractère familial (ALF), qui concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL issues du logement diffus
- l'allocation de logement social (ALS) qui s'adresse aux personnes qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF
- l'allocation personnalisée au logement (APL) destinée à toute personne locataire ou accédant à la propriété

Ils tendent à l'universalité puisque le seul discriminant est le seuil de revenus. Ainsi, quel que soit le type de bailleur (privé, public, conventionné), quel que soit le type de logement (maison, appartements, camping, nu, meublé, bateau, caravanes...), quel que soit le statut familial de l'occupant (famille, isolé, couples, jeunes étudiants, retraités, salariés handicapés...), bénéficiaire d'une aide au logement est possible.

Ces trois aides traduisent l'adaptation du droit des aides au logement, à l'évolution de la société et aux besoins des populations.

De la sorte, les aides à la personne ont contribué à solvabiliser la demande de logements en amortissant l'augmentation du taux d'effort des ménages. Au-delà d'un fonds d'aide à l'accès au logement, elles sont un vecteur de redistribution du revenu.

Même si le législateur a cherché à rendre le droit aux aides au logement universel, certaines conditions fondamentales subsistent. Elles ont été volontairement maintenues ou introduites afin de mieux encadrer le droit comme pour toutes les prestations familiales.

Toutefois, c'est dans le domaine des aides au logement que les textes autorisent le plus de souplesse, permettant aux CAF de mettre en œuvre des dispositions dérogatoires favorables aux familles fragiles, ce qui suppose une expertise beaucoup plus forte des dossiers.

Ce cadre juridique régit les dispositions et les conditions auxquelles est soumis le demandeur ainsi que son logement pour pouvoir bénéficier d'une aide.

Pour le demandeur, sa situation familiale, professionnelle, sa nationalité, ses ressources auront un impact sur le droit ou du moins sur le montant de l'aide.

Le logement, quant à lui, devra répondre à trois conditions (localisation, nature de l'occupation et habitabilité) pour permettre à la famille occupante de bénéficier éventuellement d'une aide au logement.

Enfin, il est à noter que la diversité des modes d'occupation et les modes de gestion des aides ont nécessité la mise en œuvre d'un large travail de partenariat afin de répondre aux attentes de bailleurs de tout horizon (du bailleur social au Directeur de maison de retraite en passant par les bailleurs particuliers).

Trois conditions fondamentales:

Seule la résidence principale de la famille ouvre droit. Cette condition est présumée remplie dès lors que le logement est occupé au moins 8 mois par an par cette famille.

Comme précisé précédemment, de multiples modes d'occupation peuvent permettre à la famille de recevoir éventuellement une aide au logement; logement loué nu ou meublé, hôtel, et même bateau « sédentarisé » sur un cours d'eau.

N'oublions pas que des aides peuvent également être accordées dans le cadre de l'accèsion à la propriété.

Enfin, pour permettre aux familles de se loger dans des conditions de confort correct, le logement doit répondre à des conditions d'habitabilité (peuplement et décence).

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, les Caf peuvent ouvrir un droit par dérogation.

Dans tous les cas, tout est mis en œuvre pour trouver une solution favorable aux familles.

La question de la décence des logements

La loi du 13 décembre 2000 SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) a posé la non-décence comme critère de non-versement des différentes allocations logements. Cet élément fondamental qui a permis aux CAF de ne plus financer les marchands de sommeil.

Cependant, une application stricte de la réglementation peut mettre en difficulté les familles mal logées et en situation de précarité.

La complémentarité PF et Interventions Sociales est ici indispensable et vise :

- à repérer la non-décence,
- à mettre en œuvre des dispositifs de médiation,
- à conduire des actions spécifiques d'accompagnement.

Deux objectifs sont à atteindre :

- La solvabilisation des familles,
- La mise en œuvre d'actions dans le cadre de la prévention (plan d'apurement de la dette, médiation, lien avec les dispositifs de prévention des expulsions locatives).

Les modalités de versement des aides au logement ont considérablement évoluées au fil du temps et des réformes.

Si en Apl le tiers payant existe depuis sa création, en allocation de logement le législateur a ouvert une brèche au caractère incessible et insaisissable de cette prestation dans les années 90. Cette réforme avait pour objectif de sécuriser les bailleurs et les inciter à louer leurs logements inoccupés.

Initialement, le locataire devait donner son accord pour céder son allocation à son bailleur, celui-ci devant par conséquent la déduire du loyer; aujourd'hui, le tiers payant peut être mis en œuvre sur simple demande du bailleur sous la seule condition que le logement réponde aux caractéristiques de décence.

Ce mode de versement a tendance à se généraliser.

Une des conditions fondamentales pour ouvrir droit à l'allocation de logement est le paiement d'un loyer.

Lorsque le locataire se soustrait à son obligation, le versement de l'Al est un principe suspendu. Mais comme dans d'autres situations, les textes prévoient de maintenir l'Al dans le cadre de

certaines procédures. La Caf tient alors le rôle de médiateur en versant l'Al directement au bailleur et en lui demandant d'élaborer un plan d'apurement de la dette avec son locataire lui garantissant ainsi le versement de l'aide au logement pendant toute la durée du plan.

Dans certains cas, le Fsl peut aussi être saisi.

Ces mesures peuvent prévenir les expulsions domiciliaires.

Une seule formule « mathématique » de calcul qui prend en compte le loyer ramené éventuellement à un plafond variant en fonction de la composition familiale.

A titre d'exemple pour une personne seule, ce plafond est fixé à 242€, et à 296 pour un couple.

Un forfait de charge est également ajouté à ce loyer plafonné mais qui n'a rien à voir avec les charges réellement payées par la famille.

Enfin « d'innombrables » paramètres sont pris en compte (ressources, composition familiale...) qui permettent de déterminer la participation personnelle (Pp) de l'allocataire (taux d'effort).

Ces paramètres sont réactualisés chaque année.

Pendant de nombreuses années, l'actualisation des barèmes n'a pas suivi l'évolution des loyers et des charges liées à l'occupation d'un logement.

Les pouvoirs publics ont remédié à cette situation en 2008. La revalorisation est calquée sur l'indice d'évolution des loyers.

Depuis lors, l'évolution de la réglementation est marquée par l'adaptation aux besoins des populations.

Conclusion de Céline Argenti: Les APL participent à la solvabilisation des ménages et les aides à supporter les charges liées au logement. Elles constituent avec la production de logements sociaux et les dispositifs fiscaux favorisant la production de logements, un pilier de la politique logement.

Versées par la branche famille à des publics vulnérables, elles font du logement une problématique située au cœur des préoccupations de la branche.

Elles s'inscrivent dans le cadre de la mission 3 de la nouvelle COG.

La réglementation et le versement des allocations logement constituent le socle de base, le cœur de métier autour desquelles les missions d'information, de prévention, d'amélioration doivent s'articuler.

Le logement est le premier lieu de vie, l'ambition doit être de lier habitat et vie sociale.

11h15 - 11h30 : Pause

Les enjeux de la politique logement dans les régions PACA et Corse

David LEVY

Responsable Adjoint du Service Etudes et Diffusion INSEE PACA

Et

Xavier DURANG

chargé d'études DROS

11h30 - 12h45

Les enjeux de la politique logement dans les régions PACA et Corse

David LEVY, Responsable Adjoint du Service Etudes et Diffusion INSEE PACA

Xavier DURANG, chargé d'études DROS

Présentation des diagnostics issus de l'enquête logement INSEE et des données du DROS avec les implications pour les ménages pauvres ou modestes

David LEVY

En cours de réalisation

Xavier DURANG

Bonjour,

Mon exposé vient compléter le diagnostic de l'INSEE et a pour principal objectif d'appréhender dans le détail la question de la dépense de logement dans le budget des ménages locataires aidés. L'approche financière qui a été privilégiée dans notre analyse a sa pertinence et ce pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord, au niveau national, la dernière enquête budget famille de 2006 montre que le logement est le premier poste budgétaire des 20% des ménages les plus modestes : il représente, en effet, $\frac{1}{4}$ de leur budget, soit deux fois plus que chez les 20% des ménages les plus aisés où le poste logement arrive en 5ème position.
- Enfin, rappelons qu'en PACA, il existe un décalage très important entre les coûts de l'immobilier et les niveaux de revenus :

Comme le soulignent les graphiques suivants, le premier à gauche reprend les loyers de marché en 2008 : avec 12 euros le m², la région est :

- la deuxième région la plus chère de France derrière l'IDF où les loyers s'élèvent en moyenne à 17 euros le m²
- et la première sur l'ensemble de la Province.

Le deuxième graphique, à droite, classe les régions selon le troisième décile de revenu par unité de consommation, soit les 30% de population les plus modestes qui sont potentiellement bénéficiaires d'une aide au logement s'ils sont locataires. Il montre que la région PACA n'est plus en deuxième position mais en 20^{ème} exposition.

Ce décalage induit mécaniquement des dépenses logement qui sont importantes dans les budgets des modestes...

Avant de vous présenter nos résultats, je vais apporter des précisions sur le champ d'étude et les notions utilisées :

- le champ d'étude couvre l'ensemble des locataires bénéficiaires d'une aide au logement versée par les CAF de la région
- sont exclus ceux dont les revenus ne sont pas entièrement connus, notamment les plus de 65 ans qui peuvent éventuellement recevoir le minimum vieillesse versé par les caisses de retraite et les étudiants du fait de leur dépendance de l'aide financière de leur famille
- sont également exclues les personnes vivant dans des foyers, les CROUS et les maisons de retraite où les loyers sont particulièrement élevés car ils englobent d'autres services.

Fin 2006, la population d'étude correspond à 320 000 locataires aidés qui couvrent au total 755 000 personnes :

- les 2/3 vivent sous le seuil de bas revenus, qui constitue l'indicateur de pauvreté des CAF, qui se situe à 845 euros pour une personne seule

Dans le cadre de ce champ et de cette population d'étude, ce travail qui a eu pour objectif d'appréhender le poids de la dépense logement dans le budget des locataires modestes a été mené à partir d'un indicateur central qu'est le taux d'effort :

BRUT : avec en haut, au numérateur, le montant du loyer auquel on rajoute le forfait de charges tel qu'il est estimé par la CAF dans le cadre du calcul de l'aide au logement, et en bas, au dénominateur, qui comprend l'ensemble des ressources du foyer :

- l'ensemble du revenu imposable auquel on applique les abattements
- les revenus de précarité
- l'ensemble des prestations familiales (dont sont exclues les aides au logement).

Dans le cas du taux d'effort NET, la base de calcul est la même mais on soustrait le montant de l'aide au logement au numérateur pour connaître le poids réel de la dépense logement sur le budget des foyers.

C'est ce dernier indicateur que nous utiliserons principalement tout au long de notre exposé.

Commençons par sa répartition géographique qui n'est jamais homogène quel que soit le territoire considéré.

Quelle lecture peut-on faire de cette carte de France par département du taux d'effort net médian au 31/12/2006 ?

- De façon générale, on remarque que la moitié sud-Ouest de la France, que l'on retrouve au sud d'une diagonale reliant la Bretagne au Rhône-Alpes, enregistre le plus souvent des taux d'effort plus élevés qui sont supérieurs à 25%
- dans cette zone, Les littoraux sont particulièrement touchés avec des taux d'effort supérieurs à 30% :
 - sur la côte atlantique, de la Vendée aux Pyrénées atlantiques
 - sur le littoral méditerranéen
- En PACA, le taux d'effort net médian s'élève à 29% contre 24,6% au niveau national, soit 4,4 points de plus
 - le département des Alpes-Maritimes enregistre le taux d'effort net le plus élevé de France qui est de 34%. 4 locataires sur dix dans les Alpes-Maritimes consacrent plus de 40% de leur ressources à la dépense logement.
 - le Var, se classe en troisième position sur l'ensemble des départements et a un taux d'effort de 31% : 37% des locataires consacrent plus de 40% de leur ressources à la dépense logement.

Si l'on observe maintenant à un niveau infra-régional la répartition géographique du taux d'effort net, on remarque également des forts contrastes :

Deux zones enregistrent des taux d'effort plus élevés où a minima la moitié des locataires consacrent plus d'1/3, voire 40%, de leur budget à la dépense de logement :

- La première zone est constituée par la Côte d'Azur et une partie du littoral varois: La Riviera Française, avec un taux d'effort de 42% qui est le record sur l'ensemble des Communautés d'Agglo et Fréjus-Saint Raphaël qui est à 37%.
- La seconde zone correspond à l'ouest de l'arrière pays provençal : on y retrouve des EPCI notamment du Lubéron, du Comtat-Venaissin et du pourtour d'Aix : la communauté de communes des portes du Lubéron connaît un taux d'effort de 42% et celui de la CA d'Aix est à 32%.

A l'opposé, les faibles taux d'effort, inférieurs à 30% et parfois à 25%, sont localisés plus particulièrement :

- Sur la bande littorale des BDR :
 - La CU de Marseille Provence Métropole et la CA d'Arles sont à 24%
 - La CA de l'Ouest de l'Etang de Berre est à 20%
- Sur l'arrière-pays varois et azuréens et les Alpes du Sud :
 - Dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence : entre 28-29%
 - L'intercommunalité de Gap est également à 29% et celle de Digne à 26%

En réalisant une analyse géographique plus précise en fonction des zonages des aires urbaines de l'INSEE :

On peut noter que dans le périurbain, cette zone où plus de 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain, le poids du logement dans le budget des ménages est de 38%, soit à 8 à 9 points au dessus taux d'effort des pôles urbains et du rural

Quelles sont les raisons de cette différence ?

- Les loyers sont d'abord plus élevés : 438 euros contre 377 euros dans les pôles urbains, la part de parc HLM correspond à la moitié de ce que l'on retrouve dans les pôles urbains et les logements sont également plus grands
- Par ailleurs, Les montants des aides au logement sont plus faibles (221 euros contre 241 euros dans les pôles urbains)
- Les revenus sont, quant à eux, plus importants dans le péri-urbain et auraient tendance à faire baisser les taux d'effort

Si on s'intéresse à l'évolution des taux d'effort, on peut observer que le périurbain et le rural ont connu également des augmentations plus fortes (+ 3 points entre 2003 et 2006) contre 2 points dans les pôles urbains

En comparant le poids budgétaire de la dépense logement selon le type de parc, on peut mesurer l'avantage comparatif du parc HLM au regard du parc privé :

- les taux d'effort sont effectivement 2,5 plus élevés dans le privé : ils s'élèvent à 38% contre 15% dans le parc locatif social.
- Par ailleurs, ces dernières années, ils ont plus fortement progressés dans le parc privé :
 - +3,7 points entre 2003 et 2006
 - contre +0,7 point dans le parc public
- Cette différence très marquée entre les parcs pour plusieurs raisons :
 - Les loyers sont évidemment plus élevés dans le parc privé : on passe de 304 à 430 euros, soit une différence de 41% ; cet écart s'est même creusé ces dernières années car la différence s'élevait à 36% trois ans auparavant.
 - L'importance des revenus disponibles des ménages résidant dans le parc public contribue à diminuer le taux d'effort : on passe de 665 euros à 792 euros ; cela s'explique par les types des ménages qui sont plus petits dans le privé
 - Le montant de l'aide au logement est quasiment identique (235 euros et 241 euros)

Après l'analyse des disparités géographiques, examinons les évolutions des taux d'effort au cours des ces dernières années :

- de 2003 à 2006, le taux d'effort net médian est passé de 26,7 à 29%, soit une hausse de 2,3 points contre 1,9 au niveau national.
- Plusieurs facteurs ont joué :
 - La forte hausse des loyers : +13%
 - La faible revalorisation des aides au logement : +1,8%
 - Alors que les revenus ont connu une hausse de seulement 8,4%, n'ont donc pas suivi l'augmentation des loyers

Si on s'intéresse maintenant aux variations du poids de la dépense logement sur le budget des locataires aidés selon le niveau de vie, on note aussi des différences très sensibles:

- Quand le locataire appartient à la catégorie des bas revenus, qui correspond à l'indicateur de pauvreté des CAF, (c'est-à-dire moins de 845 euros pour une personne seule), il connaît un taux d'effort net médian de 25%
- Ce taux s'élève à 34 pour ceux qui disposent de ressources qui les situent au dessus du seuil de bas revenus.
- Cette différence s'explique notamment par la dégressivité des aides selon les revenus.

Si on observe plus particulièrement les locataires à bas revenus selon la nature des revenus, à partir du graphique qui représente les taux d'effort nets médians pour l'ensemble des bas revenus, pour ceux qui travaillent tout en ayant des

- on peut noter que le poids de la dépense logement pour les « travailleurs pauvres » est bien plus élevé et pratiquement le double de celui enregistré par les bénéficiaires de minima sociaux :
 - le taux d'effort net est en effet de 28% pour les travailleurs pauvres contre 16% pour les bénéficiaires de minima sociaux.
- Comment expliquer cette nette différence ?
- En regardant d'abord les revenus, qui sont plus importants pour les travailleurs pauvres (740 euros contre 610 euros pour les bénéficiaires de minima sociaux), on comprend qu'ils ont plutôt tendance à diminuer le taux d'effort des travailleurs pauvres.
 - Pour la dépense de logement, on voit qu'elle est supérieure de 40 euros pour les travailleurs pauvres (348 euros contre 308 euros pour les MS) notamment parce qu'ils vivent dans des ménages plus grands et dans le même temps, leur montant d'aide est inférieur de 72 euros (240 euros contre 310 pour les MS).
 - Quand on est bénéficiaire du RMI, on perçoit automatiquement une allocation logement à taux plein qui assure ainsi un montant d'aide beaucoup plus important que quand on travaille avec des ressources légèrement supérieures

Quand on compare les taux d'effort selon les configurations familiales, on note que les personnes seules et les couples sans enfants enregistrent les taux d'efforts nets les plus élevés qui se situent autour de 40% alors qu'il n'est que de 23% pour les couples ayant de 1 à 3 enfants

- Quelles sont les raisons ?
- 1. Les loyers sont évidemment plus faibles (328 contre 426), ce qui aurait plutôt tendance à faire baisser le taux d'effort
 - 2. Les revenus des personnes seules correspondent à moins de la moitié de ceux dont disposent les couples avec 1 à 3 enfants (490 euros contre euros à), car les familles comportent de toute évidence potentiellement plus d'actifs et plus d'ayant droits sociaux...
 - 3. Enfin, le montant d'aide au logement est plus faible (197 euros contre 238 euros) du fait notamment des barèmes qui sont plus favorables aux familles.

Si l'on finit par la comparaison selon les âges, on peut observer que les tranches d'âge extrêmes sont les plus touchés :

- Le graphique du bas montre bien le taux que le taux d'effort net médian est de 25% pour les quadragénaires contre 38% les 60-65 ans et même 46% pour les 20-24 ans...
- A partir de la même analyse mais en rajoutant le sexe, cette « courbe en U » qui met en valeur les extrêmes peut être nuancée :
 - o Pour les jeunes, on voit que ce sont surtout les hommes qui sont plus fortement touchés : pour les 20-24 ans, le taux d'effort est de 53% pour les hommes contre 42% pour les femmes
 - o C'est l'inverse pour les plus âgés où se sont exclusivement les femmes qui connaissent des taux d'effort plus élevés : 45% contre 31% chez les hommes

Prévenir les impayés et les expulsions

Intervenant CAF 83
Carole SPECHT
Responsable Action Sociale

Prévenir les impayés et les expulsions

Carole SPECHT, Responsable l'Action Sociale

La prévention des impayés en lien avec l'ADIL

Ces chiffres clés sous entendent des taux d'effort locatif élevés avec des revenus faibles et donc des difficultés à se maintenir ou à accéder à un logement .

Le schéma directeur de l'action sociale de la CAF83 a clairement affiché sa volonté de soutenir les associations qui œuvrent dans le domaine du logement et de l'habitat et qui développent des actions entrant dans les champs de compétence des CAF.

Une expertise juridique : il est apparu indispensable aux membres du PDALPD de prendre en compte la dimension juridique des situations des publics défavorisés et de proposer un accompagnement social en prévention des expulsions locatives. Un travail en partenariat a donc été proposé en faveur des allocataires pour lesquels l'application de la procédure légale du traitement des signalements d'impayés de loyer par la CAF n'a pas permis l'émergence d'une solution.

Suite à la promulgation de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, la mission de l'ADIL s'est étoffée : son contenu a été adapté aux besoins précis des travailleurs sociaux, l'action médiation (bailleur/locataire) a été renforcée et la notion de préparation aux audiences d'expulsion est apparu.

La convention CAF83/ADIL s'exerce sur l'ensemble du département. La mission se développe autour de trois axes : l'aide aux partenaires dans leur appréciation juridique des situations, la médiation bailleur/locataire pour permettre le dénouement amiable de litiges liés au logement des démunis, le soutien des usagers en procédure d'expulsion.

La CAF communique tous les mois à l'ADIL un listing des allocataires pour lesquels aucune solution amiable n'a été trouvée à l'impayé de loyer (dette non soldée, non production de plan d'apurement) au 5^{ème} mois suivant le signalement par le bailleur. En effet, la CAF a observé que 20 à 25% des situations d'impayés de loyer demeurent sans solution à l'échéance du 5^{ème} mois qui suit le signalement par le bailleur.

Le traitement des situations révélées par ce listing, consiste en une rencontre proposée à l'allocataire et à son bailleur dans les locaux de l'ADIL, afin de mettre en œuvre les solutions amiables existantes à la résolution de l'impayé de loyer.

Dans tous les cas l'ADIL rend compte à la CAF des démarches entreprises et des résultats obtenus (remboursement de la dette, plan d'apurement, orientation vers un travailleur social en vue de la saisine du FSL) dans un délai maximal de deux mois suivant la communication du dit listing. De même, si aucune solution amiable n'a été trouvée, les circonstances de l'échec des négociations sont précisées (non réponse à la proposition de rencontre, absence ou non adhésion des parties aux

propositions formulées par la juriste de l'ADIL....etc.). A l'expiration du délais de deux mois, la CAF applique la législation en implantant un indu et en suspendant l'aide au logement.

L'ADIL et par répercussion la CAF ont pu renouer le contact avec ces familles. Pour 78% d'entre elles, les droits à l'aide au logement ont été maintenus, pour 11% ces droits ont été rétablis après une main levée d'opposition. 6% des familles percevaient à tort une prestation et ont fait l'objet d'une régularisation. Enfin 5% des familles ont été soustraits à une procédure d'expulsion.

Le travail en partenariat développé dans le cadre de cette mission a permis le dénouement amiable de litiges par la médiation entre l'ADIL, le bailleur et le locataire ; le soutien des usagers en procédure d'expulsion ; le maintien de l'aide au logement ; de renouer le contact avec l'allocataire.

Merci

Prévenir les impayés et les expulsions

Intervenant CAF 05 :
Marie-Christine PETITCOLIN
Assistance Sociale

Et

Marie-Stéphane SALSEDO
Conseillère en Economie Sociale et Familiale

Prévenir les impayés et les expulsions

Marie-Christine PETITCOLIN, Assistante Sociale

Marie-Stéphane SALSEDO, Conseillère en Economie Sociale et Familiale

L'expérience de la CAF 05 en matière de prévention des impayés et des expulsions

Avant d'aborder notre expérience, il nous semble important de vous présenter le territoire sur lequel nous travaillons : le département des Hautes-Alpes est un petit département, de faible densité (24 hab/km² contre une moyenne nationale de 94 hab/km²), dont un tiers du territoire se situe à plus de 2000 mètres d'altitude.

L'activité principale est le tourisme.

Ces caractéristiques géographiques, démographiques et économiques jouent un rôle sur le développement de l'habitat et du logement.

La Caf des Hautes-Alpes est une des plus petite caisse de France.

On constate une activité importante en terme d'ouverture de droit à l'aide au logement, avec 54% des allocataires qui ont perçu ce type d'aide en 2008 pour un montant moyen mensuel de 187€.

Le coût du logement est élevé, le type d'habitat explique la part importante de l'allocation logement.

Nous vous présentons un bref rappel des définitions d'un impayé de loyer au sens des prestations familiales.

La définition varie en fonction du type de l'aide au logement et du destinataire du paiement.

Pour simplifier, nous retiendrons qu'à partir de 2 à 3 mois de retard de loyers nous pouvons parler d'impayés.

On voit qu'il existe trois modes de connaissance de l'impayé de loyer :

- Soit par le propriétaire par signalement direct,
- Soit à l'occasion de l'échéance annuelle d'appel de quittance,
- Soit par le service des prestations lors d'un contrôle.

Le traitement de l'impayé de loyer est différent pour l'APL et l'allocation logement.

Les impayés en APL sont traités par la Commission Départementale d'Aide Publique au logement qui oriente les allocataires vers le Fonds Solidarité Logement et les travailleurs sociaux du département.

Ici, on détaille le traitement lié à l'allocation logement puisque nous intervenons de façon spécifique en proposant une mise à disposition à tout allocataire en impayé.

Cette approche a été privilégiée car ces allocataires ne bénéficiaient pas d'une proposition d'accompagnement.

La CAF des Hautes Alpes ne gère pas le FSL.

Elle participe financièrement et y contribue techniquement en mettant à disposition ses quatre travailleurs sociaux.

Ils apportent leur expertise sociale et leur connaissance de la législation CAF pour chaque étude concrète des demandes. A partir de la dette de loyers, le contact est établi avec la famille. Ce contact va permettre de proposer un accompagnement social, avec des pistes de travail qui auront, entre autre, l'objectif de résoudre la situation d'impayé.

Dans cette intervention, l'allocataire est toujours à l'initiative du rendez-vous, ce qui permet de placer l'intervention dans une dynamique intéressante pour la famille et le travailleur social. Nous ne sommes pas dans quelque chose de subi; mais dans un échange, pour aller vers un changement aussi modeste soit-il.

L'intervention du service social CAF est spécialisée. Nous recevons prioritairement les allocataires à caractère familial et les allocataires ciblés en fonction de thématiques importantes en lien avec les COG.

Notre action consiste à soutenir l'allocataire fragilisé à l'instant « T » dans son parcours, en s'assurant de son accès aux droits et en élaborant avec lui un projet d'intervention à moyen terme.

La liberté de l'allocataire d'adhérer ou pas à ce projet est réelle ce qui, comme je le disais tout à l'heure, place l'intervention à un autre niveau.

Les compétences de la famille sont sollicitées pour construire les étapes nécessaires à la réalisation du projet.

Quelques chiffres maintenant :

A partir du rapport d'activité de notre service, il apparaît qu'un tiers de nos entretiens concernent le logement, ce qui est assez important.

Les autres données sont extraites de l'étude des aides financières accordées par la commission sociale en 2008 sur proposition des travailleurs sociaux. Les aides accordées ayant pour objet le logement concernent des familles qui ne sont pas éligibles au FSL du fait de leurs revenus.

Elles ne sont pas très aisées pour autant, comme l'indiquent les 45% d'aides faites sur des QF compris entre 400 et 599.

Bien souvent nous avons des allocataires qui peuvent se définir comme des travailleurs pauvres. (parce que contrats précaires, temps partiel subis..)

Les perspectives :

Nous souhaitons maintenir, développer et améliorer les offres de service existantes.

Nous sommes très attachés à maintenir également ce travail de lien que nous réalisons entre tous les services de la Caf, au bénéfice de l'allocataire.

Le fait que nous soyons une petite caisse se révèle au quotidien un point fort. Nous arrivons quotidiennement et facilement à mettre en commun nos moyens (c'est à dire nos compétences respectives). Ceux-ci se renforcent entre eux pour aboutir à un même but celui de rendre un service de qualité aux allocataires.

**Les relations de la CAF avec
les bailleurs publics et privés :
l'action avec Vaucluse logement sur les mutations
économiques liées aux évènements de vie**

Intervenant CAF 84 :

Elisabeth CHAUVEAU

Responsable Pôle Administratif et Financier à l'Action Sociale

Et

Christine ENJOLRAS

Responsable du service Prévention Sociale – SA Vaucluse Logement

Les relations de la CAF avec les bailleurs publics et privés : l'action avec Vaucluse logement sur les mutations économiques liées aux événements de vie

Elisabeth CHAUVEAU, Responsable Pôle Administratif et Financier à l'Action Sociale

Christine ENJOLRAS, Responsable du service Prévention Sociale – SA Vaucluse Logement

Retour sur l'expérience menée dans le Vaucluse pour favoriser l'adéquation du logement à la composition de la famille

Christine Enjolras, responsable du service Prévention Sociale à la SA Vaucluse Logement et moi-même allons vous présenter une action qui s'est déroulée dans le département de Vaucluse et qui s'intitule « les mutations économiques liées aux événements de la vie ».

En quoi cette action a-t-elle consisté, c'est ce que nous allons vous présenter maintenant.

La crise du logement

en général sur le Vaucluse

- un marché de l'immobilier très tendu : cherté du foncier
- un solde démographique élevé
- une insuffisance de production de logements sociaux et effondrement du taux de rotation de ces logements
- une forte augmentation des loyers privés
- un réseau associatif d'accompagnement des personnes existant mais insuffisamment développé
- un fort pourcentage de ménages à bas revenus se caractérisant par une faible solvabilité

Nous avons fait avec certains partenaires des constats sur le département de Vaucluse sur le thème du logement. Ces constats s'appliquent pour la plupart à l'ensemble des départements de la région PACA et caractérisent ce que l'on appelle communément la crise du logement. Un marché de l'immobilier tendu, une augmentation importante des loyers privés, une insuffisance de production de logements sociaux et surtout une insuffisance du taux de rotation au sein du parc social sont autant d'obstacles à la réalisation d'un parcours résidentiel digne de ce nom et indispensable.

Le parcours résidentiel

en particulier dans le parc locatif géré par Vaucluse logement :

- locataires isolés par rapport à un changement dans leur vie (décohabitation, veuvage...)
- difficultés de paiement de loyer
 - sous occupation : environ 20 % du patrimoine

De ces constats généraux ont découlé un certain nombre de constats plus particuliers faits chez un bailleur social avec lequel la CAF travaillait déjà depuis un certain temps. Les échanges sur les difficultés rencontrées par VL au sein de son parc ont pu se faire dans le cadre de groupe de travail réunissant des partenaires impliqués dans le domaine du logement mis en place et piloté par la CAF dès 2006. Les constats faits par Vaucluse Logement concernent notamment la sous-occupation d'un certain nombre de logements avec parfois et souvent des situations de locataires en difficultés de paiement de loyer voire en situation d'impayés. Ces locataires se trouvent souvent isolés suite à un changement dans leur vie et occupent des logements de grandes tailles alors que parallèlement des familles sont en attente de grands logements.

Des objectifs partagés :

- difficultés d'accès à un logement social : manque de disponibilités
- occupation de grands logements par des personnes devenues seules : charges financières trop lourdes
- faciliter la mutation de locataires isolés vers des logements plus adaptés
- libérer des logements pouvant accueillir des familles

Ces constats ont abouti à la volonté de plusieurs partenaires, dans un premier temps la CAF et VL et ensuite le CG et la MSA de se mobiliser autour d'objectifs partagés. L'objectif principal consistait bien sûr à libérer les grands logements pouvant ensuite accueillir des familles, mais dans le même temps le dispositif permettrait de faciliter la mutation de personnes seules vers des logements plus adaptés et de prévenir ou résoudre selon les cas des problèmes de charges financières de logement trop lourdes, pouvant aboutir bien sûr à des problèmes d'impayés de loyer.

Des partenaires mobilisés

Une volonté partenariale....

- la Caisse d'Allocations Familiales de Vaucluse
- le Bailleur social SA Vaucluse logement
- le Conseil Général de Vaucluse
- la Mutualité Sociale Agricole de Vaucluse

....et du conseil d'administration de la CAF de Vaucluse



4 partenaires se sont mobilisés autour de cette action et ceci sous l'impulsion des administrateurs du CA de la CAF de Vaucluse qui ont affirmé très tôt leur volonté de s'impliquer dans le domaine du logement et d'en faire une thématique d'intervention prioritaire.

Des partenaires mobilisés

- signature d'une convention sur une durée de 3 ans
- un objectif expérimental : réussir les mutations sur 20 logements
- les engagements des partenaires :

Concrètement l'engagement des 4 partenaires s'est concrétisé par la signature d'une convention mise en place pour 3 ans. L'objectif, modeste certes, est de réussir les mutations sur 20 logements, il s'agit dans un premier temps d'une phase expérimentale qui arrive d'ailleurs à son terme puisque l'échéance de la convention se situe au 31 décembre 2009.

Une démarche basée sur l'accompagnement et la communication

Concrètement, comment cela s'est passé ?

- Repérage et identification des situations au sein des agences de Vaucluse logement, sur l'ensemble du département
- mise en place d'une commission technique composée de représentants de la CAF, de Vaucluse logement, du Conseil Général 84 et de la MSA
- accompagnement de la situation par Vaucluse Logement
- suivi et évaluation du dispositif

Les partenaires ont voulu la mise en place d'un dispositif basé sur la communication et l'accompagnement. Il ne s'agit à aucun moment de faire des mutations forcées. Vaucluse Logement qui dispose d'un service de conseillers ESF s'appuie fortement sur eux pour repérer des situations et surtout les accompagner . A noter que le traitement de certaines situations entre le moment où elles sont repérées et le moment où elles sont « réalisées » peut prendre plusieurs mois voire 1 à 2 années.

L'évaluation :

- nécessité de procéder à des ajustements
- mise en place d'une communication approfondie
- centralisation des dossiers : garantie de l'homogénéité de traitement
- ressenti des personnes « mutées »



Comme tout dispositif qui se veut perenne celui ci ne doit pas être figé dans le temps mais au contraire pouvoir évoluer et s'ajuster au contexte. Tous les partenaires se sont beaucoup investis pour parvenir à réaliser l'objectif fixé. La communication et la détermination/persistance des personnes impliquées ont été une des clés de la réussite ; ceci notamment au niveau de Vaucluse Logement (communication via les agences) et du conseil général (communication via les CLH). L'objectif fixé était certes modeste mais adapté car si sur le papier les modalités paraissaient simples la mise en œuvre sur le terrain a demandé beaucoup d'énergie.

Les perspectives

- des propositions d'ajustements :
 - * **prise en charge des travaux d'embellissement**
 - * **aménagement du règlement intérieur FSL**
 - * **renforcement du rôle des CLH**
- extension à 2 autres bailleurs sociaux :
 - * Mistral Habitat et office HLM
 - * réunions de préparation techniques en cours

Les perspectives sont de 2 natures, d'une part sur la base de l'expérience mise en place avec Vaucluse Logement il s'agit de proposer des améliorations permettant de rendre le dispositif encore plus efficace et adapté comme par exemple la possibilité de prendre en charge dans le cadre de cette convention les travaux d'embellissement ou encore de mieux articuler dans le cadre du FSL les différentes aides proposées, d'autre part les 2 autres principaux bailleurs ont souhaité bénéficier des termes de la convention ; des travaux techniques sont en cours pour définir les modalités de cette extension. Il est envisagé de mettre en place 2 niveaux de convention à compter du 1^{er} janvier 2010 d'une part une convention de coopération générale sur les mutations entre la CAF, la MSA le CG (dont l'accord de principe pour un engagement financier dans le cadre du FSL est acté) , et les 3 bailleurs sociaux et d'autre part 3 conventions CAF/bailleur social (définissant les modalités de fonctionnement en fonction des spécificités de chaque bailleur).

Je vous remercie.

**Prendre en compte les demandes des habitants
pour un mieux vivre ensemble dans les quartiers :
Mieux vivre son logement à Grasse**

Intervenant CAF 06 :
Sylvie Lorenzi
Conseillère technique logement

Et

Marie-Paule Conquet
Assistante sociale

Prendre en compte les demandes des habitants pour un mieux vivre ensemble dans les quartiers : Mieux vivre son logement à Grasse

Sylvie LORENZI, Conseillère technique logement – CAF 06

Marie-Paule CONQUET, Assistante sociale – CAF 06

Une démarche de Développement Social Local prenant appui sur une offre de service logement.

La CAF des Alpes-Maritimes s'est engagée dans une démarche de Développement Social Local, en 2004.

15 travailleurs sociaux ont été accompagnés pendant 2 ans par une formation-action pour mettre en œuvre cette nouvelle approche de travail social.

Nous allons vous présenter une expérience de Développement Social Local qui s'est appuyée sur le logement, un des outils prioritaires pour la CAF des Alpes-Maritimes, de la cohésion familiale et sociale.

La Caisse d'allocations familiales des Alpes-Maritimes définit le développement social local comme:

« Une prise en compte des différentes composantes et priorités d'un territoire avec et par les différents acteurs concernés, pour garantir un accès équitable des habitants aux ressources et potentialités du territoire afin de pouvoir développer leurs propres capacités individuelles et collectives ».

Cette définition fait le tour de tous les points importants du développement social local mais, pour se l'approprier, les habitants que nous avons rencontrés l'ont traduite par: « Vivre ensemble pour agir et réussir ».

Notre démarche s'est déroulée sur la commune de Grasse de 2004 à 2008

Grasse, c'est la capitale mondiale du parfum plus de 10 000 grassois vivent autour de cette industrie. Le deuxième pôle d'activité de la commune est le tourisme qui en découle: 2 millions de visiteurs par an.

Sous préfecture des Alpes Maritimes, avec 49 770 habitants, elle est la 4^{ème} ville de notre département.

Nous avons 8703 allocataires soit 24326 personnes couvertes, ce qui représente presque la moitié de la population de la commune.

Sa population est la plus jeune du département



Elle a 3 territoires fragilisés qui ont été retenus par la commune pour constituer le périmètre de son Contrat Urbain de Cohésion Sociale :

- Le cœur de la ville, qui est un centre historique sauvegardé avec des logements très vétustes
- 2 hameaux qui concentrent les logements sociaux de la commune.

Une réhabilitation des logements sociaux d'un de ses deux hameaux a été la porte d'entrée de notre démarche dsl. Cette réhabilitation concernait 2 ensembles de 220 logements.

Nous sommes allées à la rencontre des familles pour connaître leur vie quotidienne. Nous avons effectué une enquête participative au domicile de 180 familles.

Cette proximité, nous a permis de constater que les familles vivaient dans des logements très dégradés, qu'elles avaient désinvestis. Les ensembles, construits en 1980 avaient mal vieilli, et avaient d'importants problèmes d'infiltration d'eau par les toitures et les façades.

Nous avons rencontré des familles très défavorisées (notre enquête mettra en évidence que 54 % des foyers vivent en dessous du seuil de pauvreté) qui n'avaient pas les moyens d'assurer l'entretien de leur logement.

Devant ces constats, nous avons pu, forts de l'offre de service logement qui existe à la CAF des Alpes-Maritimes, proposer aux familles une aide concrète pour améliorer leur cadre de vie.

Le logement est une priorité institutionnelle pour la CAF des Alpes-Maritimes.

Dans le cadre de son offre de service logement, notre Conseil d'Administration, depuis 1994, nous a doté d'outils permettant de réaliser des opérations logement en direction des familles :

- Un financement spécifique sur fonds propres:

Les travailleurs sociaux peuvent mobiliser une enveloppe logement, que le Conseil d'Administration a réservé, pour financer et réaliser des travaux à l'intérieur des logements des familles. Il s'agit de travaux d'embellissement et de rénovation incombant aux locataires.

- Une convention de partenariat pluriannuelle avec le Pact 06

Pour réaliser ces opérations, nous nous appuyons sur la technicité de ce partenaire qui assure les diagnostics et le suivi des travaux.

- Un accompagnement social:

Les travailleurs sociaux assurent l'accompagnement des familles pendant la préparation et la réalisation de l'opération. Nous effectuons avec le Pact 06, les diagnostics techniques pour coller au plus près des besoins de chaque famille. Certaines familles choisissent de faire changer les papiers peints du salon familial, d'autres préfèrent privilégier les peintures de la chambre des enfants, d'autres encore de faire carreler les murs de la salle de bain trop humide.

Nous avons réalisé une opération logement auprès de 133 familles de 2004 à 2006. Cette offre de service, qui apportait une réponse aux besoins concrets d'amélioration du cadre de vie, a été reçue par les familles, comme une bouffée d'oxygène, une porte ouverte sur un mieux vivre. C'est pour cela que cette opération a été baptisée: « Mieux Vivre son logement ».

Elle leur a permis une réelle appropriation de leur logement, étape indispensable à la réussite d'une réhabilitation.

Nous savons que les familles qui investissent leur logement, respectent beaucoup plus les espaces communs de leur cité et se sentent concernés.

Les habitants sont devenus force de propositions pour des améliorations de leur vie quotidienne et ont soumis au bailleur de nombreuses idées pour aménager les espaces extérieurs de la cité (parkings, aires de jeux).

Elle les a mobilisés pour s'investir dans l'enquête participative. Les familles, qui se sont senties entendues et soutenues dans leurs difficultés de logement, ont accepté en confiance, de poser avec nous un regard sur leurs attentes.

Nous avons pu échanger sur leur vie de tous les jours, sur l'éducation de leurs enfants, sur les informations qui leur sont nécessaires, sur la solidarité de voisinage. Cette enquête a été riche de partage et de connaissance et a permis d'envisager l'avenir où chacun se projette et projette son quartier.

Elle a créé une dynamique qui a favorisé l'implication des habitants et la mobilisation des partenaires.

Autour de la réhabilitation, autour de l'opération logement, autour de notre enquête participative, les habitants, les partenaires institutionnels se sont engagés.

Une convention de partenariat, entre la commune, la communauté d'agglomération, la CAF des Alpes-Maritimes, le bailleur et le Pact 06, a été signée.

Nous avons constitué un comité technique, qui s'est enrichi, dans un premier temps, des acteurs sociaux de terrain, puis dans un deuxième temps, de représentants d'habitants. Tous ensemble, autour de la table, nous avons effectué le suivi de ces opérations, élaboré un diagnostic partagé, pour mettre en œuvre, avec les habitants des projets participatifs.

Les habitants -acteurs de leur quartier :

20 familles, très motivées, pour remédier à l'absence de vie sociale dans leur cité décident de se grouper pour réfléchir ensemble à la mise en place d'animations. Elles nous ont demandé un soutien technique pour les aider à monter leurs projets et se sont constituées en comité d'animation.

Notre accompagnement a permis de construire avec les habitants les outils nécessaires à la réalisation de leurs projets. Nous avons cheminé progressivement avec eux : de faire avec, à faire faire, jusqu'à laisser faire.

Ils ont souhaité organiser la première la fête des voisins « Immeubles en fête » sur Grasse.

Cela a représenté un gros travail d'investissement pour ces familles, de prise d'initiative et d'organisation. La participation, à cette grande fête, de la majorité de leurs voisins, a été leur réussite et leur fierté.

Ce sont plus de 200 personnes qui ont partagé leur repas au pied des immeubles.

Cet événement a fait la une de notre quotidien Nice-Matin. Tout au long du calendrier, ils ont organisé plusieurs autres manifestations: Noël, Carnaval, ... qui ont toujours rassemblé de nombreuses familles. Pour les autofinancer, le comité a entre autre réalisé un loto géant qui a remporté un vif succès.

Le LCR de la cité devient un espace de vie, de rencontres et de projets

Le bailleur s'est impliqué pour faciliter l'animation dans la cité. Le LCR, jusque là fermé aux habitants, en raison de dégradations importantes dans le passé, a été réouvert par les travailleurs sociaux de la CAF des Alpes-Maritimes. Ce local est devenu la base logistique de toutes les actions conduites:

- C'est là que le Comité d'animation se rencontre pour élaborer ses projets,
- C'est là que les réunions partenariales du comité technique se déroulent,
- C'est là que les habitants viennent se rencontrer ou chercher des informations.

Ils se sont rapidement appropriés ce local qui est devenu un lieu de vie dans la cité: De nombreux projets participatifs autour du soutien à la parentalité et des loisirs familiaux ont été élaborés avec les habitants (un groupe de parole de parents, des sorties familiales, la préparation de premiers départs en vacance pour les familles).

Les habitants ont eu envie d'y partager une activité commune. C'est ainsi que le local s'est transformé en atelier d'art plastique.

C'est une action que nous avons pu faire accompagner par une artiste reconnue qui a fédéré de nombreux habitants. Les habitants, pendant 3 ans, ont pu tout en continuant à tisser des liens partager des apprentissages valorisants et découvrir des techniques artistiques qui leur ont permis de réaliser des créations de qualité.

Ils ont souhaité faire une exposition de leurs œuvres dans le hall de la mairie du hameau. Cette exposition a été inaugurée par le Maire de Grasse. Devant la qualité des réalisations exposées, le Maire a proposé aux habitants de continuer leur investissement artistique au profit de la communauté en décorant la salle des mariages de la Mairie.

Les habitants se sont lancés, très motivés, dans cette aventure artistique. Pendant 8 mois, de février à septembre 2008, la salle des mariages est devenue un haut lieu d'effervescence dans le village et s'est transformée en galerie de peinture et de rencontres.

Les habitants ont réalisé collectivement une fresque qu'ils ont baptisée « les mariés de la Licorne ». C'est la magnifique fresque que nous vous laissons admirer...

C'est une fresque géante qui couvre l'intégralité des murs de la salle des mariages de leur commune. C'est une œuvre collective que les habitants ont offert à la communauté

A l'issue de ces 4 années d'intervention sur le Plan de Grasse, la CAF des Alpes-Maritimes est reconnue acteur à part entière dans le développement territorial par le réseau partenarial constitué.

Par leur ancrage sur le territoire, leur proximité avec les publics, les travailleurs sociaux ont souvent assumé un rôle d'interface, d'ensemblier, entre les habitants et les niveaux politiques pour la prise en compte des problèmes spécifiques des familles.

Pour les partenaires:

Notre intervention sur ce territoire a pris fin en décembre 2008 et le relais de notre implication est assuré par une association locale dans le cadre des actions développées et financées par le CUCS.

Nous nous sommes engagés depuis janvier 2009 sur un autre territoire prioritaire de la commune, le Centre Historique et son quartier de la Gare. Ce territoire va bénéficier d'une opération de renouvellement urbain de grande envergure dans le cadre de l'ANRU dont nous sommes signataires. Cette opération s'appuie sur une stratégie globale d'intervention intégrant le logement, le développement économique, le social et l'animation urbaine. La création d'un centre social y est prévue. Nous accompagnerons sa mise en œuvre.

Une gestion urbaine de proximité se met en place sur le quartier de la gare. La CAF des Alpes-Maritimes a proposé de construire le volet social de ce dispositif.

La construction du partenariat avec la commune de Grasse présente aujourd'hui les caractéristiques pour signer une convention territoriale globale. Cette convention, proposée par la CNAF, va permettre de donner un cadre politique pertinent pour coordonner l'ensemble des interventions et des moyens de la CAF mobilisés sur ce territoire. Son objectif est de définir avec la commune un projet territorial global.

Pour les habitants

Un « Mieux vivre ensemble » s'est installé dans les cités. Des entraides et soutiens se sont développés entre voisins de cultures et d'âges différents.

Cette action a permis une reconnaissance des capacités individuelles et collectives des habitants.

Une implication forte dans la vie publique s'est réalisée. Des actes de citoyenneté ont été posés (inscriptions sur les listes électorales, participation au conseil d'administration d'associations locales, etc ...) Ils ont créé leur association de locataires, participent aux réunions de la vie locale.

Un habitant, notre photographe amateur lors des animations, a créé une petite entreprise dans le domaine de l'évènementiel.

Pour conclure, nous laissons la parole aux habitants...que vous pouvez lire sur ces projections.

Lutter contre l'indécence : l'expérimentation de l'auto réhabilitation dans les quartiers sud de Marseille et à Aix en Provence

Intervenant CAF 13 :
Sylviane DO NACIMENTO
Conseillère technique logement

Et

Christine VALLETTE
Chef de projet – Compagnons Bâisseurs

Lutter contre l'indécence : l'expérimentation de l'auto réhabilitation dans les quartiers sud de Marseille et à Aix en Provence

Sylviane DO NACIMENTO, Conseillère technique logement – CAF 13
Christine VALLETTE, Chef de projets – compagnons bâtisseurs

Les différents impacts dynamisants observés auprès des familles : la valorisation personnelle, le soutien à la parentalité, l'insertion professionnelle, l'implication dans le quartier, etc...

Cette présentation se fera à 2 voix : la première partie sera présentée par Sylviane Do-NACIMENTO de la CAF DE Marseille et la seconde partie par Christine Vallette des COMPAGNONS BATISSEURS.

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité nationale elle recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au Droit au Logement et porte atteinte à la dignité humaine. L'habitat indigne recouvre plusieurs notions telles que l'insalubrité qui relève des pouvoirs du Préfet, le péril qui relève des pouvoirs du Maire et l'indécence qui relève plutôt des CAF du fait de la réglementation sur les aides au logement. Dans ce cadre la CAF se situe bien sur le champ de **la Prévention**.

Au regard de l'augmentation des problèmes liés au logement et des réformes législatives telles que la Loi SRU et notamment le décret de 2002 qui précise les exigences en matière de décence la CAF 13, sous l'impulsion des administrateurs a mis en place une commission spécifique : la Commission partenariale pour le logement décent (CPLD).

Il s'agit bien de s'inscrire dans une logique partenariale compte tenu de la multitude d'intervenants (VILLE COMMUNAUTE D AGGLO, DASS, OPERATEURS) et dans une logique territoriale prenant en compte l'organisation et les spécificités de chaque territoire.

PRESENTATION DE LA CPLD

Il s'agit d'une commission partenariale car, comme je l'ai déjà dit le logement fait appel à un certain nombre d'acteurs notamment l'ADIL de par sa compétence juridique, la DASS de part sa compétence technique, la Préfecture, actuellement la Ville de Marseille en sachant qu'un travail se fait avec toutes les villes qui disposent d'un service d'hygiène telle que ARLES la CPA Aix en Provence mais aussi Tarascon et bien d'autres, les Administrateurs CAF ainsi que des professionnels administratifs et sociaux de la CAF.

On est bien sur une logique d'accès aux droits « l'habitat est un droit fondamental » Loi Guillot de 1982, renforcé par la loi BESSON visant à mettre en œuvre le Droit au Logement et par la loi du 5 mars 2007 loi sur le Droit au Logement Opposable. Avoir un logement conditionne l'accès à d'autres droits santé, travail, culture.

Ce sont souvent les familles les plus vulnérables qui ont des difficultés à faire valoir leurs droits.

Comme je l'ai déjà dit on se situe sur le champ de la PREVENTION et on se situe dans une démarche amiable où lorsque nous sommes saisis par les allocataires à l'aide de la fiche auto-diagnostic le premier acte de notre procédure va être d'informer le locataire et le bailleur; par le biais d'un courrier.

Nous l'informerons que nous avons bien pris note de sa plainte et nous informons le propriétaire du fait que son logement ne répond pas au critère de décence et qu'il dispose d'un délai de 6 mois pour remettre le logement aux normes. Il s'agit bien d'actions de médiations et d'informations tant envers les locataires qu'envers les bailleurs.

Si au terme du délai les travaux n'ont pas été effectués alors la CAF pourra être amenée à suspendre le versement en tiers payant au bailleur et il sera versé à l'allocataire de manière illimité.

Il nous est apparu indispensable dans le cadre de ces démarches de veiller à ce que l'allocataire soit accompagné par un travailleur social lorsque cela est possible.

D'autre part les travailleurs sociaux de la CAF 13 ont exprimé leur manque de technicité en ce qui concerne la qualification en terme de bâti, notamment lorsque le logement relève de l'insalubrité, du péril voir de l'indécence et que ce n'était pas forcément eux les mieux placés pour effectuer des médiations.

Forte de ces réflexions la CAF 13 a opté pour le conventionnement avec des opérateurs associatifs sur certains territoires en vue de soutenir et d'intervenir auprès des familles et des bailleurs notamment sur le plan juridique social et technique et en vue de mener les médiations lorsque cela est possible.

L'action de la CPLD s'articule au niveau Départemental avec l'inscription de l'Habitat Indigne dans le PDALPD(Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Plus Démunis) 2009/2013 et au niveau local par la signature de protocole EHI (Eradication de l'Habitat Indigne) dans le cadre des PLH (Plan Locaux de l'Habitat) précisant pour une durée de 5 ans les objectifs quantitatifs et qualitatifs de traitement sur les territoires c'est le cas pour Aix, Marseille et Port de bouc.

Nous allons maintenant vous parler d'une action concrète au service de la lutte contre l'indécence qui est l'auto-réhabilitation accompagnée.

D'abord quelques constats sur les quartiers sud et centre ville de Marseille

- Sur les 3 arrondissements du centre ville
- Un habitat très dégradé
- Un protocole EHI signé par la Ville et par l'ETAT
- Des dispositifs particuliers tels que les OAH (Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé) des PRI (Périmètre de Restauration Immobilière) les Hôtels meublés
- Une population très précarisée
- 7 centres sociaux

Sur le sud

- Un habitat diffus ancien dégradé
- Des difficultés de relogement
- Un coût de l'immobilier très élevé
- Une mixité de la population
- 7 centres sociaux

Sur Aix en Provence

- un parc social saturé
- un parc privé très dégradé et des loyers très élevés
- 6 centres sociaux

Les problématiques repérées sont le plus souvent partagées avec les partenaires et sont travaillées dans diverses instances auxquelles les districts CAF sont associés : Politique de la Ville, service des équipements de proximité, coordination inter-services.

Depuis 2003 une convention lie la CAF 13 aux Compagnons Bâisseurs dans laquelle est visée la promotion des familles par le maintien dans un logement décent et la promotion de la vie sociale par l'amélioration du cadre de vie.

L'action d'Auto-réhabilitation conduite par les COMPAGNONS BATISSEURS a une mission d'aide à l'insertion dans et par le logement. Dans le logement, parce que le chantier à but social permet le maintien des personnes rencontrant des difficultés dans leur habitat. Par le logement parce qu'il est utilisé comme support d'une démarche sociale et d'insertion, et permet un accompagnement vers l'accès ou le maintien dans un domicile. Il se fonde sur le principe que le logement est le lieu premier de la personne, de son identité et que le transformer ne va pas sans transformer les personnes elles-mêmes. L'action d'auto-réhabilitation conjugue l'intervention sur le logement et l'accompagnement des familles dans une démarche participative. Elle s'appuie sur les ressources des habitants, de bénéficiaires à acteurs, dans une dynamique d'insertion sociale par le logement et dans une démarche qui permet la ré-appropriation du logement par les personnes.

Concrètement comment les choses se passent ? Le chantier est le support d'intervention de notre action, il sert de levier pour déclencher la dynamique d'insertion des familles dans un accompagnement social, technique et pédagogique. Cet accompagnement demande à prendre en considération la notion de temps, la diversité des personnes et de maintenir une motivation face aux difficultés rencontrées dans les trajectoires individuelles des personnes.

Plusieurs formes d'accompagnement se mettent en œuvre auprès de la famille :

- un accompagnement individualisé au sein du logement conjuguant une approche sociale et technique,
- une dimension collective par la mobilisation de l'entraide familiale, amicale, de voisinage et par la participation des familles aux animations collectives,
- une démarche sociale sur le suivi du parcours de la personne par un travail en binôme avec le référent en charge de l'accompagnement de la famille.

La méthodologie d'intervention est expliquée lors de la première visite du logement, les objectifs de travail sont alors formalisés entre le travailleur social, la famille et l'animateur, par le biais d'un protocole technique d'intervention signé.

La première pièce sert de support d'apprentissage et est réalisée par l'animateur technique de la famille. L'animateur est alors très présent, il détaille les étapes nécessaires aux travaux, montre les gestes les reprend afin de s'assurer des acquisitions de la famille. L'apprentissage est relayé par les animations collectives et lorsque cela est possible, l'entraide sur les autres chantiers. Cet apprentissage permet d'encourager la poursuite du chantier en auto-réhabilitation au-delà des objectifs techniques fixés.

L'intervention de l'animateur technique s'espace pour devenir ponctuelle. Le suivi permet alors de répondre aux problèmes techniques de rassurer sur les gestes et travaux effectués seul, de gérer le prêt d'outillage l'achat des matériaux mais également de favoriser le réseau d'entraide.

L'action peut selon les besoins concerner une intervention technique mais également une médiation visant la réalisation de travaux par les propriétaires ou permet d'obtenir les autorisations nécessaires sur la réalisation de certains travaux.

La médiation est alors conduite en partenariat avec le référent social, ce travail permet de conjuguer les compétences mais aussi de travailler avec la famille sur la notion d'accès aux droits.

Un axe transversal qui est la dimension collective vient s'ajouter à cette démarche. Notre intervention se construit autour du volet collectif (rencontre d'animations collectives, atelier bricolage en partenariat avec la CAF, l'entraide solidaire, actions bénévoles) et dans l'accompagnement personnalisé.

Ces actions collectives se déroulent en général dans un centre social. Le choix d'un centre social comme lieu d'accueil n'est pas anodin. Il ne s'agit pas d'un simple prêt de salle, mais d'un vrai partenariat approchant la question du « vivre ensemble ». La réalisation des animations collectives au sein des structures de quartier permet la mise en relation avec les activités et animations des structures d'accueil mais permet également d'effectuer des relais. Cette dimension collective est au cœur de notre action. Elle permet de tisser des liens, installe des relations. Elle vient rompre le schéma d'isolement en proposant la rencontre de l'Autre dans une dimension interculturelle et intergénérationnelle dont le fil conducteur reste basé sur le principe de solidarité.

Comme dans toute action une attention particulière est portée sur l'ensemble des effets produits par notre intervention qu'ils s'agissent d'objectifs directs (appropriation du logement, maintien dans les lieux...) ou d'effets induits (amélioration du budget, responsabilisation, meilleure autonomie, soutien à la fonction parentale).

En conclusion je dirai que cette action apparaît comme un dispositif d'insertion sociale dans un projet global, un accélérateur de parcours qui intervient à la fois sur le logement, la famille, et la personne elle-même. La valorisation des personnes et la reprise de confiance permettent bien souvent d'aborder ensuite les difficultés avec plus de sérénité, forte d'une première expérience de la réussite et de l'aboutissement d'un projet. Cette restauration de l'estime de soi permet très souvent de reprendre une démarche d'insertion en levant certains freins liés souvent à une image négative de la personne sur elle-même.

16h15 : Les principaux enseignements de la journée

Les principaux enseignements de la journée

Alain FERETTI, Président du CA de la FICAF

Et

Jean-Pierre SOUREILLAT, Directeur de la FICAF

16h15 : Les principaux enseignements de la journée

Les principaux enseignements de la journée :

Jean-Pierre Soureillat, Directeur de la FICAF

Tout d'abord, je voudrais féliciter les équipes qui nous ont présenté leur travaux avec autant de cœur.

Cette journée a été particulièrement dense.

Ce que je retiens c'est que l'institution des Allocations Familiales est une seule réglementation que les pouvoirs publics ont su faire évoluer en fonction des contraintes et des demandes sociales, c'est ce que nous a présenté Denis Hochedez. Nous avons pu voir que cette réglementation a été adaptée aux besoins des publics auxquels nous nous adressons. C'est le premier trait du génie des Allocations Familiales – ne nous privons pas d'un peu d'immodestie ce soir...

Notre région est sous la double pression démographique et de la rareté du logement, sous le coup des charges de loyers, comme l'ont démontré l'INSEE et le DROS.

Comme l'ont souligné plusieurs intervenants, nos réponses sont nécessairement limitées par le cadre dans lequel elles se situent, mais nous sommes un service public devant répondre à une demande précise, avec la contrainte de la maîtrise des finances publiques telle que nous la vivons au quotidien.

Notre région est également une région contrastée, de part la diversité des départements avec les spécificités des Alpes par rapport aux Bouches du Rhône ou de la Corse par rapport au continent. Que faire face à ces diversités, ces spécificités et face à une réglementation unique ? Je répondrais : mettons-y des Caisses d'Allocations Familiales, ce sera déjà une bonne réponse.

Comme cela a été démontré cet après-midi, les CAF savent travailler sous contraintes, dans ce domaine comme dans les autres. Elles savent apporter des réponses adaptées au plus proche des besoins de chaque département, de chaque commune, de chaque quartier ou village, mais aussi de chaque famille. Il s'agit là de notre force incomparable, de pouvoir gérer une complexité réglementaire, une contrainte démographique réelle, et de fabriquer point par point, investir l'individuel, le cas par cas, et c'est une des raisons pour lesquelles nous avons des travailleurs sociaux de cette valeur.

J'ai été enchanté de l'intégralité des expériences présentées cet après-midi, avec une mention particulière pour les expériences menées à Marseille avec « Les Compagnons Bâisseurs » pour l'auto-réhabilitation par les habitants ; et à Grasse, expérience de 6 ou 7 ans que j'avais vu naître dans un autre contexte professionnel, permettant sur la durée de transformer un bloc d'immeuble en un « village ».

Si nous sommes arrivés à partager tout cela, c'est l'honneur de notre service public et nous pouvons nous en féliciter. Nous le devons au sens de notre mission pour les administrateurs et de notre métier pour les collaborateurs.

Voilà, Monsieur le Président de la Caisse Nationale, ce que nous vous devons tous ce soir.



Et Marie-Thérèse Nemrod-Bonnal à la demande d'Alain Feretti, Président du CA de la FICAF

En tant qu'animateur du groupe logement de la FICAF, Monsieur Alain Feretti m'a chargé à la fois de l'excuser et de conclure au niveau du Conseil d'Administration.

Tout d'abord, je voudrais prendre le temps de dire un mot sur la FICAF car les différents échanges lors du déjeuner m'amènent à penser que toutes les personnes présentes n'en ont pas une connaissance parfaite. Nous sommes dans la FICAF de « deuxième génération ». Au début la FICAF réunissait les CAF autour de l'offre de loisirs pour les enfants et les familles, cette fédération gérait les équipements de loisirs, puis il y a eu une volonté de mettre en route une FICAF qui réunit aujourd'hui les huit Caisses d'Allocations Familiales des Régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse. Signe des temps, cette deuxième FICAF s'est mobilisée sur le thème du logement, il s'agit d'un vrai besoin pour les familles, et c'est un thème transversal.

Notre premier travail a débuté l'année dernière avec une invitation du DROS pour participer au colloque « Se loger en PACA quand on est pauvre ou modeste » en juin 2008. La participation de la FICAF n'était qu'une partie de ce colloque et les administrateurs étaient restés sur un manque et avaient souhaité aller plus loin. De là est née l'idée de l'organisation de cette journée de travail réunissant les administrateurs des huit Caisses d'Allocations Familiales.

La FICAF a eu la volonté de travailler ensemble et ses travaux, je m'en réjouis, ont amené les experts à travailler également ensemble, à se retrouver autour du thème du logement des familles en région Corse et PACA.

Un travail de partenariat a été mis en place à travers ce colloque, ce qui est une première pour la FICAF, notamment avec l'INSEE et le DROS qui ont enrichi nos travaux de ce matin.

Cette journée s'est articulée en deux temps, avec un apport théorique, la photographie du territoire avec les interventions d'experts qualifiés ; puis un second temps cet après-midi avec l'illustration d'expériences.

Là, je voudrais y voir un troisième temps, qui sera dans chaque CAF, le retour de ces échanges, de ces expériences, de ces innovations. J'ai envie particulièrement, de retenir l'idée de la réhabilitation de logements, où j'y ai vu, en tant que représentant des familles, la réhabilitation des personnes.

Je voudrais remercier tous ceux qui ont participé à l'élaboration de cette journée. Tout d'abord l'ensemble des administrateurs des CAF des deux régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse, qui sont venus nombreux témoigner de l'intérêt qu'ils portent aux échanges des pratiques dans le cadre de la FICAF et particulièrement à ce thème du logement. Je souhaite vivement remercier le Président de la CNAF, Monsieur Deroussen, qui nous a accompagné tout au long de cette journée et je veux y voir tout l'intérêt porté aux fédérations par la CNAF ; remercier également le Président de la FICAF Monsieur Feretti, le Directeur de la FICAF Monsieur Soureillat sans lesquels cette première journée régionale n'aurait pas vu le jour.

Je remercie également le Président de la Fédération Bretonne, Monsieur Audren qui a participé à nos travaux, les administrateurs de la FICAF qui ont porté le projet et en particulier les membres du groupe logement, que j'ai animé, et qui ont participé pendant plusieurs mois à la mise en place de cette journée, à l'élaboration des thèmes. Je ne voudrais pas oublier les experts représentant l'ensemble des caisses qui se sont largement mobilisés pour la réussite de la manifestation.



Je remercie aussi le service communication de la Caisse d'Allocations Familiales des Bouches du Rhône avec Madame Karine Orsi, et évidemment un remerciement particulier à Madame Melmont qui a réellement porté cette journée.

Je formule le vœu que cette première journée soit suivie d'autres rencontres qui nous permettent de nous retrouver autour de problématiques communes que ne manqueront pas de définir les administrateurs de la FICAF.

Merci à vous tous.

16h30 – 17h00 : Conclusion

Conclusion

Jean-Louis DEROUSSSEN, Président du CA de la CNAF

Les axes de la politique de la branche famille en matière de logement

16h30 - 17h00 : Conclusion

Jean-Louis Deroussen, Président du CA de la CNAF : les axes de la politique de la branche famille en matière de logement

Je ne peux évidemment pas conclure cette journée sans évoquer auprès de vous la prochaine convention d'objectifs et de gestion 2009-2012 qui, comme vous le savez, a recueilli un vote majoritaire lors du dernier conseil d'administration du 7 avril et a été signée le 9 avril dernier en présence des ministres Brice Hortefeux et Nadine Morano.

En tant que président du conseil d'administration de la Cnaf, dans le cadre de cette négociation, j'ai tâché de porter fidèlement auprès de l'Etat, les demandes - tant du conseil d'administration national - que des conseils d'administration locaux des Caf.

Vous avez été destinataires de ce texte important, car il relaie les engagements conjoints de l'Etat et de la Cnaf devant guider la conduite de nos politiques pour les 4 prochaines années.

Comme vous le savez, le développement de la politique de la petite enfance et la prochaine mise en œuvre du Rsa constituent deux dossiers phares de cette Cog (je ne m'y attarderai pas, nous aurons l'occasion d'y revenir lors de la prochaine réunion des présidents qui se tiendra le 19 mai prochain à Paris), néanmoins ce texte comporte également bien d'autres objectifs pour la branche famille. La politique du logement est à ce titre exemplaire des nombreuses missions confiées aux Caf et que nous devons menées à bien. Les interventions qui se sont tenues tout au long de cette journée et les échanges qui en sont advenus sont la preuve que la branche famille œuvre fortement en matière de logement et que les Caf, dans le cadre d'une action sociale dynamique et forte doivent perpétuer leur engagement en la matière.

Pour rappel, la branche famille structure son offre globale de services autour de quatre missions essentielles :

- **Aider les familles à concilier vie professionnelle, vie familiale et vie sociale**
 - Soutenir la fonction parentale et faciliter les relations parents-enfants**
 - Accompagner les familles dans leurs relations avec l'environnement et le cadre de vie**
- **Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et au retour à l'emploi des personnes et des familles**

C'est bien ici cette troisième mission qui nous a réunit aujourd'hui, à savoir favoriser, pour les familles, des conditions de logement et un cadre de vie de qualité, les accompagner dans leurs relations avec l'environnement et le cadre de vie.

Ainsi, je retiendrai quelques actions majeures à conduire dans le cadre des missions des Caf visant à promouvoir et soutenir les politiques du logement :

- Informer les familles, c'est un préalable indispensable

- En menant des actions d'information sur les droits sociaux, les droits et devoirs du locataires/du propriétaire en référence aux prestations de logement.

- Permettre aux familles à revenus modestes d'accéder à un logement décent

- En privilégiant le financement des dispositifs partenariaux d'aides à l'accès au logement pour les publics prioritaires de la Caf (FSL) et poursuivre le réexamen des aides financières individuelles des Caf ;
- En tâchant de conseiller, orienter, accompagner les familles confrontées à des difficultés d'accès au logement (travail social) ;

- Faciliter le maintien dans le logement des familles à revenus modestes pour contribuer à la prévention des expulsions

- En privilégiant de financer les dispositifs d'aide prenant en charge les impayés du logement ou liés à son usage (FSL et autres fonds partenariaux dont accession)
- En systématisant l'implication dans les commissions partenariales concernant la prévention des expulsions et les dossiers d'impayés (Cdapl, commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions – si accord de la Caf pour sa création).

- Contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles pour lutter contre l'indécence

- En systématisant un socle de service (caf ou avec des partenaires) portant sur le repérage, le diagnostic des logements non décents, comprenant une offre de contact et de soutien de travail social aux familles concernées ;

- Soutenir les projets des familles et leurs initiatives concernant leur cadre de vie

- En aidant les familles à revenus modestes, par des aides financières sur projet, à s'installer, équiper, aménager le logement ;
- En permettant aux Caf volontaires d'expérimenter les micro-crédits sociaux personnels ;

Comme nous avons pu l'entendre, les enjeux de la politique du logement sont forts dans la région Provence Alpes côte d'azur et Corse, pour autant les initiatives sont également nombreuses par le biais des pratiques et expérimentations des Caf, menées avec leurs partenaires locaux. Nous en avons eu aujourd'hui beaucoup d'exemple : dans le Var sur la prévention des impayés, dans le Vaucluse sur les mutations économiques liées aux événements de la vie, dans les Alpes-Maritimes pour prendre en compte au mieux la demande des habitants, ou encore dans les bouches du Rhône avec un exemple de réhabilitation des quartiers sud de Marseille et Aix en Provence. Mais cette liste n'est certainement pas exhaustive et j'espère que de nouvelles initiatives fleuriront encore.

Bien évidemment, je n'oublie pas que le champ d'interventions des caf doit être circonscrit : celles-ci ne contribuent pas au développement ou à la réhabilitation de l'offre de logements. Elles n'en ont

ni la compétence, ni la capacité financière. Par contre, les interventions sociales qu'elles mettent en œuvre visent au maintien et l'amélioration des conditions de vie dans le logement. C'est essentiel.

La responsabilité des Caf, il faut le rappeler est engagée dans la gestion de la dépense publique.

Les Pouvoirs publics ont confié aux Caf la gestion des aides personnelles au logement. Chaque année, elles versent plus de 14 milliards d'euros, soit un peu plus de la moitié de l'effort de la collectivité publique consacré au logement. Le nombre de bénéficiaires est considérable : près de 6 millions d'allocataires, 6 allocataires des Caf sur 10 perçoivent une aide au logement.

Pour une grande majorité des 6 millions de bénéficiaires, la mission des Caf se limite au versement de ces prestations en s'assurant que les ménages bénéficient d'une information personnalisée et accèdent bien à leur droit. En cela, les caisses disposent d'une réelle réactivité et d'un véritable savoir faire en matière de constatation et de liquidation des droits.

Il arrive pourtant que pour certaines familles, cette mission ne soit pas suffisante. Les familles dites « vulnérables », mais aussi celles aux ressources modestes, sont confrontées à des difficultés d'accès et de maintien dans le logement compte tenu du contexte actuel qui ne fait que redoubler les obstacles. Ces familles qui, n'ont pas ou plus la liberté de choisir leur logement, ni le lieu d'habitation, peuvent être confrontées à la mauvaise qualité d'habitabilité, à des impayés de logement ainsi qu'au moindre incident de la vie quotidienne (perte d'emploi, santé, rupture familiale, charge exceptionnelle et non prévue dans le budget familial).

Un soutien supplémentaire peut être alors être nécessaire et éviter que certaines de ces situations n'engendrent des coûts financiers supplémentaires à la collectivité publique. En intervenant précocement lorsque l'allocataire n'est pas à jour de ses loyers ou lorsque son logement doit être amélioré pour répondre aux normes, les Caf peuvent éviter, à moyen terme, l'engendrement de coûts sociaux ou des dépenses plus importantes pour la collectivité publique. La lutte contre le logement indécent participe par exemple à la lutte contre l'insalubrité et permet de maintenir, après amélioration, une offre de logement présentant un minimum de confort et accessible aux plus modestes ; tout comme le repérage précoce et l'élaboration d'un plan d'apurement en cas d'impayés de loyer (emprunts) peuvent prévenir les expulsions, et ainsi éviter le versement par l'Etat d'indemnités aux bailleurs ou la location de chambres d'hôtels et dans les cas les plus graves, l'éclatement de la cellule familiale avec le placement des enfants.

Ainsi, et même si le mot est aujourd'hui fortement connoté, en permettant le maintien ou le rétablissement du versement de l'aide au logement, il s'agit véritablement de contribuer à la « maîtrise des risques ».

Les Caf sont aussi légalement et réglementairement des acteurs de la politique du logement, même si bien sûr, la mise en œuvre de cette politique relève d'une multiplicité d'acteurs. Et il est nécessaire dans ce cadre de développer toujours plus la dimension partenariale.

L'Etat et les collectivités territoriales sont aujourd'hui porteurs des orientations et de la programmation financière, tant en ce qui concerne l'offre de logements et leur réhabilitation, que sur les politiques locales de l'habitat et de la rénovation urbaine. Sur le « volet social » du logement, les conseils généraux sont dorénavant les pilotes des FSL, ce qui a eu parfois pour conséquence, dans certains départements, de fragiliser les partenariats tissés de longue date (cf. procédures d'appels d'offre pour la gestion du FSL).

Il est vrai que les Caf ne disposent pas des outils financiers pour peser directement sur la politique publique concernant la production d'une offre de logement, suffisante et adaptée aux ressources des ménages, ni sur les politiques locales de l'habitat. Pour autant, les textes législatifs ou réglementaires les nomment comme étant des acteurs incontournables à associer, à titre consultatif ou opérationnel, dans des instances ou dispositifs en relation directe avec leur mission légale. Il peut s'agir d'instances politiques telles que le conseil régional de l'habitat, le comité de pilotage du plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés, les conseils d'administration d'offices publics de l'habitat ou encore d'instances techniques telles que les commissions départementales des aides publiques au logement (Cdapl), les commissions spécialisées de coordination des actions de prévention des expulsions locatives lorsqu'elles sont créées avec notamment l'accord de la Caf, fonds de solidarité pour le logement (FSL), observatoire nominatif des logements indignes et non décents.)

Dans ces instances, les Caf y fournissent les éléments d'informations concernant les droits des allocataires, mais elles y apportent aussi leur expertise sociale et toute leur connaissance des problématiques des territoires. Elles y contribuent même, si nécessaire, par des moyens financiers (aides financières, abondement de fond commun).

Il est indispensable, et cela notamment au regard des objectifs de la nouvelle Cog 2009-2012 que toutes les Caf poursuivent leurs engagements dans ces instances politiques et techniques afin de soutenir leurs objectifs sociaux en faveur du logement et l'habitat des familles, de négocier leur prise en compte, d'y faire admettre leurs contributions et expertise sociale concernant les familles et les territoires. Toujours en veillant à ne pas constituer de simples prestataires de services.

Ainsi, tout en conservant les outils et les modes d'interventions qui sont les leurs, (notamment budgétaires), propres au secteur des prestations et à celui de l'action sociale familiale, les Caf sont en capacité de proposer un « continuum » d'intervention dépassant l'application stricto sensu de la réglementation et la gestion de la prestation.

Ce « continuum » doit avoir pour objet, dans le prolongement de l'accès aux droits, d'aider les familles, en particulier celles aux ressources modestes, à maîtriser les dimensions liées à l'usage du logement, aux conditions de vie dans le logement et dans son environnement immédiat.

Aujourd'hui, promouvoir un bon logement dans un environnement de qualité est une priorité forte de la politique en faveur des familles.

Je vous remercie

