

Le logement social : pour qui ? pour quoi ? comment ?

Placée au cœur des débats depuis des mois, témoin d'une crise profonde dans ce domaine, la question du logement est la préoccupation n°1 des Français. Elle est aussi la première priorité des maires franciliens, d'après le baromètre Amif-JDD (1) 2007. Mais à qui s'adresse le logement social ? Qui sont les demandeurs et pourquoi maintenir un taux constant de logement social dans la ville ? Explications.

(1) Ce baromètre est le 3^e réalisé conjointement par l'Amif (Association des maires d'Ile-de-France) et le Journal du Dimanche. 76% des élus des communes franciliennes de plus de 10 000 habitants citent la question du logement en tête de leurs trois grandes priorités.

POURQUOI CONSTRUIRE DES LOGEMENTS À CLAMART ?

Si beaucoup de Clamartois trouvent à se loger dans le secteur privé comme locataire ou comme propriétaire, beaucoup d'autres, malgré un emploi stable, n'ont pas les revenus suffisants pour se loger dans le secteur privé. Comme chacun le sait, à Clamart comme en région parisienne, le prix du m² a augmenté de plus de 120% ces dix dernières années, alors que l'évolution des salaires n'a pas connu cette même ascension. Dès 2001, un diagnostic a permis d'établir que pour simplement stabiliser sa population, maintenir le commerce local et les services publics de l'enseignement, etc. il fallait construire chaque année de 200 à 250 logements neufs, tant dans

le secteur privé que public. Et pour maintenir le taux de logement social à 25% sur l'ensemble de la ville, le chiffre de 100 à 120 logements sociaux nouveaux par an a été établi.

De plus, pour rétablir l'équilibre social entre le haut Clamart (50% de logements sociaux) et le bas Clamart (10%) dans la perspective d'une meilleure mixité sociale, il a été décidé de réaliser des petites opérations de logements sociaux bien intégrées à l'habitat existant, notamment en centre ville. A contrario, des logements en accession à la propriété et en locatif privé ont été réalisés lors de la construction de la ZAC Bourgogne sur le haut Clamart, secteur dominé par le logement social.



PLAFOND DES RESSOURCES* DES MÉNAGES POUR ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL

* Au 1^{er} janvier 2007 : revenu mensuel net

	PLAI Réservé aux personnes en grande précarité	PLUS HLM tradition- nelles	PLS Intermé- diaire social	PLI Intermé- diaire
1 personne seule	1 175 €	2 136 €	2 778 €	4 167 €
2 personnes sans personne à charge (sauf jeunes ménages)	1 916 €	3 193 €	4 151 €	6 227 €
3 personnes OU 1 personne seule avec 1 personne à charge OU jeune ménage sans personne à charge	2 303 €	3 839 €	4 990 €	7 486 €
4 personnes OU 1 personne seule avec 2 personnes à charge	2 529 €	4 598 €	5 977 €	8 966 €

PRIX MOYEN DU LOYER D'UN F3 (dans chaque catégorie)

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
	320 €	430 €	650 €	780 €

Clamart **Habitat**
OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE CLAMART

LES LOGEMENTS DE L'OPAC CLAMART HABITAT

Parmi les 5546 logements sociaux de Clamart, **3743 logements** sont gérés par l'OPAC Clamart Habitat.

En fonction des revenus et de la situation des demandeurs, plusieurs catégories de logements HLM existent.

Leur répartition s'établit comme suit dans le patrimoine de Clamart Habitat :

- **LES PLAI**, réservés aux personnes en situation de grande précarité : **24 logements.**

- **Les PLUS** correspondent aux HLM traditionnelles : **3557 logements.**

- **Les PLS et les PLI** attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé : **162 logements.**

La mairie mène depuis 2002 une politique active de renouvellement du parc social sur la ville. Que ce soit en reconstruisant des immeubles de qualité au sein de la ZAC Bourgogne sur le Haut Clamart, ou en créant de petits bâtiments bien intégrés à l'habitat environnant dans le bas de la ville, Clamart favorise la mixité sociale et la vitalité de son tissu urbain.



QUI PEUT ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL ?

Le logement social ne s'adresse pas qu'aux plus démunis. Face à la baisse du pouvoir d'achat, deux familles franciliennes sur trois peuvent prétendre à un logement social selon les barèmes des PLUS applicables en 2006.

À Clamart, **50% des foyers entrent dans les critères d'accès à un logement social de type PLUS** (majoritaire sur la ville) et **68% des foyers entrent dans les critères d'accès à un logement social de type PLS**.

Jusqu'en 2001, seuls des logements de type PLUS existaient sur la ville. Depuis 2002, la mairie a souhaité améliorer la mixité en construisant des logements de type PLS et PLI pour des personnes dépassant les plafonds de ressources pour l'accès à un HLM classique. Avec ce type de logements, les personnes pouvant bénéficier d'un logement social sont encore plus nombreuses.

En liaison avec la Préfecture des Hauts-de-Seine, des logements de type PLAI ont également été créés pour les personnes en grande difficulté. Leur nombre est limité à 10% des logements réalisés. En général, ils ne dépassent pas 2 ou 3 logements par ensemble résidentiel.

QUI SONT LES DEMANDEURS DE LOGEMENT À CLAMART ?

Au 1^{er} janvier 2007, Clamart Habitat dénombrait **2 119 demandeurs de logement**. Parmi eux, 1 661 sont Clamartois. Les 458 demandeurs non Clamartois sont soit d'anciens Clamartois, soit salariés à Clamart. Ils sont tous de nationalité française ou étrangers en situation régulière. **96% des demandeurs sont en-dessous du plafond des PLUS**.

LE PROFIL DU DEMANDEUR DE LOGEMENT :

Les ressources :

- **80% disposent de ressources stables** (salariés du secteur privé, fonctionnaires, retraités, profession libérale, etc.).

L'âge :

- **30% ont moins de 30 ans**
- **53% ont entre 30 et 49 ans**

La composition familiale :

- **40% de célibataires**
- **15% de couples sans enfant**
- **7% de familles avec trois enfants ou plus**

DES DÉLAIS D'ATTENTE ENCORE TRÈS LONGS...

Malgré la politique active de renouvellement du parc social menée sur la ville depuis 2002

pour maintenir un taux constant de logements sociaux (25%), **les délais d'attente restent très longs : de 1 à 5 ans sur le Haut Clamart selon le type de logements et encore plus sur le centre ville**. En effet, la demande reste forte et les délais s'allongent de plus en plus du fait du faible taux de mobilité des locataires. Seuls 200 logements sont libérés chaque année (départs de locataires). Ce chiffre est conforme à la moyenne constatée en Ile-de-France. **439 demandes ont été renouvelées chaque année depuis trois ans ou plus**.

COMMENT SONT ATTRIBUÉS LES LOGEMENTS ?

En 2006, entre les nouvelles réalisations et les congés dans les logements déjà en location, environ **272 logements ont été attribués par Clamart Habitat**. Ils sont légalement repartis entre différents contingents :

- Mairie : 53%
- 1% patronal : 17%
- Préfecture (mal logés) : 15%
- Fonctionnaires : 5%
- Conseil général, conseil régional et caisse d'allocations familiales : 10%

Parmi ces 272 attributaires, 1/3 sont célibataires, 11% sont de jeunes couples sans enfants et 50% des familles.

Les logements sont attribués de façon transparente par la commission d'attribution des logements où siègent sept administrateurs (deux représentants des associations de locataires, deux élus désignés par le conseil municipal, un représentant de la CAF et deux représentants du Préfet) ainsi que le maire de Clamart. La commission est présidée par André Pelloquin, conseiller municipal délégué au logement social.

La commission d'attribution des logements examine les demandes suivant plusieurs critères :

- l'ancienneté de la demande,
- le type de logement,
- l'urgence de la situation,
- la situation socio-économique de la famille.

La priorité est donnée aux Clamartois. Exceptionnellement, pour les logements du contingent mairie, des personnes travaillant à Clamart peuvent être attributaires.