

# La "loi" du m<sup>2</sup>

Le logement est au cœur de l'actualité. Immobilier inaccessible, manque de logements sociaux face à la demande, insalubrité et saturnisme, délais d'attente importants... Autant de sujets traités quasi quotidiennement par les médias. Mais face à ce problème d'ampleur nationale, comment se situe la commune d'Ermont ? Qui peut bénéficier des logements sociaux ? Quelles aides sont attribuées et à qui ? Zoom sur l'habitat social, un "secteur sensible".



# dossier

## Les habitats sociaux "intra-muros"

**3 663.** Bon à savoir, c'est le nombre exact de logements locatifs sociaux sur la commune d'Ermont au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Ce chiffre comprend les logements conventionnés ou non conventionnés, gérés par l'OPAC ou par des gestionnaires externes (La Sablière, 3F ou encore Icade Patrimoine) qui sont seuls décisionnaires dans le choix de l'attribution de leurs logements.

**UN NUMÉRO UNIQUE**  
Créé en 2002, le Service municipal du Logement est le 1<sup>er</sup> interlocuteur du public ermontois concernant les démarches de recherche de logement social. C'est en effet auprès de ce pôle que toute recherche de logement social doit débuter. Après avoir rempli le formulaire disponible auprès du service du logement, un "numéro départemental unique", identifiant indispensable dans la recherche d'un logement, vous est attribué. L'inscription auprès de l'OPAC ou auprès d'autres bailleurs sociaux ne pourra en effet se réaliser qu'avec ce numéro.

**DES DÉLAIS VARIABLES**  
Ermont Habitat, l'OPAC, anciennement l'OPCHLM, compte parmi son parc locatif 1816 logements sociaux. Sur ce parc, seulement 90 logements en moyenne deviennent disponibles chaque année. Un chiffre qui semble démesuré face au nombre de demandes faites auprès de ses services. En effet, actuellement, ce sont près de 1 353 demandes et inscriptions en cours qui ont pu être formulées. Il faut

savoir de même que les délais d'attribution de logements peuvent être plus longs en fonction des quartiers demandés et des types d'appartement. D'où une attente variable pouvant aller de 18 mois à cinq ans.

**PLH**  
Un diagnostic de la situation du territoire de la communauté d'agglomération Val-et-Forêt en matière d'habitat a été élaboré et a permis de dégager les grandes lignes d'action de la communauté.  
Un Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal a vu le jour en décembre 2002 puis la compétence "habitat" a été transférée à la communauté d'agglomération Val-et-Forêt au cours de l'année 2003. Le PLH a pour objectif de diversifier l'offre nouvelle de logements et d'améliorer le parc ancien, de soutenir l'offre locative sociale, de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes handicapées.

**SONACOTRA**  
Parmi ses habitats sociaux, Ermont accueille la Sonacotra. Créée en 1956 pour loger des travailleurs venus d'Algérie, la Sonacotra a progressivement diversifié sa clientèle. Aujourd'hui, elle accueille également des personnes en hébergement temporaire, des familles monoparentales, des jeunes en formation et des demandeurs d'asile. Le projet social de l'établissement fixe le séjour à une période variable, qui peut aller jusqu'à deux ans maximum selon les cas.



### Les rénovations de l'OPAC

Pour cette année, l'OPAC poursuit son programme de modernisation de son parc de logements. Tout au long de l'année, un effort important est consacré à la réhabilitation de la résidence des Carreaux qui compte 302 logements. Les travaux ont débuté au deuxième trimestre 2005 et dureront 17 mois. Ce sont 4 106 000 € qui sont consacrés à cette réhabilitation. La résidence des Rossignaux fera également peau neuve. Des travaux, d'un montant de 1 690 000 €. En 2006, suivra la réhabilitation des Bapaumes pour un montant de 3 500 000 €.



### Inventaire des logements locatifs sociaux

Commune d'Ermont au 1<sup>er</sup> janvier 2004

SONACOTRA .....	94 logements
BATIGERE .....	44 logements
Ermont Habitat, OPAC .....	1816 logements
ATD QUART MONDE .....	1 logement
SA HLM IMMOBILIERE 3F .....	50 logements
VALESTIS .....	109 logements
SA HLM LA SABLIERE .....	415 logements
SCIC HABITAT .....	216 logements
DOMAXIS (antérieurement SA HLM 3 Vallées)...	35 logements
ICADE PATRIMOINE .....	1087 logements

(Source DDE)

## A l'échelle départementale

### 375 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC

Mercredi 21 septembre dernier à 7 heures, l'immeuble situé au 375 rue du Général Leclerc à Ermont, a été évacué par la police. Situé sur le périmètre du parvis Nord de la future gare d'Ermont, il avait été acquis par la communauté d'agglomération en vue de sa démolition. Mais il était occupé depuis plusieurs années par des squatters. La plupart avaient déjà quitté les lieux à l'arrivée de la police, soit partis d'eux-mêmes, soit, lorsqu'ils étaient en situation régulière sur le territoire français, relogés par les différents bailleurs sociaux de la ville et des environs. Quant aux autres, dont la situation a été régularisée par la Préfecture, une grande partie a été accueillie dans différents types d'hébergement en attendant une autre solution. L'évacuation s'est donc effectuée sans incident notable, mise à part l'interpellation d'une personne en situation irrégulière.

Le Val d'Oise compte dans son parc locatif plus de 100 000 logements sociaux mais doit faire face simultanément à une demande de 20 000 ménages en attente alors que seulement à peine 10 000 logements se libèrent chaque année. Le manque de terrains disponibles et leurs coûts d'achat rendent difficiles la construction de nouveaux logements sociaux sans augmenter les loyers de sorties.

#### LES FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL)

Découlant de la loi Besson du 31 mai 1990, le FSL est une aide en faveur des personnes en difficulté afin de faciliter leur accès ou leur maintien dans un logement. Concrètement, cette aide intervient sous forme de prêts, de paiement de dépôts de garanties, de premier loyer, des frais d'agence ou de l'assurance, de garanties auprès des bailleurs... Les aides au maintien à domicile concernent entres-autres le paiement des dettes de loyer, le règlement des procédures par exemple ; elles sont destinées aux

locataires ayant repris le règlement de leur loyer depuis plusieurs mois.

#### LES RÉSULTATS

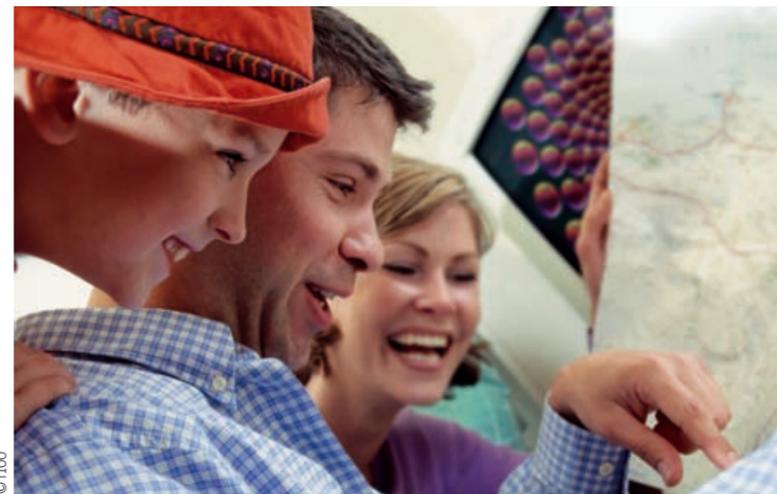
Au cours de l'année 2004, le FSL du Val d'Oise a aidé :

- 2119 familles aidées dont 606 personnes isolées ;
- 784 familles monoparentales ;
- 22 associations financées à hauteur de 1 460 433 € pour leurs actions d'accompagnements liés au logement.

#### LES AIDES COMPLÉMENTAIRES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, le conseil général du Val d'Oise possède la complète responsabilité du FSL. Sous un même intitulé, ce fonds regroupe désormais les aides en matière d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, destinées à aider les ménages en situation financière précaire. Il ne s'agit pas d'un droit automatique, mais d'un soutien permettant de garantir le droit à un service minimum et de trouver un arrangement avec le distributeur.

## Le logement social : pour qui ?



Les logements sociaux sont une alternative aux prix pratiqués dans le domaine du privé. Des loyers majoritairement trop élevés, des cautions souvent déraisonnables... des prix que des ménages à revenus modestes ou des personnes isolées ne peuvent assumer.

#### POUR QUI ?

Trois types de logements sociaux existent : les plus connus sont les HLM (Ha-

bitations à Loyer Modéré), les PLR (Programme à Loyer Réduit) encore plus avantageux et les ILM (Immeuble à Loyer Moyen) aux montants plus élevés que les HLM. Attribués sur dossier et, dans la plupart des cas, suite à des commissions d'attribution, les habitats sociaux permettent aux familles ayant de faibles ressources de vivre décemment. Mais qui peut y accéder ?

Chaque organisme est libre dans ses choix d'attribution et impose donc ses propres critères. Cependant, il doit obligatoirement tenir compte de quatre éléments :

- de la composition de la famille ;
- de l'âge des demandeurs ;
- des ressources du ou des demandeurs ;
- des conditions de logement demandées (superficie, confort...) ;
- la date de la demande est prise en compte en priorité.

#### LES CAS "PRIORITAIRES"

Certains ménages en situation précaire ou en grande difficulté de logement bénéficient d'un dispositif de situation "d'urgence". Sont concernés :

- les personnes expulsées pour des raisons autres que la non-régularisation du loyer ou le manque de civisme ;
- les jeunes ménages dont la somme des âges des deux conjoints n'excède pas 55 ans ;
- les "mal-logés" (logements insalubres...), prioritaires en région parisienne et dans les communes de plus de 100 000 habitants ;
- les familles monoparentales ;
- les personnes ayant des difficultés graves pour faire face à leurs dépenses de loyer suite à une réduction brutale de leurs ressources ;
- les personnes handicapées ou âgées dont l'état et les finances le justifient.

## Les aides aux logements : comment en bénéficier ?

L'Etat met en place des aides afin de soutenir les foyers aux revenus modestes et leur permettre un accès au logement. Trois allocations spécifiques aux logements sont accordées. Zoom sur ces aides utiles...

#### L'ALLOCATION DE LOGEMENTS SOCIALE (ALS)

C'est l'aide la plus souvent versée aux étudiants. L'ALS ne peut être versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Le logement peut, de plus, être vide ou meublé. Pour percevoir l'ALS, vous devez remplir les conditions suivantes : être locataire d'un logement répondant à des normes minimales de superficie (9 m<sup>2</sup> au minimum si vous êtes seul, 16 m<sup>2</sup> pour un couple, 7 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire) et de confort (une arrivée d'eau potable, un moyen de chauffage, un évier et un WC).

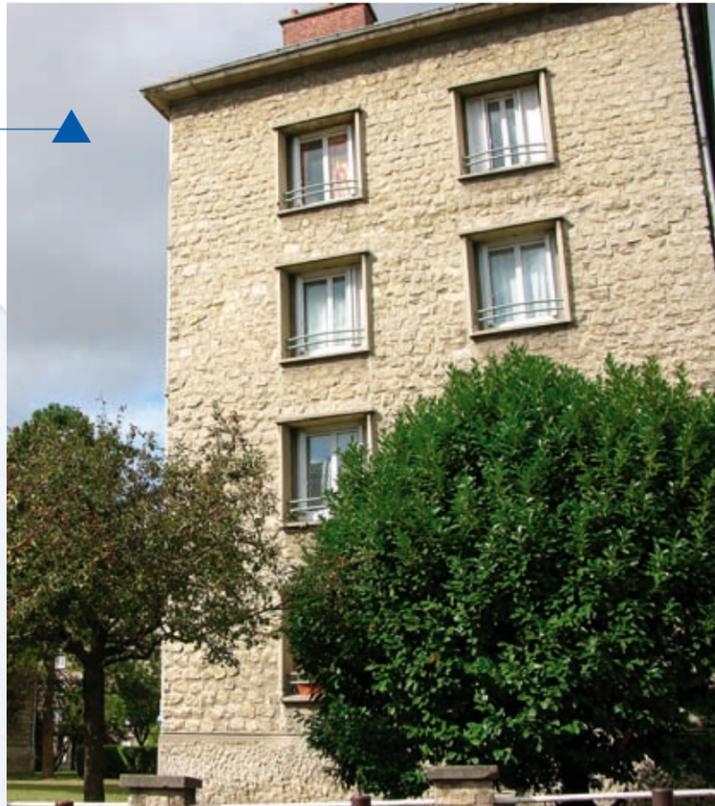
- percevoir une allocation familiale, le complément familial, l'allocation pour jeune enfant, l'allocation de soutien familial ou l'allocation d'éducation spéciale ;
- avoir au moins une personne à charge.

Le seuil des ressources à ne pas dépasser dépend de nombreux facteurs, dont le nombre de personnes à charge, le montant du loyer, la zone géographique...

- Elle peut aussi être versée aux :
- personnes occupant une chambre dans un établissement doté de services collectifs (résidence universitaire, maison de retraite, foyer) ;
  - personnes hospitalisées dans des centres ou unités de long séjour.

Pour plus d'information, contactez la Caisse d'Allocations Familiales du Val d'Oise (CAF)

(Source : Vie-publique.fr - La Documentation française)



#### L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

La plus connue, cette aide est soumise à des conditions de ressources et d'habitat. La personne doit être :

- locataire ou propriétaire d'un logement au titre de sa résidence principale et à usage exclusif d'habitation ;
- une personne âgée ou handicapée logée à titre onéreux par une famille d'accueil ;
- titulaire d'un contrat "location-accession" à la propriété ;
- résident d'un foyer conventionné de jeunes travailleurs, de personnes âgées, de travailleurs migrants ou d'un foyer dénommé "résidence sociale".

#### L'ALLOCATION DE LOGEMENT FAMILIALE (ALF)

Cette allocation est destinée à aider familles et jeunes couples, soit à payer leur loyer s'ils sont locataires, soit leurs remboursements mensuels d'emprunt contractés pour l'achat d'un logement ou de travaux s'ils sont propriétaires. L'allocation de logement familiale est attribuée, sous conditions de ressources, à toute personne qui occupe un logement en résidence principale et qui remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- être un couple marié depuis moins de 5 ans, si le mariage a été célébré avant que les conjoints n'aient 40 ans ;



### LE RÉPERTOIRE PRATIQUE >>>

- Association Départementale pour l'Information sur le Logement du Val d'Oise (A.D.I.L.)  
13 bd Hautil  
95 000 Cergy  
Fax : 01 30 38 38 05
- Mairie d'Ermont  
Direction de l'Action Sociale et du C.C.A.S. - Service logement  
100 rue Louis Savoie - BP 83  
95123 Ermont Cedex  
01 30 72 37 13
- CAF (Caisse d'Allocations Familiales du Val d'Oise)  
2 place Pergola  
95000 Cergy  
0 820 25 95 10
- Service Info emploi du ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.  
0 821 347 347  
Ouvert du lundi au vendredi : 9 h-18 h
- Préfecture du Val d'Oise  
Avenue Bernard Hirsch  
95000 Cergy
- Sonacotra  
Résidence François Plasson  
109 rue François Plasson  
95120 Ermont  
01 34 13 55 18