

COLLECTION ^{des} RaPPORTS

OCTOBRE 90



N° 90

LE LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS EN SEINE-ET-MARNE



Patricia Croutte et Patrick Dubechot

avec la participation de Denise Bauer

creDOC



LE LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS EN SEINE-ET-MARNE

Patricia CROUTTE et Patrick DUBECHOT

avec la participation de Denise BAUER

Cette étude a été
commandée et financée par
la Direction Départementale
de l'Équipement
de Seine-et-Marne

Secrétariat : **Christiane DUBOIS**

Octobre 1990

S O M M A I R E

	Page
INTRODUCTION GENERALE	9
 Premier chapitre	
LES MENAGES : Leurs caractéristiques et leurs problèmes de logement.	21
I LES DEMANDEURS DE LOGEMENT.	25
1. Présentation des différentes sources.	25
2. Caractéristiques socio-démographiques des ménages.	30
3. Caractéristiques économiques des demandeurs de logement.	35
4. Caractéristiques de l'habitat actuel des demandeurs de logement	46
5. Les allocataires-logement et les RMistes	47
II LA SITUATION DES MENAGES PAR RAPPORT AU LOGEMENT	53
1. La demande de logement.	53
2. Les difficultés liées au logement selon le type de ménage.	58
 Deuxième chapitre	
ENDETTEMENT ET PRECARITE OU LES MULTIPLES FACETTES DES PROBLEMES DE LOGEMENT.	67
I. LE PROBLEME DE LOGEMENT DES MENAGES : L'ABSENCE DE RESSOURCES OU DES RESSOURCES LIMITEES	73
1. L'endettement.	73
2. Les situations d'habitat précaire.	79
3. Conditions de logement anormales ou inadaptées.	86

	II. DIFFICULTES PROFESSIONNELLES ET RUPTURES FAMILIALES : LES FACTEURS QUI CONTRIBUENT AU PROBLEME DE LOGEMENT.	93
	1. Les difficultés financières.	94
	2. Les problèmes familiaux.	97
	3. La complexité du système administratif : l'exemple de l'aide personnelle locative.	100
	4. Les bailleurs du logement social : une gestion des populations "à risques".	101
Troisième chapitre	POLITIQUES ET DISPOSITIFS LOCAUX.	107
	I LE PARC LOCATIF SOCIAL EN SEINE-&-MARNE.	112
	1. Le parc locatif, ses caractéristiques.	112
	2. Caractéristiques des logements : taille et loyer	114
	3. Mobilité des locataires.	116
	4. Vacance de logements dans le parc locatif social	117
	II. POLITIQUES COMMUNALES EN MATIERE DE LOGEMENT.	119
	1. Les actions en matière de logement des plus démunis.	119
	2. Le rôle des C.C.A.S. dans les politiques communales.	123
	III. ACTIONS ET DISPOSITIFS LOCAUX POUR LE LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS.	130
	1. La demande de logement	130
	2. Les difficultés financières.	134
	3. L'hébergement des ménages en difficulté.	140
	4. Le logement des jeunes.	143
	5. Hébergement des plus démunis et habitat adapté.	144
	CONCLUSION GENERALE.	151
	BIBLIOGRAPHIE.	159

LISTE DES TABLEAUX

Premier chapitre

Tableau n°1	COMPARAISON DES INSCRITS ET DES "PRIORITAIRES" : LA NATIONALITE	3 2
Tableau n°2	REPARTITION DES INSCRITS EN FONCTION DE LA NATIONALITE ET DE LA TAILLE DE LA FAMILLE.	3 3
Tableau n°3	REPARTITION DES "PRIORITAIRES" EN FONCTION DE LA NATIONALITE ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE	3 4
Tableau n°4	EFFECTIFS DE CONTRIBUABLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS ET LE NIVEAU DE REVENU	3 5
Tableau n°5	REPARTITION DE LA POPULATION EN FONCTION DU REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION	3 7
Tableau n°6	REPARTITION DES "PRIORITAIRES" EN FONCTION DE LA TRANCHE DE REVENUS PAR UNITE DE CONSOMMATION ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE	3 8
Tableau n°7	REPARTITION DES "PRIORITAIRES" EN FONCTION DE LA NATIONALITE ET DU REVENU PAR UNITE DE CONSOM- MATION	4 0
Tableau n°8	REPARTITION DES ALLOCATAIRES CAF EN FONCTION DE LEUR REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION ET DE LEUR AGE	4 1
Tableau n°9	REPARTITION DES "PRIORITAIRES" EN FONCTION DE LEUR REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION ET DU TYPE DE LOGEMENT ATTRIBUE	4 2
Tableau n°10	REPARTITION DES INSCRITS DE SEINE-ET-MARNE EN FONC- TION DE LEUR COMMUNE D'ORIGINE ET DU TYPE DE LOGEMENT SOCIAL ATTRIBUE	4 5
Tableau n°11	REPARTITION DES BENEFICIAIRES DU RMI EN SEINE-ET- MARNE SELON LEUR CIRCONSCRIPTION D'ORIGINE	4 8
Tableau n°12	LES DIFFICULTES FINANCIERES DES REMISTES	4 9
Tableau n°13	TYPE DE LOGEMENT DES RMISTES	5 0
Tableau n°14	REPARTITION DES INSCRITS DE SEINE-ET-MARNE EN FONC- TION DE LEUR COMMUNE D'ORIGINE ET DE LEUR CHOIX DE FUTURE RESIDENCE	5 4
Tableau n°15	COMMUNES SOUHAITEES PAR LES PRIORITAIRES	5 5
Tableau n°16	REPARTITION DES PRIORITAIRES EN FONCTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT DEMANDE ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE	5 7
Tableau n°17	ENDETTEMENT DES COUPLES SUIVANT LE NOMBRE D'ENFANTS	5 9
Tableau n°18	COUPLES SANS ENFANTS A CHARGE SELON LE CANTON	6 0

Tableau n°19	FAMILLES MONOPARENTALES SELON LE CANTON	6 1
Tableau n°20	POPULATION PRISE EN CHARGE PAR LA C.S. DE MEAUX SELON LE SECTEUR	6 2

Deuxième chapitre

Tableau n°21	NOMBRE DE CCAS AYANT RECU DES DEMANDES LIEES A UN PROBLEME DE LOGEMENT SELON LE TYPE DE DIFFICULTES RENCONTREES	7 3
Tableau n°22	TAUX D'EFFORT DES MENAGES SEINE-ET-MARNAIS EN DIFFICULTE DANS L'ACCESSION	7 7
Tableau n°23	MENAGES SUIVIS PAR LES CIRCONSCRIPTIONS SOCIALES	7 9
Tableau n°24	AMPLEUR DES BESOINS EN TERMES DE REHABILITATION LIES AUX ILOTS SENSIBLES EN ILE-DE-FRANCE	8 1
Tableau n°25	ELEMENTS DESCRIPTIFS DES MENAGES PRIS EN CHARGE PAR LA CIRCONSCRIPTION SOCIALE DE MEAUX	8 9
Tableau n°26	ORIGINES PRINCIPALES DES PROBLEMES CITES PAR LES CCAS	9 3
Tableau n°27	RESSOURCES DES FAMILLES DEMANDANT UN LOGEMENT	9 4
Tableau n°28	MOTIFS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT	9 8
Tableau n°29	LES CRITERES A PARTIR DESQUELS UN DOSSIER EST ESTIME PRIORITAIRE PAR LE CCCAS	9 9
Tableau n°30	ANALYSE DE LA POPULATION PRISE EN CHARGE PAR TYPE DE SECTEUR	10 1

Troisième chapitre

Tableau n°31	EVOLUTION DU TAUX D'EFFORT D'UNE FAMILLE DE DEUX ENFANTS EN ZONE 2	11 0
Tableau n°32	CARACTERISTIQUES DU PARC SEINE-ET-MARNAIS ET DES DEPARTEMENTS LIMITOPHES DE LA PETITE COURONNE	11 3
Tableau n°33	TAILLE DES LOGEMENTS DU PARC SEINE-ET-MARNAIS	11 5
Tableau n°34	LOYER ANNUEL MOYEN EN FRANCS/M2 DE SURFACE CORRIGEE PAR TYPE DE FINANCEMENT ET DE CONVENTIONNEMENT	11 6
Tableau n°35	UNE POLITIQUE DE LOGEMENT SOCIAL DANS LES COMMUNES	12 0
Tableau n°36	LES QUARTIERS DANS LESQUELS LES PROBLEMES LIES AU LOGEMENT SONT PARTICULIEREMENT CONCENTRES	12 0
Tableau n°37	TYPES DE PROBLEMES RENCONTRES	12 1
Tableau n°38	LES ACTIONS ENGAGEES PAR LES COMMUNES	12 2
Tableau n°39	LES ACTIONS QUE LES CCAS AIMERAIENT ENGAGER PROCHAI- NEMENT	12 3
Tableau n°40	CARACTERISTIQUES DES ACTIONS MENEES PAR LES CCAS EN MATIERE DE LOGEMENT CONCERNANT LES PLUS DEMUNIS	12 4
Tableau n°41	L'ACTION DES CCAS EN MATIERE DE LOGEMENT	12 5
Tableau n°42	REponses APPORTEES PAR LES CCAS AUX DEMANDES COMPLEXES	12 7

Tableau n°43	LA RECHERCHE DE SOLUTION PAR LES CCAS	128
Tableau n°44	EVOLUTION DES DEMANDES LIEES A DES PROBLEMES DE LOGEMENT DE 1981 A 1988	134
Tableau n°45	RELOGEMENT DES SORTANTS DE CHRS POUR L'ANNEE 1987	141
Tableau n°46	EQUIPEMENT PAR DEPARTEMENT DE CHRS	142

INTRODUCTION GENERALE

OBJET DE L'ETUDE.

La Direction Départementale de l'Equipement de Seine-et-Marne a confié au CREDOC une étude générale sur la situation du logement des plus démunis dans le département. Le but de cette étude est double. D'une part, elle doit fournir une évaluation du nombre de ménages concernés et proposer une typologie de ces familles, d'autre part, elle doit préciser la nature des divers problèmes de logement rencontrés et la manière dont ils sont aujourd'hui appréhendés par les divers acteurs sociaux.

Les résultats de cette étude s'inscrivent dans la procédure de mise en place d'un plan d'action départemental en faveur du logement des plus démunis.

Sous ces aspects, elle rejoint différents travaux menés par le CREDOC sur le même thème dans d'autres départements : Val-de-Marne (juillet 1988) et Seine-St-Denis (mars 1990).

De nombreux travaux sur ce thème, et les études du CREDOC ne font pas exception à cela, abordent la question de la pauvreté à partir d'un même paradigme. Il s'agit, d'abord, de dénombrer des populations caractérisées par une situation de pauvreté et ensuite d'apprécier en quoi la pauvreté est génératrice de difficultés face à un élément particulier de la vie sociale, ici le logement.

Cette tentative de connaissance "des plus démunis" ne va pas de soi et nécessite une réflexion méthodologique : il faut en effet pouvoir déterminer qui est pauvre, et ensuite se demander comment en connaître le nombre. Inventorier la pauvreté suppose de la définir et de disposer des outils pour la quantifier.

Le premier point méthodologique à propos duquel il convient de s'interroger concerne donc la définition de la pauvreté, qui est loin de faire consensus parmi les spécialistes et les chercheurs. Si la pauvreté est perçue comme la conséquence de l'absence ou de l'insuffisance des revenus, cette caractérisation pose plus de problèmes qu'elle n'en résoud.

Le second point concerne les différentes sources possibles qui permettent une approche quantitative des ménages définis comme pauvres.

Pour fructueuse que soit cette approche, nous pensons qu'elle reste insuffisante pour disposer de connaissances opératoires lorsqu'il s'agit de relier logement et pauvreté. La troisième partie de cette introduction propose une démarche permettant d'effectuer cette liaison entre pauvreté et logement.

a) Définir la pauvreté par l'absence ou l'insuffisance des revenus

La controverse sur la définition de la pauvreté engagée dès 1974, à la suite de la publication de deux livres écrits par des hommes politiques (1 et 2)¹ sur l'importance de la population concernée dans notre pays, n'est pas seulement théorique. Selon que l'on adopte tel ou tel instrument de mesure correspondant à des acceptions différentes du concept de pauvreté, l'importance de la population concernée peut varier du simple au double.

Si la pauvreté est définie, le plus souvent, par un manque de ressources financières, le critère du revenu apparaissant comme le plus simple, l'exclusion des pauvres des modes de vie minima acceptables dans la société dans laquelle ils vivent passe aussi par d'autres difficultés (santé, formation, emploi, logement, relations sociales ...). Le cumul chez les mêmes individus appartenant aux populations fragiles ou "vulnérables" (3) de ces difficultés conduit à ce que le moindre déséquilibre, la moindre rupture, les plonge dans la précarité, dans la pauvreté et souvent la misère.

L'une des meilleures définitions de la pauvreté comme manque de ressources est certainement celle de l'Anglais Peter TOWNSEND qui, dans son livre "Poverty in the U.K." paru en 1979, justifiait le concept de "relative deprivation" :

"La pauvreté peut être définie objectivement et appliquée logiquement, uniquement selon le concept de privation relative (relative deprivation) ... Les individus, familles ou groupes de population peuvent être considérés en état de pauvreté quand ils manquent des ressources nécessaires pour obtenir l'alimentation type, la participation aux activités et avoir les conditions de vie et les commodités qui sont habituelles ou sont au moins largement encouragées ou approuvées dans les sociétés auxquelles

¹ Voir bibliographie.

ils appartiennent. Leurs ressources sont si significativement inférieures à celles qui sont déterminées par la moyenne individuelle ou familiale qu'ils sont, de fait, exclus des modes de vie courants, des habitudes et des activités".

Les études empiriques réalisées par TOWNSEND, permettent d'affirmer que pour les personnes qui, en tant que membres d'une société (et de là d'un réseau de sous-groupes), ont des besoins qui peuvent seulement être définis par la vertu des obligations, des associations et des habitudes de cette collectivité, il ne semble pas qu'il y ait simplement un continuum de privations lié aux tranches de revenus (ou de ressources totales). Au dessous d'un seuil approximatif de revenus, la privation semble s'intensifier, s'accélérer ou se multiplier de façon non proportionnelle. Tout se passe comme si les personnes s'efforçaient de se conformer à ce qui est attendu d'elles quand le revenu se rétrécit (elles économisent dans ce qu'elles font mais elles entreprennent les mêmes activités) mais, une fois que le revenu est tombé au-dessous d'un seuil particulier, elles se soustraient (ou soustraient leurs enfants) à un certain nombre d'obligations sociales nécessaires ou d'habitudes et d'activités bien établies. Elles ne rencontrent plus d'amis, les enfants sont occasionnellement absents de l'école, le chauffage est éteint, le régime alimentaire conventionnel n'est plus régulièrement observé, les visiteurs ne sont plus reçus dans la maison, la maladie et l'incapacité deviennent habituelles.

On se souvient que la C.E.E. avait retenu pour le premier programme communautaire de lutte contre la pauvreté une définition théorique qui s'inspirait largement de la "relative deprivation" de TOWNSEND. On sait aussi que pour rendre possible le dénombrement de la population pauvre dans la Communauté, un seuil de pauvreté égal à 50 % du revenu moyen disponible par unité de consommation dans chacun des pays était choisi. Sans être en contradiction totale avec la définition de TOWNSEND, le choix d'un tel seuil ne se référait pas à des études scientifiques permettant de le légitimer comme le niveau de ressources en dessous duquel il n'est plus possible pour un individu ou une famille de continuer à respecter les normes sociales de sa communauté. Au contraire, la référence à la moitié du revenu disponible moyen par unité de consommation donnait à ce seuil une forte connotation de mesure des inégalités dans la distribution des ressources. Aujourd'hui, ce seuil est toujours utilisé par la C.E.E. pour chiffrer la population pauvre dans les douze Etats membres.

En France, avec la mise en oeuvre du R.M.I., la catégorie des pauvres a vraisemblablement tendance à se réduire, aux yeux de l'opinion, aux personnes sans ressources, susceptibles de bénéficier de ce dispositif.

Faut-il pour autant retenir les seuils du R.M.I. pour délimiter les contours de la pauvreté en France ? Nous ne le pensons pas pour, au moins, deux raisons. D'une part, les seuils retenus en fonction de la taille du ménage l'ont été principalement en tenant compte du niveau du S.M.I.C. et des montants des prestations familiales. Il ne fallait pas qu'un ménage, quelle que soit sa taille, puisse, grâce au R.M.I., avoir des ressources à peu près équivalentes à celles d'un ménage où un seul adulte travaille pour un revenu proche du S.M.I.C.. Cette règle a conduit à augmenter très peu les ressources garanties aux familles au fur et à mesure de l'accroissement de leur taille (600 Francs par enfant supplémentaire), bien moins que ne l'aurait fait une définition d'une ligne de pauvreté en fonction du nombre des unités de consommation (U.C.) du ménage. Le calcul des unités de consommation est lui-même critiquable et devrait certainement être modulé suivant le lieu d'habitation (rural/ville moyenne/grande agglomération) et le niveau des ressources globales du ménage. Mais il a le mérite de découler d'une démarche essayant d'estimer les coûts réels entraînés par l'accroissement de la taille d'un ménage, ce qui n'est pas le cas pour le R.M.I.. La seconde raison pour ne pas retenir les seuils du R.M.I. est liée à un effet pervers souvent relevé dans les travaux des économistes des pays où existe déjà un dispositif de revenu minimum garanti. En s'alignant sur les seuils du revenu minimum, on fait dépendre le nombre des pauvres de la générosité de la politique d'aide sociale des pouvoirs publics. Plus le montant du revenu minimum est élevé, plus s'accroît leur nombre alors qu'une politique visant à durcir les conditions d'accès au minimum garanti entraînera automatiquement une diminution statistique de la population pauvre. On retrouve là le type de problèmes qui se pose depuis des années avec les statistiques du chômage et les modifications des règles d'inscription à l'A.N.P.E..

A quelle ligne de pauvreté peut-on finalement se référer en l'absence de définitions théoriques et administratives satisfaisantes ? L'étude de l'A.D.E.P.S. (3) confrontant les résultats de diverses lignes de pauvreté (ou d'insécurité d'existence) utilisées en Europe ou par l'O.C.D.E. nous semble assez éclairante. Elle retient deux catégories de lignes de pauvreté:

- celles définies par une approche subjective à partir de l'opinion des ménages eux-mêmes considérés comme les plus aptes à mesurer le montant minimum de ressources qui leur est nécessaire pour "arriver à joindre les deux bouts",

- celles définies à partir d'une approche objective plus classique.

Dans les deux méthodes par interrogation de ménages retenues par l'A.D.E.P.S., même, si la question posée aux ménages est la même, des différences dans le choix du groupe de ménages dont on estime que l'opinion est significative, conduisent à des résultats qui sont assez éloignés pour certains types de ménages. Quant aux lignes "objectives" de l'O.C.D.E. et de la C.E.E., elles partent d'un seuil pour une personne seule qui varie presque du simple au double et accordent des poids très inégaux à chaque personne supplémentaire. Au total, aucun des quatre systèmes de seuils ne donne des lignes toujours inférieures ou supérieures aux autres quand la structure du ménage varie. Malgré ces divergences les méthodes subjectives et le seuil O.C.D.E. aboutissent à un pourcentage de ménages¹ aux ressources inférieures à ces lignes à peu près équivalent et relativement élevé puisque situé entre 25 % et 30 % de l'ensemble. Seul le seuil C.E.E. donne une proportion sensiblement plus faible (12 %).

Ces ordres de grandeur sont intéressants car ils permettent de rendre compte de l'énorme écart qui existe entre des seuils (dits "subjectifs") définis à partir des opinions des ménages sur ce qui leur semble absolument nécessaire pour joindre les deux bouts et les niveaux du revenu minimum. Encore faut-il souligner que même ces seuils dits "subjectifs" rendent assez mal compte du sentiment individuel de chaque ménage sur sa propre situation. Ainsi, près de 40% des ménages classés comme "insécures" par les seuils subjectifs, s'estiment en fait "sécures" dans leur réponse aux enquêteurs alors que 25 % des ménages classés "sécures" s'estiment "insécures". En cela, les seuils subjectifs n'arrivent pas à des résultats nettement meilleurs que le seuil O.C.D.E..

En conclusion, la faiblesse des seuils retenus pour le R.M.I. d'une part, le niveau élevé des lignes de pauvreté obtenues à partir des réponses des ménages et leur capacité limitée à coïncider avec l'opinion de chacun sur sa propre situation financière d'autre part, conduisent le CREDOC (4) à utiliser, faute de mieux et comme un moyen terme, les seuils de pauvreté définis en pourcentage du S.M.I.C. ou en pourcentage du revenu disponible moyen et qui sont cohérents avec les seuils C.E.E..

Mais nous avons bien conscience des limites d'une telle solution. Faute de parvenir à une définition plus rigoureuse des lignes de pauvreté à privilégier, ce choix a un caractère arbitraire évident et le risque est grand que les seuils R.M.I. soient de plus en plus souvent

¹ Tous ces calculs ont été faits à partir des réponses des ménages lorrains constituant le panel créé en 1985 par la Direction Régionale de l'I.N.S.E.E. et l'A.D.E.P.S.. Ils sont détaillés dans le rapport de B. JEANDIDIER et J-C. RAY (3).

pris comme référence car ils peuvent au moins être justifiés par une réalité administrative et s'appuyer sur un appareil statistique important.

b) Le dénombrement des pauvres.

Une fois fixés les seuils de pauvreté, il reste à estimer le nombre de personnes étant en dessous de ces seuils. Or, il n'existe pas de source officielle fiable pour effectuer cette mesure.

L'enquête "revenus fiscaux" de l'INSEE estime mal les bas revenus car elle est faite à partir des déclarations d'impôt, et l'on sait que, plus le revenu des foyers fiscaux est bas, moins on a de déclarations. Il paraît donc indispensable de recourir à d'autres sources.

On dispose tout d'abord des enquêtes nationales auprès des ménages. Elles fournissent des estimations sur une population exhaustive et permettent de décrire les caractéristiques des ménages à bas revenus. Mais elles sont nécessairement lourdes et leurs résultats sont connus avec retard. De plus, elles sous-estiment le nombre de pauvres car ils vivent plus souvent dans des habitats négligés par les enquêteurs (habitats de fortune...).

Dans ses études, le CREDOC s'appuie généralement sur des résultats provenant de deux sources principales (en dehors des enquêtes de l'INSEE): les données de la Caisse Nationale d'Allocations Familiales et de la CAF concernée. Enfin, des compléments d'informations sont obtenus grâce aux chiffres de la Direction Générale des Impôts.

A partir des informations fournies par le fichier statistique des CAF, on peut disposer d'une évaluation du revenu des allocataires par Unité de Consommation, compatible avec la définition du seuil de pauvreté de la C.E.E.. Le Réduit Statistique départemental rassemble en effet l'ensemble des allocataires de ce département tandis que dans le fichier CNAF on dispose d'informations sur une population restreinte tirée de l'échantillon national.

En ce qui concerne les données de la Direction Générale des Impôts, nous disposons de tableaux de bord départementaux, issus de l'échantillon national mis au point par le service des Impôts. Figurent dans ces tableaux les foyers imposables et les foyers non-imposables.

Cependant, dans le cas de l'échantillon d'allocataires de la CNAF, on raisonne toujours sur une population incomplète, excluant la plupart des personnes sans enfants et

une partie des familles de un enfant, qui doivent fournir une justification de leurs droits aux prestations. De plus, une part des allocataires pauvres ne fournissent pas à temps la déclaration de revenus, sans doute par négligence, et ils sont alors suspendus (mais restent dans le fichier), et une part des ayants-droits ne sont pas allocataires, soit qu'ils n'aient pas fait de demande, soit que leur demande n'ait pas abouti pour diverses raisons administratives. Enfin, cet échantillon ne couvre que le régime général de la branche famille, et ne prend pas en compte les régimes spéciaux (20% des allocataires environ), mais on peut raisonnablement estimer que le régime général couvre la quasi-totalité des allocataires pauvres non-agricoles.

En fait, comme le souligne G. DE LA GORCE (5), le problème n'est pas le même selon le seuil de pauvreté choisi. On peut penser que les critiques exposées ci-dessus sont d'autant plus pertinentes que le seuil choisi est bas. Ainsi, on connaît beaucoup mieux par ces différentes sources les revenus compris entre 40 et 60% du S.M.I.C. que les revenus inférieurs à 40%. De plus, du fait de l'irrégularité du revenu des familles en situation de précarité, la rotation dans la population pauvre est plus forte sous le seuil de 40%.

Cependant, en dépit des critiques formulées, dans nos études nous n'excluons pas du tout une approche de la question du logement des plus démunis par l'absence ou l'insuffisance des ressources qui permet de quantifier les ménages. Mais, en ce qui concerne la Seine-et-Marne, nous avons choisi d'aborder la question du logement des plus démunis par une étude de la demande de logements et de la compléter par une approche en termes de ressources.

c) La demande de logements par les plus démunis.

Dans le cadre défini par la Direction Départementale de l'Équipement, il n'était pas envisagé de mener une étude directement auprès des populations concernées. Mais nous avons pu travailler sur la demande, là où elle s'articule avec l'institutionnel, c'est-à-dire au moment où il y a une dimension de prise en charge du problème par les institutions locales: services sociaux, mairie, préfecture.

Pour aborder cette approche nouvelle, nous avons dégagé trois supports : le fichier des Mal-Logés de la Préfecture de Seine-et-Marne, les Centres Communaux d'Action Sociale et enfin les Circonscriptions d'Action Sociale. En fait ces différentes instances ne proposent pas les mêmes services et n'engagent pas les demandeurs de logements dans des échanges sociaux de même nature.

Ce glissement méthodologique traduit ainsi un changement de regard par rapport au logement des plus démunis. On ne part pas de l'examen du niveau de revenu, mais on cherche à savoir de quelle(s) manière(s) les populations confrontées à la question du logement formulent une demande sociale à des institutions de prise en charge. C'est aussi s'intéresser à l'expression du problème du logement par des personnes qui s'identifient comme des mal-logés.

La première approche par les revenus permet de faire apparaître dans l'ensemble des personnes à faibles revenus des répartitions selon la structure familiale (des différences apparaissent entre les ménages composés d'une famille et les ménages de personnes isolées). Si elle permet, en outre, d'identifier des "familles à risques" en matière de logement, elle n'autorise pas à comprendre comment ces "risques" sont vécus par les individus et surtout quelle est la nature de ses risques.

Travailler sur cet aspect du problème de logements des plus démunis fait apparaître une hétérogénéité plus nette en matière de logement. On rejoint là une vision multidimensionnelle de la pauvreté. L'approche économique est la plus opératoire si l'on cherche à dénombrer, à partir de seuils, les pauvres dans une société. Il s'agit là d'une approche nominale de la pauvreté. Une deuxième possibilité est de s'intéresser aux conditions de vie, aux cultures, aux pratiques des groupes de population dont la caractéristique est d'être en situation de dépendance ou d'infériorité sur une échelle sociale. Il s'agit d'une approche davantage substantialiste. Enfin, un dernier axe possible serait de repérer les processus de désignation des pauvres et notamment en ce qui concerne la question du logement de s'interroger sur l'enjeu que représente cette désignation, cette troisième direction n'a pas été explorée au cours de cette étude.

On peut émettre l'hypothèse qu'en matière de logement, il existe deux grands types de populations. En effet, on voit se dessiner deux problématiques : l'une qui concerne une population logée dans le logement social ou dans le parc privé, et pour laquelle se pose le problème de son maintien dans le logement, l'autre qui concerne une population logée dans des habitats précaires (habitats insalubres, en péril, micro-bidonvilles, baraquements,...) occupants sans titre ou sans domicile fixe pour qui la question du logement se pose en terme d'accès.

Cette approche du problème du logement "des plus défavorisés", nous a conduit à étudier entre autres, deux groupes de populations qui ne sont guère pris en compte dans d'autres écrits sur ce thème: les personnes vivant en habitat insalubre ou en habitat très

précaire de type micro-bidonville, mais aussi des ménages à faibles revenus en difficulté aujourd'hui dans l'accession à la propriété. Le premier groupe échappe d'ordinaire à tout repérage en raison de son faible niveau de ressources et le second se situe au-dessus des seuils ordinairement retenus.

Ces deux populations présentent deux faces différentes des problèmes de logement partagées par d'autres populations : acquérir un logement et se maintenir dans le logement acquis.

Cette étude comporte donc une évaluation quantitative des situations de pauvreté-précarité dans ce département, un bilan qualitatif des problèmes de logement rencontrés par les populations pauvres et les réponses actuellement dans ce domaine.

A travers l'évaluation quantitative, il s'agit d'obtenir un cadrage de l'importance et des caractéristiques des populations à bas ou très bas revenus et des aides au logement qu'elles reçoivent actuellement afin de prendre globalement la mesure des problèmes de logement dans le département.

Ce cadrage a été fait à l'aide :

- des tableaux statistiques fournis par la Direction Générale des Impôts,
- de l'exploitation des fichiers statistiques de la CNAF et de la CAF de Seine-et-Marne,
- du fichier départemental des Mal-Logés,
- des données fournies par la DASSMA sur la population bénéficiaire du Revenu Minimum d'Insertion.

(Voir dans le premier chapitre la présentation de ces diverses sources).

D'autre part pour étudier les problèmes de logement de manière plus qualitative et présenter les solutions actuelles plusieurs types d'investigations ont été utilisées :

- une campagne d'interviews auprès des responsables d'institutions départementales, d'organismes à vocation sociale, de structures ou services sociaux, d'associations caritatives ou intervenant dans le domaine du logement,

- une enquête à la demande de la Direction Départementale de l'Equipement auprès de 81 Centres Communaux d'Action Sociale,

- une série d'entretiens avec les responsables des 11 Circonscriptions Sociales du département.

(Voir dans le deuxième chapitre la présentation de ces diverses sources).

Le premier chapitre de ce rapport présente les caractéristiques des ménages en difficulté dans le domaine du logement. En dehors de la présentation, dans un premier temps, des différentes sources statistiques, ce premier chapitre se divise en deux parties. La première indique les caractéristiques socio-démographiques des ménages ainsi que leurs caractéristiques économiques. La seconde présente un état de la situation actuelle de ces ménages par rapport au logement à partir de leur demande et des difficultés qu'ils rencontrent.

Le second chapitre sera consacré à la fois à une description et à une analyse des multiples difficultés liées au logement que rencontrent ces familles. Nous présenterons tout d'abord les différentes méthodes retenues pour recueillir des informations et des données principalement qualitatives. Le premier axe d'investigation sera consacré aux différents types de problèmes de logement rencontrés en Seine-et-Marne par les "plus démunis", et ensuite, nous essaierons de recenser les facteurs qui sont à l'origine ou qui contribuent à ces problèmes.

Le dernier chapitre fournira un certain nombre d'éléments de cadrage concernant le parc locatif social Seine-et-Marnais, notamment à travers une approche comparative avec d'autres départements. Dans un second temps, essentiellement à partir de l'enquête auprès des C.C.A.S., nous tenterons de préciser quel est aujourd'hui le rôle en matière de logement d'un tel service au sein des communes. D'autre part nous ferons une brève description des moyens institutionnels dans le champ de l'aide aux plus démunis mis en place aux niveaux communal et départemental.

Premier chapitre

**LES MENAGES :
LEURS CARACTERISTIQUES
ET LEURS PROBLEMES DE LOGEMENT**

Le problème du logement ne se pose pas dans les mêmes termes pour tous : le niveau des revenus, la taille de la famille et la nationalité de ses membres sont autant de facteurs intervenant au niveau de l'offre comme de la demande de logement.

En effet, il est clair que les bailleurs apportent une attention de plus en plus grande à la solvabilité des familles qui désirent s'installer dans un logement social, compte tenu des problèmes d'impayés de loyers qui se multiplient. Par ailleurs, le type même de logement social qui est proposé dépend étroitement du niveau de ressources et de la composition de la famille. On verra ainsi l'importante corrélation existant entre le type de logement offert (Programme à Loyer Réduit, Habitation à Loyer Modéré, Immeuble à Loyer Modéré et Immeuble à Loyer Normal) et le revenu par Unité de Consommation. D'autre part, les caractéristiques de la famille jouent un rôle prépondérant dans leurs choix concernant la taille du logement, la commune où ils désirent s'installer...

Il est donc nécessaire, pour mener une analyse générale sur le problème du logement en Seine-et-Marne, de décrire les populations principalement concernées. De leurs caractéristiques dépendent la compréhension des problèmes existants et la voie d'une meilleure adéquation entre offre et demande.

Ce premier chapitre, qui a donc pour ambition de décrire la population en prise avec des problèmes de logement, s'articule autour de deux grands points : les caractéristiques des demandeurs de logement social et leurs problèmes de logement, auxquels s'ajoute dans la première partie un paragraphe faisant le point sur les différentes sources utilisées.

Effectivement, toute exploitation statistique nécessite, pour une correcte appréciation des renseignements fournis, une définition précise des sources et des populations sur lesquelles on récolte des informations. Ici, nous nous sommes appuyés sur des résultats provenant de trois sources. Tout d'abord, nous avons effectué une exploitation partielle du fichier des Mal-Logés, dont la gestion est assurée par la Préfecture de Seine-et-Marne. C'est sur l'analyse de ces données que s'appuie principalement la réflexion menée: nous étudions en priorité la demande de logement et ce en essayant de la dénaturer le moins possible, par une saisie à la source. Ensuite, nous avons utilisé en complément des

données en provenance de la Caisse Nationale d'Allocations Familiales et de la CAF de Seine-et-Marne. Enfin, des éclaircissements ont pu être apportés à l'analyse grâce à des chiffres de la Direction Générale des Impôts.

Suite à cette présentation des différentes sources d'informations, seront présentées les caractéristiques socio-démographiques des ménages. Seront évoquées successivement la structure familiale et la nationalité, l'interaction de ces deux variables et leur distribution dans les différentes populations étudiées.

Nous avons déjà évoqué les caractéristiques économiques des ménages comme étant primordiales pour l'accès à un logement social : une étude des revenus de la population Seine-et-Marnaise a d'abord été entreprise, en faisant intervenir les variables classiques que sont la structure familiale, la nationalité et l'âge. Après avoir montré l'étroite relation existant entre le type de logement social alloué et le niveau des revenus, nous verrons comment sont corrélés la nationalité du demandeur ou sa commune d'origine avec le type de logement offert.

Enfin, nous présenterons les caractéristiques du logement actuel de ces populations. Nous étudierons la répartition des priorités et le cas de l'hébergement.

La seconde partie de ce chapitre sera consacrée dans un premier temps à la demande de logement, et ce à travers plusieurs aspects. Grâce au fichier des Mal-Logés, on peut identifier les désirs de cette population défavorisée : désirs quant à la future commune de résidence et quant à la taille du logement souhaité.

Enfin, les différents problèmes de logement que peuvent connaître les familles seront abordés. Une typologie de ces problèmes sera faite en tenant compte des principales structures familiales rencontrées : couples avec et sans enfants, personnes isolées et familles monoparentales.

I - LES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

1 - PRESENTATION DES DIFFERENTES SOURCES.

1-1. Le fichier des Mal-Logés.

Définition et contenu

La Préfecture recense et tient à jour un fichier de toutes les personnes désirant avoir accès à un logement social. Lors de l'enregistrement des demandes, et outre la date d'inscription, on relève plusieurs renseignements concernant les caractéristiques socio-économiques de la famille (nombre de personnes dans le foyer, sexe et nationalité de la personne qui s'inscrit, commune d'origine) et les caractéristiques du logement demandé (nombre de pièces, commune désirée, type de logement affecté). Selon l'état du logement alors occupé par la famille, un certain nombre de priorités peuvent être relevées : caractère insalubre ou de péril, habitat en bidonville ou en transit, habitat anormal ou atypique, état de surpeuplement, réquisition ou expulsion.

Ce fichier est nettoyé à intervalles réguliers (tous les deux ans, et depuis peu tous les ans). C'est-à-dire qu'on raye le nom de toutes les personnes présentes depuis trop longtemps, à moins qu'elles ne se réinscrivent explicitement, auquel cas c'est la date de la première inscription qui est conservée. Ainsi, on peut trouver dans le fichier des personnes inscrites depuis 1985 ou 1986.

La procédure normale pour faire sortir une famille du fichier a lieu lors de l'attribution à cette famille d'un logement social. Ce n'est pas à la famille de prévenir la Préfecture. Celle-ci se renseigne auprès des mairies concernées. On envoie tous les trois mois un listing des mal-logés aux mairies, qui sont censées le renvoyer en précisant les familles qui sont logées et celles qui ne le sont toujours pas.

Le fait que les mairies ne renvoient pas systématiquement les informations nécessaires et que la gestion informatique du fichier soit confiée à un service extérieur à la Préfecture explique le caractère certainement non exhaustif du fichier des mal-logés.

Ajoutons à cela les familles qui ont trouvé à se loger par leurs propres moyens et qui n'en n'ont pas prévenu l'administration.

Enfin, on peut s'interroger sur la pertinence d'un tel fichier au niveau de la gestion des demandes. S'il est intéressant de connaître les personnes qui n'ont pu bénéficier de l'accès au parc locatif social, l'étude ne peut être complète que si on sait, dans le même temps, combien de personnes ont pu avoir accès aux logements sociaux. Alors seulement, on pourra savoir, en comparant les caractéristiques des effectifs logés et de ceux encore en attente d'un logement, les profils des populations réellement défavorisées dans leur demande de logement.

Sur une période de trois mois par exemple, on enregistrerait toutes les demandes pour un logement social. Six mois ou un an plus tard, on étudierait ce qu'il est advenu de ces demandes. On aurait une idée du temps écoulé entre la demande de logement et l'installation effective, si elle a lieu. On pourrait aussi comparer les profils des populations : celles qui sont facilement logées, celles qui restent plus longtemps dans le fichier... On pourrait ainsi mettre à jour des typologies d'individus selon la facilité qu'ils ont à trouver un logement social.

Toute étude du fichier des Mal-Logés doit donc être considérée avec précaution : les informations traitées n'ont pas la qualité et la fiabilité auxquelles on devrait s'attendre. Enfin, la définition de l'individu de base est très précise : il s'agit des personnes qui ont effectué une demande d'attribution d'un logement social.

Ces remarques d'usage étant faites, nous allons pouvoir présenter l'exploitation qui a été réalisée à partir du fichier des Mal-Logés. Rappelons-le, ce fichier est composé de toutes les personnes ayant fait une demande de logement social. Nous compléterons son étude en nous intéressant plus particulièrement dans un deuxième point aux personnes prioritaires, c'est-à-dire celles dont la situation est particulièrement critique et qui se sont vues attribuer une ou plusieurs priorités.

Le choix des communes étudiées.

Le fichier total des Mal-Logés compte plus de 11250 inscrits (personnes ayant demandé un logement social), dont 5280 "prioritaires" (personnes dont l'état du logement actuel est particulièrement dégradé). L'étude exhaustive de ce fichier n'a pas été possible. En effet, nous n'avons pu, pour des raisons de confidentialité, avoir accès à des données stockées

sur support informatique. La saisie des données manuellement puis le recodage informatique au Centre de Calcul du CREDOC a pris énormément de temps, nous avons dû limiter le nombre d'informations concernées.

La méthode d'échantillonnage retenue a consisté à choisir des communes et à s'intéresser à l'ensemble des inscrits de ces communes. Il y a plusieurs raisons à cette stratégie.

Tout d'abord, l'archivage des informations auxquelles nous avons eu accès à la Préfecture de Seine-et-Marne s'appuie sur un recueil par commune. Un sondage aléatoire de personnes mal-logées était donc peu opportun.

Nous nous sommes donc arrêtés sur le niveau de la commune, comme étant le premier niveau de sondage. Le choix parmi les communes s'est opéré en tenant compte essentiellement de deux critères. La commune devait être représentative de la situation du logement en Seine-et-Marne, ainsi que représentative géographiquement. Par ailleurs, n'ont été retenues que des communes où le problème du logement était particulièrement sensible. Des entretiens avec des représentants de diverses institutions (DDASS, Préfecture, Sous-Préfecture, CAF, UDAF...) et d'organismes caritatifs ont permis d'aboutir à une sélection approuvée par la responsable du service des Mal-Logés à la Préfecture.

Quant à la décision de conserver la totalité des inscrits dans les communes, elle est liée à une volonté d'étude locale pour certains problèmes. Par ailleurs, le nombre de personnes concernées par l'étude se trouvait ainsi statistiquement suffisant.

Les communes finalement étudiées sont les suivantes :

Champagne	Montereau
Chelles	Noisiel
Meaux	Provins
Le Mée	Savigny-le-Temple
Mitry-Mory	Villeparisis

Nous allons donc considérer d'une part l'ensemble des inscrits dans ces dix communes et, d'autre part, l'ensemble des "prioritaires" qui désirent s'installer dans une de ces communes. La saisie des données s'est effectuée au Service des Mal-Logés de la Préfecture

de Seine-et-Marne au cours du dernier trimestre de 1989. La répartition des inscrits en fonction de leur date d'inscription dans le fichier se fait comme suit :

* pour les inscrits : 10% ont été inscrits en 1987 ou avant, 18% en 1988, et 72% en 1989 (47% pour le premier semestre et 25% pour le second). Au moment de la saisie des informations, nous ne disposions pas de l'ensemble des personnes inscrites pour le second semestre, et cela explique sa part assez faible.

* pour les "prioritaires", la répartition selon la date d'inscription est tout-à-fait comparable: on note toujours 10 % de personnes qui sont dans le fichier depuis 1987 ou même une date antérieure. Ce résultat est surprenant car ces personnes devraient être logées avec une diligence particulière. Peut-être est-ce là le résultat des exigences accrues des bailleurs concernant la solvabilité des personnes qu'ils accueillent.

1-2. Les autres données

Comme nous l'avons expliqué auparavant, notre approche privilégie l'analyse de la demande de logement, dont l'expression la plus directe est consignée dans le fichier des Mal-Logés. Cependant, il n'est pas inutile de préciser l'analyse par des données plus conformes à la réflexion qui est la plus couramment menée sur la pauvreté-précarité à partir du critère de l'insuffisance des revenus. Ces données proviennent essentiellement de la CAF, mais aussi de la DGI et de la DASSMA.

Les données des Caisses d'Allocations Familiales.

Nous disposons de deux types d'informations: celles en provenance de la CNAF et celles de la CAF de Seine-et-Marne.

* Le Réduit Statistique de la CAF rassemble pour l'ensemble des allocataires de Seine-et-Marne (soit 126 867 personnes) une partie des informations normalement disponibles dans le dossier de l'allocataire. Nous en tirerons des informations précieuses car exhaustives sur la situation du département.

* Dans l'échantillon CNAF, on dispose de la totalité des informations mais sur une population restreinte (2355 personnes). Cette population est tirée de l'échantillon national de la CNAF, au 1/52ème, représentatif au niveau national. Sur ces 2355 allocataires, 234

(soit 10%) ont disposé en 1988 d'un revenu par unité de consommation inférieur au seuil de pauvreté C.E.E.. Nous travaillerons sur cette population.

Les données de la Direction Générale des Impôts.

Nous disposons de tableaux de bord départementaux, issus de l'échantillon national mis au point par le service des Impôts. A partir de l'échantillon, les chiffres sont pondérés afin d'obtenir une représentation de la réalité départementale. Figurent dans ces tableaux les foyers imposables et les foyers non-imposables, avec comme principale caractéristique le nombre d'enfants dans le ménage. Nous nous intéresserons plus particulièrement aux tranches de revenus les plus basses, c'est à dire aux foyers ayant déclaré moins de 80 000F.

Les données concernant le R.M.I..

Fournies par la DASSMA, des données sur la population bénéficiaire du Revenu Minimum d'Insertion vont être intégrées et commentées dans le cours de cette étude. Au début du mois de mars 1990, 6523 bénéficiaires du R.M.I. étaient recensés, et la très grande majorité d'entre eux étaient affiliés à la CAF.

2 - CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DES DEMANDEURS DE LOGEMENT.

2-1. La structure familiale.

La taille du ménage et le détail de sa composition sont autant de facteurs déterminants pour le choix du type d'habitat.

Il n'existe pas de structure familiale type pour les inscrits au fichier des Mal-Logés : la seule indication disponible à ce niveau de l'étude concerne le nombre total de personnes vivant dans la famille et rien n'indique s'il s'agit d'enfants ou d'adultes. On relève néanmoins que 26 % des inscrits sont des personnes seules, 29 % des couples sans enfants ou des isolé(e)s avec un enfant. Enfin, 19 % des familles concernées sont composées de trois personnes, et 26 % des familles sont composées de 4 personnes ou plus.

Chez les "prioritaires", on remarque une structure familiale où les foyers sans enfants sont relativement nombreux : 46 % de foyers sans enfant (28 % d'isolé(e)s et 18 % de couples), 20 % d'isolés avec enfants et 31% de couples avec enfants. 4.4 % des familles regroupent plus de deux adultes, nous les avons qualifiées de familles complexes. Il est assez fréquent de remarquer que la population pauvre dans son ensemble comporte plus de familles avec enfants que la population défavorisée sur le plan du logement. C'est là le résultat des plans sociaux qui favorisent le relogement des familles avec enfants, surtout lorsque ceux-ci sont en bas âge.

Des précisions et des comparaisons peuvent être utilement fournies grâce aux données de la CAF.

Evidemment, dans le fichier échantillon de la CNAF, la part des couples avec enfants (58%) et des familles monoparentales -isolé(e)s avec enfant(s)- (26 %) est largement majoritaire : ceci est dû à la nature même du fichier. Celui-ci recouvre de manière quasi-exhaustive la population pauvre des ménages ayant au moins deux enfants par le biais des prestations familiales. Il est, en revanche, moins adapté à l'étude d'autres types de ménages (personnes sans enfants essentiellement).

Les données de la CAF nous permettent de croiser la variable composition de la famille (où on distingue les personnes seules, les couples sans enfants, les personnes monoparentales et les couples avec enfants) et la variable indiquant l'âge de l'allocataire.

Les personnes seules sont des personnes jeunes (moins de 25 ans) et surtout des personnes de plus de 50 ans (75 % des plus de 60 ans vivent seuls).

On note une répartition atypique des couples sans enfants : il y a très peu de couples sans enfants chez les 25-39 ans, beaucoup chez les moins de 25 ans (25 %) et les plus de 50 ans (31 % chez les 50-59 ans et 14 % chez les plus 60 ans).

La population qui bénéficie aujourd'hui du Revenu Minimum d'Insertion est également une population défavorisée. Le critère qui permet le versement du R.M.I. est d'ailleurs souvent considéré comme la définition d'un nouveau seuil de pauvreté. Nous disposons de la structure familiale de la population RMIste Seine-et-Marnaise: 27,8% vivent en couple (dont 7,3 % sans enfants) ; 72.1 % vivent seuls (dont 47,7 % sans enfants). Il y a donc parmi les RMISTES 20,5 % de couples avec enfants et 24,4 % de familles monoparentales. Les couples avec enfants sont plus nombreux chez les "prioritaires" (34,4%)

La prédominance des foyers sans enfants chez les RMISTES est encore plus forte que chez les "prioritaires".

2-2. La nationalité.

On relève une majorité de Français : en ce qui concerne les inscrits, 76 % d'entre eux sont Français. Viennent ensuite les Africains du Nord (9 % de la population), puis les Africains et les membres des pays de la CEE (6 % chacun), enfin les autres nationalités (1,8 %) et les ressortissants des pays de l'Est (1,4%).

Même si la nationalité française est toujours largement la plus répandue chez les "prioritaires" (70 % d'entre eux sont Français), relativement il y a plus d'Africains chez les "prioritaires", moins de Français. La différence de structure entre inscrits et "prioritaires" vient surtout de ces deux sous-populations. En effet, le pourcentage de Français passe de 76 à 70 %, alors que la part des personnes originaires d'Afrique passe de 6 à 10 %. La structure des autres nationalités est tout-à-fait comparable.

Tableau n°1

COMPARAISON DES INSCRITS ET DES "PRIORITAIRES" : LA NATIONALITE

	inscrits	prioritaires
Autres nationalités	61 (1.8%)	24 (2.2%)
Afrique du Nord	302 (9%)	105 (10%)
Afrique	183 (6%)	107 (10%)
France	2544 (76%)	756 (71%)
Pays de la C.E.E.	196 (6%)	62 (6%)
Pays de l'Est	48 (1.4%)	17 (1.6%)
Total	3334 (100%)	1071 (100%)

Source : CREDOC à partir du fichier des Mal-Logés 1989 (échantillon 10 communes). Préfecture de Seine-et-Marne.

Comparons cette répartition des nationalités dans le fichier des Mal-Logés avec celle existant dans les données des CAF.

L'étude des 465 dossiers de la CAF de Fontainebleau (6) se rapproche, quant à l'origine des individus, des chiffres obtenus pour les inscrits : 80 % de Français (contre 76 % chez les inscrits), 8 % de ressortissants des pays de la C.E.E. (6 % chez les inscrits) et 12 % d'origines diverses.

Les résultats obtenus à partir du fichier échantillon CNAF sont eux structurellement plus proches de la population des "prioritaires" : 71 % de Français, 9 % d'originaires des pays de la C.E.E. et 20 % d'autres nationalités.

On peut remarquer qu'il y a systématiquement plus de ressortissants des pays de la C.E.E. dans les fichiers venant de la CAF que dans ceux du service des Mal-Logés.

2-3. Structure familiale et nationalité.

Comme nous l'avons vu précédemment, il n'est pas possible d'obtenir la structure familiale exacte des inscrits : seul le nombre total de personnes est connu. Nous allons voir si ce nombre de personnes dans le ménage, réduit à cinq modalités pour clarifier l'analyse

(de une personne à cinq personnes et plus), est corrélé ou non avec la nationalité de l'inscrit.

Les cases où la corrélation est la plus significative sont les cases Afrique du Nord / 5 personnes et plus, Afrique / 5 personnes et plus, France / 5 personnes et plus. Les Africains du Nord et les Africains sont sur-représentés dans ces familles nombreuses, alors que les Français sont sous-représentés. Ces mêmes Français sont particulièrement nombreux à être isolés.

Retenons donc la forte tendance des Africains et des Africains du Nord à former des structures familiales nombreuses (4 personnes, 5 personnes et plus). Les ressortissants des Pays de l'Est et de la C.E.E. sont aussi plus nombreux que la moyenne dans ces familles de grande taille.

En fait, ce sont les Français qui ont une structure particulière: beaucoup de personnes isolées, et très peu de familles nombreuses.

Tableau n°2

**REPARTITION DES INSCRITS EN FONCTION DE LA NATIONALITE
ET DE LA TAILLE DE LA FAMILLE**

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers et +	Total
Autres nationalités	10 -	8 -	18 -	15 -	9 -	60 -
Afrique du Nord	46 (15%)	61 (20%)	45 (15%)	28 (9%)	122 (41%)	302 (100%)
Afrique	15 (8%)	40 (22%)	37 (20%)	40 (22%)	51 (28%)	183 (100%)
France	766 (30%)	807 (32%)	500 (20%)	273 (11%)	193 (7%)	2539 (100%)
Pays de la C.E.E.	35 (18%)	53 (27%)	34 (17%)	30 (15%)	44 (23%)	196 (100%)
Pays de l'Est	6 -	12 -	6 -	10 -	14 -	48 -
TOTAL	878 (26%)	981 (29%)	640 (19%)	396 (12%)	433 (13%)	3328 (100%)

Source : CREDOC (fichier des Mal-Logés (échantillon)).

En ce qui concerne les "prioritaires", nous pouvons étudier les corrélations entre la nationalité et la structure familiale, puisque celle-ci est clairement indiquée pour ces ménages.

Plus de 50 % des ménages originaires d'Afrique ou d'Afrique du Nord sont des couples avec enfants.

Cette structure familiale (couples avec enfants) est aussi la plus répandue chez les originaires des autres nationalités, des pays de la C.E.E. et des pays de l'Est (au moins pour un tiers de cas).

Les Français "prioritaires" sont eux dans la majeure partie des cas des personnes isolées (32 % sans enfants et 22 % avec enfants). On retrouve ainsi les résultats ci-dessus concernant les inscrits. On y avait remarqué la structure particulière propre aux familles françaises : beaucoup de personnes isolées et peu de familles nombreuses.

Quant aux familles que nous avons qualifiées de "complexes", c'est-à-dire les cellules familiales où il y a plus de deux adultes, elles concernent surtout les Africains, et à un moindre degré les Africains du Nord.

Tableau n°3

**REPARTITION DES "PRIORITAIRES" EN FONCTION DE LA NATIONALITE
ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE.**

	famille complexe	couples ss enfants	couples enfants	isolés ss enfants	isolés enfants	Total
Autres nationalités	1 -	3 -	10 -	7 -	3 -	24 -
Afrique du Nord	6 (6%)	8 (8%)	55 (52%)	20 (19%)	16 (15%)	105 (100%)
Afrique	7 (7%)	18 (17%)	56 (52%)	12 (11%)	14 (13%)	107 (100%)
France	30 (4%)	141 (19%)	178 (23%)	240 (32%)	167 (22%)	756 (10%)
Pays de la C.E.E.	3 (5%)	17 (27%)	22 (35%)	12 (19%)	8 (13%°	62 (100%)
Pays de l'Est	0 -	5 -	6 -	3 -	3 -	17 -
TOTAL	47 (4%)	192 (18%)	327 (31%)	294 (27%)	211 (20%)	1071 (100%)

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés (échantillon)).

En résumé, quelles que soient les sources consultées, les mal-logés sont majoritairement d'origine française. Les Français sont plutôt des personnes isolées, les familles nombreuses restant la caractéristique des ménages des pays de l'Est, d'Afrique ou d'Afrique du Nord, et à un moindre degré des personnes originaires de la C.E.E.. Si les chiffres de la CAF ou de la CNAF nous montrent une prédominance des structures familiales avec enfants (due à la sur-représentation des familles avec enfants, bénéficiaires des allocations familiales), on note en revanche que les foyers sans enfants sont les plus courants parmi les "prioritaires". Enfin, des problèmes de logement particulièrement aigus touchent les Africains, plus souvent prioritaires que les autres.

3 - CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES DES DEMANDEURS DE LOGEMENT.

3-1. La situation de la Seine-et-Marne en Région Parisienne.

Le nombre de contribuables Seine-et-Marnais s'élevait en 1988 à 413 920 foyers (291 083 foyers imposés et 122 837 non imposables). Les contribuables de Seine-et-Marne composaient alors 8,4 % de l'ensemble des contribuables d'Ile-de-France.

Or, par rapport à ce pourcentage total (8,4 %), il apparaît que certaines catégories de contribuables sont sur-représentés en Seine-et-Marne comparativement à l'ensemble de la région parisienne.

Tableau n°4

EFFECTIFS DE CONTRIBUABLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS ET LE NIVEAU DE REVENU

	effectif en Ile-de-France	dont % en Seine-et-Marne
Totalité des contribuables,imposés ou non	4.902.553	8.4
Familles de 4 enfants,revenus supérieurs à 90 000F.	12 989	11.1
Familles de 2 enfants,revenus entre 60 et 70 000F	61 300	11.4
Familles de 2 enfants,revenus supérieurs à 90 000F	321 156	11.9
Familles de 3 enfants,revenus supérieurs à 90 000F	75 732	12.8
Familles de 3 enfants,revenus entre 70 et 80 000F	17 449	14.5

Source : CREDOC à partir des tableaux de la Direction Générale des Impôts 1988.

On note donc une sur-représentation générale des structures familiales avec enfants, et ce, quel que soit le niveau des revenus.

Ainsi, certaines catégories de contribuables (familles avec deux enfants, revenus compris entre 60 000 et 70 000F ; familles avec trois enfants, revenus compris entre 70 et 80 000 F) peu privilégiés se trouvent d'une façon assez importante logés en Seine-et-Marne.

3-2. Le revenu par unité de consommation.

Les variables disponibles pour l'étude des prioritaires sont plus nombreuses que celles concernant les inscrits:

- nous pouvons en effet déterminer la structure familiale précise, à partir du nombre total de personnes, du nombre d'adultes et du nombre de personnes apportant des ressources au foyer ;

- par ailleurs, le revenu imposable mensuel est recueilli.

Or il existe un indicateur de pauvreté, dit seuil C.E.E., calculé à partir du revenu par Unité de Consommation. Le revenu par Unité de Consommation est défini à partir du ratio de deux indicateurs:

- d'une part les revenus disponibles de la famille, c'est-à-dire les revenus réels, auxquels on a soustrait les impôts et ajouté les prestations familiales s'il y a lieu,

- d'autre part un nombre d'Unités de Consommation qui reflète la structure familiale par un système de pondération s'appliquant à chaque membre de la famille.

Le rapport entre revenus disponibles et nombre d'Unités de Consommation donne le revenu par Unité de Consommation. Le seuil de 2700F (moitié du revenu par Unité de Consommation français moyen) a été retenu comme critère de pauvreté au niveau de la C.E.E..

Les variables dont nous disposons ici ne nous permettent pas un tel calcul, si ce n'est au prix d'approximations qui rendraient les résultats par trop hasardeux. Aussi allons-nous raisonner à partir du revenu imposable mensuel. Ce revenu est obtenu en multipliant les ressources réelles du ménage par 0.72 : cela correspond à l'abattement des

10 % et 20 % que l'on effectue pour déterminer la base sur laquelle seront calculés les impôts, mais il n'est pas possible d'assimiler ce revenu imposable au revenu disponible.

Plus de 37 % des prioritaires ont un revenu par Unité de Consommation inférieur à 2500F. Les revenus que nous considérons datent de 1987 à 1989, aussi nous n'avons pas fait jouer l'inflation : elle a été peu importante sur cette période, et nous raisonnons sur des tranches de revenus et pas sur des valeurs absolues. Les tranches de revenus inférieurs à 2500F sont donc considérées ici comme étant largement inférieures au seuil de pauvreté.

Tableau n°5

**REPARTITION DE LA POPULATION EN FONCTION DU REVENU
PAR UNITE DE CONSOMMATION.**

Tranches de revenu par Unité de Consommation (en Francs par mois)	effectif	%
0-100 F.	21	2,0
100-500 F.	54	5,0
500-1000 F.	71	6,6
1000-1750 F.	112	10,5
1750-2500 F.	143	13,4
2500-3500 F.	193	18,0
3500-4500 F.	151	14,1
plus de 4500 F.	326	30,4
Total	1 071	100,0

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés (échantillon)).

Notons que 13,6 % des prioritaires disposent d'un revenu par Unité de Consommation inférieur à 1000F par mois (soit moins du cinquième du revenu par unité de consommation français moyen), et que la classe modale (qui regroupe le plus de familles) est cependant la classe des plus de 4500F, pour laquelle il est plus difficile d'affirmer que les personnes sont dans le besoin.

Voyons si le revenu par unité de consommation est très différent suivant la structure familiale.

On ne peut tirer aucune conclusion concernant les familles de type complexe: étant donné leur très faible effectif (moins de 50 foyers concernés), la répartition suivant la tranche de revenu ne peut être analysée.

La répartition selon le niveau de revenu par unité de consommation ne se fait pas suivant le nombre d'adultes présents (opposition couple/isolé(e)), mais il apparaît une très nette différence entre les foyers sans enfants et les foyers avec enfants.

Tableau n° 6

REPARTITION DES "PRIORITAIRES"
EN FONCTION DE LA TRANCHE DE REVENUS PAR UNITE DE CONSOMMATION
ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE.

	familles complexes	couples sans enfants	couples avec enfants	isolés sans enfants	isolés avec enfants	Total
0-100	0 (0%)	0 (0%)	4 (1.2%)	2 (0.7%)	15 (7.1%)	21 (2.0%)
100-500	3 (6.4%)	5 (2.6%)	29 (8.9%)	2 (0.7%)	15 (7.1%)	54 (5.0%)
500-1000	4 (8.5%)	11 (5.7%)	28 (8.6%)	17 (5.8%)	11 (5.2%)	71 (6.6%)
1000-1750	5 (10.6%)	20 (10.4%)	37 (11.3%)	17 (5.8%)	33 (15.6%)	112 (19.5%)
1750-2500	7 (14.9%)	12 (6.3%)	78 (23.9%)	13 (4.4%)	33 (15.7%)	143 (13.4%)
2500-3500	13 (27.7%)	42 (21.9%)	70 (21.4%)	27 (9.2%)	41 (19.4%)	193 (18.0%)
3500-4500	9 (19.2%)	24 (12.5%)	55 (16.8%)	36 (12.2%)	27 (12.8%)	151 (14.1%)
+ de 4500	6 (12.8%)	78 (40.6%)	26 (8%)	180 (61%)	36 (17.1%)	326 (30.4%)
Total	47 (100%)	192 (100%)	327 (100%)	294 (100%)	211 (100%)	1071 (100%)

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés (échantillon)).

En effet, les familles sans enfants apparaissent moins défavorisées : la classe modale pour les couples sans enfants et les isolés sans enfants est celle des 4500F et plus (41 % des couples et 61% des isolés sans enfants).

En revanche, plus de la moitié des couples avec enfants ont un revenu par Unité de Consommation mensuel inférieur à 2500F, retenu ici comme seuil de pauvreté. Il est certain que ces familles ont d'énormes problèmes financiers. De même, les 21 % de couples avec enfants dont le revenu par Unité de Consommation varie entre 2500 et 3500F par mois sont à la limite d'une situation difficile.

Intéressons nous maintenant à la corrélation existant éventuellement entre la nationalité de la personne et le revenu par Unité de Consommation du ménage concerné.

Les Français disposent des revenus les plus élevés : ils sont plus nombreux que les autres à figurer dans les tranches supérieures à 3500F. Cela tient en partie à un effet structurel : nous avons vu que les Français sont souvent des personnes isolées, avec peu d'enfants, et le revenu de ces structures familiales est plutôt supérieur aux autres.

Mais dans le même temps, ce sont des personnes françaises ou originaires d'Afrique du Nord qui sont très défavorisées (moins de 100F par mois).

Les Africains du Nord sont sur-représentés dans les tranches entre 1000 et 2500F, c'est-à-dire les tranches très en-dessous du seuil de pauvreté, les Africains dans les tranches de 1750 à 3500F, c'est-à-dire plutôt sous le seuil de pauvreté.

Les personnes originaires des pays de la C.E.E. sont pour une bonne part dans les tranches de 1750 à 3500F (ils sont pauvres), mais également pour un tiers d'entre eux dans les plus de 4500F : ils sont alors plutôt au-dessus de ce seuil de pauvreté fatidique.

Il est difficile de situer le niveau de revenus des personnes originaires des pays de l'Est ou des autres nationalités : l'effectif des personnes concernées est trop faible.

A ce niveau, il est intéressant de faire intervenir les données de la CAF directement utilisables pour ce type d'analyse.

Grâce aux informations de la CAF de Seine-et-Marne, on peut disposer du revenu par Unité de Consommation, compatible cette fois avec la définition C.E.E.. Le seuil de pauvreté retenu est donc de 2700 F par Unité de Consommation, et le seuil de grande pauvreté est fixé à 1800 F par Unité de Consommation.

Tableau n° 7
REPARTITION DES "PRIORITAIRES"
EN FONCTION DE LA NATIONALITE ET DU REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION.

	Autres	Af Nord	Afrique	France	C.E.E.	Est	Total
0-100	0 (0%)	3 (3%)	1 (1%)	17 (2%)	0 (0%)	0 (0%)	21 (2%)
100-500	0 (0%)	7 (7%)	7 (7%)	35 (5%)	3 (5%)	2 (12%)	54 (5%)
500-1000	3 (13%)	3 (3%)	11 (10%)	53 (7%)	0 (0%)	1 (6%)	71 (7%)
1000-1750	4 (17%)	21 (20%)	14 (13%)	68 (9%)	4 (6%)	1 (6%)	112 (10%)
1750-2500	5 (21%)	22 (21%)	22 (21%)	80 (11%)	12 (19%)	2 (12%)	143 (18%)
2500-3500	5 (21%)	15 (14%)	26 (24%)	128 (17%)	13 (21%)	6 (35%)	193 (18%)
3500-4500	2 (8%)	16 (15%)	10 (9%)	115 (15%)	7 (11%)	1 (6%)	151 (14%)
4500 et plus	5 (21%)	18 (17%)	16 (15%)	260 (34%)	23 (37%)	4 (24%)	326 (30%)
Total	24 (110%)	105 (100%)	107 (100%)	756 (100%)	62 (100%)	17 (100%)	1071 (100%)

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés (échantillon)).

Il est souvent dit que le patrimoine augmente avec l'âge. D'une part les années d'activité permettent une capitalisation et l'acquisition d'un logement par exemple. D'autre part, les bénéficiaires d'héritages sont de plus en plus âgés du fait de l'allongement de l'espérance de vie.

Nous allons voir ce qu'il en est pour le revenu suivant l'âge de l'allocataire CAF de Seine-et-Marne.

Il apparaît que les jeunes (moins de 25 ans) et les personnes de 50-59 ans sont défavorisées sur le plan des revenus: elles sont nombreuses à être au-dessous des 1800F par Unité de Consommation par mois.

Les autres tranches d'âge suivent la répartition normale. On a là le reflet de la situation économique particulièrement difficile qui touche les jeunes non encore insérés dans la vie active (beaucoup de chômage de courte durée, petits boulots...) et les personnes de plus

de cinquante ans qui ne bénéficient pas encore de la retraite : ils sont souvent victimes du chômage de longue durée et ont une faible employabilité.

Tableau n° 8

**REPARTITION DES ALLOCATAIRES CAF
EN FONCTION DE LEUR REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION ET DE LEUR AGE.**

	revenu par U.C. < 1800F	revenu par U.C. >1800 et <2700	revenu par U.C. >2700 et < 5400	revenu par U.C. > 5400F
moins 25 ans	1 074 (8.4%)	1 736 (13.6%)	7 316 (57.3%)	2 646 (20.7%)
25-29 ans	903 (4.3%)	1 829 (8.7%)	12 229 (58.1%)	6 079 (28.9%)
30-34 ans	831 (3.2%)	2 032 (7.9%)	14 151 (54.7%)	8 872 (34.3%)
35-39 ans	797 (3.4%)	1 744 (7.4%)	11 830 (50.3%)	9 140 (38.9%)
40-49 ans	826 (5.1%)	1 577 (9.8%)	7 367 (45.6%)	6 396 (39.6%)
50-59 ans	502 (11.6%)	663 (15.3%)	2 215 (51.2%)	950 (21.9%)
60 ans et plus	196 (2,5%)	321 (4,1%)	3 776 (47,8%)	3 600 (45,6%)
TOTAL	5 129 (4,6%)	9 902 (8,9%)	58 884 (52,8%)	37 683 (33,8%)

Source : CREDOC à partir du Réduit Statistique de la CAF de Seine-et-Marne.

3-3. Le type de logement social ou une mesure des revenus disponibles.

L'attribution du type de logement social tient compte à la fois des revenus disponibles et de la taille de la famille, c'est-à-dire d'une notion se rapprochant de celle de revenus par Unité de Consommation. Nous allons vérifier ici que le type de logement alloué est effectivement corrélé avec le revenu par Unité de Consommation.

Ainsi, les personnes dont le revenu par Unité de Consommation est inférieur à 3500F se voient de manière quasi-automatique attribuer un P.L.R., qui constitue le bas de gamme du logement social en France.

Les revenus par Unité de Consommation situés entre 3500 et 4500F sont concernés par les P.L.R., mais aussi également par les H.L.M.. Seuls 5% d'entre eux peuvent accéder à un I.L.M..

Quant aux revenus par Unité de Consommation supérieurs à 4500F, ils ne sont plus que très peu concernés par des P.L.R. (17%). Ils sont affectés en H.L.M. ou en I.L.M.. Notons que seules des personnes disposant d'un revenu par Unité de Consommation supérieur à 4500F peuvent accéder à un I.L.N..

Tableau n° 9

**REPARTITION DES "PRIORITAIRES" EN FONCTION DE LEUR REVENU
PAR UNITE DE CONSOMMATION ET DU TYPE DE LOGEMENT ATTRIBUE.**

	P.L.R.	H.L.M.	I.L.M.	I.L.N.
0 - 100	21 (100%)	0 -	0 -	0 -
100 - 500	54 (100%)	0 -	0 -	0 -
500 - 1000	71 (100%)	0 -	0 -	0 -
1000 - 1750	112 (100%)	0 -	0 -	0 -
1750 - 2500	142 (99%)	0 -	1 -	0 -
2500 - 3500	182 (94%)	10 -	1 -	0 -
3500 - 4500	81 (54%)	63 (42%)	7 (5%)	0 (0%)
4500 et plus	56 (17%)	151 (46%)	106 (33%)	12 (4%)
Total	719 (67%)	224 (21%)	115 (11%)	12 (1%)

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés (échantillon)).

En étudiant dans le fichier de la CAF de Seine-et-Marne la population des allocataires-logement, on s'aperçoit qu'il n'y a guère de différence au niveau des revenus entre les "locataires HLM" et les "autres locataires". La répartition se fait comme suit : 8 %

ont un revenu par U.C. inférieur à 1800 F. ; 17 à 18 % un revenu par U.C. entre 1800 et 2700 F. ; 58 à 60 % un revenu par U.C. compris entre 2700 F. et 5400 F. et enfin 16 à 17 % ont un revenu par U.C. supérieur à 5400 F.

Cette non différenciation au niveau des revenus est étonnante car le terme "allocataires HLM" devrait regrouper la totalité des locataires du parc social (dont les PLR), et donc renvoyer à une population moins favorisée que les autres locataires. Aussi nous ne pousserons pas plus loin l'analyse utilisant le fichier des allocataires-logement.

3-4. Le type de logement social attribué.

On attribue majoritairement des P.L.R. : 62 % des inscrits sont concernés par un Programme à Loyer Réduit qui constitue le bas de gamme des logements sociaux. 22% des inscrits se sont vus attribuer une H.L.M. (Habitation à Loyer Modéré), 15 % un I.L.M. (Immeuble à Loyer Modéré). Enfin, seuls 1,3% des inscrits peuvent demander un I.L.N. ou Immeuble à Loyer Normal. On s'aperçoit que de moins en moins de personnes sont concernées lorsque le niveau de l'habitat social s'élève. Cela nous donne une idée des faibles ressources dont doivent bénéficier ces ménages.

Si on s'intéresse au type de logement, les "prioritaires" sont à une plus forte majorité encore concernés par les P.L.R.. Pour toutes les autres catégories de logement social, et surtout pour l'I.L.M., la part des "prioritaires" est moindre que celle des inscrits.

Cette attribution différente de logements sociaux montre que les "prioritaires" disposent de moins de ressources que les inscrits dans leur ensemble, et donc moins encore que les inscrits non prioritaires.

A partir de la nationalité des inscrits, on peut reconstituer trois grands profils en regard du type de logement attribué. Rappelons que l'attribution du logement dépend essentiellement du niveau de ressources et du nombre de personnes de la famille inscrite.

Les Français et les membres des pays de la C.E.E.: même s'ils se voient attribuer majoritairement des P.L.R. (Programme à Loyer Réduit), ils sont aussi très concernés par les logements destinés à des tranches de revenus supérieures (24 % en H.L.M. et plus de 15% en I.L.M.).

Les Africains du Nord et autres nationalités constituent un groupe intermédiaire: beaucoup de P.L.R., mais une part tout de même non négligeable d'H.L.M. (14 %) et d'I.L.M. (7 %).

Enfin, Africains et ressortissants des pays de l'Est : c'est pour ce groupe que le pourcentage de P.L.R. est le plus élevé (85 %). La part d'H.L.M. est moindre que pour le groupe précédemment cité (Africains du Nord et autres nationalités), mais surtout il y a beaucoup moins d'I.L.M. (4 %).

En résumé, l'attribution du logement social (PLR, HLM, ILM ou ILN) est étroitement lié au niveau des ressources de la famille, niveau dont le revenu par Unité de Consommation est la mesure la plus courante.

La population des mal-logés de Seine-et-Marne est très défavorisée: plus du tiers sont en-deça du seuil de pauvreté C.E.E.. Les revenus les plus faibles se rencontrent surtout dans les familles avec enfants (couples ou familles monoparentales).

Il n'est donc pas surprenant de constater que les Africains et les Africains du Nord (nationalités où les structures familiales nombreuses sont répandues) disposent de revenus très faibles et se voient donc principalement dirigés vers le bas de gamme du parc locatif social.

Le tableau 10 consigne, pour les inscrits, le type d'habitat social recommandé par la Préfecture, et ce pour différentes communes de Seine-et-Marne : il est intéressant de constater des différences notables entre les communes.

Ainsi une commune comme Savigny-le-Temple a des inscrits plutôt privilégiés puisque 22% d'entre eux se sont vus attribuer un I.L.M. ou un I.L.N., et 38% seulement iront en P.L.R. (la moyenne sur les communes observées étant de 64% en P.L.R.).

Inversement, certaines communes ont des pourcentages d'inscrits en P.L.R. très importants. Citons Provins (93%), Nangis, Melun, Montereau, Champagne et la Ferté-sous-Jouarre ou plus des trois quarts des inscrits iront en P.L.R..

Tableau n° 10

REPARTITION DES INSCRITS DE SEINE-ET-MARNE
EN FONCTION DE LEUR COMMUNE D'ORIGINE ET DU TYPE DE LOGEMENT SOCIAL ATTRIBUE

	I.L.N. et I.L.M.		H.L.M.		P.L.R.		Total
Fontainebleau	14	9%	33	22%	105	69%	152
Champagne	12	8%	24	17%	109	75%	145
Montereau	7	7%	16	16%	79	77%	102
Nemours	6	11%	11	20%	38	69%	55
Provins*	0	-	3	-	40	-	43
Nangis*	3	-	2	-	21	-	26
Melun	32	7%	69	14%	381	79%	482
Le Mée	47	12%	73	18%	283	70%	403
Dammarie	61	13%	101	21%	311	66%	473
Savigny-le-Temple	68	22%	123	40%	118	38%	309
Lieusaint	24	25%	21	21%	53	54%	98
Tournan	16	22%	14	19%	43	59%	73
Roissy	85	18%	142	31%	236	51%	463
Coulommiers	19	11%	38	21%	121	68%	178
La Ferté-ss-Jouarre	4	7%	9	18%	38	75%	51
Noisiel	38	11%	71	20%	240	69%	349
Champs	75	16%	115	24%	289	60%	479
Chelles	116	19%	135	22%	364	59%	615
Lagny	65	14%	124	26%	289	60%	478
Meaux	150	17%	232	26%	518	57%	900
Lisy-sur-Ourcq	12	12%	19	19%	68	69%	99
Villeparisis	26	10%	41	17%	178	73%	245
Mitry-Mory	43	19%	60	26%	125	55%	228
Total	1589	14%	2491	22%	7173	64%	11253

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés).

* Le faible effectif rend peu significatifs les pourcentages obtenus.

4 - CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT ACTUEL DES DEMANDEURS DE LOGEMENT

4-1. Les priorités dans le fichier des Mal-Logés

Dans le fichier des Mal-Logés (échantillon), on trouve des familles majoritairement sans priorités: en effet, 69% des inscrits n'ont aucune priorité, mais tout de même 27,4% des inscrits se sont vus attribuer une priorité. Seuls 3,5% des inscrits cumulent deux priorités ou plus.

Plus d'une priorité sur deux concerne l'habitat anormal ou inadapté : 630 priorités sur un total de 1180. Cet habitat regroupe les hébergements, les caravanes, les hôtels et garnis, l'habitat atypique comme les péniches... Les priorités qui apparaissent le plus fréquemment sont ensuite les réquisitions (296 cas) et l'habitat en bidonville (91 cas). Habitat anormal ou inadapté, réquisition et bidonville réunissent plus de 1000 cas de priorités sur les 1180 recensés.

88% des "prioritaires" n'ont qu'une priorité, 11% d'entre eux ont deux priorités et seuls 3,5% des "prioritaires" (soit 14 personnes) ont trois priorités ou plus. Le maximum se situe à cinq priorités (un seul foyer concerné).

La répartition du type de priorités est sensiblement la même que celle obtenue lors de l'analyse du fichier des inscrits. Rappelons l'importance de l'habitat hors normes qui concerne plus de la moitié des priorités recensées.

Examinons maintenant, dans le cas des prioritaires, si le type de priorités recensé est corrélé avec la nationalité des personnes.

On s'aperçoit d'abord que ce sont les Africains qui cumulent le plus de priorités (moyenne de 1,29 priorité contre 1 priorité pour les "autres nationalités").

La priorité la plus répandue, à savoir l'habitat anormal ou atypique, respecte à peu près la distribution des nationalités.

La priorité concernant les bidonvilles touche beaucoup les Africains du Nord.

Le surpeuplement concerne peu de Français, quelques Africains du Nord et surtout beaucoup d'Africains.

Le phénomène de réquisition frappe surtout les Français, très peu les Africains et les Africains du Nord.

En ce qui concerne l'expulsion, les Français et les ressortissants des pays de la CEE sont sur-représentés.

En résumé, on peut dire que les Africains et les Africains du Nord ont des logements où les conditions d'habitation sont particulièrement dégradées (bidonville, surpeuplement), alors que les Français sont plus concernés par des mesures d'expulsion ou de réquisition.

4-2. Un cas particulier : l'hébergement.

Grâce à l'adresse qui est notée dans le fichier des inscrits, nous avons pu identifier les ménages se faisant héberger. Nous avons distingué l'hébergement en foyer, à l'hôtel ou chez un tiers. Sur les 132 cas dénombrés d'une manière sûre, 79 concernent un logement en foyer (soit près de 60%), 48 un hébergement chez un tiers (36%). Le logement à l'hôtel est très minoritaire (5 familles).

5 - LES ALLOCATAIRES-LOGEMENT ET LES RMISTES

5-1. L'allocation-logement

Dans le fichier de la CAF de Seine-et-Marne, nous avons choisi d'observer les ménages les plus démunis, c'est-à-dire ceux disposant d'un revenu par Unité de Consommation mensuel inférieur à 2 700 F.. Ils sont 15 031 dans notre fichier, représentant 11,9 % de la population des allocataires.

Le fichier CAF permet de caractériser la population pauvre bénéficiaire d'une allocation-logement selon le type de logement et le loyer mensuel (ou mensualité de remboursement dans le cas de l'accession à la propriété).

Plus de 80 % des bénéficiaires d'une allocation-logement sont locataires : 62 % en location HLM et 19,8 % en location hors HLM. Le logement en foyer ne concerne que 3,9 %

des allocataires logement. Enfin, 14,5 % des allocataires logement sont en accession à la propriété.

Les accessions concernent surtout des couples avec enfants, les logements foyers ne logent pratiquement que des personnes seules.

A titre de comparaison, on peut noter qu'en Seine-Saint-Denis l'accession est beaucoup moins fréquente puisqu'elle ne concerne que 7 % des ménages. Il y a dans ce département de la petite couronne plus de locataires, surtout dans le parc privé (31 % des allocataires logements hors HLM).

5-2. Le logement des RMistes

En mars 1990, on dénombrait 6.523 allocataires du Revenu Minimum d'Insertion en Seine-et-Marne.

Tableau n° 11
REPARTITION DES BENEFICIAIRES DU RMI EN SEINE-ET-MARNE
SELON LEUR CIRCONSCRIPTION D'ORIGINE

Circonscription	Nombre	%
Montereau	932	14,3
Melun	801	12,3
Meaux	763	11,7
Coulommiers	652	10,0
Noisiel	564	8,6
Chelles	542	8,3
Cesson	533	8,2
Villeparisis	474	7,3
Fontainebleau	447	6,9
Provins	427	6,5
Tournan-en-Brie	388	5,9
Total	6 523	100,0

Source : DASSMA

Les statistiques du R.M.I. fournissent également des renseignements sur les dettes contractées par les allocataires :

Tableau n° 12
LES DIFFICULTES FINANCIERES DES RMISTES

Circonscription	Effectif	Retard de loyer %	Dettes de loyer %	Autres dettes %
Montereau	932	6,7	3,6	20,6
Melun	801	3,7	1,2	11,4
Meaux	763	10,1	7,0	11,6
Coulommiers	652	3,3	2,5	7,6
Noisiel	564	8,1	8,1	9,3
Chelles	542	7,4	1,7	9,1
Cesson	533	9,4	1,2	15,3
Villeparisis	474	8,0	3,3	12,6
Fontainebleau	447	6,4	2,7	12,7
Provins	427	2,0	2,0	8,5
Tournan-en-Brie	388	5,7	1,6	8,8
TOTAL	6523	6,9	3,6	12,8

Source : DASS-MA (1989).

En ce qui concerne les retards de loyer, les circonscriptions de Noisiel et Meaux sont particulièrement touchées.

C'est à Montereau et Cesson que les autres dettes atteignent des taux très élevés.

Certaines circonscriptions apparaissent donc très touchées par les dettes en général et les dettes de logement en particulier. Nous pouvons citer les cas de Meaux, Noisiel, Montereau, Cesson.

En ce qui concerne le logement, la caractérisation de la population RMI de Seine-et-Marne n'est pas fiable pour toutes les circonscriptions.

En effet, si le taux de non-réponses départemental à la question concernant le logement n'est que de 4,9 %, les non-réponses peuvent atteindre 50 % dans la circonscription de Melun.

Nous devons donc éliminer de l'analyse, faute de fiabilité, les circonscriptions de Cesson (14,6 % de non-réponses), Chelles (22,2 %), Noisiel (29,6 %) et Melun (51,1%).

Tableau n° 13
TYPE DE LOGEMENT DES RMISTES

Circonscriptions	% de RMistes par type de logement									% de non-réponse
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	
Melun	0,3	1,2	18,8	0,3	1,9	21,3	0,3	2,7	2,1	51,1
Fontainebleau	5,3	6,4	37,6	1,1	3,2	39,7	-	3,2	2,2	4,3
Montereau	0,4	2,8	43,6	1,1	2,1	41,5	2,1	5,0	0,4	1,0
Provins	1,3	7,2	34,6	-	4,6	43,1	1,3	7,2	0,7	-
Coulommiers	5,1	7,9	27,4	-	8,3	36,5	0,4	12,3	1,8	0,3
Meaux	2,5	2,1	41,0	-	2,8	34,3	6,4	6,4	4,0	0,5
Chelles	-	3,4	24,6	4,6	3,4	30,9	0,6	8,6	1,7	22,2
Tournan-en-Brie	4,2	3,6	26,4	1,0	3,6	43,5	1,6	8,8	2,1	5,2
Noisiel	2,3	-	25,6	0,6	0,6	32,0	3,5	4,6	1,2	29,6
Cesson	4,7	2,4	32,9	1,2	1,2	37,7	-	4,7	0,6	14,6
Villeparisis	5,3	7,3	21,9	-	3,3	46,4	3,3	11,3	0,7	0,5
Total département	2,9	4,1	33,5	0,9	3,5	39,0	2,1	7,2	1,9	4,9

Légende :

- 01 Accédant à la propriété
- 02 Propriétaire
- 03 Locataire d'un logement loué
- 04 Logé dans un hôtel, meublé, garni
- 05 Logé gratuitement
- 06 Hébergé dans la famille ou chez des amis
- 07 Dans un foyer ou un centre d'hébergement
- 08 Hébergement d'urgence, mobile ou de fortune
- 09 Sans abri avec ou sans association domiciliaire.

Les bénéficiaires du RMI sont majoritairement logés dans leur famille ou chez des amis (39 %), puis locataires (33,5 %). 21 % d'entre eux déclarent chercher un logement.

Certaines différences apparaissent au niveau local :

- Fontainebleau : on ne remarque pas de situation particulière, si ce n'est un endettement légèrement moindre et une part importante d'accédants à la propriété.

- Montereau : Si les retards de loyers et les dettes liées au logement sont au même niveau que la moyenne départementale, les RMistes de la circonscription sont particulièrement touchés par les autres dettes (20,6 % contre 13,8 %). Par ailleurs, beaucoup de RMistes sont ici locataires.

- Provins et Coulommiers : La population est moins endettée qu'ailleurs. A Coulommiers, il y a beaucoup de propriétaires, d'accédants à la propriété et aussi beaucoup de personnes en hébergement mobile.

- Meaux : La population de Meaux est particulièrement touchée par les retards de loyers et les dettes de logement. 41 % des RMistes sont ici locataires.

- Tournan-en-Brie : Les RMistes y sont peu endettés. Il est vrai qu'ils sont nombreux à être logés par de la famille ou des amis (43,5 %), et assez peu en location (26,4 %).

- Villeparisis : On retrouve le même profil de population qu'à Tournan-en-Brie : peu de locataires mais beaucoup de personnes logées chez des tiers ou en hébergement mobile (6 % contre 3,1 %).

Toute initiative départementale en faveur du logement des plus démunis en Seine-et-Marne devra tenir compte de la disparité des situations locales que nous venons d'évoquer. C'est d'ailleurs un point souligné par le Programme Départemental d'Insertion : "C'est le niveau local qui doit alimenter la réflexion ; la réussite de l'insertion passe par la juxtaposition de solutions locales".

On peut appréhender le profil des demandeurs de logement social à partir du fichier des Mal-Logés, à la fois en étudiant les inscrits et les prioritaires.

Le demandeur de logement social Seine-et-Marnais est Français (76 % pour les inscrits, 71 % pour les "prioritaires") ; il a ou non des enfants (46 % des prioritaires n'ont pas d'enfants). Si la personne mal-logée est d'origine africaine, la taille de la famille est souvent supérieure à quatre personnes, alors que les personnes isolées sont surtout françaises. Les revenus de ces personnes sont faibles (plus d'un tiers des "prioritaires" ont moins de 2500 F. par mois et par unité de consommation) ; elles varient avec la nationalité , la structure familiale et l'âge.

Le type de logement social attribué dépendant étroitement des revenus, on trouve donc une majorité de "prioritaires" (67 %) en PLR. Ce pourcentage varie suivant les communes d'inscription (93 % de PLR à Provins et 30 % à Savigny-le-Temple).

Quant aux priorités (qui concernent près d'un tiers des personnes de notre échantillon), elles concernent pour la moitié d'entre elles l'habitat anormal ou inadapté.

II - LA SITUATION DES MENAGES PAR RAPPORT AU LOGEMENT

1 - LA DEMANDE DE LOGEMENT

1-1. Le choix de la commune de résidence.

Nous étudions d'abord le choix de la future commune de résidence par les inscrits. Nous avons recensé, pour chaque commune, le pourcentage d'inscrits désirant rester dans leur commune d'origine, le pourcentage d'inscrits désirant s'installer dans une autre commune mais néanmoins en Seine-et-Marne, et le pourcentage d'inscrits désirant s'installer dans un autre département. Enfin, on pourra s'intéresser aux inscrits qui ont envisagé l'accession à la propriété.

Si sur l'ensemble du département le taux d'inscrits désirant rester dans leur commune de résidence est de 65%, ce pourcentage varie considérablement suivant les communes: ainsi, certaines retiennent à plus de 80% les inscrits qui y vivent déjà (Mitry-Mory, Chelles, Lizy-sur-Ourcq, Lagny). D'autres communes comme Provins et Montereau sont nettement moins attractives: moins de 35% des résidents désirent y rester.

7% des inscrits Seine-et-Marnais désirent quitter le département. Ce taux est très élevé à Villeparisis et Provins (autour de 20%).

De même, la proportion de personnes ayant envisagé l'accession est excessivement variable suivant la commune de résidence: en effet, le pourcentage varie de 0 % (Lagny) à 90% pour Coulommiers. Le souhait d'accession n'est pas lié au désir de rester dans la même commune: ainsi les inscrits de Coulommiers ont envisagé l'accession dans cette commune; les inscrits de Tournan veulent majoritairement y rester mais n'envisagent qu'assez peu l'accession.

Tableau n° 14

**REPARTITION DES INSCRITS DE SEINE ET MARNE
EN FONCTION DE LEUR COMMUNE D'ORIGINE ET DE LEUR CHOIX DE FUTURE RESIDENCE**

	même commune		autre commune Seine-et-Marne		autre département		a envisagé accession
Fontainebleau	1 14	75%	3 0	20%	8	5%	35%
Champagne	1 09	75%	3 4	23%	2	2%	0.7%
Montereau	3 6	35%	5 5	54%	1 1	11%	0.9%
Nemours	3 0	55%	2 1	38%	4	7%	1%
Provins*	1 1	-	2 3	-	9	-	40%
Nangis*	7	-	1 6	-	3	-	58%
Melun	1 361	75%	1 06	22%	1 5	3%	17%
Le Mée	3 15	78%	7 2	18%	1 6	4%	0.7%
Dammarie	2 83	60%	1 64	35%	2 6	5%	22%
Savigny-le-Temple	2 32	75%	4 5	15%	3 2	10%	5%
Lieusaint	7 0	71%	2 1	22%	7	7%	72%
Tournan	5 6	77%	1 6	22%	1	1%	29%
Roissy	3 68	79%	6 8	15%	2 7	6%	36%
Coulommiers	1 14	80%	2 6	15%	8	5%	90%
La Ferté-ss-Jouarre	2 8	55%	2 2	43%	1	2%	76%
Noisiel	2 35	67%	9 5	27%	1 9	6%	77%
Champs	3 80	79%	7 7	16%	2 2	5%	4%
Chelles	5 52	90%	3 6	6%	2 7	4%	0.8%
Lagny	3 95	83%	7 1	15%	1 2	2%	0%
Meaux	7 05	78%	1 36	15%	5 9	7%	2%
Lisy-sur-Ourcq	8 3	84%	1 6	16%	0	0%	48%
Villeparisis	1 28	52%	6 3	26%	5 4	22%	16%
Mitry-Mory	2 09	92%	1 0	4%	9	4%	36%
Total	7 347	65%	3 185	28%	7 21	7%	26%

Source : CREDOC (Fichier des Mal-Logés de la Préfecture (complet)).

* Le faible effectif rend peu significatifs les pourcentages obtenus.

Les 1071 prioritaires de notre étude ont eux obligatoirement opté pour une des dix communes retenues. Leurs désirs quant à leur future commune de résidence sont consignés dans le tableau suivant :

Tableau n° 15

COMMUNES SOUHAITEES PAR LES PRIORITAIRES

Commune désirée	effectif	%
Meaux	359	33.5
Chelles	177	16.5
Savigny-le-Temple	135	12.6
Noisiel	113	10.6
Le Mée	94	8.8
Mitry-Mory	86	8
Villeparisis	64	6
Champagne	23	2
Montereau	13	1.2
Provins	7	0.7

Source : CREDOC (fichier des Mal-Logés).

Ce petit tableau donne une idée assez précise des désirs des populations. Reste à savoir si ces désirs sont émis dans l'absolu ou s'ils se réfèrent à la connaissance du parc locatif et de ses possibilités d'accueil...

Il est intéressant de voir si le choix de la commune de résidence, outre des attraits géographiques et économiques, n'est pas lié à la nationalité du demandeur. Voyons pour les nationalités les communes demandées de préférence :

- Français : Meaux (31%) - Chelles (19%) - Savigny-le-Temple (14%)
- Africains : Meaux (55%) - Noisiel (13%).- Savigny-le-Temple (11%)
- Nord Africains : Meaux (27%) - Mitry-Mory (15%) - Villeparisis (14%)
- Pays de la CEE : Meaux (40%) - Noisiel (16%) - Mitry-Mory (15%).

Quelle que soit la nationalité, Meaux est toujours la commune la plus demandée.

On peut maintenant s'intéresser à la situation du point de vue de la commune, c'est-à-dire regarder la nationalité des gens qui désirent s'y installer.

Quelle que soit la commune considérée, ce sont les Français qui sont toujours les plus nombreux à désirer y résider. Voyons la nationalité qui arrive en seconde position dans l'effectif des prioritaires demandeurs :

- les Nord Africains pour Villeparisis et Montereau (23%), Mitry-Mory (19%), Le Mée (14%), Chelles (7%),

- les Africains pour Meaux (16%), Noisiel (12%), Savigny-le-Temple (9%).

- les personnes originaires des pays de la C.E.E. pour Champagne (17%) et Provins (14%). A Provins, on constate également que 14% de l'effectif des demandeurs est originaire d'un pays de l'Est.

1-2. La taille du logement demandé.

Outre le choix de la commune, la famille peut aussi émettre un souhait concernant la taille du logement qui lui sera alloué.

Les logements les plus demandés sont les deux, trois et quatre pièces.

Voyons par qui sont demandés les différents types de logement :

Les "une pièce" ne concernent que 8% des demandes, et sont presque exclusivement réclamés par des personnes seules et sans enfants.

Les deux pièces sont demandés en priorité par des personnes sans enfants, ou alors des isolés avec enfants.

La répartition des trois pièces est moins nette: il y a des couples sans enfants des couples avec enfants et des isolés avec enfants en proportions à peu près égales.

Tableau n° 16

**REPARTITION DES PRIORITAIRES
EN FONCTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT DEMANDE
ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE.**

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Total
familles complexes	0 (-)	3 (1%)	15 (4%)	19 (8%)	10 (15%)	0 (0%)	47 (4,4%)
couples sans enfants	9 (5%)	73 (38%)	101 (53%)	8 (4%)	1 (1%)	0 (-)	192 (17,9%)
couples avec enfants	2 (1%)	19 (6%)	115 (35%)	143 (44%)	46 (14%)	2 (1%)	327 (30,5%)
isolés sans enfants	74 (25%)	197 (67%)	19 (6%)	4 (1%)	0 (-)	0 (-)	294 (27,5%)
isolés avec enfants	2 (1%)	37 (18%)	98 (46%)	64 (30%)	10 (5%)	0 (-)	211 (19,7%)
Total	87 (8%)	329 (31%)	348 (32%)	238 (22%)	67 (6%)	2 (0,2%)	1071 (100%)

Source : CREDOC (fichier des Mal-Logés)

Les logements les plus grands, à savoir les quatre, cinq et six pièces, sont demandés par des familles avec enfants, des couples pour la plupart, mais aussi des isolés.

D'une manière assez étonnante, on remarque que les couples sans enfants demandent des trois pièces. La demande de logement tient alors peut être compte de l'arrivée prochaine d'un enfant dans le couple.

Les isolés sans enfants demandent eux majoritairement des deux pièces.

40% des familles complexes et des couples avec enfants désirent emménager dans un quatre pièces.

2 - LES DIFFICULTES LIEES AU LOGEMENT SELON LE TYPE DE MENAGE

2-1. Les couples avec enfants.

Les couples, mariés ou vivant maritalement, constituent, d'après l'étude de l'ADRS-HLM auprès des organismes HLM de Seine-et-Marne, 49 % des demandeurs de logement. Cette proportion reste très variable parmi la clientèle des circonscriptions (48 % à Meaux, 37 % à Fontainebleau). On voit cependant apparaître des différences profondes selon l'implantation géographique. Par exemple, dans le canton de Moret-sur-Loing les couples avec enfants constituent 41 % des ménages suivis par la circonscription de Fontainebleau (les couples avec enfants représentent 49 % des ménages du canton (chiffres INSEE)); dans le canton de Château-Landon (circonscription de Montereau) cette clientèle représente 64 % des ménages accueillis alors que les couples avec enfants, toujours selon l'INSEE, ne forment que 38 % des ménages du canton.

On peut remarquer que les couples avec enfants sont moins nombreux à Château-Landon, mais ils constituent une grande partie de la clientèle des services sociaux, comme s'il y avait là une concentration de familles "défavorisées".

D'une manière générale les circonscriptions sociales sont amenées à travailler plus fréquemment avec des familles ouvrières (environ 40 % de la clientèle). Pour les couples où le chef de ménage est ouvrier, le poste occupé par celui-ci se situe principalement dans les catégories OS, OP ou OQ de bas niveau. Quant aux employés ils sont généralement employés de collectivité, de commerce, au service de particuliers, parfois secrétaires. Ils constituent environ 20 à 25 % de la clientèle des services sociaux bien que cette proportion se modifie aujourd'hui avec les problèmes liés à l'accession à la propriété des couples avec enfants dont le revenu est légèrement supérieur au SMIC.

On peut notamment percevoir ce phénomène lorsqu'on examine la proportion des couples avec trois enfants et plus. Celle-ci semble plus élevée dans les villes nouvelles : ces familles nombreuses représentent 29 % des couples avec enfants pris en charge par la circonscription de Fontainebleau, 36 % par celle de Meaux et environ 42 % par celle de Cesson (qui couvre la ville nouvelle de Melun-Sénart).

En ce qui concerne l'endettement des accédants, les couples mariés constituent 81% (8% vivant maritalement) des dossiers présentés à la Commission Départementale d'Aide aux Accédants en Difficulté. Dans 90 % des cas la famille a deux enfants ou plus à charge ;

53% des chefs de famille (de l'ensemble des accédants en difficulté) sont employés et très majoritairement Français.

L'endettement dans le secteur locatif des couples avec enfants touche plus de la moitié des ménages sans activité, près du tiers des ménages ouvriers et environ 20 % des employés.

L'endettement semble proportionnellement plus important dans les familles nombreuses.

Tableau n° 17

ENDETTEMENT DES COUPLES SUIVANT LE NOMBRE D'ENFANTS

Nombre d'enfants	Nombre de familles	Nombre d'endettés	Nbre d'endettés/ Nbre de familles
1	59	11	19%
2	42	11	26%
3	33	14	42%
4	10	5	50%
5 et plus	19	10	53%
Total	153	51	31.3%

Source : CAF Fontainebleau.

Or les familles nombreuses ne sont plus aujourd'hui "protégées" par rapport à l'expulsion : l'exécution ou la menace concerne 6 % des couples avec enfants connus.

D'après l'étude de l'équipe sociale de la CAF (6), 10 % des couples avec enfants disent habiter un logement surpeuplé, et parmi les familles avec quatre enfants et plus, ils sont 17 %.

Le surpeuplement est considéré en règle générale comme une inadéquation entre la surface du logement et la composition de la famille. Cependant, cette notion de surpeuplement peut être différente pour les familles concernées selon leur habitude de vie, leur capacité à supporter telle ou telle situation et il peut alors être plus ou moins bien vécu selon qu'il est ou non ressenti comme le problème prioritaire.

2-2. Les couples sans enfants à charge.

Cette catégorie de ménages est la moins fréquente dans toutes les circonscriptions. Elle est constituée de jeunes couples, de couples n'ayant plus d'enfant à charge et de couples à la retraite. Ils forment cependant 20 % des demandeurs de logement auprès des organismes bailleurs. Comme le montre le tableau ci-dessous, ce pourcentage varie selon les circonscriptions. Ainsi, Fontainebleau et Moret-sur-Loing dépendent de la circonscription de Fontainebleau, relativement privilégiée pour le logement. Quant à la circonscription de Montereau, représentée ici par Nemours et Château-Landon, elle est très rurale toutefois quelques cités concentrent beaucoup de familles nombreuses et de familles monoparentales.

Tableau n° 18

COUPLES SANS ENFANTS A CHARGE SELON LE CANTON

Canton	Fontainebleau	Moret-sur-Loing	Nemours	Château-Landon
Données INSEE	28 %	36 %	34 %	30 %
Couples suivis par les C.S. parmi l'ensemble des familles connues	14 %	6 %	4 %	6 %

Dans la grande majorité des cas un revenu est assuré par un salaire (ou par une retraite).

La demande en matière de logement adressée aux services sociaux est pour une moitié d'ordre administratif.

2-3. Les familles monoparentales

Selon l'étude de l'ADRS-HLM (7), elles constituent 14 % des demandeurs de logement. Ce chiffre semble assez bien illustrer le fait que le problème du logement pour ces familles est tout-à-fait dominant, parmi les autres difficultés auxquelles elles sont confrontées.

Tableau n° 19

FAMILLES MONOPARENTALES SELON LE CANTON

Canton	Fontainebleau	Moret-sur-Loing	Nemours	Château-Landon
Données INSEE	5 %	5 %	4 %	4 %
Familles monoparentales suivies par les C.S.	23 %	29 %	26 %	18 %

Dans plus de la moitié des familles monoparentales il y a un enfant et dans un peu plus de 10 %, il y en a trois et plus.

Les familles monoparentales ont à leur tête une femme dans une majorité écrasante de cas. Ces familles comprennent deux types de situation: les femmes célibataires avec un enfant à charge, et les femmes avec un ou plusieurs enfants assurant seules la charge du ménage à la suite d'une séparation, d'un divorce ou du décès du conjoint.

La moitié de ces femmes sont sans activité et quand elles travaillent, elles sont le plus souvent employées (femmes de service, chez des particuliers, dans le commerce). Les sans activité (l'autre moitié) vivent avec l'A.P.I.. (Allocation de Parent Isolé). Ces ressources limitées sont fréquemment à l'origine de dettes de loyer pouvant entraîner l'expulsion.

En effet, face à un bailleur ou un juge, une A.P.I. est un revenu aléatoire, le salaire constituant, même en présence d'autres dettes, des ressources plus crédibles.

Selon l'étude de l'équipe sociale de la C.A.F., parmi les familles monoparentales qui sont en hébergement ou qui cherchent à être hébergées, les problèmes diffèrent selon que le chef de famille est une jeune femme célibataire seule avec enfant ou une femme avec des enfants à charge en situation de séparation, divorce ou veuvage.

Dans le premier cas, le plus souvent le logement est celui des parents. Se pose alors le problème de la promiscuité et l'attitude fréquente de rejet, de conflit par rapport à l'éducation et à la prise en charge par les parents de leur fille et de son enfant. Dans ce cas

précis, lorsque les familles monoparentales sont sans activité, elles sont en général plus "pressées" par la nécessité de trouver un logement que celles ayant une activité. En effet, ces dernières en travaillant, non seulement apportent des revenus, mais se prennent en charge avec leurs enfants.

Dans le deuxième cas, la situation a comme origine la plus fréquente, le divorce. L'éclatement du couple entraîne une nécessité urgente de trouver une solution d'hébergement et de relogement. (Ce fait est un coefficient multiplicateur de la demande en matière de logement. Là où un seul logement suffisait pour un couple avec enfant, deux deviennent nécessaires).

Pour la plupart des conjoints qui restent seuls avec des enfants à charge, il y a absence de ressources au moment de la rupture ; en conséquence, ne disposant pas de bulletin de salaire, il y a impossibilité de constituer un dossier de demande de logement en règle.

Le nombre d'enfants à charge accentue le problème. En effet, il est plus difficile de trouver une solution de logement avec trois, quatre, cinq, six enfants que pour une famille avec un ou deux enfants.

La position des bailleurs en ce qui concerne les familles monoparentales est tout-à-fait significative : elles constituent une "population à risque". Cette attitude vient redoubler leurs difficultés d'accès au logement social.

Sur Meaux, par exemple, l'OPAC de cette commune reste l'un des organismes "accueillant" vis-à-vis de ces familles, mais la contrepartie est un effet de concentration dans certains quartiers.

Tableau n° 20

POPULATION PRISE EN CHARGE PAR LA C. S. DE MEAUX SELON LE SECTEUR

Quartier	Pierre Collinet	Beauval	Meaux diffus	Rural
% de familles monoparentales mal logées	37 %	34 %	21 %	18 %

2-4. Les ménages isolés

Les ménages isolés (célibataires, divorcés, veufs) représentent environ 15 à 20 % de la clientèle des circonscriptions sociales. Ils sont, très majoritairement, français et sans activité professionnelle (si on excepte les retraités), pour la moitié d'entre eux ils sont hébergés, sans domicile personnel, ou en habitat précaire et ce sont plutôt des jeunes, mais aussi des personnes de plus de 40 ans.

Ceux qui travaillent occupent principalement des fonctions d'employés (des services, collectivités locales ...) et ont plutôt moins de 25 ans. La présence de personnes seules s'explique (à Fontainebleau notamment) par l'offre plus importante que dans certaines communes du secteur de petits logements (studios, deux pièces).

Parmi ceux qui n'ont pas d'activité professionnelle et sont sans ressources ou avec des ressources de type allocations (chômage, A.A.H....), 46 % ont moins de 25 ans. Leur demande est essentiellement une demande d'hébergement du fait de l'absence de ressources et de solidarité familiale.

En résumé, les différentes communes étudiées n'ont pas du tout le même rayonnement: certaines retiennent la grande majorité de leurs inscrits (Mitry-Mory, Chelles...) alors que d'autres les voient diriger leurs choix ailleurs (Provins, Montereau...).

Par ailleurs, le choix des communes de résidence n'est pas indépendant de la nationalité des prioritaires.

Quant au type de logement, ce sont les deux, trois et quatre pièces qui sont le plus demandés. La structure familiale influe à ce niveau sur la taille du logement demandé.

Les couples avec enfants sont les principaux "clients" des services sociaux en matière de logement en Seine-et-Marne, mais les couples en difficulté se rencontrent aujourd'hui dans l'habitat social mais aussi dans l'accession. Le type de population concernée n'est pas le même dans l'un ou l'autre cas et les difficultés varient selon les secteurs géographiques et le type d'habitat local.

La moitié environ des femmes seules avec un ou plusieurs enfants à charge sont sans activité et vivent de l'A.P.I.. Ces ressources limitées sont fréquemment à l'origine de dettes de loyer et l'accès au logement social est rendu difficile pour ces familles dans la mesure où les bailleurs estiment qu'une allocation est un revenu bien trop aléatoire. Par ailleurs, les problèmes diffèrent selon que le chef de famille est une jeune femme célibataire seule ou avec enfants ou une femme avec des enfants à charge en situation de séparation ou de veuvage. Dans le premier cas, le plus souvent le logement est celui des parents, parfois celui d'amis. Dans le second l'éclatement du couple entraîne une situation d'urgence.

Les personnes seules sont très majoritairement de nationalité française et sans activité professionnelle. Parmi celles qui n'ont pas d'activité professionnelle et sont sans ressources ou avec des ressources de types allocations, près de la moitié ont moins de 25 ans. L'accès au logement social est pratiquement impossible pour cette catégorie de population, elle en est exclue de fait.

CONCLUSION

On peut appréhender le profil des demandeurs de logement social à partir du fichier des Mal-Logés, à la fois en étudiant les inscrits et les prioritaires.

Le demandeur de logement social Seine-et-Marnais est Français (76 % pour les inscrits, 71 % pour les "prioritaires") ; il a ou non des enfants (46 % des prioritaires n'ont pas d'enfants). Si la personne mal-logée est d'origine africaine, la taille de la famille est souvent supérieure à quatre personnes, alors que les personnes isolées sont surtout françaises. Les revenus de ces personnes sont faibles (plus d'un tiers des "prioritaires" ont moins de 2500 F. par mois et par unité de consommation) ; ils varient avec la nationalité, la structure familiale et l'âge.

Le type de logement social attribué dépendant étroitement des revenus, on trouve donc une majorité de "prioritaires" (67 %) en PLR. Ce pourcentage varie suivant les communes d'inscription (93 % de PLR à Provins et 30 % à Savigny-le-Temple).

Quant aux priorités (qui concernent près d'un tiers des personnes de notre échantillon), elles concernent pour la moitié d'entre elles l'habitat anormal ou inadapté.

En outre, les différentes communes étudiées n'ont pas du tout le même rayonnement: certaines retiennent la grande majorité de leurs inscrits (Mitry-Mory, Chelles ...) alors que d'autres les voient diriger leurs choix ailleurs (Provins, Montereau ...).

Par ailleurs, le choix des communes de résidence n'est pas indépendant de la nationalité des prioritaires.

Quant au type de logement, ce sont les deux, trois et quatre pièces qui sont le plus demandés. La structure familiale influe à ce niveau sur la taille du logement demandé.

Les couples avec enfants sont les principaux "clients" des services sociaux en matière de logement en Seine-et-Marne, mais les couples en difficulté se rencontrent aujourd'hui dans l'habitat social mais aussi dans l'accession. Le type de population concernée n'est pas le même dans l'un ou l'autre cas et les difficultés varient selon les secteurs géographiques et le type d'habitat local.

Deuxième chapitre

**ENDETTEMENT ET PRECARITE
OU LES MULTIPLES FACETTES DES PROBLEMES
DE LOGEMENT**

Cette seconde partie sera consacrée à la fois à une description et à une analyse des multiples difficultés liées au logement que rencontrent certaines familles. L'objectif étant d'essayer de dégager une typologie des problèmes selon le type de familles, mais aussi de sérier les facteurs qui contribuent à mettre celles-ci en difficulté.

Les divers éléments qui ont permis de rédiger cette partie plus qualitative sont issus du traitement d'un questionnaire envoyé aux C.C.A.S. du département, d'entretiens réalisés auprès des responsables des onze Circonscriptions Sociales de Seine-et-Marne et enfin d'une série d'interviews de responsables d'institutions départementales (Préfecture et Sous-Préfecture, DASS-Etat), d'organismes à vocation sociale (CAF, UDAF), d'associations agissant dans le domaine du logement et de l'action sociale (Logement 77, Secours Catholique, Emmaüs ...) et enfin des responsables de Centres Communaux d'Action Sociale

Pour réaliser cette étude, la Direction Départementale de l'Equipement avait souhaité qu'une enquête soit réalisée auprès d'un certain nombre de C.C.A.S.. Le CREDOC a donc élaboré un questionnaire qui avait pour objectif d'évaluer d'une part les difficultés rencontrées par les communes en matière de logement pour les plus démunis, et d'autre part de mieux appréhender les différentes actions mises en place localement pour y répondre.

Le questionnaire se composait de cinq parties ;

- la première était relative à la politique du logement social dans la commune ;
- la deuxième concernait les circuits par lesquels des demandes liées au logement parvenaient aux C.C.A.S. et les réponses qu'ils avaient pu éventuellement y apporter ;
- la troisième interrogeait sur le profil des personnes formulant ces demandes ;
- la quatrième essayait d'évaluer le nombre de demandes relatives à des problèmes de logement qui leur avaient été adressées ;

- la cinquième enfin, s'intéressait plus spécifiquement aux types de problèmes de logement qui étaient à l'origine de celles-ci.

La Direction Départementale de l'Équipement nous a confié une liste de quatre vingt une communes à enquêter dans le département. Quarante quatre ont répondu, c'est-à-dire un peu plus de la moitié. Nous étions conscients de la difficulté pour les responsables des C.C.A.S. ou les élus locaux (des petites communes surtout) de répondre à l'ensemble des questions, mais il nous paraissait indispensable pour cette étude de disposer d'un maximum d'informations précises. Nous ne pouvons que regretter le fait que certaines communes n'aient pas retourné le questionnaire, et cela malgré nos multiples relances.

Par ailleurs, dans le cadre des interviews de responsables d'institutions départementales, nous avons rencontré la personne, Chargée de Mission du RMI auprès du Conseil Général, adjointe du Directeur Départemental de la D.A.S.S.M.A. Lors de cet entretien nous avons évoqué les interviews que le CREDOC devait réaliser auprès des responsables de Circonscription Sociale. D'un commun accord il a donc été décidé d'élaborer une grille d'entretien spécifique pour ces interviews. Ce matériau, soit un entretien avec chacune des responsables des onze circonscriptions sociales, devait nous permettre d'obtenir une photographie suffisamment complète des problèmes de logement de la "clientèle" des assistantes sociales, et ceux concernant les plus démunis plus particulièrement.

Cette grille d'entretien a été construite dans le but de recueillir des informations concernant le territoire de la circonscription rencontrée. Elle comprenait cinq parties :

- la première était relative aux problèmes de logement rencontrés par les ménages et à leur évolution(avec une description rapide du type d'habitat local) ;
- les caractéristiques de ces ménages à l'origine de la demande ;
- le traitement de ces demandes par les assistantes sociales ;
- les politiques locales en matière de logement, notamment celles concernant les quartiers dans lesquels les problèmes sont plus particulièrement concentrés et celles concernant les plus démunis ;
- la cinquième enfin s'intéressait aux aspects institutionnels, à la dynamique interpartenariale à propos des problèmes de logement.

Après avoir vu les caractéristiques des ménages et leurs difficultés de logement, nous allons nous efforcer dans ce chapitre, de recenser les problèmes de logement et les situations par lesquelles ils se manifestent, et d'étudier les facteurs qui contribuent aux difficultés de logement.

Dans la plupart des cas, le problème du logement semble traduire une inadéquation entre le besoin des ménages et les logements auxquels ils peuvent prétendre (notamment en ce qui concerne les personnes en situation de rupture familiale ou conjugale, les familles monoparentales, les ménages sans activité professionnelle ou avec des revenus très faibles, et enfin les isolés sans ressources). Il semble exister en effet, un certain décalage entre les conditions d'offre de logements sur le marché et les possibilités financières de ces ménages.

Malgré la diversité des cas, le problème de logement se manifeste principalement à travers plusieurs types de situations : les situations d'endettement, les situations de précarité par rapport au logement qui, dans les cas limites, peuvent aller jusqu'à l'absence de toit.

I - LE PROBLEME DE LOGEMENT DES MENAGES : L'ABSENCE DE RESSOURCES OU DES RESSOURCES LIMITEES.

1 - L'ENDETTEMENT

C'est pour des raisons financières que les ménages abordent le plus fréquemment les travailleurs sociaux sur des problèmes de logement (tableau n°21).

Plusieurs facteurs contribuent à ces difficultés financières : le chômage, les ressources limitées (RMI, API, AAH, petite retraite, salaire modeste), le nombre de personnes dans la famille, les ruptures conjugales ou familiales, les problèmes de santé, ...

Cependant, comme le montre le tableau ci-dessous, il est nécessaire de différencier l'endettement du fait des impayés de loyer et l'endettement du fait du non remboursement des prêts à l'accession.

Tableau n° 21

NOMBRE DE CCAS AYANT RECU DES DEMANDES LIEES A UN PROBLEME DE LOGEMENT SELON LE TYPE DE DIFFICULTES RENCONTREES

Problèmes rencontrés	Oui	Non
Impayés de loyer	15	7
Remboursements de prêts	13	10
Habitat précaire	11	12
Autres (habitat éloigné, divorce, famille monoparentale, jeune moins de 25 ans)	15	8

Source : CREDOC enquête auprès des CCAS de Seine-et-Marne (1989).

1-1. Les impayés de loyer.

Près de la moitié des ménages endettés sont des ménages sans emploi. Par ailleurs l'endettement concerne 34 % des familles monoparentales (d'après l'étude de l'équipe sociale de la CAF de Fontainebleau), et lorsqu'elles ont deux enfants dans un cas sur deux elles sont touchées par ce problème. D'autre part près d'un tiers des couples avec enfants sont endettés.

En fait, les ménages les plus concernés par les problèmes de dettes de loyer sont les ménages avec des problèmes d'emploi et ayant des enfants.

Pour le responsable du C.C.A.S. de Meaux, c'est le problème le plus important auquel ils sont confrontés : en 1986, il y avait 25 % d'impayés dans le parc HLM de l'OPAC, essentiellement concentrés sur la P. Collinet, mais aussi sur Beauval. Le C.C.A.S. a donc mis en place une Commission Locale des Dettes de Loyer à laquelle participent le Maire-adjoint chargé des Affaires sociales, le C.C.A.S., l'OPAC, le Centre d'Hébergement d'urgence, la Circonscription sociale et des travailleurs sociaux. Les cas sont étudiés un par un de manière à distinguer les ménages en difficulté passagère, des ménages en difficulté chronique et enfin les mauvais payeurs.

Dans le premier cas, il s'agira de réaliser un montage financier avec la CAF pour obtenir un prêt pouvant aller jusqu'à 20000 F., ou bien il sera nécessaire de faire des démarches pour obtenir des allocations et une ultime solution (notamment pour les familles monoparentales), proposer un accueil en Centre d'Hébergement d'Urgence.

En ce qui concerne le second type de ménage il s'agit là, selon le responsable du CCAS d'un noyau dur pour lequel toutes les solutions ont été épuisées ou inefficaces.

Enfin pour les "mauvais payeurs", c'est-à-dire ceux qui auraient les moyens de payer, mais qui ne paient jamais, le seul recours c'est l'expulsion. Sur ce dernier point, il faut noter que plusieurs responsables de circonscriptions ont évoqué ce cas où le locataire, avec des revenus conséquents ne payait pas et attendait l'injonction de l'huissier. Le même constat a été fait par les bailleurs interrogés, comme s'il s'agissait là plus d'un mode de fonctionnement.

Pour les organismes HLM ayant répondu à l'enquête de l'ADRS-HLM, la principale cause de l'endettement des familles est une mauvaise gestion du budget. Viennent ensuite dans l'ordre les problèmes administratifs et le chômage, puis les difficultés relationnelles au sein

du couple. En fait, l'endettement au niveau du loyer ne peut s'analyser qu'à travers un endettement plus général des ménages dans une société très incitative à la consommation. Les ménages à faibles ressources sont les plus touchés par ce système. L'accumulation de crédits (équipement, voiture ...) alourdit le budget et conduit souvent au non paiement du loyer. Une dette de loyer est souvent accompagnée d'autres dettes.

Dans quelques cas, il faut noter que le paiement du loyer n'est pas la valeur prioritaire, surtout quand les revenus sont faibles et qu'il faut bien que les familles fassent des "choix", mais aussi quand le logement est perçu "comme une obligation de la société".

La nécessité de l'achat d'une voiture comme moyen de déplacement en Seine-et-Marne est fréquemment évoqué par les ménages, mais aussi par les travailleurs sociaux. C'est un poste important au niveau du budget, dont il semble difficile de faire l'économie (pour conserver un emploi notamment). Cependant, un certain nombre de ménages endettés n'ont pas de voiture (c'est le cas pour 63 % des ménages endettés sur le secteur de Fontainebleau).

Pour les travailleurs sociaux, dans la majorité des cas, le chômage ou l'inactivité professionnelle reste à l'origine des difficultés des familles. Pour les directeurs de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale rencontrés, la dette de loyer n'est qu'un aspect du processus de désocialisation de ces familles : "inactifs depuis longtemps, ils ont "perdu" l'habitude de payer ...". Certains ménages se retrouvent avec 60 ou 80000 F. de dettes de loyer et plus ils sont endettés plus il est difficile de les aider. C'est pourquoi selon certaines responsables de circonscription, mais aussi de C.H.R.S., il serait parfois nécessaire d'expulser plus rapidement les familles, les dettes seraient moins importantes et ainsi la réinsertion serait plus aisée.

1-2. Les accédants en difficulté.

Au cours de l'année 1987, 387 familles ont pris contact avec l'U.D.A.F. dans le cadre du "dispositif départemental d'aide aux accédants à la propriété en difficulté", mais ce sont aussi 888 signalements qui ont été effectués dans ce cadre par divers organismes (dans l'ordre du nombre de signalements : Section Départementale d'Aides Publiques au Logement, Comptoir des Entrepreneurs, Services Sociaux, S.A.N. de Melun-Sénart, Préfecture ou municipalités, Logement 77, Crédit Foncier de France, G.M.F./CARPI et enfin des associations).

On constate que sur 37 cantons de Seine-et-Marne, 32 sont représentés, dont en majorité les cantons de Brie-Comte-Robert (24 %) et Savigny-le-Temple (17 %). La ville nouvelle de Melun-Sénart représente à elle seule près de 40 % des signalements reçus à la commission dont 12 % sur la commune de Moissy-Cramayel (il faut signaler cependant qu'une permanence de l'UDAF a été mise en place dans cette ville nouvelle, ce qui peut expliquer ce chiffre). Cependant sur une commune comme Lieusaint (proche de Moissy) les programmes d'accèsion représentent 56 % du parc de logements, avec une aspiration vers le bas des C.S.P. : en majorité on y trouve du "pavillon social".

80 % des accédants en difficulté signalés sont mariés, 8 % vivent maritalement, et un peu plus de 9 % sont séparés ou divorcés. 7 % des chefs de ménage ont moins de 31 ans et 33 % ont plus de 40 ans. Plus de la moitié sont employés.

79 % des accessions ont été financées par un Prêt Aidé à l'Accession (P.A.P.) et 20 % par un prêt conventionné. Plus de la moitié ont souscrit un ou deux prêts complémentaires et 18 %, trois. Plus du tiers ont contracté un prêt en dehors de la période dite "difficile" (de juillet 1981 à décembre 1984 alors que les taux d'intérêt étaient élevés) et ces emprunteurs ne peuvent donc pas bénéficier de mesures gouvernementales susceptibles d'alléger leurs charges de remboursement.

75 % des familles rencontrées dans le cadre du dispositif en 1988 avaient un retard dans le remboursement de leurs prêts immobiliers. Un tiers d'entre elles avaient un arriéré de plus de 40.000 F. et le quart un arriéré supérieur à 50000 F.

La lecture du tableau ci-après fait apparaître que 57 % des accédants rencontrés dans le cadre du dispositif ont un taux d'effort supérieur à 37 % du revenu familial.

Les retards dans le remboursement des prêts s'accompagnent très souvent d'autres difficultés financières (découverts bancaires, retards de paiement : impôts, EDF/GDF, téléphone, crédits à la consommation, cantine, ...).

La Commission Départementale d'Aide aux Accédants en Difficulté estime que les causes principales de ces difficultés financières sont également une mauvaise gestion du budget familial et un surendettement en matière de crédit à la consommation.

Tableau n° 22

**TAUX D'EFFORT¹ DES MENAGES SEINE-ET-MARNAIS
EN DIFFICULTE DANS L'ACCESSION**

Taux d'effort	Pourcentage
Moins de 33 %	18,3
Entre 33 et 37%	14,7
Entre 37 et 45 %	18,8
Entre 45 et 55 %	16,8
Plus de 55 %	21,4

Source : Commission d'aide aux accédants en difficulté.

Des difficultés relationnelles au sein de la famille accompagnent fréquemment ces difficultés financières. Ces situations préoccupent beaucoup les assistantes des circonscriptions : "nous sommes préoccupées par la montée des déséquilibres psychologiques" (Noisiel). "La vente signifie un effondrement des valeurs familiales, une rupture de l'harmonie familiale qui s'accompagnent de conflits ou de problèmes d'enfance maltraitée" (Provins).

Aujourd'hui toutes les circonscriptions sociales ont à aider des familles endettées dans l'accession. Seul, le secteur géographique de Fontainebleau est peu affecté par ce problème. En effet, il n'existe pas de constructions neuves à vendre et accessibles aux revenus des ménages connus des travailleurs sociaux.

Dans la circonscription de Villeparisis, les cantons du Nord, très ruraux, connaissent un gros développement des lotissements en accession dans la mesure où le terrain n'est pas cher. Il y a beaucoup de gens de la Seine-Saint-Denis qui trouvent là à se loger. Mais ils n'ont pas envisagé la difficulté du transport dans cette région : peu de transport en commun, communication transversale difficile (avec Meaux par exemple). Ce problème d'isolement se pose dans d'autres régions du département dont les moyens de

¹Taux d'effort = $\frac{\text{Mensualités prêts immobiliers} - \text{APL}}{\text{Revenus hors prestations familiales}} \times 100$

communications sont peu développés (notamment dans le sud : Provins, Montereau, mais aussi l'est : Coulommiers).

D'autre part dans des zones à dominantes rurales comme Provins par exemple, pour des gens du village, ceux qui achètent dans les lotissements sont et restent "de l'extérieur" avec un mode de vie très différent. Et puis les accédants, déracinés, après l'euphorie des premiers mois reforment le cercle familial et se ferment vis-à-vis de l'extérieur.

Les problématiques sont très semblables dans le département : doublement du nombre d'habitants par construction de lotissements autour d'un vieux village, pas d'équipements collectifs (crèche) pour accueillir ces populations de la banlieue parisienne. Les maires de ces communes prennent de plus en plus conscience des effets et du coût de ces politiques favorables à l'accession.

Beaucoup de responsables de circonscription ont constaté qu'il était plus facile dans certains cas d'être propriétaire que locataire soit à cause des exigences des bailleurs (c'est le cas dans les circonscriptions de Noisiel, Chelles, Meaux ...), soit à cause du prix des loyers et surtout du montant des charges (Marne-la-Vallée ...), soit parce qu'il n'y a pas assez de logements sociaux comme à Chelles (accession possible avec un apport de 7000 F., familles accédant avec des revenus à peine supérieur au SMIC et bénéficiant de l'APL).

L'Office HLM de Montereau constate qu'il y a de plus en plus d'accédants qui demandent un logement à Survilliers après avoir vendu (par contrainte) leurs pavillons, mais les bailleurs (Offices y compris) hésitent beaucoup à reloger ces ménages très endettés. A l'inverse dans certaines circonscriptions (Montereau, Meaux) les travailleurs sociaux ont été étonnés de retrouver des familles endettées dans le logement social, et qui aujourd'hui étaient accédantes ... sans avoir épongé leurs dettes.

Lorsqu'une famille accédante vient à la circonscription de Meaux demander une aide d'urgence, celle-ci est en règle général et après examen du problème accordée. Mais les assistantes sociales précisent aux familles qu'elles n'interviendront pas sur des problèmes financiers sans un diagnostic précis réalisé par l'association Logement 77. Certaines accessions sont en effet ingérables. Logement 77 émet un avis, et s'il s'avère que le problème financier est insoluble les assistantes travaillent avec la famille pour la préparer à l'idée de revendre la maison avant que la situation ne soit catastrophique. C'est un travail très délicat.

2 - LES SITUATIONS D'HABITAT PRECAIRE

2-1. Populations concernées.

Toutes les circonscriptions sociales sont confrontées à ce problème, plus ou moins selon les situations géographiques (tableau n° 23) et pourtant aucune des personnes rencontrées (assistantes sociales, directeurs de CHRS, animateurs d'associations caritatives) n'a pu, et ne peut dire quel est le nombre des ménages en situation d'habitat précaire ou sans-abri.

Tableau n° 23

MENAGES SUIVIS PAR LES CIRCONSCRIPTIONS SOCIALES

Statut	Noisiel		Provins		Fontainebleau		Meaux	
Propriétaires	21	1%	87	7%	202	8%	55	3%
Accédants	557	26%	336	26%	369	14%	178	12%
Locataires	1233	58%	699	55%	1642	65%	1074	68%
Situations d'habitat précaire	309	15%	149	12%	324	13%	274	17%
TOTAL	2120	100%	1271	100%	2537	100%	1581	100%

Source : CREDOC, Enquête auprès des responsables des Circonscriptions de Seine-et-Marne.

(Nous n'avons pu obtenir ce type de résultats complets pour les autres circonscriptions)

Aujourd'hui une fraction de la population Seine-et-Marnaise (des isolés sans abri, certaines familles expulsées) "échappe" aux diverses instances de contrôle, aux dispositifs d'aide mis en place, aux associations.

Une partie des personnes qui errent dans les agglomérations, se présentent aux centres d'hébergement et dispensaires de soins gratuits, accueils d'urgence, "soupes" et distributions alimentaires.

Déjà fragiles en période d'emploi favorable, elles ont perdu un jour leur logement et n'arrivent plus à sortir de cette situation où les difficultés se cumulent.

Or, à partir du moment où une personne ou une famille a perdu son logement, c'est l'errance qui commence. Chaque solution trouvée est temporaire : elle passe d'un hébergement à une cohabitation, ou à la rue, selon les périodes souvent courtes, qui rendent impossible la recherche d'un emploi ou une scolarisation régulière des enfants.

"L'image traditionnelle du "clochard" qui aurait choisi son sort et aurait aménagé son mode de vie est trompeuse : aujourd'hui, ceux et celles qu'on appelle les "sans domicile fixe" n'ont pas voulu ni choisi leur condition" (Responsable association caritative).

Cette population, en majorité isolée, ne doit pas masquer la population qui vit en habitat de fortune (entrepôt, parking, cave, voiture), en caravane ou en surpeuplement chez d'autres souvent eux-mêmes démunis. Il s'agit alors de familles avec un ou plusieurs enfants, expulsées.

En définitive, les familles en surpeuplement, familles expulsées, familles hébergées chez des tiers ou en foyer, pourraient rejoindre les "sans domicile fixe" si leur situation s'aggravait un tant soit peu.

L'augmentation ces dernières années des micro-bidonvilles que sont les regroupements, en caravanes sédentaires, de personnes et de familles est un signe de l'aggravation de la situation du logement des plus défavorisés.

La grande majorité des personnes accueillies et soutenues par les associations caritatives, et les travailleurs sociaux sont en situation de fragilité très tôt dans leur histoire (problèmes familiaux, niveau d'instruction et de qualification). Elles sont souvent les héritières d'une histoire familiale déjà marquée par la pauvreté ou la précarité.

On peut emprunter au rapport WRESINSKI (8) cette définition.

"La précarité est l'absence d'une ou de plusieurs sécurités permettant, aux personnes et aux familles, d'assurer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives. Elle conduit le plus souvent à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle tend à se prolonger dans le temps et devient persistante, qu'elle compromet gravement les chances de reconquérir ses droits et de réassurer ses responsabilités par soi-même dans un avenir prévisible".

2-2. L'habitat insalubre, les situations de péril, les micro-bidonvilles et les baraquements.

L'habitat insalubre

Au tableau, dressé précédemment il faut ajouter la situation des très mal logés. Ainsi, à Villeparisis, un propriétaire privé logeait une dizaine de familles dans des abris de jardin en bois. Ils sont parfois sept ou huit dans une seule pièce. Rappelons qu'en 1982, en Ile-de-France :

- 20.064 résidences principales n'avaient pas l'eau courante
- 310.260 logements seulement l'eau froide (sans WC, ni sanitaires, ni chauffage).

Pour tous les habitants de tels logements, la question d'avoir un toit est apparemment résolue. Mais dans quelles conditions de vie ? Et lorsqu'un projet de rénovation ou de réhabilitation plane sur ces logements, les habitants les plus pauvres voient venir l'errance à nouveau.

Le point commun, entre toutes ces populations marginalisées, outre les difficultés de la vie quotidienne, c'est l'insécurité du lendemain.

Le tableau ci-dessous permet de situer l'ampleur du problème. Même si on ne peut systématiquement associer îlot sensible et habitat insalubre, très fréquemment les quartiers ainsi classés se caractérisent par un habitat très détérioré.

Tableau n° 24
AMPLEUR DES BESOINS EN TERMES DE REHABILITATION
LIES AUX ILOTS SENSIBLES EN ILE-DE-FRANCE

Localisation	Ensemble du patrimoine (données 1987)		Réhabilitations effectuées	
	Nbre de logements locatifs	Dont en îlots sensibles Gros travaux	Logements réhabilités.	Dont en îlots sensibles
Paris	180.005	2.487	6.605	308
Val-de-Marne	121.904	13.099	14.986	3.534
Seine-et-Marne	70.489	9.529	9.013	3.382

Source : AFICIL Ile-de-France

Le problème de l'habitat insalubre se rencontre dans beaucoup de communes urbaines ayant un centre ancien, mais aussi dans les petites communes urbaines comme Coulommiers, Lizy-sur-Ourcq, Tournan-en-Brie.

Ce problème est techniquement et humainement délicat dans la mesure où les réhabilitations de ces vieux quartiers conduisent généralement à un déplacement de ses habitants les plus pauvres ou les plus attachés à leur histoire locale. Par exemple dans la ville basse de Montereau la vétusté de l'habitat pose à court terme la question de sa réhabilitation, mais certaines personnes âgées de ce quartier ne veulent pas être relogées à Surville (ce qui serait possible rapidement). Ce type d'habitat permet parfois, comme à Provins, à des jeunes et des adultes bénéficiaires du RMI de rester "au coeur de la ville" en squattant des immeubles vétustes et inhabités.

A Montereau, à Provins, mais aussi dans la circonscription sociale de Chelles, dans les zones plus rurales, certains ménages logent dans de vieilles maisons, dans des corps de fermes insalubres. Souvent anciens ouvriers agricoles, ils n'est pas question pour eux de rompre avec leur passé, avec une histoire qui s'est inscrite dans ces lieux. Souvent, ils ne veulent pas être relogés ... en HLM.

Les hôtels meublés ou garnis

La présence d'un nombre conséquent d'hôtels garnis (également dénommés "hôtels de Préfecture") dans certains centres anciens peut constituer, entre autres, un indice d'insalubrité potentielle d'un quartier, à relier au niveau médiocre de ces hôtels et aux caractéristiques de leur population.

D'une manière générale, les hôtels meublés disparaissent. Face à ce constat les réactions et les attitudes évoluent entre deux tendances opposées, à savoir :

1) l'hôtel meublé¹ présente des conditions d'hébergement inacceptables et il doit disparaître car il faut offrir d'autres formes de logements plus décentes : logements HLM pour les familles, foyers pour les isolés.

¹ Les meublés regroupés entre autres avec les chambres de bonnes dans les logements non-ordinaires sont parfois comptabilisés avec les logements insalubres pour la détermination des besoins de construction.

2) malgré certains abus dans l'exploitation, il présente assez souvent des avantages: intégration dans la ville, faible coût, possibilité d'autonomie. (Le foyer pour isolés n'est plus considéré comme la seule solution souhaitée, il est parfois rejeté).

Cette dernière attitude plus prudente considère que l'hôtel meublé est une structure d'accueil qui doit être préservée, tout au moins en partie, car malgré leur disparition, les besoins des occupants subsistent et sont reportés dans d'autres conditions d'hébergement parfois encore moins satisfaisantes (garnis clandestins, habitat insalubre, surpeuplement, squatt ...). Le problème n'est donc que déplacé.

Dans le cas de la Seine-et-Marne, la disparition de ces hôtels supposerait des relogements qui quantitativement ne semblent pouvoir être aujourd'hui satisfaits dans ce département. Il y a là un problème réel de moyens en dehors d'autres considérations telles que le rejet de certaines populations.

Ainsi malgré l'orientation retenue par le groupe de travail "Loger les plus défavorisés" du Conseil National de l'Habitat qui, dans son rapport d'avril 1985, formulait la proposition : "Maintenir et améliorer la fonction sociale des hôtels meublés" et d'autre part les recommandations du Secrétariat de la Commission Nationale pour le logement des immigrés, la situation en Seine-et-Marne se caractériserait plutôt par une absence de politique, voire par un laisser-faire...d'après les entretiens que nous avons pu avoir.

Dans la commune de Villeparisis, un hôtel vétuste accueille moyennant 1.000 à 1.200 F. par mois pour une chambre des travailleurs immigrés. Personne à ce jour n'a trouvé de solution pour loger ces gens. D'après les travailleurs sociaux, un des arguments de la municipalité est de dire que si on les relogé ailleurs, le propriétaire en trouvera d'autres et le problème ne sera pas résolu. Alors, comment contraindre un propriétaire à respecter les normes de salubrité ? Pourquoi ne pas démolir cet hôtel si des travaux ne sont pas effectués ?

L'interrogation reste entière : si le propriétaire engage des travaux, il se fera classer hôtel de tourisme et les personnes seront obligées de trouver un autre lieu d'hébergement à statut précaire. Ainsi, pourrait-on dire, la fonction traditionnelle d'hébergement social des hôtels meublés ou garnis, ou bien disparaît ou bien se dégrade.

Les cités d'urgence et équivalents.

Les cités de transit, cités d'urgence et autres vestiges de la destruction des bidonvilles ont connu dans le département des sorts très disparates. Certaines ont été entretenues puis réhabilitées par l'organisme propriétaire, d'autres sont devenues peu à peu des lieux de résidence obligée de ceux qui n'ont pas accès aux logements sociaux.

Une opération Habitat et Vie Sociale est en cours de réalisation dans une cité d'urgence d'une des communes du département. Cette cité existe depuis treize ou quatorze ans et quatre-vingt quatorze familles y logeaient, en majorité d'origine nord-africaine. Un immeuble a déjà été rasé, les autres vont être réhabilités. Mais il reste encore une trentaine de familles à reloger. Les plus solvables ont trouvé à se loger dans des communes de la région sur le contingent préfectoral, quelques-unes à Marne-la-Vallée, d'autres en Seine-Saint-Denis.

Mais il reste trente familles, les plus difficiles à "caser". Peu ou pas du tout solvables, familles nombreuses, familles monoparentales, adolescents et jeunes adultes au chômage, des familles dont le comportement, le mode de vie adapté peut-être à la cité d'urgence pourrait créer des troubles de voisinage importants dans un autre habitat collectif. C'est semble-t-il à ce type de problématique qu'est confrontée la municipalité depuis trois ans et à laquelle "malgré un certain nombre de démarches elle n'a guère trouvé d'issues : il semble que toutes les solutions pour reloger ces familles aient été épuisées".

Cet exemple de réhabilitation de cité de transit soulève deux types de problème. L'un concerne la complexité du relogement de familles marginalisées depuis plusieurs années. Ainsi la sous-préfecture de Meaux s'est vue dans l'obligation de reloger treize de ces familles. Or, trois d'entre elles, bien qu'ayant des ressources, ne payent pas leur loyer : habitude ou difficultés réelles ? Ce comportement n'est pas spécifique à des locataires des cités d'urgence, et se retrouve dans le logement social.

Le deuxième problème concerne la réhabilitation et ses effets souhaités ou non. La réhabilitation est suivie d'une augmentation du loyer par simple effet mécanique pourrait-on dire, dû à son coût. Mais, parfois cet effet est souhaité et l'augmentation des loyers devient un moyen. Dans notre exemple ci-dessus, la volonté commune de la municipalité et du bailleur de ne pas réinstaller la population d'origine (à cause du taux d'immigrés élevé dans la commune), conduira ce dernier à "augmenter le niveau des loyers afin d'élever le niveau social des habitants".

Cette pratique semble assez courante. Le responsable du CCAS de Melun évoquant la réhabilitation du quartier Marché-Marais, reconnaît que l'augmentation des loyers a contraint certaines familles à quitter le quartier pour aller se loger dans les HLM des communes du Mée et de Savigny.

A Mitry-Mory une cité d'urgence de soixante douze logements doit être résorbée. A chaque fois qu'un appartement se libère il est muré. C'est un choix de la municipalité et du bailleur (Office Départemental de Melun) : la cité est très dégradée et il serait trop coûteux de la rénover. Mais la moitié des familles sont connues des assistantes sociales de la circonscription et on peut se demander quel bailleur acceptera de les reloger ?

A Villeparisis une cité d'urgence a été détruite, et celle qui reste (LOGIREP) est constituée de bâtiments de vingt ans d'âge. Les appartements des familles nord-africaines sont très bien entretenus ; cependant, les cages d'escaliers sont dégradés par les jeunes, les terrasses ne sont plus perméables parce qu'elles n'ont pas été entretenues comme tout ce qui est espace extérieur. D'après la responsable de circonscription interrogée, le bailleur veut démolir cette cité pour reconstruire des appartements de deux ou trois pièces pour une population "plus huppée". Ce projet correspond tout-à-fait aux objectifs de la municipalité qui veut faire baisser le taux d'immigration (18 % actuellement).

Pourtant ces familles sont installées là depuis vingt ans pour certaines. C'est une population stable. Ils ont installé une mosquée dans les locaux collectifs résidentiels. Les chefs de famille travaillent dans l'usine de placoplâtre ou à Chelles. Seulement 28 % des familles sont suivies par les services sociaux. Tous veulent rester à Villeparisis, ils ne veulent pas aller loin, ils veulent garder leur travail.

Leur vie et leur histoire sont à Villeparisis.

Et parmi les soixante-douze ménages de la cité démolie, dix-huit familles seulement ont été relogées dans la commune.

On peut s'interroger sur les effets des réhabilitations : intégration ou nouvelle exclusion ?

3 - CONDITIONS DE LOGEMENT ANORMALES OU INADAPTEES.

3-1. Hors habitat normal

Caravanes à poste fixe

Le logement en caravane est très difficilement quantifiable. Il se situe en périphérie des villes ou le long des voies de communication. Cependant il est nécessaire de distinguer plusieurs catégories de familles. Celles qui font "le choix" de ce type d'habitat parce qu'elles sont mobiles : gens du voyage et travailleurs sur les chantiers, celles qui n'ont pas trouvé à se loger dans l'habitat locatif ou le logement social et pour qui la caravane est la seule habitation possible. Enfin, les caravanes isolées et très dégradées, ou abandonnées, accueillent les sans domicile fixe ; ce sont les plus difficiles à quantifier.

Le logement en caravane est présent un peu partout dans le département.

Dans le nord de la Seine-et-Marne, le camping-caravaning organisé semble un peu plus important que dans le reste du département. Au Mesnil-Amelot, il s'agit principalement de ménages dont le chef de famille travaille à l'aéroport de Roissy. Pour la majorité ils sont là parce qu'ils n'ont pas trouvé de logement ou bien celui-ci ne correspondait pas à leur niveau de ressources. Dans le camping-caravaning de Claye-Souilly les familles louent 1000 F. par mois l'emplacement et la caravane.

Dans ce type de camping-caravaning on retrouve également les expulsés de l'accession ou du locatif.

Il y a parfois quelques légers dérapages, comme pour les hôtels meublés. Dans la circonscription sociale de Melun où ce type d'habitat est assez développé (notamment par les familles accédantes expulsées), à Ponthierry, un propriétaire dont le terrain est habilité pour quatre ou cinq caravanes, a réussi à en accueillir vingt trois (habitées par des familles).

Mais toute famille en caravane n'est pas aussi "chaleureusement" acceptée. Dans la circonscription de Villeparisis, des familles du voyage se sont sédentarisées et elles sont propriétaires du terrain. Dans une commune comme Villevaudé, les enfants de ces familles représentent 25 % des effectifs des classes. La commune souhaiterait, d'après les assistantes sociales, voir baisser ce taux "à cause aussi des problèmes de voisinage que

posent ces familles". Mais "comme elles sont propriétaires du terrain elles ne peuvent être expulsées. La seule parade pour qu'elles ne construisent pas en dur, c'est de ne pas viabiliser les terrains". On retrouve un peu partout ces difficultés de cohabitation (dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée elles sont importantes). Malgré l'installation de terrains d'accueil dans la ville nouvelle de Melun-Sénart un accord entre le Syndicat Agglomération Nouvelle et la Préfecture a été nécessaire pour résorber la formation de terrains "sauvages".

La circonscription sociale de Montereau a évoqué le cas des personnes qui ne veulent pas quitter leur caravane, alors qu'au sein de la Commission Locale d'Insertion, un appartement dans l'habitat social était proposé. Les assistantes sociales ont alors proposé d'équiper en chauffage la caravane. Cette commune accueille sur son terrain de camping des personnes sans domicile, hébergées en caravane pendant la période hivernale (cette expérience a été réalisée également à Meaux et Provins). En fait, beaucoup de travailleurs sociaux rencontrés, de bénévoles d'associations caritatives pensent que ce type d'hébergement temporaire dans des caravanes confortables et des terrains aménagés et organisés (avec un gardien) est une solution envisageable pour répondre aux problèmes d'urgence.

L'hébergement.

Une des manifestations très importantes du problème de logement est le développement des situations d'hébergement. L'hébergement qu'il soit dans la famille ou chez des amis ou dans les structures d'accueil, est une situation d'attente, donc théoriquement provisoire. C'est aujourd'hui une forme quantitativement importante de précarité qui touche en particulier les jeunes adultes et les familles monoparentales.

Dans la circonscription de Melun près du tiers des ménages connus des assistantes sociales sont en situations d'hébergement (18 % à Fontainebleau dont 40 % de familles monoparentales, 14% à Meaux, en majorité des jeunes adultes). Dans cette dernière commune près du tiers des familles avec enfants en situation d'hébergement trouve une place temporaire en structure d'accueil de type Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

Dans la ville nouvelle de Melun-Sénart la population hébergée représentait 12 % de la clientèle des services sociaux en 1986 aujourd'hui elle concerne 30 % des ménages suivis, avec une forte densité de familles monoparentales dans la commune du Mée, et une

proportion importante de familles étrangères dans la commune de Savigny-le-Temple. Les hébergements en dehors de la famille, se décident beaucoup en ville nouvelle au gré des rencontres de fortune et de solidarité : il n'est pas rare qu'une famille monoparentale soit hébergée par une autre famille monoparentale.

En fait, la mise en place du Revenu Minimum d'Insertion a fait prendre conscience à tous les acteurs sociaux de l'ampleur du problème, dans la mesure où parmi les hébergés beaucoup ne faisaient pas appel aux services sociaux. Ainsi à Provins, 46 % des dossiers présentés en CLI concernent des jeunes adultes ou des familles avec enfants hébergés dans la famille ou chez des amis. Or il n'est pas toujours évident de répondre à de tels besoins. Notamment dans la circonscription de Provins, qui se trouve dans "une région très enclavée au niveau social, sous-équipée en structures" selon les assistantes sociales. Il n'y a en effet aucun centre d'hébergement d'urgence, pas de centre maternel pour accueillir des mères avec leurs enfants.

Une dynamique assez récente, liée à la mise en place du RMI apparaît dans l'ensemble du département, à mesure que l'ampleur du phénomène est rendue visible, par le dispositif.

Le surpeuplement.

Sont considérées comme situations de surpeuplement accentué les cas dans lesquels une famille habitant un logement ne dispose pas d'une surface théorique supérieure à 4m² par personne. Les conditions de surpeuplement peuvent être subies dans différents contextes: dans les logements sociaux du parc locatif, dans l'habitat ancien du parc privé, soit en centre ville soit en milieu rural ... et dans l'accession.

En fait, les problèmes de surpeuplement ont été évoqués par la majorité des personnes rencontrées au cours de cette étude à propos des familles d'Afrique Noire : "Des travailleurs Africains sont arrivés il y a cinq ou six ans dans la commune. Ils ont fait venir une femme et par la suite d'autres, ce qui a multiplié le nombre des enfants. Et comme souvent il n'y a pas de place pour eux dans l'appartement ils sont tous dehors et cela crée des problèmes avec le voisinage". (Enquête auprès des CCAS).

Dans les deux villes nouvelles le problème principal semble être les situations de surpeuplement liées à l'hébergement de tiers : familles monoparentales, membres de la famille ou amis expulsés.

A Lognes, dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, on assiste semble-t-il à une concentration de familles asiatiques. Elles sont accédantes, payent leurs traites régulièrement, mais sont obligées de demander des aides à la municipalité au titre de la précarité pour les charges (EDF-GDF, ...). C'est une lourde charge qui met en difficulté ce petit village. D'autre part plusieurs générations ou plusieurs couples sont présents dans la même maison ; or, "on se demande si les nouveaux-nés, difficilement identifiables, ne servent pas aux uns et aux autres pour bénéficier d'aides ... Et les habitants du vieux village acceptent mal "cette invasion" (interview responsable association).

Si on prend comme exemple les éléments chiffrés fournis par la circonscription sociale de Meaux (tableau n° 25), on se rend compte que les familles nombreuses sont concentrées dans le logement social de type HLM ou anciennement PSR et dans les zones plus rurales (notamment dans le cadre des programmes d'accession à la propriété).

Tableau n° 25

**ELEMENTS DESCRIPTIFS DES MENAGES PRIS EN CHARGE
PAR LA CIRCONSCRIPTION SOCIALE DE MEAUX**

Localisation	Cité P. Collinet	Cité Beauval	Meaux diffus	Rural
Nbre de Personnes/ménage	4,14	3,48	3,79	4,06
Ménages de 3 enfts et + (en %)	46,87	35,25	21,50	35,61
dont 5 enfants et plus	9,10	5,58	5,74	5,31

Le problème du surpeuplement est un des critères des bailleurs pour refuser les familles "de couleur" (africaines ou antillaises). Mais en fait, selon la directrice du CHRS de Meaux les familles logées dans de grands appartements occupent différemment l'espace. Elle citait l'exemple d'une famille africaine, les parents et trois enfants, habitant un quatre pièces et qui en fait n'utilisait pas du tout les deux chambres en duplex. Toute la famille couchait dans la même chambre. Habitude culturelle de la promiscuité ou inadaptation de la structure (en duplex) du logement au mode de vie de cette famille ?

Un autre aspect culturel que soulevait cette directrice concernait un autre reproche que font les bailleurs aux familles "de couleur", c'est l'accueil d'autres personnes :

des "cousins". Or, "dans leur culture l'interdit de l'hospitalité représente une véritable violence à leur égard. Dans leur pays c'est leur mode de vie. En plus, ceux qui vivent en France, dans un logement sont considérés comme des riches, des nantis, donc ils se doivent d'aider la famille ou les amis du village d'origine".

Les expulsions.

Sous ce terme sont regroupés les cas de réquisitions expirant, d'expulsion avec ou sans demande de concours de la force publique et de vente forcée. Ces situations relèvent à double titre de la précarité : précarité financière et ébranlement de la structure familiale d'abord, puis précarité de condition de logement (hôtel, hébergement et parfois situation d'habitat précaire (baraquement, occupation sans titre).

Le plus fréquemment l'expulsion est l'ultime mesure prise à la suite d'impayés de loyers, de l'arrêt des remboursements de prêts, du congé du propriétaire ou d'une réquisition. Les services sociaux en sont saisis à différents stades. Cela peut être au niveau de la simple menace, auquel cas tout un dispositif à la fois judiciaire et social peut être mis en place, cela peut être au niveau de l'expulsion effective, donc de la nécessité de retrouver un relogement dans l'immédiat.

Une des conséquences en cas d'absence de solution de relogement ou d'hébergement des parents avec les enfants, est l'éclatement de la famille par le placement des enfants dans les Foyers de l'Enfance ou dans des familles d'accueil. Cependant la menace d'expulsion ou l'expulsion, peut être aussi l'occasion pour certaines familles de prendre conscience de la nécessité du paiement du loyer. Elle peut être également l'occasion de voir se manifester une solidarité entre familles "défavorisées".

En 1984, au sein du parc de l'OPHLM de Meaux, environ 600 personnes étaient en situation d'impayés de loyers (c'était le deuxième point rouge sur la carte de France des HLM). Jusqu'à cette date la politique de l'OPHLM était de ne pas expulser du logement social. A partir de 1984, pour redresser sa situation financière, mais aussi pour stopper des pratiques de non-paiement du loyer, l'Office a été amené à expulser certaines familles qui cumulaient dettes et troubles du voisinage. Une quarantaine d'expulsions ont eu lieu par an, soit avec le concours d'un huissier, soit, et c'est la majorité des cas, avec le départ "à l'initiative" des ménages.

En fait, l'ensemble des bailleurs publics ou privés restent très discrets sur les expulsions prononcées dans leur parc de logements sociaux.

A travers les divers témoignages reçus dans le département, il semble que seuls les Offices de Meaux et de Montereau développent un travail en partenariat sur ces questions et fournissent des informations précises sur un certain nombre de problèmes tel que celui des expulsions.

A ce sujet, un reproche formulé par l'ensemble des responsables de circonscription sociale est l'absence de concertation avec les bailleurs en général. Mais le problème de l'endettement est tel, qu'il y a un changement d'attitude d'abord des Offices Publics, puis de quelques bailleurs Seine-et-Marnais. Jusque là les bailleurs ne prévenaient jamais les services sociaux, ils attendaient que les familles aient six mois ou un an d'impayés de loyers. Aujourd'hui, certains bailleurs préviennent les services sociaux dès qu'une famille a deux ou trois mois de retard de loyers. Quelques Offices (Chelles, Meaux, Montereau) mais aussi des bailleurs (SAD HLM) ont même mis en place des commissions locales de concertation auxquelles sont invités les travailleurs sociaux. D'autres ont créé un service contentieux avec une conseillère en économie sociale et familiale pour aider les familles.

Certains bailleurs estiment qu' "...en cas d'expulsion le relogement du ménage n'est pas notre problème, les gens sont prévenus à l'avance, ils peuvent s'adresser au CCAS ou à la mairie de leur domicile". Ce n'est pas l'avis de l'OPAC de Meaux qui a été à l'initiative avec la sous-préfecture de l'implantation d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale dans la commune. L'OPAC a fourni les appartements nécessaires à la prise en charge des familles expulsées de son propre parc. Les familles sont hébergées sur la base d'un contrat de six mois renouvelable une fois. Le CHRS a pour mission de rétablir la situation financière et d'assurer le relogement des familles.

Il y a des familles pour lesquelles les Offices ont fait beaucoup d'efforts et ont épuisé les solutions négociables. Certaines communes dès les premières campagnes "Pauvreté-précarité" (en 1983), avaient tenté des expériences de baux glissants qui ont eu des aboutissements divers. Dans la ville nouvelle de Melun-Sénart par exemple, à Combs-la-Ville cela a été une réussite, en revanche la commune de Savigny-le-Temple a connu une expérience malheureuse. La commune avait loué quatre appartements pour essayer de réinsérer des ménages en difficulté. Pour deux des ménages l'accompagnement social a porté ses fruits puisque le bail a pu être cédé aux occupants temporaires. Mais dans les deux

autres cas, les familles n'ont pas payé les loyers et la commune a été obligée de les expulser puisqu'elle s'était engagée auprès de la société HLM à faire payer le loyer.

Ce problème délicat de l'expulsion se pose évidemment dans l'ensemble du département. A Champagne-sur-Seine par exemple le bailleur a été confronté au même phénomène qu'à Meaux. Lorsque des ménages ne paient plus leur loyer cela se sait, et ce sont ainsi des cages d'escaliers entières qui, très vite, adoptent cette pratique.

"Quelle que soit la politique de prévention, on aura toujours des expulsions, il faut donc prévoir des solutions adaptées, pour que les familles ne soient pas totalement démunies. Et puis pour certaines familles que l'on connaît depuis des années en Commission de Dettes de Loyers, il leur fallait un coup de pied. L'expulsion et parfois la menace d'expulsion ont un effet stimulant. On a vu des familles qui avaient pris des habitudes d'associabilité remonter la pente".

Cet avis d'une responsable de circonscription sociale reflète assez bien le consensus qui peut exister aujourd'hui entre les divers acteurs qui interviennent dans le domaine du logement social, autour d'une limite à signifier aux attitudes de certains locataires "irréductibles".

Mais face au durcissement de l'attitude des bailleurs de nouvelles solidarités semblent apparaître dans le logement social. Ainsi, un responsable d'un Office Public a constaté l'existence dans une cité, de réseaux de solidarités. Certains locataires hébergent "clandestinement" d'autres locataires expulsés : la personne rencontrée citait le cas d'un couple de chômeurs d'une cinquantaine d'années qui avait accueilli un autre couple avec un enfant. "Quand on est dans la même galère" ... certainement le sentiment d'appartenir "au monde des perdants" comme nous l'a précisé "un pensionnaire" d'une association caritative.

Enfin, aujourd'hui l'augmentation des expulsions dans l'accession inquiète les services sociaux. Ce sont des situations très difficiles à vivre pour les familles et comme le précisent les responsables de l'UDAF de Seine-et-Marne, beaucoup d'accédants refusent le relogement dans le logement social parce que c'est une régression sociale et la fin d'une ambition.

II - DIFFICULTES PROFESSIONNELLES ET RUPTURES FAMILIALES : LES FACTEURS QUI CONTRIBUENT AU PROBLEME DU LOGEMENT

Des facteurs multiples contribuent aux difficultés de logement auxquelles sont confrontés les ménages. On peut isoler ceux qui constituent un dénominateur commun à la plupart des cas. Comme on peut le remarquer dans le tableau ci-dessous l'origine des difficultés liées au logement reste principalement un problème de ressources liées à la situation professionnelle des ménages.

Tableau n° 26

ORIGINES PRINCIPALES DES PROBLEMES CITES PAR LES C.C.A.S.

Types de problèmes Origines des difficultés		Impayés de loyers	Rembourse- ments de prêts	Habitat précaire	TOTAL
Emploi	Chômage, précarité emploi	20	11	- 3	56 -
	Autres ressources insuffis.	10	12	-	
Gestion	Surendettement	13	11	- 1	35 -
	Mauvaise gestion	3	3	-	
	Modalités d'emprunts	-	4	-	
Familiale	Séparation du couple	14	9	2	27
	Isolement	1	1	-	
Santé	Maladie, accident	11	-	1	12

Source : CREDOC : Enquête par questionnaire auprès des CCAS de Seine-et-Marne (1989).

1 - LES DIFFICULTES FINANCIERES

Plusieurs facteurs induisent l'absence de ressources suffisantes.

- le chômage dont l'indemnisation suit une courbe décroissante dans le temps (à Meaux par exemple 57 % des personnes au chômage prises en charge par la circonscription ne sont pas indemnisées) ;
- la précarité de certains emplois (contrats à durée déterminée, travail intérimaire)
- les ressources limitées sous forme de salaires modestes pour des emplois peu qualifiés, sous forme d'Allocation Parent Isolé pour les familles monoparentales, de petite retraite, d'Allocation Adulte Handicapé ou d'une pension d'invalidité sécurité sociale variable en fonction du taux d'invalidité pour les handicapés (tableau n°24) ;
- le nombre de personnes dans le ménage. Même si les allocations familiales sont en rapport avec le nombre d'enfants, elles peuvent s'avérer insuffisantes lorsqu'elles ne sont pas assorties d'un salaire convenable pour subvenir aux besoins de l'ensemble de la famille. Dans les familles monoparentales, celles qui ont deux enfants connaissent le plus de difficultés.

Tableau n° 27

RESSOURCES DES FAMILLES DEMANDANT UN LOGEMENT

	Commission d'aide à l'accession au logement social (%)	Demandes de logements à Chelles (%)
0 à 1.999 F.	1,90	2,54
2.000 à 3.999 F.	16,80	10,54
4.000 à 5.999 F.	36,80	37,84
6.000 à 7.999 F.	20,30	20,18
8.000 à 9.999 F.	14,20	14,19
10.000 F. et plus	10,00	14,72
TOTAL	100,00	100,00

Sources : UDAF 77, CCAS Chelles.

- un certain nombre de travailleurs sociaux (CS, CAF, UDAF) et les bailleurs interrogés ont évoqué la mauvaise gestion des ressources familiales. On peut distinguer, d'une part les familles dites "cas social" qui cumulent un certain nombre de handicaps et les familles en accession.

1-1. Les problèmes de l'emploi

Le chômage est très souvent à l'origine des difficultés de logement des ménages rencontrés par les circonscriptions locales (36 % à Meaux, 37 % à Fontainebleau). Les plus touchés par les problèmes d'emploi sont les isolés, jeunes et les familles monoparentales.

Sans emploi, il y a très peu de possibilités de bénéficier de l'attribution d'un logement. Les personnes qui n'ont pas de logement ou qui ont perdu celui qu'elles avaient sont contraintes de trouver des solutions de logement précaires de type hébergement chez un tiers. Celles qui sont encore dans leur appartement sont rapidement dans l'impossibilité de payer un loyer avec la perspective à plus ou moins long terme d'une expulsion.

Certaines communes refusent de prendre en compte les demandes de logement s'il n'y a pas de ressources et les bailleurs rencontrés ont également manifesté une volonté politique dans l'attribution des logements, et très clairement exprimée en matière d'emploi. Si les couples chômeurs n'ont presque aucune possibilité d'accès au logement social, la précarité ou l'instabilité en matière d'emploi (missions d'intérim, temps partiels, stagiaires rémunérés, périodes d'emploi en alternance avec des périodes de chômage ou de non-emploi) n'est pas très bien vue des bailleurs. En réalité on ne peut pas être admis dans un logement sans un contrat à durée déterminée.

Par exemple les possibilités d'emploi des jeunes et des familles monoparentales se restreignent souvent aux réseaux économiques secondaires de travail partiel, intérimaire, à durée déterminée, de petits boulots, de successions de stages, TUC, SIVP, ... qui permettent de survivre mais pas d'accéder à un logement normal, ni souvent de se sentir acteur économique à part entière, inclus dans la vie associative et les protections sociales des travailleurs reconnus.

Au cours de l'année 1988, 464 dossiers ont été enregistrés et étudiés par la Commission Départementale d'Aide à l'Accès au Logement Social. Si on prend en compte l'aboutissement (en 1988) de dossiers instruits en 1987 (36), ce sont au total 156 familles qui ont été relogées dans le cadre du dispositif en 1988. Or si l'on compare la nature

des revenus de l'ensemble des familles à celles qui ont été relogées (156), il ressort que la majorité des dossiers d'aide à l'accès au logement social sont constitués pour des familles disposant d'un salaire et de prestations familiales. Seules 14 familles relogées sur 156 n'ont pour seul revenu que des prestations familiales (soit 8 %).

1-2. Charge de loyer

Lors des entretiens qui se déroulent dans le cadre du dispositif d'Aide à l'Accès au Logement Social, les travailleurs sociaux de l'UDAF sont amenés à effectuer un bilan budgétaire détaillé comprenant une récapitulation des ressources, des charges fixes, des charges courantes, dans la perspective d'amener les familles à avoir une meilleure organisation budgétaire.

La charge de logement peut être évaluée dans le fichier de la CAF de Seine-et-Marne par la part des ressources disponibles (allocation logement incluse) qui sont consacrées au loyer. On remarque que cette charge de logement est excessive pour une bonne partie de la population étudiée. Ainsi, 38% des ménages ont une charge de logement supérieure à 40%.

Cette excessive charge de logement concerne surtout les personnes qui habitent en logement foyer, et les ménages qui sont en accession (respectivement 93,3% et 60,1%). Par ailleurs, on constate que les locataires du parc privé ont évidemment des charges de logement plus élevées que ceux disposant d'un appartement en HLM.

Grâce au niveau du loyer, on a observé d'autre part quel était, en niveau absolu, le degré de difficultés que représentait le paiement du loyer ou le remboursement du prêt.

On sait que l'accession pèse en général plus lourd dans le budget qu'un loyer : ainsi, une fois sur deux 3000F au moins sont à déboursier mensuellement, alors que près de 75% des allocataires de Seine-et-Marne paient moins de 1500 F par mois.

Dans le cas de ménages accédants, des familles bénéficiant de ressources équivalentes à un SMIC, quelquefois un peu amélioré, se retrouvent avec des sommes au moins égales à 2000 F à régler chaque mois.

Les causes principales, selon l'UDAF (9) des difficultés que rencontrent les accédants restent "une mauvaise gestion du budget familial et un surendettement en matière

de crédit à la consommation" : les familles en accession ne réalisent pas toujours le coût des "à côté" (la cheminée, la cuisine intégrée, la deuxième voiture) et cumulent les crédits".

Enfin, pour terminer il faut signaler les personnes vivant en logement foyer qui ont, elles, des difficultés liées au très bas niveau de leurs ressources, et les ménages de petite taille qui subissent le plus le surcoût occasionné par le logement : 90% des personnes seules y consacrent au moins 40% de leurs ressources, (les trois quarts au moins la moitié), et 56% des couples sans enfants y consacrent au moins 40% de leurs ressources (43% au moins la moitié).

2 - LES PROBLEMES FAMILIAUX

Parmi l'ensemble des difficultés des ménages qui s'adressent aux CCAS de Seine-et-Marne, le chômage, l'inactivité professionnelle ou la précarité de l'emploi restent les facteurs principaux qui contribuent le plus au problème de logement. Tout de suite après le domaine de l'emploi, ce sont les situations particulières liées à la famille qui sont le plus souvent citées.

Parmi ceux-ci on notera :

- la rupture de vie commune. L'augmentation des divorces ou des séparations d'avec le conjoint multiplie les demandes de logement et divisent les revenus. Ces situations rendent plus difficile l'accès aux logements offerts et contraignent les personnes à accepter des appartements plus petits ou d'un statut inférieur à celui qu'elles habitaient auparavant, elles peuvent être amenées à trouver des solutions provisoires (hôtel ou hébergement dans la famille ou chez un tiers) ;
- les situations conflictuelles entre de jeunes adultes et leurs parents, qui amènent ceux-ci à rechercher un hébergement autonome. D'après les travailleurs sociaux de plus en plus de jeunes adultes quittent leurs familles sans hébergement précis ;
- les placements des enfants en foyer ou en famille d'accueil dans les situations d'expulsion (la circonscription sociale de Provins a mis en place un appartement-relais pour les familles avec enfants expulsées de leur logement) ;
- les problèmes d'enfance maltraitée dans des familles qui ont de grosses difficultés de gestion de l'accession ont été évoqués par plusieurs responsables de

circonscriptions. L'isolement de ces déracinés, le rythme de vie, les difficultés financières sont des éléments qui, cumulés déclenchent des comportements violents.

Les difficultés dans le domaine de la famille sont très mobilisatrices. Notamment, comme le soulignait une assistante sociale : "le seul truc sur lequel on arrive à faire bouger les institutions locales et départementales, c'est lorsqu'il y a danger pour les enfants". C'est ce que semble confirmer l'enquête du CREDOC auprès des CCAS (tableau n° 29). Il apparaît en effet que les centres communaux ou les services logements considèrent les difficultés familiales comme le critère principal de priorité (avec les conditions de logement). Et au regard des éléments du rapport d'activité de la Commission Départementale d'Aide à l'Accès au Logement Social, le relogement des ménages en cours de séparation apparaît privilégié par rapport aux autres situations (tableau ci-dessous).

Tableau n° 28

MOTIFS DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

	Ensemble des familles (%)	Familles relogées (%)
Hébergement	24,6	24,2
Eclatement familial	15,0	20,0
Sur-occupation ou sous-occupation	21,7	19,8
Expulsion	11,6	12,1
Echec accession	7,7	7,7
Autres (fin de bail, premier logt)	19,4	16,2
Total	100,0	100,0

Source : UDAF 77. Bilan activité 1988.

Tableau n° 29

**LES CRITERES A PARTIR DESQUELS UN DOSSIER EST ESTIME PRIORITAIRE
PAR LE C.C.A.S.**

Domaines	Critères	Nbre de réponses
Domaine de la famille	Présence d'enfants mineurs	12
	Rupture familiale	8
	Rapprochement familial	5
	Adulte seul avec enfants	2
	Famille nombreuse	2
	Selon la situation familiale	1
	Selon la composition familiale	1
	Femme battue	
	Sous-total	32
Domaine du logement	Surpeuplement	9
	Expulsion	6
	Insalubrité	5
	Vente du pavillon	3
	Hébergement par un tiers	3
	Précarité de l'habitat	3
	Sans abri	2
	Sous total	31
Domaine financier	Revenus faibles	7
	Loyers trop élevés	2
	Impayés de loyers	1
	Rupture financière	1
	Sous-total	11
Domaine de l'emploi	Rapprochement du lieu de travail (pb transport)	3
	Chômage	1
	Avoir un travail	1
	Sous-total	5
Divers	Etre originaire de la commune	3
	Problèmes de santé	2
	Ancienneté de la demande de logement	2
	Problème de voisinage	1
	Handicapés	1
	Personnes âgées	1
	Sous-total	10
	TOTAL	89

Source : CREDOC - Enquête auprès des CCAS de Seine-et-Marne.

3 - LA COMPLEXITE DU SYSTEME ADMINISTRATIF : L'EXEMPLE DE L'AIDE PERSONNELLE LOCATIVE.

La complexité du système administratif a des incidences diverses suivant les catégories de ménages et le domaine concerné, que ce soit le droit aux prestations légales, l'accès au logement social, les droits et devoirs en qualité de locataire, les notifications de commandements de payer, menaces d'expulsion, etc...

En fait, l'abondance des textes légaux et sociaux, en évolution permanente, offre certes, de nouvelles possibilités à une plus grande partie de la population, mais celle-ci ne maîtrise pas forcément ses droits éventuels et la complexité des dossiers à remplir.

Les aides au logement sont regroupées en trois grandes composantes, aides à la pierre, aides personnelles, aides fiscales. La réforme de 1977 visait à désengager progressivement l'Etat du financement du logement, notamment en recourant à l'aide personnelle.

Cependant, alors que les aides personnelles pourraient être le socle sur lequel repose la solvabilisation des plus démunis, force est de constater que certains en restent exclus, soit parce qu'ils n'ont pas droit aux aides, soit parce qu'ils ne font pas valoir ce droit.

Deux types d'obstacles empêchent, selon le rapport BLOCH-LAINE (10), les plus défavorisés de bénéficier des aides à la personne.

- En premier lieu, de nombreux ménages, qui remplissent les conditions pour bénéficier d'une allocation-logement, ne perçoivent néanmoins aucune aide. Ces exclus (que la C.N.A.F. évalue à 130.000 ayants-droit) sont victimes à la fois d'une information encore insuffisante et d'un système complexe dont l'accès apparaît lointain et difficile. Cette exclusion touche plus particulièrement les personnes mal informées et rétives à certaines démarches administratives. La mise en place du Revenu Minimum d'Insertion a représenté une opportunité pour ces personnes.

- En second lieu, de nombreux obstacles réglementaires excluent du bénéfice des aides un certain nombre de ménages parmi les plus pauvres. Ainsi l'ouverture du droit à l'allocation est conditionnée au respect des normes de peuplement et de confort du logement considéré. Ces dispositions excluent de leur champ d'application de nombreuses personnes dont le logement ne répond pas à ces normes.

4 - LES BAILLEURS DU LOGEMENT SOCIAL : UNE GESTION DES POPULATIONS "A RISQUES".

La marge n'est pas un mot neuf dans le vocabulaire géographique, les recherches effectuées tant en géographie physique qu'en géographie humaine utilisent ce vocable pour caractériser ce qui se situe en limite ou simplement à côté de l'élément principal.

Certaines communes, et plus précisément certains quartiers concentrent des groupes sociaux marginalisés ou pris dans des processus de dégradation économique.

Parmi ceux-ci, on peut citer par exemple le quartier de la P. Collinet à Meaux avec 28 % d'étrangers (même si l'OPAC de Meaux tente de modifier l'image de ce quartier), sur l'ensemble de la cité, mais avec un taux de près de 50 % dans certaines tours.

Tableau n° 30

ANALYSE DE LA POPULATION PRISE EN CHARGE PAR TYPE DE SECTEUR

(Seuls les ménages rencontrés trois fois et plus ont fait l'objet de cette analyse)

Population	Pierre Collinet	Beauval	Meaux diffus	Rural	Total
Nombre de ménages Français	205	400	277	300	1.182
Pourcentage	56,86	69,81	86,29	93,75	74,76
Nombre de ménages étrangers	162	173	44	20	399
Pourcentage	44,14	30,19	13,71	6,25	25,24

Source : Circonscription d'action sociale de Meaux

Sur Avon, un quartier HLM a été réhabilité et les appartements ont été vendus en partie. Ce qui a eu pour effet de concentrer une forte population d'émigrés (Zaïrois, Turcs, Pakistanais) sur les seuls immeubles encore en location.

A Provins, un quartier fait l'objet de l'attention des services sociaux : Chambenoit, 600 logements, vieux immeubles insalubres qui se situent à un quart d'heure à pied de Provins. Quartier mis à part de la ville.

Dans ce quartier sont regroupés beaucoup de familles immigrées (13 % de la population, c'est beaucoup pour la région de Provins). Ils n'ont pas de problèmes particuliers, ils ne représentent pas un fort contingent de la clientèle des assistantes sociales de la circonscription. Il semble que le problème principal soit lié à leur intégration dans le tissu social local, notamment avec des problèmes de cohabitation, de voisinage avec les "autochtones".

Par ailleurs, pour les ménages qui ne peuvent tenir les exigences du logement social, ou des opérations de rénovation, c'est l'élimination et le passage à un type d'habitat inférieur, ou bien elles rejoignent d'autres familles en difficulté. Le rassemblement spatial, le contraste avec le voisinage ont tôt fait de conduire à la stigmatisation du lieu.

D'après une étude réalisée conjointement par la Direction de l'Action Sociale de Seine-et-Marne et l'Association Départementale de la Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence, (11), à la question : "pourquoi êtes-vous venu habiter Château-Landon ?" 57 % de familles qui ont répondu, affirment être arrivées dans cette commune sans choix réel, mais parce qu'il y avait un logement HLM libre de suite et qu'ils étaient expulsés ou très endettés ailleurs.

Concentration, mais aussi dispersion des populations qui ont cohabité dans un même lieu, qui ont vécu dans une même commune depuis des années. "Les habitants des cités de transit ou des cités HLM ont peut-être, eux aussi, envie d'être de quelque part, d'avoir des racines, et à chaque fois qu'une réhabilitation est réalisée, ce sont les plus défavorisés et les émigrés qui doivent aller ailleurs" (interview responsable EMMAÜS).

A Villeparisis, très peu de familles qui habitaient l'une des cités d'urgence (aujourd'hui démolie) ont été relogées dans la commune. La majorité ont été "éparpillées" dans le département (Marne-la-Vallée, Meaux, ... jusqu'à Château-Landon).

La grande majorité des ménages suivis par les services sociaux Seine-et-Marnais sont de nationalité française (80 % à Chelles et Fontainebleau, 75 % à Meaux). Pour les étrangers, ce sont sans doute les familles africaines qui occupent le plus le temps des assistantes sociales, alors qu'elles ne sont pas si nombreuses. Ils occupent aussi une place importante dans les discours et les préoccupations des divers acteurs du logement social.

Le nombre et le mouvement sont une source d'inquiétude pour les bailleurs qu'ils soient privés ou publics.

Le bruit, les va-et-vient, le "surpeuplement" des logements, le nombre des enfants en bas âge sont autant d'éléments qui provoquent, comme le souligne le responsable du CCAS de Meaux, des problèmes importants de cohabitation entre les Européens et les Africains, auxquels sont associés les Antillais. La question de la nationalité ne paraît pas déterminante, ce sont plus autour des différences de modes de vie et des valeurs culturelles que se cristallisent les problèmes.

C'est la visibilité de ces familles qui donne l'impression de nombre et qui incommode. La pratique de la polygamie dans certaines familles africaines augmente d'autant le nombre d'individus par ménage. Par rapport aux problèmes de voisinage, la prise en compte du nombre d'enfants est essentiel. Si on raisonne par ménage, l'augmentation est bien moindre. En fait, le nombre des enfants devient problématique, dans la mesure où ils vivent à l'extérieur, c'est-à-dire dans les espaces visibles du domaine public. C'est cette présence sociale des enfants qui peut, souvent, exaspérer les voisins, qui même si leurs propres enfants sont aussi "à la rue", sont moins repérables, car moins nombreux, circulant moins par fratrie.

Face à ces diverses situations, les communes et les bailleurs adoptent des mesures visant à limiter l'afflux des populations émigrées. Les bailleurs adoptent dans l'ensemble des positions très dures vis-à-vis des familles africaines. Celles-ci ont très peu de chances d'être acceptées. En fait, ils atteignent leur quota d'émigrés en logeant principalement des personnes de la CEE, notamment Espagnols et Portugais. Sélection directe, mais aussi indirecte dans la mesure où les dossiers cheminent de la mairie à la préfecture (si la commune accepte de constituer un dossier) puis attendent l'acceptation d'un bailleur qui malgré l'ordre chronologique peut se permettre de choisir parmi les familles proposées.

Si on prend le cas de Meaux, on peut considérer que cette commune a longtemps adopté une politique d'accueil. La population immigrée poussée hors de Paris intra-muros, puis de la Seine-Saint-Denis, débarquait sur le quai de la gare de Meaux, terminus des trains de banlieue SNCF. D'autre part, d'après les responsables de l'OPAC, les communes environnantes ne se sont pas privées de reloger "leurs émigrés" au sein de l'Office de Meaux. Aujourd'hui l'OPAC de Meaux a une volonté de réduire le taux d'immigration dans son parc de logements (ce taux est très localisé sur l'OPAC et pas dans les autres cités HLM). Par ailleurs, pour faire face aux difficultés de cohabitation, l'OPAC mène une campagne de

sensibilisation à ce problème auprès des associations africaines et antillaises, et a passé, avec une association d'aide aux immigrés, une convention pour régulariser la situation de quarante familles occupantes sans titre.

D'autres communes ont adopté des politiques fermes face à cette question : "Le fort développement du secteur sur la commune du Mée-sur-Seine et l'arrivée de populations en situation difficile et en voie de paupérisation, conduisent la commune à adopter une politique restrictive à l'égard des émigrés pour éviter la formation de ghettos". (*Questionnaire CCAS. Le Mée-sur-Seine*).

Certaines communes (Le Mée est un exemple parmi d'autres) sont confrontées à un hébergement sauvage (d'Africains et de Turcs) important. Quelques-unes d'entre elles prennent alors des mesures restrictives concernant l'accession à un logement social : il faut être habitant de la commune depuis trois années ou y travailler, ou appartenir à un pays membre de la CEE...

En fait, si les populations africaines sont devenues indésirables, elles ne sont pas les seules visées par ces politiques. Les familles connues comme étant difficiles, c'est-à-dire les "cas social" sont elles aussi indésirables et un certain nombre de communes leur ferment la porte, demandant aux communes voisines de participer à un effort de relogement de ces familles.

"L'accueil important de population défavorisée a conduit à une situation difficile. Il convient maintenant de stabiliser la situation et la solidarité implique que les autres communes participent comme la commune du Mée à cet effort".

A partir des informations que nous avons pu recueillir, il semble que la seule commune pratiquant une politique d'ouverture complète soit Montereau.

La majorité des bailleurs du logement social et, semble-t-il, principalement selon l'ADRS-HLM, les bailleurs parisiens ou de la proche banlieue ont aujourd'hui des pratiques de sélections rigoureuses qui ferment l'accès au logement à une fraction importante des ménages en difficulté et presque totalement aux plus démunis. Ils refusent essentiellement trois types de populations : "les gens de couleur" surtout Africains, les ménages dont les ressources ne sont pas suffisantes pour payer un loyer (allocataires RMI, familles monoparentales avec API, familles endettées ...) et enfin, les gens venant d'un habitat mobile

ou de baraquements. Certains bailleurs refusent également les familles inscrites au fichier des Mal-logés de la Préfecture.

En fait, il semble que la mise en place du RMI ait fait prendre conscience à tous les acteurs Seine-et-Marnais (élus, responsables institutionnels, directeurs d'organismes locaux) de la nécessité d'une concertation minimum pour gérer le problème du logement des plus démunis et des familles en difficulté. Or, à ce niveau un clivage important apparaît entre les organismes HLM du département et les autres.

CONCLUSION

Plusieurs facteurs contribuent aux difficultés des ménages dans le domaine du logement : le chômage, les ressources limitées, le nombre de personnes dans la famille, les ruptures conjugales ou familiales, les problèmes de santé ... Cependant, parmi ces facteurs le niveau des ressources reste déterminant. Il est lié principalement au problème du chômage et de la précarité de l'emploi, même si les bailleurs et certains services sociaux mettent en avant la mauvaise gestion du budget familial.

Ce dernier facteur est peut-être perçu aujourd'hui comme important dans la mesure où le nombre de ménages en difficulté dans l'accession va en augmentant et qu'effectivement leur profil est différent : ils sont majoritairement salariés. Aujourd'hui toutes les assistantes de circonscriptions sociales ont à aider des familles endettées et les problèmes liés à l'accession ne pourront qu'empirer dans la mesure où il est de plus en plus difficile de se loger dans le locatif et de plus en plus facile de devenir propriétaire même avec un faible revenu.

En fait, l'endettement que ce soit dans le locatif ou dans l'accession ne peut s'analyser qu'à travers un endettement plus général des ménages dans une société très incitative à la consommation. Les ménages à faibles ressources sont les plus touchés par ce système et une dette est souvent accompagnée d'autres dettes ou d'une accumulation de crédits.

Cependant, il s'agit là de populations logées. C'est un élément essentiel lorsqu'on sait la difficulté d'accès au logement même social dans le département. La difficulté se situe dans le maintien dans le logement. Mais cette population a pourtant comme point commun avec les

ménages les plus marginalisés de vivre dans l'insécurité du lendemain en ce qui concerne leur mode d'hébergement.

Parmi les éléments qui entretiennent un sentiment d'insécurité dans le domaine du logement on peut citer les opérations de rénovation ou de réhabilitation qui deviennent sources d'inquiétude pour certaines populations, parmi les plus démunies, notamment les ménages classés "à risques" : familles monoparentales, familles d'origine étrangère, ménages RMistes.

L'ensemble des travailleurs sociaux du département sont confrontés aux situations de précarité dans l'habitat. Pourtant, une fraction de la population Seine-et-Marnaise, la plus marginalisée, "échappe" aux diverses instances de contrôle, aux dispositifs d'aide mis en place, aux associations : aucune des personnes rencontrées n'a pu, et ne peut dire quel est le nombre de ménages en situation d'habitat précaire ou sans-abri. Malgré tout, l'augmentation ces dernières années des micro-bidonvilles que sont les regroupements en caravanes sédentaires de personnes et de familles est un signe alarmant.

Troisième chapitre

POLITIQUES ET DISPOSITIFS LOCAUX

Depuis une dizaine d'années, le nombre et la composition des populations pauvres ont été affectés par des évolutions complexes. L'accroissement massif du chômage et de l'emploi précaire a été "compensé" en partie par un relèvement de certaines prestations (minimum-vieillesse, allocation adulte handicapé), ou par leur extension (c'est le cas de l'A.P.L.). Ces mesures ont permis à plusieurs catégories de personnes de se situer aujourd'hui au-dessus d'un seuil de pauvreté tel celui défini à 60 % du S.M.I.C. par unité de consommation. Par ailleurs, la part respective des populations "à risque" a changé du fait de l'accroissement du nombre de familles monoparentales (+ 3 % part an entre 1982 et 1987).

Mais si on peut considérer qu'il y a une légère baisse de la pauvreté entre 1978 et 1987 sur la base de ce seuil, tous les constats des associations caritatives et des travailleurs sociaux concluent à une augmentation de la grande pauvreté.

Or, l'absence ou la faiblesse des ressources rend très difficile, comme nous l'avons vu, l'accès au logement, comme en témoigne la situation des centres d'hébergement, fréquemment débordés par les demandes.

Dès 1975, les rapports BARRE et NORA-EVENO remis au gouvernement au sujet de l'habitat existant, faisait état des effets pervers de l'aide à la pierre et de la difficulté à accéder au logement social pour les plus démunis. Au même moment les enquêtes-logement de l'I.N.S.E.E. révélaient que la politique d'encouragement à l'accession à la propriété impliquait l'appauvrissement de la population vivant en H.L.M. (la part des ménages aux revenus les plus faibles passant de 17 à 23 % entre 1973 et 1978).

Par ailleurs, si l'objectif de l'introduction du conventionnement et de l'A.P.L. dans le parc conventionné visait à lutter contre la ségrégation, son effet fut inverse. Avec la "crise", le parc H.L.M. a subi un appauvrissement relatif de ses occupants, les classes moyennes accédant à la propriété et cédant la place à des familles plus modestes, en provenance souvent du parc ancien voué à la rénovation.

De plus, le durcissement des barèmes d'aides à la personne à partir de 1983 et le mouvement de réduction du parc social privé (du fait des opérations de réhabilitations et

d'aménagement mais aussi du désengagement des propriétaires bailleurs) ont réduit la capacité de ces ménages à trouver à se loger dans des conditions satisfaisantes.

Comme le précise le Rapport BLOCH-LAINE (10), dans le secteur locatif, "la paupérisation de la clientèle H.L.M. et la montée en régime d'importants programmes de réhabilitation ont fait d'autant plus dériver l'A.P.L. que la procédure de conventionnement engendrait de nombreux effets pervers". Face à cette dérive, des mesures d'économie ont été prises chaque année, au moment de l'actualisation des barèmes d'A.P.L.. Pour en apprécier l'importance, il suffit d'observer l'évolution des taux d'effort d'une famille type de deux enfants bénéficiant de l'A.P.L..

Tableau n° 31

EVOLUTION DU TAUX D'EFFORT (au 1er juillet de chaque année)
D'UNE FAMILLE DE DEUX ENFANTS EN ZONE 2
(Loyer : 90 % du loyer plafond de l'A.P.L. en 1978 ; aide : A.P.L.)

Revenu	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1. SMIC	14,1	14,1	14,2	9,2	9,2	10,6	11,7	12,6	14,5	16,2	18,2
1.5 SMIC	14,8	15,6	15,3	12,7	13,1	13,7	14,8	15,5	16,8	18,5	20,0
2. SMIC	15,8	16,3	16,2	14,2	14,9	15,5	16,3	17,0	18,0	20,0	20,9
2.5 SMIC	16,6	16,4	16,1	15,0	15,5	16,1	16,9	17,6	18,5	20,5	20,9
3. SMIC	17,6	17,0	16,6	15,9	16,4	16,9	17,7	18,3	19,0	21,1	20,7

Source : CNAF (ces taux d'effort sont calculés avec un montant de charges correspondant au forfait du barème, inférieurs à la réalité observée : ils sont donc d'autant plus sous-estimés que le revenu est bas).

Enfin, il faut signaler que les aides personnelles locatives ne peuvent que continuer à augmenter. D'une part l'amélioration générale des conditions de logement (construction de logements neufs P.L.A., réhabilitation) se traduit chaque année par un flux nouveau d'aides personnelles qui vient s'ajouter au stock préexistant. Par ailleurs, d'importants engagements à caractère social ont été pris (extension des aides personnelles à tous les logements H.L.M. ; attribution de l'A.L.S. aux allocataires du R.M.I.) qui contribueront à accroître le coût des aides.

On peut dès lors s'interroger sur le rôle de telles mesures, si comme semble l'indiquer le rapport BLOCH-LAINE, elles ne vont pas dans le sens d'une hétérogénéisation des populations au sein du parc locatif social, d'un réel moyen d'accès au logement pour les plus pauvres ?

C'est pourquoi, dans ce dernier chapitre nous avons souhaité aborder la question des politiques en matière de logement. Cependant nous nous attacherons davantage aux politiques locales. Pour cela, nous utiliserons les éléments fournis par les réponses des CCAS dans le cadre de l'enquête du CREDOC et les interviews réalisées auprès des différents responsables des institutions départementales et des organismes locaux à vocation sociale.

Dans une première partie nous présenterons des données concernant le parc locatif Seine-et-Marnais : ses caractéristiques générales mais aussi les caractéristiques de ses logements, et enfin la mobilité des locataires. Ces éléments seront étudiés en comparaison avec d'autres départements, notamment la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, départements sur lesquels le CREDOC a déjà travaillé la question du logement des plus démunis.

Dans un second temps nous aborderons la question des politiques communales en matière de logement et les mesures envisagées par celles-ci concernant le logement des plus défavorisés. A partir des questionnaires recueillis, nous nous intéresserons au rôle des CCAS dans les politiques communales, à leur action spécifique dans ce domaine, et enfin à leur réponses éventuelles.

Pour terminer nous proposerons une description des moyens institutionnels mis en place en Seine-et-Marne, notamment en essayant de présenter les dispositifs interpartenariaux, mais aussi les différentes formes d'aides aux ménages en difficultés et les solutions proposées par les divers services ou structures.

I - LE PARC LOCATIF SOCIAL EN SEINE-ET-MARNE.

L'enquête sur le parc locatif social a été lancée pour la première fois en Ile-de-France en 1985 par la Direction régionale de l'Equipement. Elle s'adresse aux organismes d'HLM (offices, OPAC, sociétés anonymes), aux sociétés d'économie mixte, aux SCI et aux filiales de la SCIC ayant leur siège et construisant en Région Ile-de-France et concerne l'ensemble des programmes de logements locatifs (à l'exclusion des foyers) dont ils assurent la gestion. L'un des objectifs de cette enquête est de recenser de la manière la plus exhaustive et rigoureuse possible le parc de logements locatifs sociaux de la Région.

Pour notre part, nous avons choisi de nous intéresser plus spécifiquement, en dehors du parc Seine-et-Marnais, à la situation en matière de logements sociaux aux deux départements limitrophes de ce département : le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis. A cela, un certain nombre de raisons, parmi celles-ci le fait qu'aujourd'hui la Seine-et-Marne accueille principalement des habitants de cette partie de la petite couronne. L'idée retenue est aussi d'essayer de singulariser le parc de ce département par rapport aux situations observées dans des départements de proximité. Enfin, tout le long de cette étude, nous serons amenés à utiliser des éléments de comparaison à partir des deux études réalisées par le CREDOC sur le logement des plus démunis en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

1 - LE PARC, SES CARACTERISTIQUES.

Le parc locatif social de la Région Ile-de-France est localisé pour près de la moitié en Petite Couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne). La Grande Couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise) totalise 35 % de ce parc. D'après l'enquête 1988 de l'Observatoire du parc locatif social, la Seine-et-Marne avec 71.792 logements sociaux, soit 8 % du parc régional, reste le département le moins équipé (Seine-Saint-Denis : 19 %, Val-de-Marne : 13 %), mais il est peu éloigné de la situation des autres départements de la Grande Couronne.

Tableau n° 32

**CARACTERISTIQUES DU PARC SEINE-ET-MARNAIS
ET DES DEPARTEMENTS LIMITOPHES DE LA PETITE COURONNE**

	7 7		9 3		9 4	
	TOTAL logements	% parc total	TOTAL logements	% parc total	TOTAL logements	% parc total
TOTAL	71 792	100,0	174 323	100,0	120 125	100,0
Collectif	67 974	94,7	172 501	99,0	117 971	98,2
Individuel	3 818	5,3	1 822	1,0	2 154	1,8
Type de financement						
PSR-PLR	6 046	8,4	10 460	6,0	7 508	6,3
HLMO	46 993	65,5	107 279	61,5	70 411	58,6
ILM-ILN	1 953	2,7	6 581	3,8	7 818	6,5
AUTRES	3 142	4,4	28 884	16,6	22 822	19,0
PLI-PC loc	31	0,0	84	0,0	-	0,0
PLA	13 627	19,0	21 035	12,1	11 566	9,6
Date de construction						
Avant 1950	1 429	2,0	9 684	5,6	10 348	8,6
de 1951 à 1961	10 207	14,2	40 855	23,4	28 773	24,0
de 1962 à 1971	27 463	38,3	61 431	35,2	49 626	41,3
de 1972 à 1977	14 092	19,6	36 941	21,2	18 153	15,1
de 1978 à 1984	12 295	17,1	18 668	0,7	9 388	7,8
Depuis 1985	6 306	8,8	6 744	3,9	3 837	3,2

Source : Observatoire du parc locatif social - avril 1989.

La Seine-et-Marne est le département qui dispose du plus grand nombre de PLR-PSR (8,4 % du parc régional, 6 et 6,3 % pour le 93 et le 94). Il arrive en second (après le 91) en matière de construction HLM (65,5 %). C'est un parc (tous types de financements confondus) plutôt récent (45,5 % après 1972) par rapport aux autres départements (35,8% dans le 93, 26,1 % dans le 94). Pour les dix dernières années et les financements PLA, les SA ont réalisé bien plus de logements que les offices et ce dynamisme est vérifié dans tous les départements (à l'exception de Paris). En Seine-et-Marne les offices et les S.A. ont construit plus de 85 % des PLA.

Au niveau régional, le patrimoine des Offices Publics (OP), des Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC) et des Sociétés Anonymes (SA) est équivalent (respectivement 41,3 % et 41,8 % du parc). En Grande Couronne la majorité du parc

appartient aux S.A. (53 % en Seine-et-Marne), en Petite Couronne, la moitié du parc appartient aux OP et OPAC alors que les S.A. gèrent environ un tiers des logements.

Sur 70 OP et OPAC dans la région Ile-de-France, hormis l'OPAC de Paris, la Petite Couronne en compte 55 (dont 18 dans le 94 et 16 dans le 93) et la Grande Couronne quatorze seulement (dont 7 en Seine-et-Marne). Chaque département ayant un Office Départemental. D'autre part 61 % des 88 S.A. d'HLM ont leur siège à Paris (5 en Seine-et-Marne).

En Ile-de-France, le quart du parc est conventionné d'après les données de l'Observatoire Régional. Le niveau de conventionnement est cependant variable selon les départements. Nettement inférieur à la moyenne régionale à Paris, il en est proche dans le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis (respectivement 23,8 % et 26,8 %), il culmine à près de 41 % en Seine-et-Marne.

Hors PLA, le taux de conventionnement en Ile-de-France est de 14,6 % (soit 13 % du parc hors PLA des Offices et 15,4 % du parc hors PLA des S.A.). Plus faible à Paris, le taux de conventionnement hors PLA est dans la moyenne en Petite Couronne (Seine-Saint-Denis : offices 12,5 %, SA 19,4 % ; Val-de-Marne : offices 11,5 %, SA 9,2 %). Il augmente en grande couronne (Seine-et-Marne : offices 41,8 %, SA 9,2 %).

L'habitat individuel dans le parc locatif social Seine-et-Marnais est nettement le plus important de l'Ile-de-France : 5,3 % (1,8 % dans le Val-de-Marne, 1 % en Seine-Saint-Denis). A plus de 80 % ce type d'habitat est conventionné (ce qui est le taux le plus élevé de l'ensemble de la région : 37,9 % dans le 93, 32,4 % dans le 94). En comparaison, l'habitat collectif au sein du parc Seine-et-Marnais n'est conventionné qu'à 38,6 % ; ce taux est malgré tout le plus élevé de la région Ile-de-France (26,8 % dans le 93, 23,5 % dans le 94).

2 - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS : TAILLE ET LOYER

Quels que soient le type de financement, l'âge, le département, les trois pièces sont les plus nombreux. Un peu plus d'un tiers des logements sont des quatre et cinq pièces (près de 36 % dans le 94 et environ 35 % en Seine-Saint-Denis). Mais ils sont principalement regroupés dans les départements de la Grande Couronne (plus de 41 % du parc Seine-et-Marnais). Les petits logements (une et deux pièces) sont moins nombreux dans la Grande Couronne : Seine-et-Marne : 19,1 % (Val-de-Marne : 24,8 %, Seine-Saint-Denis : 25 %).

Tableau n° 33

TAILLE DES LOGEMENTS DU PARC SEINE-ET-MARNAIS

	7 7		9 3		9 4	
	TOTAL logements	% parc total	TOTAL logements	% parc total	TOTAL logements	% parc total
Type de logements						
1 pièce	3 507	4,9	9 068	5,2	6 416	5,3
2 pièces	10 208	14,2	34 448	19,8	23 401	19,5
3 pièces	28 340	39,5	70 419	40,4	47 305	39,4
4 pièces	22 414	31,2	47 917	27,5	34 131	28,4
5 pièces et plus	7 323	10,2	12 471	7,2	8 872	7,4

Source : Observatoire du parc locatif social - 8 avril 1989.

En ce qui concerne les montants de loyers (loyer annuel moyen de relocation en F/M² de surface corrigée)¹, les plus élevés se concentrent essentiellement sur Paris, les moins élevés plutôt en Seine-et-Marne (tableau n° 34).

Pour la moitié du parc régional s'applique un tarif de relocation supérieur au loyer des occupants stables. Pour plus de la moitié des loyers de relocation, l'augmentation est inférieure à 20 % et dans 90 % des cas, la hausse est inférieure à 50 %. Cependant, pour 3% des logements les loyers doublent ou plus.

La mise en application de la loi Méhaignerie est fonction du type de gestion des organismes. Le parc des OP de l'Île-de-France n'est pratiquement pas touché ; seuls 2 % des logements supportent une relocation plus chère. Pour les OPAC par contre, c'est 80 % du parc qui est concerné ; les hausses toujours inférieures à 50 %, sont comprises dans la moitié des cas entre 25 et 50 %. En ce qui concerne les S.A. pour près des deux tiers du

¹ Le questionnaire de l'enquête 1988 de l'Observatoire prend en compte l'application de la loi du 23 décembre 1986 dite "Loi Méhaignerie" en distinguant le loyer des locataires stables, le loyer de relocation et le loyer maximum réglementé. Le loyer annuel calculé en F/m² de surface corrigée est fixé par l'organisme à l'intérieur d'une fourchette définissant un maximum et un minimum (fixés par arrêté). Le loyer ne peut dépasser le maximum réglementé. En cas de première location ou relocation, le loyer n'est limité que par le maximum réglementé ; par contre une deuxième limite est imposée à l'augmentation du loyer d'un logement occupé : 10 % de hausse par semestre (règle butoir) ; cependant plusieurs circulaires ministérielles ont tempéré cette règle.

patrimoine, un loyer de relocation est appliqué. Dans sept cas sur dix les augmentations sont inférieures à 20 % et même limitées à 10 % dans 40 % de ces cas. Enfin, parmi les autres types d'organismes, les hausses s'étagent jusqu'au doublement et plus.

Tableau n° 34

LOYER ANNUEL MOYEN EN FRANCS/M² DE SURFACE CORRIGEE
PAR TYPE DE FINANCEMENT ET DE CONVENTIONNEMENT
(Loyer de relocation sur l'ensemble du parc)

	PLR/PSR		HLMO		ILM/ILN		PLA ¹		PLI/PC loc		AUTRES		TOTAL	
	n.c ²	c ³	n.c	c	n.c	c	n.c	c	n.c	c	n.c	c	n.c	c
Ile-de-France	84	123	113	142	173	168	-	200	309	297	133	154	116	181
Sne-St-Denis	83	132	111	150	146	162	-	201	-	248	108	134	111	177
Val-de-Marne	83	111	114	151	185	-	202	-	-	-	121	159	116	175
Sne-et-Marne	75	116	101	116	150	174	-	200	-	275	97	193	100	174

1 = PLA et acquisition-amélioration

2 = n.c. non conventionné.

3 = c. conventionné.

Source : Observatoire du parc locatif social - Avril 1989.

3 - MOBILITE DES LOCATAIRES¹

Le taux de mobilité est de 9,4 % pour l'ensemble de la région (9,9 % en 1986). Près d'un locataire sur dix déménage dans le parc social, alors que deux locataires sur dix déménagent dans le parc privé tous les ans. Dans le parc conventionné bénéficiant de l'aide personnalisée au logement, le taux de mobilité est supérieur de trois points au taux de mobilité du parc non conventionné (8,6 %). Le poids du PLA dans le parc conventionné explique en partie cette hausse. La comparaison des taux de mobilité 1986 et 1987 montre que ce taux a légèrement progressé (12,9 % en 1986 et 13,1 % en 1987).

¹ Le taux de mobilité est établi à partir des emménagements en 1987 dans les logements mis en service jusqu'au 1er janvier 1987. Sont donc exclus les emménagements dans les logements mis en location pour la première fois en 1987.

Si l'on examine le taux de mobilité en fonction du niveau de loyer, on se rend compte que les taux de mobilité sont les plus bas dans les niveaux de loyer inférieur à 120 Francs. Pour les niveaux de loyers supérieurs à 150 Francs les taux de mobilité sont les plus forts.

Par ailleurs, d'après les données de l'Observatoire, plus on s'éloigne du centre de la région, plus le taux de mobilité est fort. De 5,4 % à Paris il passe à près de 8 % dans le Val-de-Marne, 9,8 % en Seine-Saint-Denis et enfin à 13,9 % en Seine-et-Marne, ce qui est le taux le plus élevé de l'Ile-de-France. On déménage près de trois fois plus en Seine-et-Marne qu'à Paris.

Enfin, alors que le taux de mobilité est faible dans le parc ancien d'avant 1950 (6,2%), il progresse régulièrement pour être le plus fort dans le parc le plus récent (22%), notamment dans les financements récents (PLA mais surtout PLI/PCL).

4 - VACANCE¹ DE LOGEMENTS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.

En Ile-de-France, le taux de vacance est de 2,3 % (toutes causes confondues). Les disparités départementales sont nettes : faible à Paris et en petite couronne, à l'exception de la Seine-Saint-Denis (2,7 %), la vacance totale culmine en Seine-et-Marne avec un taux de 4,2 %. Dans ce département la vacance pour absence de candidat y est trois fois plus forte que la moyenne.

Et selon l'étude de l'ADRS-HLM (7) le nombre de logements vacants semblerait augmenter régulièrement en Seine-et-Marne depuis quelques années. (1985 : 427 ; 1986 : 441 ; 1988 : 469)².

Le taux de vacance double du parc non conventionné (1,8 %) au parc conventionné (3,7 %). Le poids du PLA (44 % du parc conventionné explique en partie ces chiffres. Dans l'ensemble des départements, c'est le parc financé en PLA qui compte la vacance la plus forte.

La Seine-et-Marne est le département le moins équipé en matière de logement social, mais il dispose proportionnellement du plus grand nombre de PSR-PLR et d'HLM (après l'Essonne). il faut noter un développement important du parc conventionné et la

¹ Un logement est considéré comme vacant s'il n'existe pas de contrat de location en cours ou prenant effet au 1er janvier de l'année d'enquête.

² Il faut cependant être prudent quant à la fiabilité de ces chiffres dans la mesure où ils sont fournis par un nombre variable et restreint d'organismes HLM.

présence d'un habitat individuel conséquent dans le parc locatif social. Cependant les travailleurs sociaux et quelques études (dont celle de l'ADRS-HLM) insistent sur le fait qu'il n'y a pas assez de logements sociaux en Seine-et-Marne. A travers cette enquête auprès des CCAS, le CREDOC s'est intéressé, notamment, aux politiques communales.

II - POLITIQUES COMMUNALES EN MATIERE DE LOGEMENT

Bien placée pour appréhender les besoins de ses habitants, la commune, grâce à son CCAS dispose peut-être d'un outil en matière de prévention des problèmes de logement des plus démunis. En effet, dans le climat actuel de précarité, elle se trouve en première ligne pour coordonner les initiatives et animer un partenariat local actif.

Réfléchir sur la place et le fonctionnement des CCAS dans le cadre d'une action sociale à propos des ménages en difficulté dans le domaine du logement, analyser leur rôle dans la mise en oeuvre d'une politique communale tels ont été les objectifs de l'étude par questionnaire réalisée par le CREDOC à la demande de la D.D.E..

1 - LES ACTIONS EN MATIERE DE LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS

A partir des réponses reçues des CCAS (tableau 35) on peut être étonné de constater que douze communes n'ont pas de politique communale définie en matière de logement social (notamment de la part d'une commune telle que Melun, préfecture de la Seine-et-Marne)¹. Lorsqu'une politique est précisée, il s'agit le plus fréquemment d'une incitation à la construction de logements sociaux sur le territoire communal et de lotissement en accession, d'une gestion de l'habitat social existant.

Les quartiers dans lesquels sont particulièrement concentrés les problèmes liés au logement sont bien sûr les quartiers HLM et particulièrement dans les niveaux les plus bas du logement locatif social : les PLR. On peut constater que les questions de surpeuplement sont peu évoquées (tableau 36) parmi les types de problèmes rencontrés. Les difficultés principales résident essentiellement dans la cohabitation entre locataires ou du fait d'une famille particulièrement invivable celles que les travailleurs sociaux appellent parfois "les cas sociaux plus plus", c'est-à-dire des familles qui cumulent les "handicaps", associés à des comportements asociaux.

¹ Il est peut-être nécessaire de relativiser cette affirmation dans la mesure où un certain nombre de CCAS ont peu de contacts avec les services logements. Il existe parfois un cloisonnement très fort entre ces deux services au sein d'une même commune. Et les personnels des CCAS peuvent avoir le sentiment d'être tenus à l'écart d'une politique municipale de logement.

Tableau 35

UNE POLITIQUE DE LOGEMENT SOCIAL DANS LES COMMUNES

Nombre de CCAS ayant répondu : 34

Nombre de CCAS n'ayant pas répondu : 10

Principaux axes des politiques	Nb de CCAS ayant évoqué ces axes
Construction de logements sociaux	9
Gestion de l'habitat social	7
Accession au logement aidé	4
Contrôle de la population dite "à risques"	1
Autres : politique d'accueil de demandeurs aux ressources peu élevées	1
CCAS n'ayant évoqué aucune politique particulière	12
TOTAL	34

Source : CREDOC (enquête auprès des CCAS de Seine-et-Marne) 1989.

Tableau n° 36

LES QUARTIERS DANS LESQUELS LES PROBLEMES LIES AU LOGEMENT**SONT PARTICULIEREMENT CONCENTRES**

Nombre de CCAS ayant répondu : 32

Nombre de CCAS n'ayant pas répondu : 12

Caractéristiques du quartier	Nbre de CCAS ayant évoqué
Quartier PLR, HLM	11
Ancien centre ville	4
Lotissement en accession	4
Locatif aidé (APL)	3
CCAS n'ayant évoqué aucun quartier particulier	10
TOTAL	32

Source : CREDOC

Tableau n° 37

TYPES DE PROBLEMES RENCONTRES

Types de problèmes rencontrés	Nbre de CCAS ayant évoqué
Problèmes de cohabitation (famille, cas social, jeune, étranger)	8
Insalubrité	5
Loyers trop élevés au regard des ressources	5
Remboursement de mensualités	5
Dégradation de l'habitat	4
Surpeuplement	1
Revente maison	1

Source : CREDOC

Il faudrait ajouter à ce type de problème, les dégradations et l'insalubrité dans l'habitat dont sont fréquemment rendues responsables les populations de ces cités, même si parfois "on convient que le bailleur a laissé se dégrader le bâti".

A travers les deux tableaux suivants, on constate que les réhabilitations ou les rénovations sont les actions les plus fréquentes engagées par les municipalités en collaboration avec les bailleurs publics ou privés et ces opérations sont le plus souvent citées dans les souhaits formulés par les CCAS. Nécessité ou effet de mode, ce type d'action semble devoir se multiplier. Or, dans la majorité des cas, dans le département, les réhabilitations ont conduit à une re-qualification de la cité et de l'espace social dans lequel se situe l'habitat et par là-même à une re-définition des populations logées.

Les actions de Développement Social des Quartiers sont également souvent citées. Mais il est nécessaire de préciser que dans la plupart des cas ces actions s'inscrivent dans le programme de rénovation des cités. Cependant, on a pu faire le constat, dans le département, qu'un certain nombre de réhabilitations avaient eu lieu sans être accompagnées du programme de D.S.Q. ou bien celui-ci n'était réalisé qu'en partie.

Enfin on peut remarquer qu'aucune réponse concernant les actions des communes ne cite la construction de logement sociaux, alors qu'un certain nombre de CCAS y voient là une priorité.

Tableau n° 38

LES ACTIONS ENGAGEES PAR LES COMMUNES

Nombre de CCAS ayant répondu : 27

Nombre de CCAS n'ayant pas répondu : 17

Formes d'actions engagées	Nbre de CCAS
Equipe d'éducateurs/animation sociale	5
Réhabilitations	5
D.S.Q.	3
Etudes en cours	2
Centre social	2
Lutte contre les expulsions	2
Mise à disposition de locaux	1
Construction de petits logements	1
Permanence au sujet des dettes de loyer	1
CCAS disant n'avoir réalisé aucune action	5
TOTAUX	27

Source : CREDOC

Tableau n° 39

LES ACTIONS QUE LES CCAS AIMERAIENT ENGAGER PROCHAINEMENT

Nombre de CCAS ayant répondu : 34
 Nombre de CCAS n'ayant pas répondu : 10

Formes d'action	Nbre de CCAS
Réhabilitation/rénovation	7
Favoriser la construction de locatif social	5
Mettre en oeuvre la convention DSQ	5
Création de centre social, locaux collectifs (mini-crèche, CMPP ...)	4
Favoriser la construction de lotissement locatif	3
Lutter contre les expulsions, aider les familles	2
Empêcher la vente de HLM	1
Ne pas supprimer l'AL en cas de dettes, la verser directement aux organismes	1
Limiter l'accueil des étrangers	1
Installer des digicodes = sécurité	1
CCAS disant n'avoir aucune action	4
TOTAL	34

Source : CREDOC

2 - LE ROLE DU CCAS DANS LES POLITIQUES COMMUNALES.

La demande d'intervention adressée aux services sociaux est différente selon le problème auquel sont confrontés les ménages, mais aussi en fonction de l'organisme auquel ils s'adressent.

Les demandes ponctuelles et précises pour des informations ou une aide technique pour les dossiers administratifs constituent le motif principal des demandes aux divers services sociaux (des circonscriptions sociales et des CCAS). Les demandes d'informations concernent essentiellement les droits à l'allocation-logement, à l'aide personnalisée au logement ou sur les circuits existants pour obtenir un logement ou sur les possibilités

d'hébergement. Les demandes d'aide ont pour objet la constitution de dossiers (ouverture ou recouvrement de droits).

Ce type de demandes est numériquement le plus important, mais le moins lourd. Il provient en majorité de jeunes couples arrivant sur le secteur géographique, ou de jeunes travailleurs, ou de personnes âgées perdus par la complexité administrative des démarches ou des écritures.

L'enquête du CREDOC indique que l'aide à la constitution des dossiers et la transmission de ceux-ci (à la Préfecture ou aux bailleurs principalement) constituent les actions principales des centres communaux (tableau n°41). Ces différents dossiers sont alors envoyés, selon leur objet, à la Préfecture ou aux bailleurs si c'est une demande de logement, aux divers organismes sociaux (CAF, UDAF, DASS-MA) s'il s'agit de problèmes financiers ou bien les ménages sont adressés aux assistantes sociales de la circonscription. Les CCAS ont donc principalement un rôle d'information, d'aide et de transmission des dossiers (tableau n°40).

Tableau n° 40

**CARACTERISTIQUES DES ACTIONS MENEES PAR LES CCAS
EN MATIERE DE LOGEMENT CONCERNANT LES PLUS DEMUNIS**

Nombre de CCAS ayant répondu : 36
Nombre de CCAS n'ayant pas répondu : 8

Caractéristiques des actions	Nbre de CCAS les ayant évoqué
Aide administrative et dans les démarches	9
Aides aux impayés	5
Mise en place d'association	3
Accueil de demandeurs aux ressources peu élevées	2
Relogement avec caution (ou garantie)	2
Accueil info avec d'autres partenaires (Logement 77)	2
Accueil d'urgence	2
Cotisation à la CD d'aide aux impayés	1
CCAS disant n'avoir aucune action	11
TOTAL	36

Source : CREDOC - Enquête auprès des CCAS de Seine-et-Marne.

Tableau n° 41

L'ACTION DES CCAS EN MATIERE DE LOGEMENT

Moyens mis en place	a)	CCAS ayant fourni une réponse	15
		Aucun moyen mis en place	10
		CCAS n'ayant pas fourni de réponse	19
Démarches effectuées	b)	Moyens plus fréquemment évoqués :	
		1) Participation et versement de la commune la Commission départementale d'aide aux impayés de loyers	
		2) Aides : financières, alimentaires (autres : construction logement, création associations, cellule pauvreté-précarité, ouverture de logements de dépannage).	
	a)	CCAS ayant présenté au moins une démarche effectuée	24
		Aucune démarche effectuée	9
		CCAS n'ayant pas répondu	11
	b)	Principales démarches effectuées :	
		1) transmission des dossiers (à la préfecture, aux bailleurs)	
		2) Sollicitation des institutions ou élus (mairie, SAN),	
Organismes avec lesquels les CCAS travaillent		3) Aide à remplir les dossiers (Autres : recherche de logement, suivi des familles auprès d'association d'hébergement)	
	a)	CCAS ayant fourni une réponse au moins	29
		CCAS n'ayant pas fourni de réponse	15
	b)	Principaux collaborateurs :	
		1) Les assistantes sociales de secteur	
		2) La CAF, l'UDAF, la DDASS	
		3) Les sociétés immobilières (Autres dans l'ordre d'importance : sociétés de crédit ou banques, préfecture ou sous-préfecture, associations caritatives, ASSEDIC ou Sécurité Sociale, logement 77).	

Selon l'enquête du CREDOC, les CCAS des communes ayant répondu situent leur rôle (dans l'ordre d'importance) :

- 1 - transmettre les dossiers après confection à la Préfecture,
- 2 - être en contact avec les personnes en difficulté,
attribuer les logements sur le contingent communal (en liaison avec les organismes HLM),
- 3 - traitement des dossiers impayés de loyers,
- 4 - suivi social,
interventions auprès des bailleurs,
(exceptionnellement : gestion d'appartements d'urgence).

Dans la majorité des CCAS du département, il n'y a pas de service au sein de celui-ci attaché aux problèmes de logements, il n'y a pas de responsable dans ce domaine. Dans les petites communes c'est en fait l'adjoint aux affaires sociales, avec l'aide du secrétaire qui est chargé de gérer cette question. Dans d'autres cas, il existe un CCAS et un service logement au sein de la commune ; fréquemment les deux services travaillent en liaison l'un avec l'autre : le service logement se charge plutôt du suivi administratif des dossiers, le CCAS le suivi social (dettes ...), mais ce n'est pas toujours le cas. Enfin, certaines communes n'ont pas de service logement (Melun par exemple, bien que lors de notre entretien avec le responsable du CCAS il y avait un projet de création de ce service).

D'autres types de demandes, étendues et complexes, avec de multiples problèmes imbriqués, supposent un suivi long et ardu. Les unes concernent deux aspects essentiels du problème du logement : la recherche de logement et le maintien dans les lieux, les autres correspondent à une recherche de solution d'hébergement pour des ménages sans logement ou des ménages expulsés, à une recherche d'un logement permanent pour des ménages hébergés en situation très provisoire.

Aider les ménages concernés à résoudre ces types de problèmes représente un volume de travail important. En effet la multiplicité des situations, la complexité, la gravité de l'urgence pour un certain nombre, exigent une réponse précise et diversifiée.

Les réponses pour la recherche ou le maintien dans le logement passent toujours par la question financière. Elles se traduisent d'après la CAF de trois manières essentiellement :

- par des recouvrements de droits : il arrive souvent que, par négligence, par crainte ou ignorance les ménages ne constituent pas en temps voulu les dossiers de demande de prestations, primes ou allocations. L'aide au recouvrement de ces droits permet une mise à jour d'une dette de loyers, sans secours ou prêts quelconque ;

- par des prêts ou secours, pour payer les dettes et permettre un relogement aux ménages expulsés. Le but est de pouvoir présenter aux commissaires chargés d'examiner les dossiers, un plan d'apurement de la dette. Dans le même temps une évaluation d'un rappel d'allocation-logement, sur la période où elle n'a pas été payée en raison de la dette, permet de solliciter des prêts ou secours plus réduits auprès des organismes sociaux (CAF, ASSEDIC, CDL ...) ;

- par des prêts "entrée dans les lieux" (CAF, UDAF). Ces prêts sont limités aux logements sociaux pour l'UDAF.

Tableau n° 42

REPONSES APPORTEES PAR LES CCAS AUX DEMANDES COMPLEXES

CCAS ayant reçu des demandes liées au logement	Oui	34
	Non	4
	Non-réponses	6
	Total	44
Dossiers transmis à la préfecture et enregistrés au fichier des Mal-logés	Tous	15
	+ 50 %	2
	- 50 %	7
	Aucun	10
	Total	34
Le CCAS a-t-il engagé des moyens financiers pour résoudre des problèmes de logement :		
	sous forme de prêts	
	Oui	7
	Non	20
	Non-réponses	7
Sous forme d'aides ponctuelles	Total	34
	Oui	12
	Non	18
	Non-réponses	4
	Total	34

Source : CREDOC.

On se rend compte à travers ce tableau que les CCAS répondent peu aux problèmes financiers et particulièrement sous forme de prêts, qui engagent des sommes plus importantes que les aides ponctuelles pour payer une dette précise (quittance EDF).

Cette attitude est à replacer dans une période d'économies budgétaires dans laquelle les crédits, plus rares, amènent les élus des communes à mettre un frein à leurs dépenses "sociales". Les lois de décentralisation donnent aux communes les moyens de faire beaucoup mais aussi de bloquer dans les mêmes proportions, en matière d'aide au logement, et renvoient souvent à la responsabilité du Département ou de l'Etat tous ceux qui ne peuvent justifier d'un domicile légal et durable.

Tableau n° 43

LES RECHERCHES DE SOLUTION PAR LES CCAS

Type de problème rencontré Service à l'origine de la démarche	Impayés de loyers	Remboursements de prêts	Prioritaires	
			Cat. A	Cat. B
CCAS lui-même (ou service municipal logement)	6	9	10	14
CCAS en coordination avec d'autres partenaires	30	25	15	14
D'autres organismes où les demandes ont été envoyées par le CCAS	7	5	7	6
TOTAL	43	39	32	34

CCAS n'ayant pas répondu	11	13	16	16
--------------------------	----	----	----	----

Source : CREDOC.

Peu de communes accordent à leur CCAS les moyens de prendre en charge les dossiers d'impayés (comme le fait Savigny-le-Temple par exemple). En fait, dans la grande majorité des cas, les CCAS font appel à d'autres partenaires pour mener avec eux les suivis des familles ou à réaliser en coordination des montages financiers. Quelques rares CCAS, comme celui de Montereau s'engagent dans des actions "de terrain" telles que la gestion d'appartements d'urgence.

Au fond, les CCAS sont peu impliqués dans les domaines du logement et notamment dans le traitement des problèmes. Ils ont un rôle d'information, d'aide à la constitution des dossiers et de transmission de ceux-ci. C'est peut-être ce flou dans la définition de la fonction en matière de logement au sein de la commune qui justifie le nombre important de non-réponses dans l'enquête CREDOC. Flou de la fonction, concurrence avec le service logement et certainement aussi, fréquemment absence de politique communale clairement définie en ce qui concerne le logement social et une politique éventuelle en direction des plus démunis.

III - ACTIONS ET DISPOSITIFS LOCAUX POUR LE LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS.

Notre objectif dans le dernier chapitre est d'essayer de faire un inventaire des moyens dont disposent les Seine-et-Marnais les plus démunis pour se loger dans ce département. Les données de cadrage concernant la situation du parc locatif social permettent de situer l'état de ce parc par rapport à l'ensemble de la région Ile-de-France, les éléments recueillis à partir de l'enquête du CREDOC ont permis de se faire une idée de l'engagement des communes sur ce terrain et des moyens mis en place par les municipalités.

1 - LA DEMANDE DE LOGEMENT

Dans la majorité des entretiens, un constat revient comme un leitmotif : "le secteur locatif ne couvre pas la demande". Il y a "un besoin énorme de logements sociaux" et selon l'étude de l'ADRS-HLM, en 1988 14.000 demandes de logement n'ont pu aboutir (la Seine-et-Marne comprend environ 400.000 familles pour un peu plus de 70.000 logements sociaux). Dans le premier chapitre nous avons vu que le fichier des Mal-Logés comptait au mois de novembre 1989 11.250 inscrits (personnes ayant demandé un logement social), dont 5.280 "prioritaires".

Pour favoriser l'accès au logement, en dehors des dispositifs institutionnels habituels (Préfecture, Mairie, bailleurs et agences immobilières ...) un certain nombre d'actions ont vu le jour.

1-1. La commission départementale d'aide à l'accès au logement social.

La Commission Départementale d'aide à l'accès au logement social associe différents partenaires : les Offices d'HLM, les S.A. d'HLM, la Préfecture, la DASSMA, la Chargée de mission RMI du Conseil Général, la MSA, le représentant de l'Union des CHRS, l'ADRS, la CAF, la DASS-Etat et l'UDAF, cette dernière étant chargée de la gestion de cette Commission.

La vocation essentielle de l'UDAF en ce qui concerne le logement, est de faciliter financièrement l'entrée dans les lieux des ménages demandeurs . Un prêt est consenti à ceux-

ci, de plus une garantie de trois mois de loyer est accordée à l'office en cas de défaillance des familles.

Ces fonds d'aide au relogement et de garantie ont été prévus par la circulaire du 20 décembre 1984 et un modèle de convention fourni par la circulaire du 4 mars 1986.

Ils offrent une garantie importante aux organismes HLM qui, en contre-partie, peuvent avoir une attitude plus ouverte à l'égard des familles candidates à un logement.

Depuis 1988 une convention signée avec les fédérations des CHRS pour les familles sortant de ces structures d'accueil portent la garantie de trois à six mois. Et depuis janvier 1989, d'une part la participation de la CAF apporte une garantie de six mois de loyers pendant un an pour toutes les familles allocataires, et d'autre part le Conseil Général a confirmé son accord pour participer au financement de ce dispositif.

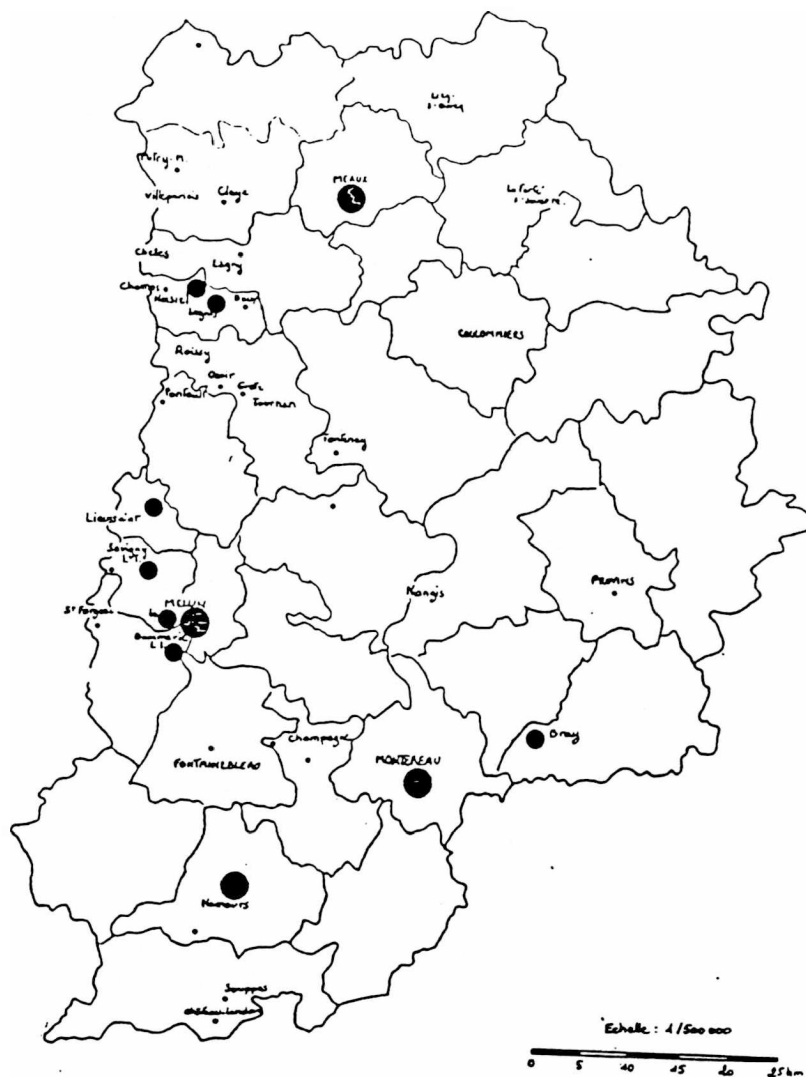
Lors de l'assemblée générale de la commission, en mars 1989, le président de l'UDAF a rappelé la réticence de certains bailleurs : "il existe, en effet, des secteurs où les relogements sont impossibles, notamment sur Chelles". Certains bailleurs s'opposent au relogement des familles connues dans le cadre du dispositif, ou ont refusé de signer la convention liant la famille, leur organisme et l'UDAF. D'autre part, il a abordé le problème de la récupération des fonds avancés vis-à-vis de familles "qui restent totalement inertes à toutes formes de relance".

Ainsi, bien que le bilan fasse apparaître des résultats globaux positifs, il reste quelques problèmes à résoudre : d'après les travailleurs sociaux rencontrés : les familles à la recherche d'un logement social doivent le trouver elles-mêmes, avant de pouvoir le proposer à la Commission ; par ailleurs, les dossiers des familles en situation d'arriérés de loyer ou d'expulsion, ne sont plus présentés aux bailleurs (selon une décision de juin 1987). Il est évident que ces facteurs limitent l'accès au logement social des familles les plus en difficulté.

Les relogements se sont effectués, au cours de l'année 1988, dans trente huit villes du département (Carte n°1). 46 % des ménages ont dû quitter la ville de leur résidence antérieure : le nouveau logement se situe à l'intérieur du même canton ou d'un canton limitrophe, mais aussi au sein d'une des villes nouvelles. Des communes comme Melun ou Dammarie-les-Lys "attirent" les populations des communes du canton.

Carte n°1

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DES FAMILLES RELOGEES
DANS LE CADRE DU DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL



- 11 à 40 relogements
- 6 à 10 relogements
- 1 à 5 relogements

Carte des Cantons
de Seine-et-Marne

Le CIL.

En 1953, le législateur demandait la participation volontaire des employeurs à l'effort de construction ; participation fixée à 1 % des rémunérations versées par les entreprises de plus de dix salariés. En 1970, ce 1 % est devenu 0,90 %, et en 1986 il est ramené à 0,77 %.

Le CIL participe donc au financement de la construction et se réserve un quota de logements dans les immeubles pour les salariés des entreprises cotisantes.

Les ménages sans activité professionnelle sont nécessairement exclus du bénéfice du 1 %, de même en ce qui concerne les personnes qui sont employées dans les petits commerces, la restauration, et les services directs aux particuliers. Cette voie d'accès au logement social est peu réservée aux ménages de notre étude.

L'ADRS (Association de Recouvrement et de Suivi Social).

Cette association entend favoriser l'accès au logement en faveur des plus défavorisés. Elle règle aussi les contentieux entre propriétaires et locataires, négocie avec les différents partenaires pour tenter d'annuler ou d'alléger les dettes des personnes en difficulté.

L'ADRS est "une idée" de la SAD-HLM, bailleur de logements sociaux en Seine-et-Marne. Elle est financée par les organismes d'HLM qui font appel à ses services. Les responsables affirment "agir un peu comme le service après-vente de certains organismes d'HLM qui n'ont pas toujours une politique sociale très développée", même s'ils préféreraient agir dans un sens plus préventif.

Le service de logement du district a pour mission de recevoir les demandes de logements, de leur donner un numéro d'ordre d'inscription et de transmettre les dossiers à la Préfecture. Ceux-ci sont ensuite classés prioritaires ou non.

Contacté par les bailleurs privés qui souhaitent louer un appartement, il oriente les demandeurs.

Connaissant les critères d'attribution des uns et des autres et la rareté de l'offre en logements sociaux, le service du logement peut dissuader certains demandeurs de compléter un dossier (*non salariés, étrangers, sans domicile fixe ...*).

Un conseiller public

La Sous-Préfecture de Meaux a créé en 1981 un poste de Conseiller public. Celui-ci a pour fonction d'orienter les demandes qu'il reçoit dans le service ou auprès de l'organisme le plus adéquat pour y répondre. Il peut indiquer le type de démarche à entreprendre et la manière de les effectuer. Eventuellement, il peut introduire le demandeur auprès du service traitant et s'assurer qu'il sera reçu. Il aide à la constitution de dossiers, à la rédaction d'un formulaire.

Tableau n° 44

EVOLUTION DES DEMANDES LIEES A DES PROBLEMES DE LOGEMENT DE 1981 A 1988

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Demandes* liées à des problèmes de logement	183	378	510	484	1340	994	1104	1181

* Appels téléphoniques, visites, lettres.

2 - LES DIFFICULTES FINANCIERES.

Les travailleurs sociaux sont aujourd'hui confrontés à deux formes d'endettement : les dettes de loyers dans le parc locatif et les difficultés financières des accédants. Jusqu'à maintenant les deux populations, les locataires et les accédants, restaient bien différenciées, au moins dans leur gestion des difficultés. Il y a deux ou trois ans les accédants faisaient rarement appel aux services sociaux. Aujourd'hui comme nous l'avons vu dans le chapitre II, d'une part, ils forment une part importante de la clientèle de certaines circonscriptions sociales, d'autre part les politiques d'accession permettent actuellement à un ménage aux ressources peu élevées d'acheter une maison. Ainsi les types de ménages locataires ou accédants tendent à se rapprocher, sinon parfois à se confondre.

2-1. La commission départementale d'aide aux arriérés de loyer (CDL).

Pour la prévention et le maintien dans les lieux des familles en arriérés de loyer, un dispositif d'aide, la CDL (Commission Dettes de Loyer) a été mis en place au 1er janvier

1982. Participent à celui-ci principalement et à différents niveaux, la DDASS, la Sécurité Sociale, les ASSEDIC, l'UDAF, la Préfecture, les Offices d'HLM, mais aussi les S.A. d'HLM, la chargée de mission RMI du Conseil Général, la DDE, le Conseil Général, les usagers CNL et enfin la CAF, organisme coordonnateur.

Au sein du parc locatif social, le taux de couverture de la convention se situe à plus de 80 % puisque 62.000 logements au 31 décembre 1988 relèvent de bailleurs ayant adhéré à la convention. Et c'est au total 66 communes qui sont parties prenantes du dispositif.

Ce dispositif, jusqu'à présent limité au seul parc locatif géré par les organismes sociaux, poursuit quatre objectifs :

- Maintenir dans leur logement les familles en impayé de loyer et rencontrant des difficultés temporaires dues à des événements tels que rupture de la cellule familiale, maladie, chômage, invalidité, en éliminant les impayés dûs à la mauvaise gestion du budget,
- Eviter que la charge des impayés n'ait un effet négatif sur la gestion des organismes bailleurs (baisse de l'entretien, hausse des loyers, des charges, des cautions, rigueur accrue dans la sélection),
- Inciter les organismes bailleurs à détecter rapidement les retards de loyer afin d'éviter les détériorations irréversibles des situations familiales,
- Promouvoir la gestion sociale de leur parc par les offices et sociétés d'HLM qui se doivent d'introduire dans leur mission une dimension sociale suffisante qui justifie leur raison d'être.

Lors de sa réunion générale d'octobre 1989, la Commission a constaté au regard de son rapport d'activité que les organismes bailleurs étaient grandement bénéficiaires de l'opération : ils ont largement récupéré leur mise de fonds, le montant des prêts accordés représente 14 fois plus, ce rapport allant jusqu'à 37 fois plus pour certains.

A cet égard, l'une des dispositions de la convention, jugée essentielle par le Conseil Général, la CAFSM et la MSA, et qui justifie leur participation financière, concerne cette action préventive que les bailleurs se sont engagés à mener et qui ressort de l'article 4.

"Le dispositif d'aide s'inscrit dans une action globale de prévention permettant le dépistage et le suivi des familles en difficulté par une action concertée des bailleurs, des bureaux d'aide sociale et du service polyvalent de secteur. Les bailleurs s'engagent à mettre en place sur l'ensemble du patrimoine, une gestion adaptée à caractère social, permettant un dépistage des impayés dès leur origine".

Au cours de l'année 1988, une enquête a donc été réalisée auprès des bailleurs sociaux afin d'évaluer les politiques de prévention engagée et de repérer les structures ou équipements mis en place en matière de direction des impayés.

2-2. Complément d'aide aux arriérés de loyer.

En complément, et pour répondre aux situations non prises en compte par la Commission Départementale, existe depuis 1980 un fonds spécifique CAF "Dettes de Loyers".

S'est ajouté en 1985, le fonds "aide à l'accès aux droits sociaux", qui permet en apurant les arriérés ou les charges d'accession de rétablir les allocataires dans leurs droits aux prestations logement.

Enfin, le 2 juillet 1987, ces fonds ont été dédoublés afin d'enregistrer d'une part les "dettes locatives" et d'autre part les "retards d'accession".

A côté de ces deux fonds d'un montant pratiquement identique d'environ 4 millions de Francs chacun qui sont mis à la disposition des allocataires en difficulté, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

A noter enfin que les deux fonds "réhabilitation dans les droits sociaux" prennent en considération des dettes de loyers ou retards d'accession supérieures à 30.000 Francs, rappel d'allocation-logement ou d'APL non compris.

2-3. Commission départementale d'aide aux accédants en difficulté.

Ce dispositif a été institué par une convention au début de l'année 1987. Il est géré par l'UDAF, et a été mis en place en collaboration avec la CAF, le Conseil Général, la Préfecture.

Au cours de l'année 1989, 387 familles ont pris contact avec l'UDAF dans le cadre du dispositif départemental, mais ce sont 888 signalements qui ont été effectués par divers organismes :

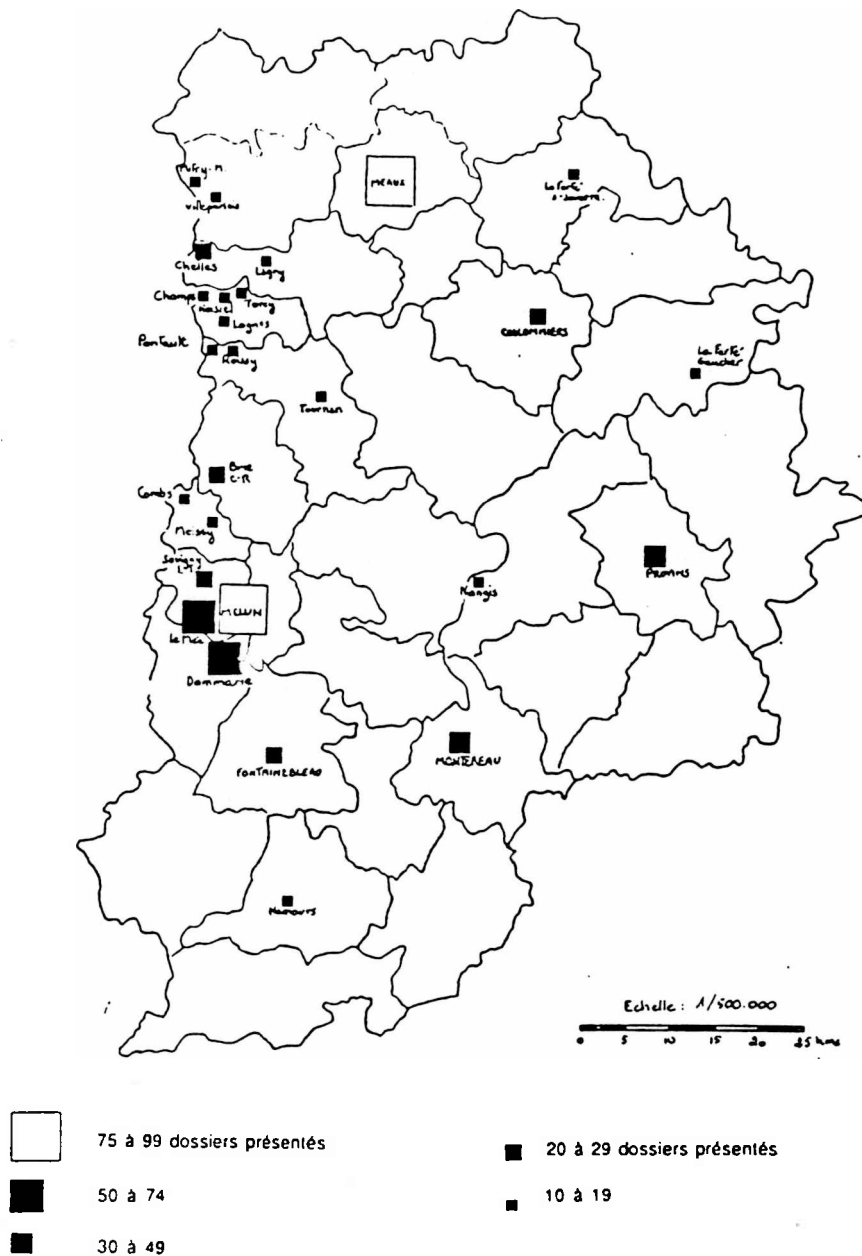
Section départementale des Aides Publiques au logement	31,1 %
Comptoir des Entrepreneurs	21,2 %
Services sociaux	15,7 %
SAN de Melun-Sénart	8,3 %
Préfecture ou municipalités	6,7 %
Logement 77 Information	5,3 %
Crédit Foncier de France	4,1 %
GMF/CARPI	3,7 %
Famille, connaissances	1,9 %
Associations	1,8 %
Divers	0,2 %

Deux éléments peuvent expliquer en partie l'écart entre les 888 signalements et les 357 contacts pris par les familles. D'une part, l'UDAF peut recevoir deux signalements pour une même famille, mais par deux organismes différents (ces doubles signalements n'ont pu être quantifiés). D'autre part, moins de 10 % des familles répondent aux mises à disposition suite aux signalements de la SDAPL. Comme le souligne l'UDAF, il serait intéressant de réfléchir sur la façon dont sont informées ces familles de l'existence du dispositif.

En fait la majorité des familles rencontrées ont été orientées par des services sociaux de secteur ou spécialisés. Un tiers des familles signalées par le Comptoir des Entrepreneurs a pris contact avec l'UDAF, cette proportion est ramenée à un peu plus d'un quart lorsqu'il s'agit du Crédit Foncier de France. Il faut noter qu'une convention nationale a été signée en 1986 entre l'UNAF et le Comptoir des Entrepreneurs, alors qu'à ce jour aucune convention de ce type n'a pu aboutir avec le Crédit Foncier de France.

Enfin, il faut signaler que 74 familles ont été rencontrées lors des permanences hebdomadaires de l'UDAF tenues de janvier à juin 1988, dans le cadre d'un accord conclu entre l'UDAF et le SAN de Melun-Sénart. Cet accord n'a cependant pas été renouvelé. Un projet de permanence existe pour la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Carte n° 2
NOMBRE DE DOSSIERS PRESENTES LORS DES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES
DU 1er JANVIER 1988 AU 31 DECEMBRE 1988



Source : Commission Départementale de concertation des dispositifs d'aide aux familles en difficulté temporaire pour faire face à leurs dépenses de logement.

Logement 77 information (association départementale d'information sur le logement (ADIL), créé en 1977 par divers organismes Seine-et-Marnais dont le Conseil Général, la DDE, le comité interprofessionnel du logement et la CAF, propose ses services gratuitement lors d'entretiens personnalisés : information, documentation, conseils. Trois modes de consultation sont proposés aux consultants : les visites, le courrier, le téléphone (minitel).

Des sessions de formation sont assurées par l'association et s'adressent tant aux services sociaux qu'aux personnels municipaux, aux étudiants, aux élus. Les thèmes abordés portent sur l'accession à la propriété, sur les procédures pré-contentieuses et contentieuses en cas de non-remboursements de prêts, sur la réglementation HLM, sur la réglementation en matière de surendettement ...

Logement 77 participe à des études, avec la DDE sur l'évaluation de l'ampleur du phénomène de surendettement des familles en accession en Seine-et-Marne, avec l'ANIL et la CNAF sur les aides au logement, trajectoires d'accession à la propriété.

2-4. Actions locales inter-partenariales.

Pour illustrer ce type de dynamique, on peut citer la ville de Meaux : Une Commission Locale d'étude des dossiers d'impayés de loyers a été mise en place. Participent à celle-ci, le Maire-adjoint chargé du secteur social, l'OPAC, la Circonscription Sociale et tout organisme se préoccupant des difficultés dans le domaine du logement. La Commission se réunit une fois par mois autour de dossiers pour trouver des solutions adéquates.

Les expulsions restent très liées aux problèmes des dettes de loyer. Elles concernent en dernier recours les ménages pour qui on a épuisé toutes les solutions sociales. Pour un bailleur privé que nous avons rencontré la procédure se déroule en trois temps :

- si le loyer n'est pas payé au 15 du mois suivant, le bailleur envoie une mise en demeure,
- si le loyer n'est toujours pas réglé au 30 du mois, une convocation est envoyée au locataire ou une visite est effectuée chez lui, "pour voir d'où vient le problème",
- si il y a un refus de négocier, le dossier part au service du contentieux.

Lorsque l'expulsion est prononcée, la procédure s'accompagne ou pas d'un recours à la Force Publique. Là les politiques divergent et les résultats sont variés. Par exemple l'ancien sous-préfet de Meaux requérait rarement la Force Publique ce qui avait pour conséquence un faible nombre d'expulsions. Actuellement, 800 procédures d'expulsions sont engagées dont 150 avec le concours de la Force Publique. Cette attitude vis-à-vis de l'expulsion est différente également selon l'appartenance politique des élus locaux.

Ce qui est certain c'est qu'aujourd'hui, comme nous l'avons vu dans les pages précédentes, les bailleurs privés et publics, certains élus, les travailleurs sociaux s'accordent pour reconnaître un effet stimulant à la simple menace d'expulsion : "dans 80 % des cas les problèmes se résolvent à partir de cette "menace" et même on précise que "pour les impayés, les Offices n'interviennent pas assez tôt".

Cependant, le relogement des personnes expulsées reste complexe. Le nombre d'expulsés est difficile à évaluer dans la mesure où peu de bailleurs communiquent les dossiers aux travailleurs sociaux et restent silencieux quant au nombre de leurs expulsions. Beaucoup de ménages sont ainsi amenés à se "débrouiller" seuls, et se logent dans des habitats précaires.

3 - L'HEBERGEMENT DES MENAGES EN DIFFICULTE

En fait, tant que les personnes sont dans un logement un ensemble de mécanismes se mettent en place visant à résoudre le ou les problèmes rencontrés. Bailleurs, travailleurs sociaux, élus locaux ... se mobilisent pour le maintien dans le logement ou dans la recherche d'une solution (un échange par exemple) dans le cas d'une expulsion.

Les grosses difficultés commencent pour ceux qui l'ont perdu. L'accès à un nouveau logement signifie un cheminement long et tout à fait incertain. Les bailleurs publics ou privés refusent fréquemment de reloger des familles endettées, mais aussi des familles étrangères, des familles ayant déjà connu des problèmes de voisinage et enfin les personnes sans ressources.

3-1. L'hébergement : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

Le blocage de fonctionnement des centres d'hébergement, du fait de l'impossibilité de trouver un logement aux personnes dites "autonomes" (tableau n° 45) aboutit à une série d'effets pervers.

Tableau n° 45

RELOGEMENT DES SORTANTS DE C.H.R.S. POUR L'ANNEE 1987**(334 personnes représentant 178 ménages)**

C.H.R.S.	Sortants 1987	Logement HLM	Logement privé	Non relogés
NEMOURS	32	10	8	14
MELUN	50	13	9	28
MOISSY	42	30	2	10
ROISSY	43	26	3	14
CHELLES-AERIS	33	11	6	16
CHELLES-MAIS/P	56	0	8	48
MEAUX-SOS	41	13	15	13
MEAUX-HORIZON	37	10	1	26
TOTAL	334	113	52	169
POURCENTAGES	100	33,83	15,57	50,60

Source : Préfecture 77.

D'une part, les familles qui, ont pendant la durée de leur séjour, fait des efforts dans la gestion de leur budget, la recherche d'un emploi, le respect des lieux et des espaces communs, et qui ne peuvent être relogées, retombent souvent dans une situation d'assistance. On assiste à un désengagement de la personne.

D'autre part, le séjour étant d'une durée limitée, soit la famille peut bénéficier d'une prolongation, soit elle se retrouve en situation de logement précaire (logement chez des amis, hôtel ...). Dans les deux cas, les effets néfastes sont multiples, découragement, situation d'assistanat, voire d'accoutumance. Si la durée du séjour est prolongée ou si la famille trouve un autre CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) pour l'accueillir, ce sont autant de places occupées qui auraient pu bénéficier à un nombre croissant de population expulsée, sans domicile fixe ...

La fonction des structures d'accueil se transforme, les centres d'hébergement deviennent des lieux recueillant des personnes rejetées des HLM et d'une manière générale, de la société.

Dans le cadre de l'accueil de populations cumulant des difficultés de tous ordres, l'action socio-éducative tourne autour de l'insertion professionnelle, des problèmes psychologiques, avec une énergie démultipliée vers le relogement, impérativement nécessaire à l'aboutissement de l'ensemble des actions menées.

Enfin, on peut constater à travers le tableau suivant que c'est à Paris que le pourcentage des CHRS est le plus élevé. Connaissant les problèmes de relogement sur la capitale, on peut en conclure que le relogement ne peut se faire que dans les départements de la petite ou de la grande couronne dont la Seine-et-Marne.

Tableau n° 46

EQUIPEMENT PAR DEPARTEMENT DE C.H.R.S.

	75	92	93	94	77	78	91	95	TOTAL
Nbre de CHRS par département	67	23	16	21	10	15	11	12	175
Pourcentage	38	13	9	12	6	9	6	7	100

Source : DRE Ile-de-France.

3-2 - La mise à disposition pour une durée limitée de logements.

Un certain nombre de solutions ont été recherchées dans diverses communes du département pour pallier sans doute au manque de structures d'accueil, mais aussi dans un souci de démarche éducative et de non-exclusion des familles en difficulté temporaire. L'accompagnement social de ces familles qui ont du mal à gérer un faible budget ou à supporter un "accident" (maladie, séparation ...) semble être une des actions déterminantes pour la réinsertion et à plus long terme l'autonomie de ces ménages.

Les exemples ci-dessous illustrent assez bien les diverses tentatives locales d'aides aux familles en difficulté dans le domaine du logement.

- Dans le cadre de la campagne pauvreté-précarité, au cours de l'hiver 1988/1989 la sous-préfecture de Meaux a obtenu auprès des bailleurs, la mise à disposition sur une durée limitée de logements. Ce fut selon la responsable du logement un échec dans la mesure où les appartements ont été dégradés, et aussi parce que les familles ont refusé de partir à l'échéance et que les expulsions ont été difficiles (le suivi social n'avait pas abouti à l'obtention d'un autre logement). De telles situations se sont retrouvées dans d'autres communes du département.

- La municipalité de Combs-la-Ville réserve un ou deux appartements pour des gens en difficulté pour une durée de deux à six mois.

- Création à Provins, à l'initiative de la Circonscription sociale et de conseillers généraux, d'une association pour favoriser l'accès au logement social des plus défavorisés (principe des baux glissants, comme ci-dessus)

- A Dammarie-les-Lys, un bailleur (le Logement Français), sollicité par la municipalité et la circonscription sociale met cinq appartements en rotation à la disposition d'allocataires RMI. A Montereau l'Office et la municipalité ont passé une convention pour l'ouverture d'appartements d'urgence gérés par la Circonscription sociale. La mairie paie le loyer et les assistantes sociales assurent l'accompagnement social.

4 - LE LOGEMENT DES JEUNES

Cette question a été peu évoquée dans les entretiens par nos divers interlocuteurs institutionnels. Elle a cependant largement été abordée avec des responsables de différents services de la DASS-Etat, quelques CCAS, et des travailleurs sociaux. Si le problème de l'accès au logement social pour les jeunes célibataires n'est pas un problème spécifique à la Seine-et-Marne, il semble malgré tout nécessaire de s'en préoccuper.

Un premier axe évoqué par les gens de la DASS est le faible équipement du département en foyers d'accueil. Une deuxième direction concerne les besoins en petits logements. Comme nous avons pu le constater dans les données concernant le parc locatif social en Ile-de-France (cf. première partie de ce chapitre, tableau n° 33), la Seine-et-Marne (comme tous les départements de la Grande Couronne) dispose d'un nombre assez faible de petits logements d'une ou deux pièces. Enfin, une troisième piste de recherche proposée par la directrice de la DASS serait de faire une étude du processus de rejet des jeunes, par certaines communes, à partir des politiques de logement de celles-ci.

Voici des exemples d'actions visant à favoriser l'accès des jeunes au logement :

- Trois associations implantées à Meaux (ADHJ), Torcy (Relais-Jeune) et Melun-Sénart (Confédération Syndicale des Familles) ont pour fonction de se porter caution pour l'accès au logement des jeunes adultes. Elles ont été créées avec l'appui de la DASS-Etat. A Meaux et Torcy, les associations ont signé une convention avec des bailleurs. Elles sous-louent l'appartement aux jeunes. Ils peuvent être seuls ou en multi-location, c'est-à-dire par exemple un six pièces est loué pour trois jeunes.

- Création d'un Comité pour le logement des jeunes, sur la ville nouvelle de Melun-Sénart par la Circonscription d'action sociale, la DASS-Etat et certaines communes.

5 - HEBERGEMENT DES PLUS DEMUNIS ET HABITAT ADAPTE.

Ce qui est le plus frappant, au sortir de cette enquête, c'est à la fois la capacité des personnes les plus démunies à "échapper" au contrôle des diverses instances susceptibles d'intervenir dans leur vie, mais c'est aussi l'incapacité dans laquelle se trouve l'ensemble des travailleurs sociaux, responsables de services ou de structures, élus locaux ...etc, à quantifier et à définir qualitativement la population la plus marginalisée parmi "les plus démunis". On pourrait dire heureusement ...mais il reste qu'il devient alors difficile d'évaluer les besoins de ces ménages ou de ces individus, et par conséquent de proposer des actions les plus adéquates aux multiples situations.

Si on se réfère à la "clientèle" de la communauté EMMAÜS à Montereau ou à celle de l'accueil de jour du Secours Catholique à Melun, on constate que ces structures accueillent des individus sortant d'hôpital psychiatrique, des handicapés mentaux, des sortants de prison, des personnes séparées de leur conjoint, d'autres rejetées de leur famille, des ménages expulsés de leur logement ...

Une telle diversité nécessite des actions variées adaptées aux personnes, aux situations et aux lieux d'implantation. Par exemple la notion d'accompagnement social ne peut recouvrir une même pratique lorsqu'il s'agit d'aider un sortant de prison ou un ménage expulsé. Cependant, comme le soulignait la directrice de la Communauté EMMAÜS, "dans un premier temps, tous ont besoin de se poser, de souffler. Le deuxième temps correspond à une phase d'intégration à la vie sociale de la Communauté et seulement dans un troisième temps on peut s'engager dans la recherche de solution visant l'autonomie (réinsertion professionnelle, relogement ...)".

D'autres actions ont été mises en place en fonction des problématiques rencontrées :

- A Montereau, l'Office Public d'HLM accepte de loger des personnes ("des compagnons") à condition qu'EMMAÜS serve de caution. Il accepte également les renégociations, voire de tirer un trait sur la dette de loyer si les ménages tiennent leurs engagements ou payent un minimum et s'ils sont suivis par la Circonscription Sociale. Les montages financiers se négocient avec la CAF et l'UDAF.

- Dans la commune de Grande Paroisse, deux pièces peuvent accueillir les individus sans domicile fixe pour une nuit, parfois plus. Leur repas est assuré par la cantine municipale.

- Depuis deux ans la municipalité de Meaux prête un vieux logement (capacité de quinze lits), dans le quartier du Marché, qui est destiné à la démolition. L'association de la Protection Civile met des bénévoles et des salariés pour un asile de nuit.

- Pendant l'hiver, la mairie de Lizy-sur-Ourcq met le gîte rural communal à la disposition des personnes en difficulté.

- Lors des campagnes Pauvreté-Précarité, sous l'impulsion du sous-préfet de Meaux, les associations et les divers organismes sociaux montent chaque année des projets : la première année les personnes sans domicile étaient hébergées dans des baraques de chantier, chauffées (capacité vingt places) installées sur un terrain au centre ville, l'année suivante une Permanence d'Urgence avait été organisée et avait négocié avec l'OPAC pour disposer de deux appartements...

- A Meaux : le FJT, depuis les campagnes Pauvreté-Précarité accepte d'accueillir des gens en difficulté, à la rue, à condition qu'ils soient suivis par des travailleurs sociaux, ou qu'un travail s'amorce avec ceux-ci.

- Projet de la Circonscription Sociale de Provins de monter un réseau d'hôtels susceptibles d'accueillir des personnes sans domicile fixe.

La question de **l'habitat adapté** est évidemment incontournable lorsque l'on aborde les problèmes de logement des ménages en grande difficulté ou des populations marginalisées ou en voie de marginalisation.

De l'avis de la responsable de la communauté EMMAÜS, "on n'imagine guère le décalage qui existe entre les exigences administratives des différents dispositifs d'insertion et le mode de vie des plus démunis". En fait il n'y a pas d'après elle de lieu de transition entre la marginalité et l'intégration. L'alternance pour les personnes c'est avoir un logement avec le loyer à payer, les charges, le travail, etc... ou l'absence de toit : "Revendiquer un toit pour tous comme le font certains organismes, c'est ne pas vouloir prendre en compte le fait qu'il y

a des gens qui ne pourront jamais "tenir" un logement, cela ne correspond pas à leur mode de vie, mais aussi à leurs possibilités, à leurs capacités ... et à leurs besoins".

Dans cette logique, il faudrait donc envisager de créer des structures intermédiaires qui permettraient dans un premier temps un accueil des personnes, puis ensuite, après un moment de vie en communauté, d'envisager progressivement une intégration à l'extérieur de la communauté avec l'aide d'un réseau de personnes-soutien.

L'idée est de rompre avec le modèle obligatoire du logement en habitat collectif "individualisé" ou dans un "pavillon en bande". En fait, certains bailleurs, travailleurs sociaux, responsables de structures rencontrés, s'accordent à penser que les réponses en matière de logement restent très conformistes et attachées à des normes inadaptées au mode de vie des familles qui cumulent les "handicaps", mais aussi à celles qui vivent selon d'autres valeurs culturelles.

Il y a peu de réponses originales dans ce domaine. Pour les situations d'urgence, l'hébergement en caravane est envisagé ou a été mis en place dans quelques communes du département. Quelques travailleurs sociaux estiment que le concept de cité d'urgence n'est pas à abandonner, mais qu'il faut le repenser en fonction des besoins des familles. L'existence de maisonnettes en préfabriqué ou en construction peu onéreuse, avec un bout de jardin a été évoquée plusieurs fois.

"Mme R., retraitée habite un abri de jardin. Elle vient voir la Conseillère Public de Meaux pour faire une demande de logement, "stimulée" par une assistante sociale. On lui trouve un studio, un rez-de-chaussée en ville ... Quinze jours après avoir emménagé elle revient voir la Conseillère Public... et lui rend les clefs de l'appartement. Elle est retournée habiter dans sa baraque". (Entretien avec un responsable de service logement de sous-préfecture).

"Un couple d'ouvriers agricoles avec huit enfants habitent un logement de fonction sans payer de loyer depuis plusieurs années. La maison mal entretenue est devenue insalubre. Le propriétaire veut la récupérer et la famille est expulsée. Mais elle ne veut pas aller habiter en HLM. Sous l'impulsion de la sous-préfecture, les partenaires se mobilisent : la circonscription sociale trouve un terrain à louer, la CAF octroie un prêt

pour l'achat d'une caravane. La famille est satisfaite !". (Entretien avec une responsable de circonscription sociale).

Quel logement pour les individus ou les ménages qui n'ont plus rien, pas de ressources ou si faibles qu'aucun bailleur ne les acceptent ? Quel logement pour les familles qui vivent depuis longtemps en habitat précaire ? Quel logement pour les familles "asociales" qui ont "la malchance de cumuler les dettes de loyer et les troubles du voisinage et qui, à elles seules, sont capables de bousiller toute la vie d'un escalier ?" (Entretien avec un bailleur privé).

Au cours de cette étude, que ce soit à travers les entretiens auprès des responsables de circonscription sociale, ou à partir des questionnaires auprès des CCAS, on se rend compte que très peu de communes ont une politique d'accès à l'habitat en faveur des plus démunis. Huit communes n'ont pas répondu à cette question lors de notre enquête. Parmi les 36 communes qui ont répondu, un tiers d'entre elles n'a engagé aucune forme d'action. Parmi celles qui ont affirmé avoir mis en place des mesures on peut remarquer qu'il s'agit majoritairement d'une part d'un accueil pour une aide administrative ou pour réaliser des démarches, et d'autre part d'aides financières ponctuelles pour des dettes de loyers. En fait, six communes dans notre enquête (Meaux, Dammarie-les-Lys, Savigny-le-Temple, Montereau, Pontault-Combault et Moissy-Cramayel) ont mis en place, avec un certain nombre de partenaires des réponses d'hébergement.

CONCLUSION

La demande de logement sociaux est bien supérieure à la capacité actuelle du parc Seine-et-Marnais. Cette situation défavorise évidemment les plus démunis, les ménages en difficulté financière : les bailleurs ont une plus grande latitude quant à leur possibilité d'accueil ou à leur choix des ménages logés dans leurs parcs.

Aujourd'hui, il n'y a pas encore de politique départementale définie par rapport au logement des plus démunis, et en fait la concertation se fait au niveau local. La mise en place du RMI et la forte implication des élus locaux au sein de ce dispositif, leur a fait prendre conscience de l'importance du problème du logement des plus démunis. Cette dynamique transparaît dans la manière dont ce problème est abordé, c'est-à-dire avant tout ponctuellement et de manière tout à fait locale. Nous avons vu dans ce chapitre la diversité des attitudes des communes.

Comme on peut le constater sur la carte n°1, le relogement des familles dans le cadre du dispositif d'Aide à l'Accès au Logement Social, est concentré sur la ville de Meaux, les deux Villes Nouvelles, l'agglomération Melun-Le Mée-Dammarie-les-Lys. Des zones géographiques proches des communes de la Petite Couronne. Mais aussi des relogements sont effectués dans le sud du département, principalement à Montereau (c'est-à-dire Surville) et Nemours. Une région sud moins bien desservie tant sur le plan des communications que de l'emploi ou des équipements.

Cet exemple illustre bien la situation actuelle dans le département où se manifeste une volonté de prendre en charge collectivement et globalement le problème du logement des ménages en difficulté. Cependant, celle-ci est confrontée au contexte local, des choix politiques des élus ou des bailleurs. Dans le cas des relogements ci-dessus, les communes citées ne s'inscrivent pas dans une dynamique semblable. Certaines auraient tendance à repousser les familles en difficulté vers d'autres communes, bien que leur statut sur le plan départemental les contraignent à les accepter. D'autres subissent l'accueil ou plus exactement les transferts de populations et enfin les dernières, rares, affichent délibérément une politique d'ouverture en direction des plus démunis.

Le Préfet actuel semble vouloir attribuer à la Préfecture un rôle de coordination des actions. Il affiche une politique volontariste face à cette question des ménages en difficulté dans le domaine du logement. Des mesures ont été prises visant à n'attribuer les

crédits PLA qu'aux sociétés jouant le jeu du social c'est-à-dire qui prennent en compte à la fois les besoins en matière de logement social et les caractéristiques des populations à loger. Sur la question des contingents, la Préfecture est confrontée aux politiques locales : certains maires ne souhaitent pas que la Préfecture ait une réservation sur le logement social.

On peut se demander si l'urbanisation et le développement de la Seine-et-Marne au sein de l'agglomération parisienne ne se heurte pas à l'histoire rurale de ce département. L'accélération ces dernières années d'une urbanisation déterminée le plus souvent par des choix de politique locale a sans doute favorisé les incohérences, les déséquilibres en matière de logement au plan départemental mais aussi une gestion des populations qui ne favorise guère l'intégration de ménages en difficulté.

CONCLUSION GENERALE

LE PARC LOCATIF SOCIAL, QUELLE FONCTION ?

En 1889, sur l'esplanade des Invalides, avaient été édifiées des constructions tout-à-fait insolites en ce site. Il s'agissait de la reconstitution de sept habitations ouvrières, en vraie grandeur, parmi lesquelles figurait le modèle pavillonnaire conçu par le chocolatier Emile MENIER pour les ouvriers de son usine de Noisiel (Seine-et-Marne).

Complétaient cet ensemble, dans plusieurs stands, des plans et des maquettes, par exemple celle du "Famillistère" édifié à Guise (Aisne) par Jean-Baptiste GODIN. Cet inventeur, célèbre pour ces fourneaux et ses poêles, avait formé le projet de loger son personnel dans un bâtiment inspiré du "phalanstère" imaginé par Charles FOURIER.

A l'occasion de l'Exposition de 1889, et en exécution d'un arrêté ministériel, il fut décidé qu'un Congrès International des habitations ouvrières (le premier du monde) aurait lieu dans le cadre du groupe de l'Economie sociale. Au cours des réunions préparatoires et dans le but d'élargir le concept originel (il fallait penser aux employés et à la frange inférieure des classes moyennes), le terme d'"habitation ouvrière" fut remplacé par celui "d'habitation à bon marché" (H.B.M.) qui sera utilisé jusqu'en 1950.

La loi BONNEVAY en 1912, donnera la possibilité aux communes et 'aux départements de créer des Offices publics. Ainsi, réservé tout d'abord aux ouvriers salariés, le logement social s'est trouvé élargi à l'ensemble de ceux dont les ressources ne permettent pas d'accéder au secteur de logement non aidé par l'Etat.

Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, l'ensemble des organismes du logement social devenu H.L.M., Sociétés et Offices, participèrent à l'effort de reconstruction, puis au cours des années 50, à la réalisation des cités d'urgence, dans les années 60 à la construction des grands ensembles, à l'accueil des réfugiés d'Algérie, enfin au logement des travailleurs immigrés dans des foyers et des cités de transit.

Au cours de la dernière décennie, la France a connu des évolutions considérables. Le bouleversement du paysage économique s'est accompagné d'une profonde évolution des structures socio-démographiques (décroissance démographique : baisse de la natalité,

diminution des flux d'immigration, mais aussi évolution des structures familiales : naissance du premier enfant plus tardive, âge au mariage plus élevé, famille de deux enfants dans toutes les couches sociales, immigrés exceptés, nombre de divorces doublé en dix ans, nombre de personnes âgées en augmentation, etc...).

Tout cela n'est pas sans incidence sur la demande sociale en matière de logement, ou plus largement sur la politique de l'habitat. Une première conséquence des évolutions de la structure socio-démographique d'après une étude du Conseil National de l'Habitat de 1985, est que le nombre de ménages croît plus vite que la population. Par ailleurs, la taille moyenne des ménages a diminué, et à l'inverse le pourcentage des ménages d'une seule personne, ainsi que celui des familles monoparentales ont augmenté.

Il semble donc nécessaire de reconsidérer d'une part la prééminence qui a été accordée au logement familial normalisé (le trois-quatre pièces) dans la production du logement social, et d'autre part la politique du logement social, et notamment les flux de production des logements. En 1977, 451.000 logements neufs avaient été livrés dont 141.000 pour le secteur social, et à partir de 1984 la production stagne autour de 300.000. Si la réforme du financement du logement introduite par la loi BARRE n'autorise plus à comparer terme à terme les conditions de production du logement social avec la période antérieure, on peut noter cependant que les prêts locatifs aidés (P.L.A.) qui financent les logements locatifs sociaux ont permis la construction de 110.000 logements environ autour des années quatre-vingts, mais n'en financent plus que 70.000 en 1987.

Malgré tout l'engagement des pouvoirs publics dans l'aide au logement reste plus important que jamais. En 1986, 1.680.000 ménages bénéficiaient de l'A.P.L., en juillet 1988 il y en avait 1.800.000, mais malgré l'élargissement constant des aides un nombre croissant de ménages se trouve exclu du marché du logement. J-P. FLAMAND (12) évalue à un million et demi le nombre de personnes qui se trouvent de fait, en 1988, dans une situation de grande précarité à l'égard du logement, dont 300.000 à 400.000 sans abri.

Pour comprendre cette situation paradoxale, il faut revenir à la loi BARRE et à sa logique interne : promouvoir la propriété du logement dans de nouvelles couches sociales, libérer progressivement les loyers afin qu'ils atteignent leur juste prix de marché et aider les plus démunis. Ainsi entre 1978 et 1987, il a été financé par les pouvoirs publics 421.500 P.L.A., et 816.400 P.A.P., soit près du double. Pour les deux tiers donc, les aides financières de l'Etat à la construction de logements vont à l'accession à la propriété.

Or on peut considérer que ce développement a contribué à creuser un peu plus les écarts au sein des couches populaires, en marginalisant les locataires de la fraction la plus "sociale" du parc locatif. Ainsi, dans le parc des H.L.M. locatives, sont en augmentation entre 1978 et 1984 : d'une part, les couples sans enfants de moins de 30 ans, les familles de quatre enfants et plus, les familles monoparentales avec un ou plusieurs enfants et enfin les personnes seules de 60 ans et plus ; d'autre part, sont désormais majoritaires dans ces logements les salariés aux plus bas revenus (ouvriers non qualifiés et certaines catégories d'employés), auxquels il faut ajouter une bonne proportion de retraités.

NORMES ET STRATIFICATIONS : ASPECTS D'UN PROCESSUS DE SEGREGATION ?

Les normes techniques jouent un grand rôle dans le logement social. Dès 1950, on établit ainsi, à côté des H.L.M. ordinaires, une catégorie à normes réduites, destinée à reloger la population des îlots insalubres. L'anticipation va parfois plus loin, quand elle porte sur les attitudes supposées des futurs habitants. Ainsi, le "Programme Social de Relogement", nouvelle catégorie créée en 1961, est défini par une circulaire du Ministre SUDREAU à l'usage de la population déplacée des zones de rénovation ou d'habitat précaire ; les constructeurs sont invités à prévoir un équipement matériel intérieur rudimentaire, peu susceptible de subir les détériorations que l'on peut redouter de la part d'occupants "dont la conception du mode d'habiter sera souvent sommaire".

Ainsi, l'évolution du logement social est sans arrêt déchirée entre deux tendances : l'une qui, de fait, attribue les constructions les plus satisfaisantes à une clientèle qui offre des garanties de sociabilité et d'intégration culturelle ; l'autre qui, tenant compte des populations moins assurées ou moins établies, pousse à définir des "gammes" inférieures de logement social, tout en laissant à la marge ou hors de ce parc une part de la population moins favorisée. C'est dans cette perspective que s'inscrivent les logements des cités de transition (1960), les Programmes Sociaux de Relogement (1961), les Programmes à Loyer Réduit (1968), les Immeubles à Loyer Normal (1961), puis les Immeubles à Loyer Modéré (1968) visent une clientèle disposant de moyens financiers plus élevés et d'un capital culturel plus important.

En fait, le parc locatif social n'est neutre, ni par les représentations qu'il suscite, ni par son rôle dans le paysage social. Il a ses hiérarchies internes et il implique des localisations particulières. C'est à travers sa construction que le logement social paraît

porteur de ségrégation sociale. En effet à la distinction des catégories et des programmes s'ajoute le choix des emplacements, facteurs différents mais cumulatifs, qui renforcent la marginalisation (éloignement du tissu urbain existant, rupture avec le paysage environnant).

Et puis, à côté des règlements et du prix du sol, il faut considérer d'autres facteurs qui poussent au regroupement et au report en périphérie du logement social. Ainsi, il est nécessaire de prendre en compte le fait que les collectivités locales conservent une certaine liberté de choix à l'égard des programmes et des catégories implantées sur leur territoire. La division sociale se renforce donc du fait d'une action municipale non négligeable qui agit sur le nombre, la qualité et la destination des logements établis.

Par ailleurs ce parc peut être l'objet d'une ségrégation par décantation successive de la population. Les immeubles ou les groupes H.L.M. ont leur cote, leur réputation, variables. Là se regroupent les mieux adaptés à occuper "bourgeoisement" leur appartement. Ici, au contraire, s'accumulent les réprouvés, par des mécanismes convergents d'affectation et de décisions individuelles : de véritables circuits de promotion ou de marginalisation peuvent s'y lire.

Enfin, pour les familles qui ne peuvent tenir les exigences de cet habitat (ressources et mode de vie adaptés) c'est l'élimination et le passage à des types d'habitat inférieurs (cités de transit ou d'urgence, habitat précaire). Elles y rejoignent les fractions inférieures de la classe ouvrière. Cette relégation constitue du coup un handicap, attribut socialement défini, nommé et désigné à la perception commune. Ce rassemblement spatial a tôt fait de conduire à la stigmatisation du lieu ; processus objectif de déchéance des groupes, d'usure et de dégradation physique de la cité, de disqualification sociale.

Le problème posé par le logement des populations très en difficulté, ou marginalisées pour des raisons économiques, socio-culturelles, psychiques ou physiques s'est de fait, fréquemment "résolu" par une relégation dans des types d'habitats inférieurs, et par une ségrégation spatiale.

En fait, le problème du logement de ces populations doit conduire à une réflexion sur les politiques d'insertion sociale, et à la mise en place de réponses adaptées en matière d'habitat.

LA SEINE-ET-MARNE : UN DEPARTEMENT QUI N'ECHAPPE PAS A UNE PROBLEMATIQUE GENERALE, MAIS DANS LEQUEL UN CERTAIN NOMBRE DE DESEQUILIBRES SPECIFIQUES APPARAISSENT.

Ce rapport a permis de faire le point sur les problèmes de logement qui touchent les personnes les plus démunies de Seine-et-Marne. Outre une description détaillée de cette population, nous avons dégagé une typologie des difficultés liées au logement rencontrées, et évoqué le rôle des institutions et la politique qu'elles mènent.

La situation décrite concerne principalement des personnes dont le niveau de revenu est très bas. Dans le cours du rapport apparaissent des éléments qui nous semblent fondamentaux pour expliquer l'état actuel du marché du logement social en Seine-et-Marne. Les problèmes sont essentiellement issus d'inadéquations qui compliquent la confrontation entre offre et demande de logement. Nous allons ici présenter les cinq déséquilibres responsables à nos yeux des difficultés actuelles, et qu'il serait nécessaire de régler prioritairement afin de désengorger le marché.

Premièrement, on note une inadéquation entre le niveau de l'offre et celui de la demande. Le parc locatif social de Seine-et-Marne est composé de 71 792 logements. Mais, fin 1989, le fichier des Mal-Logés regroupait encore 11 250 personnes : le nombre dans l'absolu est assez important pour refléter le manque de logement social. Cette carence en logement est largement exprimée par les travailleurs sociaux, et les représentants d'associations que nous avons rencontrés. D'autre part, si on compare la situation de la Seine-et-Marne à celle de deux autres départements de la Région Parisienne, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne, on arrive aux constatations suivantes : 753 logements sociaux sont prévus pour 10 000 habitants en Seine-et-Marne, 1 006 pour 10 000 habitants dans le Val-de-Marne et 1306 pour 10 000 habitants en Seine-Saint-Denis. Il est vrai que ce département précis est sans doute l'un des plus défavorisés de la couronne (le taux de chômage y est supérieur à 10 %, alors qu'il est aux alentours de 7 points pour les deux autres départements concernés), aussi ce ratio important était-il prévisible. Mais on peut s'étonner de la différence entre Seine-et-Marne et Val-de-Marne, pourtant deux départements proches.

Deuxièmement, le contenu de l'offre et de la demande varient fortement. En effet, l'analyse du fichier des Mal-Logés a montré que 62 % des inscrits se voient attribuer un PLR. Or, la structure du parc locatif Seine-et-Marnais est tout autre : en cumulant les PLR et les PLA, on n'arrive qu'à 27,4 % de la totalité des logements. Le parc locatif ne semble

donc pas structurellement convenir à la clientèle qu'il est censé satisfaire. Les ressources des locataires potentiels ne sont pas en accord avec l'offre existante.

Troisièmement, et on rejoint là l'argument explicité ci-dessus, il y a un fossé entre les exigences financières des bailleurs et les ressources des ménages concernés. Actuellement, l'accès à un logement social n'est possible que lorsque le montant du loyer n'excède pas un tiers des ressources. Calquée sur les réalités du marché locatif privé en Région Parisienne, cette mesure est peu en accord avec le caractère social qu'on est en droit d'attendre d'organismes recevant des subventions à cet effet.

Quatrièmement, une autre remarque est à faire concernant une caractéristique des demandes que le parc actuel est dans l'impossibilité de satisfaire. La réalité socio-démographique a modifié ces dernières années le profil du demandeur de logement social. Les familles monoparentales deviennent de plus en plus nombreuses et le parc locatif n'a pas su modifier sa structure en circonstance.

Cinquièmement, l'endettement est un des points les plus critiques de la situation du logement, à la fois au sein du parc locatif social principalement lié au chômage ou à la précarité des emplois, mais aussi dans l'accession à la propriété dans laquelle s'engage des ménages à faibles revenus soutenus par des politiques très incitatives.

A ce stade, il est bon de signaler que le règlement de la situation passe entre autre par une vision locale des problèmes. En effet, nous avons vu à plusieurs reprises comment la nature des difficultés variait avec la localisation géographique. Le Programme Départemental d'Insertion souligne d'ailleurs que "c'est le niveau local qui va désormais alimenter la réflexion départementale".

Enfin, aujourd'hui aucun des acteurs de l'action sociale à quelque niveau que ce soit, n'a la possibilité d'évaluer sur son territoire le nombre de ménages en situation d'habitat précaire ou anormal. Le dispositif RMI a sans aucun doute révélé (notamment aux élus locaux) l'ampleur du phénomène. Mais une fraction de cette population exclue du logement "échappe" aux diverses instances de contrôle, aux dispositifs d'aide mis en place et même aux associations caritatives.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES CITES DANS L'ETUDE.

- 1 LENOIR René : **"Les exclus. Un Français sur dix"**. Paris, Seuil. Collection "Points-Actuels", 1974.
- 2 STOLERU Lionel : **"Vaincre la pauvreté dans les pays riches"**. Paris, Flammarion, 1974.
- 3 JEANDIDIER Bruno et RAY Jean-Claude : **"Sécurité/insécurité d'existence des ménages lorrains"**. ADEPS, rapport pour la CEE. Université Nancy II, avril 1988.
- 4 Equipe "Evaluation des Politiques Sociales" : Rapport préliminaire à l'évaluation des dispositifs locaux d'aide sociale". CREDOC, rapport pour la MIRE, Paris 1989.
- 5 GORCE de la Gilles : **"Le logement des plus démunis - Essai d'évaluation de la pauvreté-précarité dans le Val-de-Marne"**. CREDOC. Collection des rapports n°39, juillet 1989, 132 pages.
- 6 Equipe sociale de la CAF de Fontainebleau : **"Approche sociale du problème du logement à Fontainebleau-Avon"**. C.A.F. de Seine-et-Marne, septembre 1987.
- 7 ADRS-HLM : **"Compte rendu de l'enquête-bilan social sur le logement en Seine-et-Marne"**, Melun 1989.
- 8 WRESINSKI Joseph : **"Grande pauvreté et précarité en France"**. Avis et rapport du CES, Journal Officiel, Paris février 1987, 104 pages.
- 9 UDAF de Seine-et-Marne : "Rapport d'activité", avril 1989.
- 10 Rapport de la Commission BLOCH-LAINE sur **"Les aides publiques au logement"** in supplément spécial n° 4460 bis, Le Moniteur, mai 1989.
- 11 DASSMA 77-ADSEA : **"Etude de terrain : HLM de Château-Landon"**, 1989, 53 pages
- 12 FLAMAND Jean-Paul : "Loger le peuple, essai sur l'histoire du logement social". Edition La Découverte, Paris 1989.

ETUDES, LIVRES ET REVUES UTILISES

ETUDES

- AFICIL : **"Eléments d'appréciation sur les problèmes du logement en Ile-de-France"**, 67 pages, Paris, novembre 1987.
- ANTIER G. : **"Les situations de précarité dans l'habitat en Seine-et-Marne"**. D.D.E. de Seine-et-Marne avec le conseil technique de l'IAURIF, 20 pages, Melun 1984.
- BAERT Herman : **"Pauvreté et précarité : le débat pauvreté, comprendre, définir, mesurer"**. Fondation Roi Baudouin, 85 pages, Bruges 1987.
- BRIANTAIS Jacques : **"Les hôtels meublés en région Ile-de-France"**, étude pour le Comité Interministériel pour les villes, mars/avril 1986.
- Circonscription sociale de Fontainebleau/Nemours : **"L'usager du service social, qui est-il ?"**, CAF 77, 1984-85.
- CHRS - G. BRICONNET : **"Rapport d'activité 1988"**, Meaux.
- Commission "habitation" du Comité Economique et Social de la Région Ile-de-France : **"Rapport sur le logement des sans-abri en région d'Ile-de-France"**, 47 pages, Paris, mars 1988.
- Direction Régionale de l'Equipeement et l'Association pour le Relogement en Ile-de-France : **"Enquête sur les besoins en relogement à la sortie des centres d'hébergement"**. 71 pages.
- LOGEMENT 77 : (Centre d'Information sur l'Habitat) : **"Rapport d'activité et statistiques"** in "Les Nouvelles de l'Habitat", 30 pages, octobre 1989.
- Mairie de Moissy-Cramayel : **"Approche de l'endettement à Moissy-Cramayel"**, 10 pages, octobre 1989.
- Ministère de l'Equipeement et du Logement : **"Un logement pour chacun. Plan d'action pour le logement des populations défavorisées"**, 15 pages, Paris, octobre 1988.
- MOUTON René : **"Enquête sociologique sur la ville nouvelle de Melun-Sénart"**. S.A.N. 1985-86.
- POIRET Christian : **"Enquête sociologique sur le Clos d'Emery à Emerainville"**. L.S.R.P., 33 pages, Paris, novembre 1988.
- Service du Développement Urbain et du Logement : **"Les situations de précarité dans l'habitat en Seine-et-Marne"**. D.D.E. de Seine-et-Marne, 17 pages, mars 198.
- SUQUET T. : **"Réhabiliter les grands ensembles : l'exemple du quartier de Surville à Montereau-Fault-Yonne en Seine-et-Marne"**. Mémoire de DESS, Paris XII, 1988.

LIVRES

- CHAMBOREDON J-C., COSTE M., RONCAYALO M. : **"Polulation et pratiques urbaines"** in "Histoire de la France Urbaine". Tome 5 : "la ville aujourd'hui". Seuil, 670 pages, Paris 1985.
- CHOAY F., BRUN J., RONCAYOLO M; : **"Production de la ville"** in "Histoire de la France urbaine" (cf. réf. ci-dessus).
- MILANO Serge : **"La pauvreté absolue"**. Collection Mutations. Hachette, 269 pages, St-Amand-Montrond, avril 1988.
- OGIEN Ruwen : **"Théories ordinaires de la pauvreté"**. Collection Le sociologue. PUF, 176 pages, Paris 1983.
- VANT A., ROCHEFORT R., BAILLY A-S., THOMAS F., BOUMAZA N. : **"Marginalité sociale marginalité spatiale"** in édition du CNRS, Villeurbanne 1986.

REVUES

- ABOU SADA Georges : **"Insertion des immigrés : l'exemple du logement"** in Revue Française des Affaires Sociales, éditée par le Ministère du Travail et le Ministère de la Solidarité. 14 pages, Paris n°3, juillet-septembre 1989.
- C.E.R.C. : **"Les Français et leurs revenus : le tournant des années 80"**. La Documentation Française, n°94, Paris 3ème trimestre 1989.
- CHAMPION J-B., ROBERT J. : **"Le logement social à travers deux métropoles"**, in revue "Aspects économiques de l'Ile-de-France". INSEE, 22pages, Paris mai 1987.
- Ministère de l'Equipeement et du Logement : **"Le problème du logement des plus démunis"**. in Les Cahiers du l'Habitat n°6, 63 pages, Paris février 1989.
- NERY C., DELJARRIE B., QUINTET D. : **"Le logement social : quelle gestion locale de l'habitat social ?"**, in Territoires. Correspondance municipale, n° 298, Saint-Maur, mai 1989.

COLLECTION des Rapports

Récemment parus :

Travaux complémentaires sur l'évolution des marchés alimentaires :

- Une classification empirique des produits alimentaires, par François Yvon
- La restauration hors-foyer, par Jean-Marie Farnault

N° 85, Juin 1990.

"Conditions de vie et Aspirations des Français", Perception du cadre de vie et attitudes sur l'Environnement - Vague d'Automne 1989, par Ariane Dufour, N° 86, Octobre 1990.

"Conditions de vie et Aspirations des Français", Les Français et l'Energie - Vague d'Automne 1989, par Françoise Gros, N° 87, Octobre 1990.

"Conditions de vie et Aspirations des Français", Le R.M.I à l'épreuve de l'opinion, par Viviane Payet-Thouvenot, N° 88, Octobre 1990.

Intégration verticale et grande distribution dans la filière alimentaire - Développement des produits nouveaux des P.M.I : relations P.M.I. - grande distribution, par Lylian Vignau, N° 89, Novembre 1990.

Président : Bernard SCHAEFER Directeur : Robert ROCHEFORT
142, rue du Chevaleret, 75013 PARIS - Tél : (1) 40.77.85.00

CRÉDOC

Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de Vie