



LE LOGEMENT EN RÉGION PARISIENNE

Complément du compte-rendu du CDAS du 23 février 2006

A l'initiative de la FDSU qui en avait fait la demande au cours d'une précédente réunion, un représentant du bureau 3C de la Sous Direction de l'Action Sociale et des conditions de Travail est venu faire le point sur le logement des agents du MINEFI à Paris et en Région parisienne. La FDSU voulait avoir des réponses précises à un certain nombre de questions :

- ✓ L'accès au logement social,
- ✓ La consistance du parc de logement : le parc finances, les réservations et les foyers,
- ✓ Le parc préfectoral
- ✓ Le traitement des demandes de logements
- ✓ Le contentieux entre les agents finances et les propriétaires.

LES ATTRIBUTIONS :

3 000 demandes sont déposées tous les ans à Paris, petite et grande couronne. Le taux de satisfaction affiché est de 72% ou plus ; les périodes les plus dures à gérer étant les périodes de mutation ou de première affectation des agents, en mai (première affectation des « C ») et en septembre (mouvement général de mutation). Sur les logements vides ce taux est inférieur, de l'ordre de 63%, étant précisé que le turn-over, de plus de 10%, est satisfaisant compte tenu des départs au bout de 3 ou 5 ans et des mouvements de mutations sur l'ensemble du MINEFI en région parisienne.

Les logements dans les foyers sont assurés pour un an avec des prolongements au cas par cas en fonction des disponibilités.

Les logements dans les résidences hôtelières avec des baux de 3 ans ne sont pas renouvelés.

Le parc préfectoral permet de loger une centaine d'agents, pour moitié dans le cadre du logement FE (Fonctionnaires d'Etat) sans concurrence avec les autres ministères, et pour moitié dans le cadre du comité interministériel (SIAS/FARIF) appelé logement ADELI.

LE COMPORTEMENT et LES TENDANCES :

Les agents sont « scotchés » à Paris ou dans les communes les plus limitrophes. Les jeunes agents qui sont logés dans des meublés à Paris souhaitent y rester et Paris intra-muros est préféré même s'ils travaillent dans la proche banlieue.

LES PROGRAMMES :

A la fin 2005, le parc de logements à Paris s'élève à 4800 (4 620 en 2004). 191 logements ont été livrés en 2005 alors qu'il n'y en avait que 21 en 2004 (16 neufs et le reste en réhabilitation).

53 logements ont été réservés en 2005 (18 en 2004). La rareté et la cherté des terrains sont un frein au développement de la politique du logement social. La DPMA envisage régulièrement des perspectives de logement qui n'aboutissent pas.

- Avec les organismes HLM :

- OPAC : logements dans le 12^{ème} et le 15^{ème}, 30 logements par an.
- IMMOBILIERE 3 F : 1 logement à la fois mais bien situé et rénové.
- La DPMA traite également avec la MAIRIE DE PARIS, la PREFECTURE et des FONDATIONS.

Il y a actuellement des projets en cours dans le 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème}. ainsi que dans le 11^{ème}, rue de Montreuil.

L'ANALYSE et les POINTS EVOQUÉS PAR LA FDSU :

Pour la FDSU, des efforts sont accomplis mais ne correspondent pas à la volonté affichée de faire du logement social la grande priorité de la DPMA. Le taux de satisfaction de 72% avancé par la DPMA doit être corrigé par la non prise en compte des agents logés dans les foyers car il

s'agit d'une situation d'attente qui par ailleurs ne peut excéder un an. Le véritable taux de satisfaction est de l'ordre d'environ 60% ou moins.

LE PARC PRÉFECTORAL :

Le service du logement instruit la demande et a un droit de présentation. La préfecture choisit le dossier et le transmet au bailleur. Des logements figurant sur la liste accessible par intranet ne peuvent être attribués à des agents MINEFI car ils sont interministériels.

Pour les logements FARIF, il faut être en poste à Paris et avoir un «profil», règles strictes sur la composition de la famille pour être retenu. Les logements FE (Fonctionnaires d'Etat) ne sont pas réservés à l'Administration centrale.

LA CONSISTANCE DES LOGEMENTS :

La règle d'une pièce par personne doit être appliquée avec souplesse. Les agents ne veulent plus de petits logements et la DPMA doit inverser sa politique de choix de réservation de logements et privilégier des logements plus grands compte tenu notamment des recompositions familiales, des familles monoparentales et des agents qui rentrent tardivement dans la fonction publique. Le choix des petits logements reste judicieux pour répondre au besoin des doubles résidences. La FDSU a relevé que les T2 correspondent à 20% des nouveaux programmes et il convient, dès maintenant, d'anticiper la demande de logements plus grands.

CONDITIONS DE RESSOURCES :

La règle du loyer n'excédant pas le tiers du revenu a été évoquée et peut être un frein à l'accès à un logement du parc social ; la revalorisation du plafond du PLI peut atténuer cette contrainte et permettre à des agents ayant des revenus modestes de se loger dans Paris (dixit DPMA).

LES RÉSERVATIONS :

Elles ne sont pas pérennes mais limitées dans le temps et ne répondent pas nécessairement à toutes les attentes des agents du MINEFI. Les réservations sont faites par convention, en général pour des périodes allant de 15 à 30 ans. Les promesses de logements faites il y a plusieurs années par les ministres successifs, notamment par Charasse dans les années 90 vont arriver à échéance dans les toutes prochaines années et de manière importante en 2010 et les logements correspondants ne seront plus disponibles.

Un certain nombre de conventions sont aussi dénoncées lorsque les immeubles vieillissent mal ou dont l'entretien laisse à désirer.

La FDSU a évoqué une nouvelle fois la résidence « rue des Cascades » ou les locataires sont en conflit avec le propriétaire sur des malfaçons, des dégradations, des infiltrations et des travaux inachevés. La DPMA a précisé qu'elle se désengagerait si le propriétaire ne répondait pas à ses obligations et a déjà relogé 2 familles.

LES LOYERS D'INOCCUPATION :

Lorsque un logement reste vacant, la DPMA verse au bailleur un loyer d'inoccupation le temps de trouver un autre occupant. Ces montants sont importants notamment en banlieue. Les versements n'excèdent jamais 6 mois car le logement est abandonné ou échangé.

LES PROPOSITIONS AUX AGENTS :

Il y a quelques années, le service du logement pouvait faire jusqu'à 3 propositions de logements pour un agent en première affectation à Paris demandant un studio. Depuis 4 ou 5 ans une seule proposition leur étant faite, la FDSU a interpellé la DPMA à plusieurs reprises sur ce point qui a précisé qu'en 2005/2006 la règle pouvait être assouplie compte tenu de la livraison de studios dans le 19^{ème} et à Neuilly notamment.

EN CONCLUSION LA FDSU A DEMANDÉ UNE POLITIQUE ACTIVE DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES DEMANDES ET LES BESOINS DES AGENTS.

LA FDSU A PROPOSÉ DE PROFITER DE LA DÉLOCALISATION DES SERVICES DU MINEFI EN BANLIEUE POUR AMÉNAGER DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS SES IMMEUBLES VACANTS (Notamment immeuble Tour de Dames).