

Février

2007

ANIL
HABITAT
ACTUALITE



**LE TRAITEMENT DES SANS-ABRI
ET MAL LOGES EN ANGLETERRE**

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques
du Conseil National de l'Habitat

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10



Table des matières

| | |
|--|----|
| La situation du logement en Grande Bretagne | 2 |
| Une approche pragmatique centrée sur le problème précis des mal logés | 3 |
| L'évolution générale du cadre légal..... | 3 |
| Des responsabilités nationales et locales clairement identifiées | 3 |
| Une obligation de conseil pour tous | 3 |
| La notion de « <i>homeless</i> » : une définition large des sans-abri | 3 |
| Les prioritaires | 4 |
| Le lien avec la commune | 4 |
| Les demandeurs d'asile..... | 4 |
| Une procédure rapide et quasi juridictionnelle d'examen des demandes..... | 4 |
| Première étape : le logement temporaire | 5 |
| Les recours au patrimoine privé pour l'hébergement temporaire : <i>PSL / Private sector leasing</i> | 5 |
| La recherche de logement..... | 6 |
| Une absence de relation entre propriétaire et occupants..... | 6 |
| Une absence d'implication directe des élus | 6 |
| Un équilibre financier assuré par l'aide personnelle au logement nationale..... | 7 |
| Une aide personnelle au logement plus ciblée mais très élevée | 7 |
| Un coût d'intermédiation proche de 30 % du loyer | 7 |
| Une logique de court terme..... | 8 |
| Un suivi local par zones pour les personnes à la rue..... | 8 |
| Quels problèmes soulèverait la transposition au cas de Paris ?..... | 8 |
| Annexe 1 - Deux exemples de gestionnaires en Grande-Bretagne <i>Sylvain Mathieu, sous-directeur, direction du logement et de l'habitat à la Ville de Paris</i> | 10 |
| Annexe 2 – Allocation logement : budget, public et montants unitaires en Grande-Bretagne <i>Vincent Chevrier, conseiller social de l'Ambassade de France à Londres</i> | 14 |
| Annexe 3 – Comparaisons statistiques entre les allocations logement française et britannique <i>Vincent Chevrier, conseiller social de l'Ambassade de France à Londres</i> | 17 |

Localement, les ADIL sont de plus en plus impliquées dans les différents dispositifs d'aide au logement des démunis et de lutte contre le logement insalubre. Mais elles sont assez désarmées pour venir en aide aux sans-abri et aux mal logés. Peut-être la mise en oeuvre de la loi sur le droit au logement opposable renforcera-t-elle leur intervention dans ce domaine ?

Pour sa part, l'ANIL souhaite contribuer à la réflexion en apportant un éclairage international sur les moyens mis en oeuvre dans d'autres pays pour traiter ce type de problème. Existe-t-il des expériences réussies dont il serait possible de s'inspirer ? Cette première note porte sur l'Angleterre et plus largement sur le Royaume-Uni. Son objet n'est pas d'offrir une présentation exhaustive des dispositifs existants, ni des politiques sociales dans lesquelles ils s'insèrent, mais de mettre en évidence les logiques qui ont été suivies et d'identifier les questions que soulèverait l'adaptation de certaines d'entre elles au contexte français.



La situation du logement en Grande Bretagne

Comment se présente la situation du logement au Royaume-Uni ? Les logements britanniques sont moins nombreux et relativement plus petits qu'en France. Cependant, le rythme de construction est peu élevé avec 134.000 logements en 2002. En moyenne, on construit environ deux fois moins au Royaume-Uni qu'en France, alors que la population représente 80 à 90 % de la nôtre, ce qui ne s'explique qu'en partie par un taux de croissance démographique inférieur. Les règles qui préservent l'espace rural mais surtout l'attitude malthusienne des collectivités locales sensibles aux réticences de leurs électeurs, (le NIMBY¹) contrarient le lancement de nouvelles opérations de construction². Offre de logements restreinte et facilité d'accès à des formes de crédits très solvabilisatrices³ mais risquées ont contribué à nourrir une hausse des prix très vive : 2,7 % par an en moyenne en termes réels depuis 20 ans, alors que la moyenne européenne est de 1,1 %. Cela rend très difficile l'accès au logement, surtout pour les jeunes. Le parc locatif public s'est fortement et brutalement réduit avec la mise en oeuvre de la politique du *right to buy*⁴, qui offre la possibilité aux occupants de logements sociaux d'acquérir leur logement à des conditions très préférentielles. Ces ventes subventionnées ont compté pour 2/5^e dans l'accroissement de 55 % à 68 % de la proportion de propriétaires de leur logement entre 1980 et 1995. Aujourd'hui, le Royaume-Uni compte 69 % de propriétaires occupants, 21 % de logements sociaux et 10 % de logements locatifs privés. C'est évidemment à Londres que les difficultés d'accès au logement revêtent une acuité toute particulière.

Et cependant, ni la question du logement, ni même celle des mal logés, ne constituent un enjeu politique de première importance en Grande-Bretagne.

Cela n'a pas empêché les pouvoirs publics de s'y intéresser. Et un constat s'impose : il y a une vingtaine d'années, alors que les personnes dormant dans la rue (*hardsleepers* ou *roughsleepers*)

¹ « *not in my backyard* », approximativement, « pas à côté de chez moi ».

² Cf. *Barker review* : http://www.hm-treasury.gov.uk/media/053/C7/barker_review_execsum_91.pdf

³ Cf. ANIL, Habitat Actualité n° 98 : <http://www.anil.org/document/fichier/8496.pdf>

⁴ Cette mesure a bénéficié à 1,6 million de foyers britanniques. Elle est encore en vigueur aujourd'hui, mais nettement moins répandue, avec une fourchette de réduction forfaitaire du prix réel du bien, encadrée entre 16.000 £ (23 400 €) et 38 000£ (55.500 €).

étaient nombreux à Londres⁵, il en existait très peu à Paris ; depuis, la situation s'est inversée. En outre, des progrès semblent avoir été faits pour traiter la situation des nombreuses familles⁶ (travailleurs pauvres, immigrés en famille) qui, bien que prises en charge par les mécanismes d'assistance sociale, étaient mal logées dans des locaux insalubres ou des *bed and breakfast*, voire étaient hébergées par des tiers ou en passe d'être expulsées.



Une approche pragmatique centrée sur le problème précis des mal logés

L'évolution générale du cadre légal

La législation relative à la prévention et au traitement des difficultés des personnes considérées comme sans-abri s'est construite progressivement. Une première loi a été adoptée en 1977, qui avait pour objet d'éviter que les familles ne se retrouvent à la rue ; elle a été revue dans le « *Housing Act* de 1996, partie 7 ». Enfin, le « *Homelessness Act* » de 2002 est venu renforcer les pouvoirs et les obligations des collectivités locales.

Des responsabilités nationales et locales clairement identifiées

L'Etat fixe des objectifs et finance la majeure partie du dispositif par l'intermédiaire de l'aide personnelle au logement (*housing benefit*), mais il appartient aux collectivités locales de définir leur stratégie, de déterminer et de mettre en œuvre les moyens de s'acquitter de leurs obligations légales. La loi fait ainsi obligation aux 408 collectivités locales du Royaume-Uni de loger les personnes répondant à certains critères : sans-abri au sens large, réputés prioritaires, considérés comme de bonne foi (non intentionnellement sans-abri) et ayant un lien avec la collectivité. Il s'agit d'un devoir de la collectivité locale et non d'un droit de la personne. Il est très important de noter que les collectivités ont peu d'indépendance à l'égard du gouvernement.

Une obligation de conseil pour tous

Toute personne qui est, ou risque d'être, sans logement, a droit au minimum à une aide gratuite en terme de conseil, que la collectivité ait ou non une obligation de logement à son égard. Ce service de conseil préventif doit être conçu de manière très large afin de pouvoir orienter vers une prise en charge globale des difficultés des personnes (structures d'accueil et de logements mais aussi services sociaux et de santé, médiation familiale etc.).

La notion de « *homeless* » : une définition large des sans-abri

La définition des sans-abri (*homeless*) reflète l'accent mis sur la prévention. Elle correspond à ceux qui ne disposent pas d'un logement accessible et adapté à leur famille sur lequel ils auraient un titre légal ou qui risquent de perdre ce logement. Sont compris dans cette

⁵ Le nombre de sans-abri recensés dans le Grand Londres serait de l'ordre de 200 personnes selon le *Communities and local government department*. Il a été réduit de 70 % en trois ans entre 1998 et 2001. Le chiffre de 500 à 600 pour toute l'Angleterre est le plus souvent avancé.

⁶ En 2002, on estimait que plus de 12.000 personnes, dont 55 % de familles avec enfants, étaient logées en hôtels meublés à Londres, tandis que le nombre de ménages vivant dans du logement temporaire était supérieur à 100.000 en 2003.

catégorie ceux qui sont hébergés par des parents ou des amis comme ceux qui risqueraient d'être l'objet de violence s'ils restaient dans leur logement actuel. Il faut y ajouter, la part des ménages qui habitent des logements insalubres ou qui présentent des risques pour la santé⁷. En sont en revanche exclus ceux qui sont intentionnellement sans abri, c'est-à-dire de leur propre fait ; relèvent de cette catégorie ceux qui auraient quitté leur logement précédent sans raison ou auraient négligé de payer leur loyer, laissant s'accumuler les impayés. Cette définition correspond sans doute à la notion de bonne foi, couramment utilisée en France en matière d'impayés de loyers ou de remboursements d'emprunts par exemple.

La définition des personnes sans-abri posée par le *Housing Act* de 1996 couvre à la fois les sans-logement et les mal logés, et s'applique à l'ensemble du Royaume-Uni.

Les prioritaires

En Angleterre, il s'agit des familles avec enfants et des ménages dont une personne au moins est considérée comme vulnérable : femme enceinte, personne âgée, personne qui souffre d'un handicap physique ou mental, jeune de 16 à 17 ans, ou âgé de 18, 19 ou 20 ans pris en charge auparavant par un système d'aide sociale à l'enfance et personne sortant de prison, des forces armées ou ayant quitté leur domicile à la suite de violences.

Notons que **l'Ecosse**, qui est souvent donnée en exemple, a le même système, mais a supprimé les catégories des prioritaires dite *priority need*, et l'obligation de fournir un logement s'étendra à l'ensemble de la population en 2012.

Le lien avec la commune

L'obligation de la collectivité, qu'il s'agisse de la municipalité ou du *borough*, ne porte que sur les personnes ayant un lien avec elle. Ce lien peut s'entendre par le logement actuel, l'emploi, les liens familiaux ou toute autre caractéristique particulière. Si l'autorité responsable estime que ce lien n'existe pas, elle peut demander à une autre collectivité de prendre en charge la demande ; en revanche, elles ne peuvent le faire si le ménage risque d'être l'objet de violence dans le district auquel il devrait normalement être rattaché.

Les demandeurs d'asile

Ils font l'objet d'un traitement spécifique : il semble que la réponse à leur demande de titre de séjour soit rapide ; en outre, n'ayant ni lien avec la collectivité locale, ni permis de travail, ils sont logés là où la collectivité le souhaite, probablement dans des zones moins tendues. Ne doit pas non plus être négligé le fait que le taux de chômage est beaucoup plus bas qu'en France et que les nouveaux immigrants trouvent beaucoup plus aisément du travail et donc un logement. Les sans domicile fixe étrangers ne sont pas pris en compte, car n'étant pas résidents, aucune collectivité locale n'est légalement responsable d'eux au regard des mesures arrêtées en 2002.

Une procédure rapide et quasi juridictionnelle d'examen des demandes

Les demandes de logement au titre du « *homeless act* » font l'objet d'un examen par un service de la collectivité locale. Après étude du dossier, une décision, motivée et fondée sur une jurisprudence abondante, est rendue par un fonctionnaire indépendant qui dispose de pouvoirs

⁷ Il était estimé en 2001 que, sur 20 millions de ménages en Angleterre, 253.000 demandes éligibles avaient été reçues par les diverses autorités locales, dont moins de la moitié (114.000) étaient reconnues comme « *homeless* » prioritaires, c'est-à-dire sans intention ou faute directe de la part des demandeurs.

quasi juridictionnels. En cas de refus par l'autorité locale de prendre en charge le demandeur, la décision motivée lui est notifiée par écrit. Le demandeur dispose dans ce cas d'un droit de recours gracieux auprès de la collectivité et d'un recours contentieux devant les tribunaux du comté qui peuvent annuler la décision de rejet de la collectivité, et lui imposer de loger la famille. Ainsi toutes les personnes sans-abri ne bénéficient-elles pas du droit d'être logées⁸. Il peut s'agir d'étrangers qui ne peuvent relever de l'aide sociale ou apporter la preuve de leur lien avec la commune.

Première étape : le logement temporaire

Les personnes dont le droit à un logement a été reconnu se voient proposer un logement temporaire qu'elles doivent accepter sous peine de perdre leur droit. Le logement offert doit être trouvé dans le patrimoine de la collectivité locale sur laquelle repose l'obligation. A défaut de logements immédiatement disponibles dans le parc communal des solutions d'attente peuvent être trouvées dans des hôtels sociaux, le parc privé, les *bed and breakfast* (la durée de passage dans un *B and B* ne peut être supérieure à six semaines pour les familles avec enfants : cf. annexe 3).



Les recours au patrimoine privé pour l'hébergement temporaire : *PSL / Private sector leasing*

Le premier problème à résoudre est celui de l'hébergement temporaire. Il faut entendre par là, une solution d'attente avant que le ménage trouve ou se voie proposer une solution durable de logement. Les difficultés étaient proches de celles rencontrées en France : manque de solutions décentes d'hébergement et recours à des *bed and breakfast* qui jouaient le rôle de nos hôtels meublés et coûtaient fort cher, tout en offrant une prestation déplorable. C'est à ce problème précis que les britanniques se sont attaqués en intéressant les bailleurs et les investisseurs privés à ce type de placement et en levant les blocages tenant aux modalités de fixation de l'aide personnelle au logement, *housing benefit*.

La mise en œuvre est locale et pèse sur la collectivité, mais le financement est pour l'essentiel national et assuré par le canal de l'aide personnelle au logement.

Pour multiplier les places d'hébergement et remplacer les *bed and breakfast*, le choix a été fait de se procurer, au fur et à mesure des besoins, des logements répondant à des exigences de qualité précisément définies, en les payant au prix du marché. Cette formule a été préférée à la création ou à l'acquisition d'un patrimoine spécifique. Pour ce faire, la collectivité, s'adresse à des gestionnaires spécialisés : il peut indifféremment s'agir d'une société purement commerciale, ou de la filiale d'une *housing association*, proche de nos entreprises sociales de l'habitat (cf. annexe 1). Dans un cas comme dans l'autre, les conditions des contrats passés avec la collectivité semblent les mêmes.

⁸ A titre d'exemple en 2006, dans le borough d'Ealing situé dans le nord-est du Grand Londres, pour 300.000 habitants, 2.600 demandes de logement ont été examinées par 22 personnes. Ces demandes ont été traitées dans un délai moyen de 23 jours et seuls 25 % des demandeurs ont vu leurs droits reconnus. 150 refus ont fait l'objet d'un appel et 30 % ont obtenu satisfaction. Seules 4 personnes dont la demande avait été rejetée se sont pourvues devant les tribunaux.

La prestation de ce gestionnaire consiste à trouver les logements qui correspondent à la demande de la collectivité, à les gérer, c'est-à-dire assumer la relation avec les bailleurs et avec les occupants successifs que la collectivité aura désignés.

| La recherche de logement

Elle se fait par les voies commerciales classiques, petites annonces, prospecteurs, etc. Environ la moitié des bailleurs (selon la filiale de la *housing association*⁹) sont des investisseurs attirés par la rentabilité garantie sur les trois ou cinq ans sur lesquels porte le contrat et par l'espoir de plus-value. Le gestionnaire garantit le versement du loyer, que le logement soit ou non occupé, l'entretien, les réparations et la remise en état à l'issue du bail. C'est le gestionnaire qui paie le bailleur et tous les coûts sont à sa charge, y compris les frais de justice en cas de vandalisme ou de comportement dit antisocial. Nombre des bailleurs n'ont jamais vu le logement dont ils sont propriétaires, comme certains de ceux qui investissent dans le locatif chez nous. C'est un strict calcul de rentabilité, perspective de plus-value incluse, qui les attire. Certains d'entre eux pourront signer plusieurs engagements successifs avec le gestionnaire, s'ils le souhaitent et si la collectivité locale y est toujours intéressée. Cette formule peut également intéresser des propriétaires qui veulent conserver un logement dont ils n'ont pas présentement l'usage ; il peut s'agir, par exemple, de personnes héritant d'un logement acquis à l'aide d'un prêt qui n'est pas encore amorti. Une phase locative permettra aux héritiers de faire face aux remboursements résiduels qui sont à leur charge.

| Une absence de relation entre propriétaire et occupants

Ce type d'intermédiation a surtout pour vertu d'exclure complètement le bailleur du processus du choix de l'occupant. Le bailleur n'a pas à connaître les occupants successifs qui seront désignés par la collectivité. Il n'est pas plus possible à l'opérateur d'intervenir sur le choix de la personne hébergée (c'est la collectivité seule qui désigne l'occupant) qu'à la personne hébergée de refuser l'hébergement qui lui a été offert, au risque de perdre ses droits. Le gestionnaire perçoit l'aide personnelle au logement, et le cas échéant, si l'occupant a des revenus, doit appeler sa contribution ; 25 % des personnes contribuent pour partie au loyer.

Les logements ainsi loués sont géographiquement dispersés et se répartissent, dans le cas de Londres, à peu près également entre pavillons et appartements.

Ceci est aussi rendu possible par le fait que les collectivités locales ont une aire géographique très étendue, par exemple le grand Londres, l'équivalent de Paris, des départements de petite couronne et du Val d'Oise ; de ce fait, il est à la fois plus facile de trouver des logements répondant aux besoins de la collectivité locale et de les répartir.

| Une absence d'implication directe des élus

Le gestionnaire accompagne l'occupant, intervient auprès du voisinage et fait appel aux divers services sociaux spécialisés, assistante sociale, aide à la désintoxication pour les drogués ou les alcooliques... La gestion des relations avec les voisins et notamment la réponse rapide à leurs plaintes, doit constituer une part importante du travail. En effet, certains de ceux qui paient leur loyer ou remboursent leur prêt acceptent mal l'arrivée de voisins pris en charge par la

⁹ *Pathmeads housing association*

collectivité et qui risquent de dévaloriser l'immeuble ou les maisons situées dans le voisinage. Ces réactions sont inévitables, mais ceux qui les expriment sont sans prise sur les élus, car ces derniers n'ont pas directement autorité sur les agents chargés de mettre en œuvre cette politique qui, au demeurant, répond à une obligation légale.



Un équilibre financier assuré par l'aide personnelle au logement nationale

| Une aide personnelle au logement plus ciblée mais très élevée ¹⁰

Il n'existe au Royaume-Uni qu'une seule aide personnelle au logement, *housing benefit*, quel que soit le type de public ou d'hébergement. Cette prestation est financée par l'Etat (budget du ministère du travail) mais servie par l'intermédiaire des 408 collectivités locales. Elle peut prendre en charge l'intégralité du loyer acquitté par le bénéficiaire, quel que soit son lieu d'habitation. La prise en charge des coûts de logement est intégrale pour 80 % des allocataires¹¹. Elle est ciblée sur les plus démunis et est conçue comme une prestation connexe à l'attribution de minima sociaux, et est donc étroitement liée au système de prestations. L'allocation est fortement dégressive et devient nulle à partir d'un niveau de revenus d'activité assez faible. Elle est automatiquement couplée avec une aide au paiement de la taxe d'habitation *Council tax benefit*. Dans le cas des *bed and breakfast*, le loyer devait se fixer entre certaines fourchettes. C'est ce système qui a été assoupli dans le cas des baux intermédiés, les *PSL / private sector leasing*. La négociation se fait directement avec le *rent officer*, agent du ministère du travail, qui est chargé de vérifier si le loyer est cohérent avec le bien loué en considération de la zone de résidence et si le logement correspond aux besoins du ménage. Le montant moyen de l'allocation logement varie considérablement selon le type de logement, l'allocation étant en moyenne 50 % plus élevée en parc privé qu'en parc social municipal ; elle varie du simple au double selon la localisation du logement, Londres et le sud de l'Angleterre étant les parties du territoire britannique où les loyers sont les plus élevés. L'aide personnelle moyenne est trois fois plus élevée dans le parc privé à Londres que dans le parc social municipal en Ecosse.

Les modalités de cette négociation font actuellement débat : les *rent officers* sont accusés de ralentir les opérations en sous-évaluant le niveau réel des loyers pour contenir le niveau du *housing benefit*. Pour plus de rapidité dans la recherche de logement, les collectivités locales et les gestionnaires souhaiteraient disposer d'un accord a priori sur une grille de loyer par localisation et pour un type de bien déterminé plutôt que d'avoir à négocier sur chaque logement. Une réforme de l'aide personnelle est à l'étude. Le coût de l'allocation n'est pas seul en cause ; le système global de prestations aurait un effet de trappe à pauvreté¹².

| Un coût d'intermédiation proche de 30 % du loyer

Prenons l'exemple d'un logement, correspondant à la demande de la collectivité et dont le loyer de marché serait de 220 £ par semaine. Le gestionnaire qui l'a trouvé, offre au bailleur

¹⁰ Source : cf. annexes 2 et 3. Les informations sur le *housing benefit* proviennent pour l'essentiel de notes du conseiller social de l'Ambassade de France au Royaume Uni. Ces notes figurent en annexes.

¹¹ Et d'autres facteurs exposés en annexe 2 : "Budget, public et montants unitaires de l'allocation logement"

¹² Source : Walgstaff « *A single house benefit for temporary accommodation* », juillet 2004

200 £ par semaine, mais dont le versement est garanti sur une durée de trois ou cinq ans, sans que celui-ci ait à intervenir dans la gestion, ni dans la remise en état. Le gestionnaire facture à la collectivité 260 £. Les 60 £ doivent couvrir l'ensemble des coûts engagés par le gestionnaire et sa rémunération. La filiale de la *housing association*¹³ interrogée estime que son profit doit être de l'ordre de 5 %. A Londres, le coût moyen de gestion d'une location s'établissait en 2004 entre 70 £ et 87 £ par semaine et de 47 £ sans les frais de réparations et d'entretien¹⁴. Il semble que la collectivité locale n'assume que le coût des agents chargés de la mise en œuvre de cette politique. Reste qu'il est difficile d'apprécier l'influence du prix moyen des différents *boroughs* sur la répartition des logements faisant l'objet de ce type de contrat ?

| Une logique de court terme

La préoccupation du donneur d'ordre, la collectivité, est de trouver les logements dont elle a besoin pour s'acquitter de son obligation de logement, non de se constituer un parc permanent de structures d'hébergement. Jugeant de rentabilité de l'opération pour le bailleur, la filiale de la *housing association* interrogée¹⁵ aurait souhaité, sur les mêmes bases, emprunter pour procéder elle-même à l'achat des logements et se constituer ainsi un patrimoine propre. Elle n'a pas obtenu l'autorisation de la collectivité, c'est-à-dire les garanties nécessaires pour le faire. La collectivité souhaite répondre à une demande immédiate, mais ne préjuge pas de ses besoins futurs et ne veut pas s'engager au-delà du court terme. En revanche, un gestionnaire privé¹⁶ propose, en accord avec la Lloyd, un système qui doit permettre à des investisseurs privés d'emprunter et d'équilibrer leur opération en une dizaine d'années.

| Un suivi local par zones pour les personnes à la rue

S'agissant des sans-abri stricto sensu, les *roughsleepers*, la collectivité locale divise son territoire en zones qui sont confiées à des prospecteurs dont le rôle est de repérer les personnes à la rue et de les prendre en charge. Il s'agit d'un système de maraude systématique. Traditionnellement, la société anglaise est assez sévère à l'égard des comportements dits « antisociaux » et notamment de la mendicité agressive. Les associations charitables ont été incitées à ne pas faciliter le séjour des démunis dans la rue en cessant notamment de distribuer des sacs de couchage, des couvertures, de la nourriture etc.). Cette sévérité n'est possible que parce que la collectivité a mis en place une offre d'hébergement décent.

Les associations semblent se concentrer sur la prise en charge des problèmes autres que le logement, que rencontrent les personnes qui sont dans la rue, drogue, alcoolisme, problèmes psychologiques... Dans ce cas, l'hébergement n'est qu'un accessoire de leur action.



Quels problèmes soulèverait la transposition au cas de Paris ?

Notons que cette façon de procéder se rapproche de ce qui est fait à Rennes grâce à l'agence immobilière à vocation sociale qui gère près de 600 logements destinés aux personnes en difficulté. Mais il est d'actualité de se demander si la méthode utilisée à Londres peut inspirer

¹³ *Pathmeads housing association*

¹⁴ Source : Walgstaff « *A single house benefit for temporary accommodation* », juillet 2004

¹⁵ *Pathmeads housing association*

¹⁶ *Orchard & Shipman*

Paris. Les élus parisiens ont, en effet, dit vouloir recourir au patrimoine privé pour répondre aux besoins des mal logés.

Le coût d'une telle formule n'est pas nécessairement plus élevé que celui des hôtels meublés. En revanche, la question de sa prise en charge est d'une autre nature : le débat entre les divers niveaux de responsabilité publique, Etat, région, département, EPCI, municipalités n'entre pas dans l'objet de cette note. On peut cependant remarquer que c'est dans les localisations où les revenus moyens sont les plus élevés que les sans-abri et les mal-logés sont les plus nombreux et que c'est là également que les logements sont les plus coûteux.

La méthode : c'est une banalité d'observer que les britanniques traitent les problèmes de façon pragmatique, mais force est de reconnaître que les textes sur la question des sans-abri dans les zones tendues ne s'écartent pas de leur objet et font même rarement référence au problème global des besoins ou de la demande de logements. D'autres aspects bousculent nos habitudes. Asseoir des dispositifs à finalité sociale sur l'intervention d'investisseurs privés est une pratique courante en France ; il suffit de prendre l'exemple des aides à l'investissement locatif. Mais pour être politiquement acceptées par la représentation nationale, ces incitations, fiscales ou financières, sont toujours assorties de contreparties sociales portant sur le montant du loyer. Le débat porte alors sur leur caractère plus ou moins contraignant. L'approche anglaise est autre. Dans le cas des sans-abri, la contrepartie sociale réside dans le fait d'héberger quelqu'un que le seul jeu du marché conduirait à rejeter. Il est plus cher de loger une famille en difficulté, qui vit en partie de transferts sociaux, qu'un couple de fonctionnaires. Ce sera d'autant plus coûteux que le comportement du ménage sera perçu, à tort ou à raison, comme dérangeant. Dès lors, la question qui se pose est de savoir quelles garanties et quel prix offrir pour intéresser un bailleur ou un investisseur éventuel, sachant que ce sera au gestionnaire intermédiaire de tenir compte des aides publiques qu'il est possible de mobiliser : APL, APL, GRL etc. En plus des propriétaires de logements disponibles sur le marché, trouvera-t-on des investisseurs, personnes physiques ou morales pour procéder par strict calcul financier, comme ce qui se pratique en matière d'investissement locatif défiscalisant. Un tel cadre une fois défini, il devrait être possible de développer l'action des associations qui pratiquent déjà l'intermédiation locative, mais en s'appuyant sur des investisseurs dont les motivations ne sont pas tournées vers la rentabilité.

La définition d'une zone géographique de compétence : ce qui serait possible dans un ensemble, l'agglomération parisienne, est-il envisageable à Paris intra muros ? Dans la France entière, quel serait le territoire pertinent ?

Comment déterminer les ayants droit ? De la même façon, ne traiter que la situation des personnes ayant un lien avec la collectivité locale ne reviendrait-il pas à exclure une forte proportion des sans-abri de Paris ?

L'acceptation sociale et la mise en cause des élus : comment serait jugée la concurrence entre l'usage de ces logements pour des personnes prises en charge par la collectivité et les candidats à l'accession ou à la location non aidée de ces mêmes logements ? Quid des réactions du voisinage dans un parc majoritairement collectif ?



Annexe I - Deux exemples de questionnaires en Grande-Bretagne

Sylvain Mathieu, sous-directeur, direction du logement et de l'habitat à la Ville de Paris

Exemple n° 1 : La Société Orchard & Shipman

La société *Orchard & Shipman* a pour objet la location et la sous-location de logements privés au bénéfice de ménages en difficulté sur la base de contrats passés avec certains *London Boroughs*¹⁷ et en Ecosse à Édimbourg. Elle gère environ 930 logements temporaires (hors Ecosse), essentiellement sur l'ouest du Grand Londres. Ces logements appartiennent à 700 propriétaires et accueillent 3.500 personnes dont 2.500 enfants. En 2006, la société a capté 379 logements vides avec un flux en moyenne de 30 logements par mois. Elle emploie 120 personnes.

Le processus est le suivant :

1. Des équipes de prospecteurs recherchent des logements privés susceptibles d'être loués. Ils sont soutenus par des campagnes de publicité et s'appuient ponctuellement sur des agences immobilières.
2. Les logements retenus doivent correspondre à des normes de confort assez strictes et définies en détail. Si le logement ne correspond pas à ces normes, il est demandé au propriétaire de se mettre à niveau avant d'envisager le passage d'un contrat. Ce n'est que marginalement que des travaux peuvent être pris en charge directement et défacturés ensuite sur le montant des loyers.
3. Si le logement correspond, un contrat va fixer le montant du loyer. Il est établi selon une grille de négociation qui prend en compte la qualité du logement, sa taille, son emplacement. Bien évidemment la grille n'est pas un cadre rigide, l'objectif pour le négociateur d'*Orchard & Shipman* étant de dégager un différentiel maximum avec le montant versé par la collectivité publique. Classiquement, les loyers sont négociés à un prix inférieur de 15 % par rapport au marché, compte tenu des garanties apportées.

Par exemple, un appartement de 5 pièces (soit 4 « *beds* ») a un plafond fixé à 360 £ par la collectivité locale et sera loué à 300 £ par semaine (soit environ 2000 € par mois pour un logement situé dans un secteur équivalent à une ville moyenne des Hauts-de-Seine). Sur ce logement, la société se rémunérera sur le différentiel entre 360 et 300, charge à elle de couvrir l'ensemble de ses frais, y compris les défauts de paiement de loyer par les ménages contributeurs.

4. Environ 80 % des locataires ne paient aucun loyer. Les sommes recueillies auprès des ménages en capacité d'apporter une contribution sont reversées aux autorités locales.
5. La durée moyenne de séjour est d'environ deux ans.

Les interventions pour réparations sont nombreuses (de l'ordre de 4.000 par an auprès d'une vingtaine d'entreprises). *Orchard & Shipman* accorde beaucoup d'importance à la réactivité pour éviter les conflits (moins d'1 % d'incidents conduisent à l'expulsion selon eux), notamment avec le voisinage, et régler les problèmes avec les locataires.

¹⁷ Les *London Boroughs* correspondent à des « arrondissements du Grand Londres ».

Ils ont dans cet esprit établi une grille qualité :

- deux jours pour visiter un logement proposé après un premier contact ;
- sept jours pour l'établissement du contrat avec le propriétaire ;
- une visite de contrôle pour vérifier l'état de l'appartement tous les trois/quatre mois avec une fréquence plus importante pour les locataires dits « vulnérables » ;
- cinq jours pour intervenir suite à un défaut de paiement de loyer ;
- deux jours pour intervenir suite à une plainte du voisinage ou pour un comportement « anti social » ;
- en cas de demande de travaux, une visite d'évaluation a lieu sous vingt-quatre heures en cas d'urgence et sinon sous deux à trois jours.

Enfin, il convient de noter une évolution d'*Orchard & Shipman*. Afin d'améliorer la rentabilité et compte tenu des durées de location, la société souhaite acheter des logements dans le privé diffus pour réaliser du logement temporaire mais sans avoir à payer un loyer. Elle s'est donc adossée à une banque pour lancer cette politique d'achat. Le montage financier doit permettre de couvrir l'ensemble des remboursements d'*Orchard & Shipman*, ce qui peut conduire à réaliser une répartition des parts entre la banque et la société ou un différentiel de paiement du foncier.

Exemple n° 2 : La Housing Association « Pathmeads »

Pathmeads fait partie du groupe *Genes'is*, qui rassemble plusieurs *Housing associations* au Royaume-Uni et est un acteur majeur dans ce secteur. *Genes'is* fournit des logements à plusieurs dizaines de milliers de personnes à Londres et dans le Sud Est de l'Angleterre et possède ou gère plus de 45.000 logements. *Pathmeads* gère en contrat avec 14 autorités locales du Grand Londres plus de 6.000 logements temporaires appartenant à des propriétaires privés et est le premier acteur britannique sur ce thème, sur lequel 220 personnes travaillent.

Le processus de recherche et de gestion est relativement semblable à celui d'*Orchard & Shipman*, à savoir un financement basé sur les appartements captés avec une recherche ciblée selon les besoins des *boroughs*. Ces besoins font d'ailleurs régulièrement l'objet de communication :

| Borough | Requirement | Negotiator | Telephone |
|--------------|--|-----------------------|--------------|
| Barnet | No requirement at present | Landlord Enquiry Team | 0800 454 246 |
| Islington | No requirement at present | Landlord Enquiry Team | 0800 454 246 |
| Camden | 4 bed and larger | Landlord Enquiry Team | 0800 454 246 |
| Harrow | 4 bed 2 reception houses only | Tom Grant | 0800 454 246 |
| Brent | All sizes with the exception of 1 beds | Tom Grant | 0800 454 246 |
| Haringey | No requirement at present | Landlord Enquiry Team | 0800 454 246 |
| TowerHamlets | No requirement at present | Landlord Enquiry Team | 0800 454 246 |
| Westminster | 2 beds only | Tom Grant | 0800 454 246 |
| Enfield | No requirement at present | Landlord Enquiry Team | 0800 454 246 |

Les arguments mis en avant pour inciter les propriétaires à louer sont semblables :

- un loyer garanti versé chaque mois en général par avance ;
- pas de frais de gestion ;
- pas de commission ;
- le paiement de la plupart des frais de maintenance (la société peut assurer la maintenance due par le propriétaire contre rétribution) ;
- un contrat de trois ou cinq ans ;
- un niveau de loyer proche du marché (classiquement -10 à -15 % du niveau moyen) ;
- la garantie de vacance en fin de contrat ;
- et des garanties diverses sur la qualité de la gestion.

Pathmeads met également en avant le fait qu'elle :

- visite régulièrement le logement pour vérifier son état ;
- assure la responsabilité du bon paiement par le locataire de l'ensemble de ses charges locatives ;
- entame les actions contentieuses lorsqu'elles sont nécessaires.

Une lettre informe environ deux fois par an les propriétaires des évolutions du programme et une rencontre annuelle permet un contact plus direct. Il existe également une charte de qualité régulièrement évaluée. Le niveau de loyer dépend d'abord de l'emplacement, de la taille et de la qualité du logement et de son équipement. Il est rappelé que chaque *borough* fixe un maximum pour chaque typologie de logement avec une réévaluation régulière en fonction du niveau du marché, mais sans que cela influe les montants des contrats en cours.

Tous les logements proposés doivent être aux normes établies par le programme *Private Sector Leasing* avant tout contrat, notamment pour ce qui concerne les éléments de sécurité (gaz, électricité...) et l'équipement. La société n'assure pas la mise à niveau. Voici quelques exemples relatifs à la taille des pièces :

Space requirements

Bedroom sizes
The bedroom should have space for the bed(s), a wardrobe and a chest of draws and allow for circulation.

Single bedrooms should be a minimum of 6.5 sq. m and double bedrooms 10.5 sq. m.

All bedrooms must have a minimum floor to ceiling height of 2.15m over not less than 3/4 of the room area. Any floor area where the ceiling height is less than 1.53m shall be disregarded.

Living room with separate dining area
The size of the living and dining room will depend upon the number of the occupants of the property.

| | |
|-------------------|------------|
| Up to 4 people | 9.5 sq. m |
| Up to 6 people | 12 sq. m |
| Up to 8 people | 15 sq. m |
| 8 people and over | 18.5 sq. m |

Dining room areas should be large enough to fit all the occupiers sitting on chairs around the dining table.

Combined living and dining room
A combined living and dining room should be large enough to accommodate the dining table and chairs and a 3 piece suite suitable for the number of occupants.

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Up to 4 people | 11 sq. m |
| Up to 6 people | 14 sq. m |
| Over 6 people | need a separate living room |

Combined kitchen/diners should have sufficient space around the dining table and be separated from the food preparation area.

Le positionnement de *Pathmeads* en termes de public semble être plus social que celui d'*Orchard & Shipman*¹⁸. Il a été indiqué, à ce titre, le caractère relativement régulier de conflits avec le voisinage mais qui font l'objet d'un traitement rapide et d'un taux important de résolution, selon *Pathmeads*. Le taux d'expulsion est de l'ordre de 4 à 5 % selon le responsable. Un document indique l'ensemble des éléments qui peuvent caractériser un « *anti-social behaviour* » et le type d'intervention requis. Le responsable locatif devra par exemple intervenir sous un jour ouvré pour toute menace, agression, harcèlement, ou dommage matériel important, sous trois jours ouvrés pour tout dérangement important notamment dans les espaces communs et sous cinq jours ouvrés pour tout ce qui touche à la qualité de vie (ceci impliquant par exemple les bruits domestiques, les chiens qui gênent...).

La durée moyenne de séjour est de dix-huit mois avec des pointes à douze ans. Le taux de rotation est de 30 %, 2.000 logements sur 6.000 faisant l'objet d'une relocation chaque année.

Pathmeads a également développé des possibilités d'investissement immobilier s'apparentant à du Robien. Synthétiquement, il est possible à un propriétaire de s'adresser à *Pathmeads* pour investir une somme X dans la location temporaire, la société montant le plan de financement et assurant le versement de loyers pendant une durée importante (au moins cinq ans) selon son schéma classique de location et avec les mêmes garants.

¹⁸ Qui tient peut être à un positionnement géographique différent, mais ce point n'a pas pu faire l'objet d'une vérification.



Annexe 2 – Allocation logement : budget, public et montants unitaires en Grande-Bretagne

Vincent Chevrier, conseiller social de l'Ambassade de France à Londres

1. Le versement des allocations logement constitue un budget important à la charge du ministère du travail

Le budget consacré au versement des allocations logement en 2005 s'établit à 13.2Md£, soit 19.5Md€, pour 4M de ménages bénéficiaires.

65 % de ce budget (8,6Md£) est dépensé au profit de ménages d'âge actif. Les allocations sont versées à hauteur de 75 % du budget pour des habitations louées par des bailleurs publics.

| Coût budgétaire de l'allocation logement par type de population et de logement (en 2005 et en Md£) | | | | | |
|---|---------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|-------|
| | Logement social municipal | Organisme HLM | Total bailleurs publics | Secteur privé | Total |
| Ménages retraités | 2.2 | 1.6 | 3.8 | 0.7 | 4.6 |
| Ménages d'âge actif | 3.0 | 2.9 | 5.9 | 2.7 | 8.6 |
| Total | 5.2 | 4.6 | 9.8 | 3.4 | 13.2 |

A ces coûts directs de versement des prestations, il faut ajouter un coût de gestion de l'ordre de 800M£ par an, soit quasiment 1.2Md€. Ceci porte le coût total de gestion et de service de l'allocation logement à environ 22Md€.

Si l'on ajoute à cette somme l'aide au paiement de la taxe d'habitation (5.1Md€ par an), on arrive à une addition de l'ordre de 27Md€ par an pour l'aide personnelle au logement sur le territoire britannique, pour 4M de ménages éligibles.

2. Le montant de la prestation servie varie considérablement en fonction du type de bailleur, de la géographie, de l'âge et de la situation sociale

Le montant moyen de l'allocation logement servie en Grande-Bretagne est de £64.58 par semaine, soit environ 414€ par mois.

Ceci étant, cette moyenne masque des disparités importantes selon le type de logement, l'allocation étant en moyenne 50 % plus élevée en parc privé qu'en parc social municipal, tout simplement parce que les loyers exigés dans le premier sont nettement plus élevés que dans le second.

| Montant moyen de l'allocation logement selon le type de bailleur en février 2006 | | | | | |
|---|------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|
| | Logement social municipal | Organisme HLM | Moyenne bailleurs publics | Marché privé | Moyenne totale |
| Montant moyen de l'allocation logement | £55.67 | £63.65 | £59.28 | £84.54 | £64.58 |

D'autre part, les différences les plus importantes en termes de montant moyen de prestations sont imputables à la géographie. Les montants moyens d'allocation varient fortement selon les

régions, Londres et le sud de l'Angleterre étant les parties du territoire britannique où les loyers sont les plus élevés :

| Montant moyen de l'allocation logement en fonction du lieu et du type d'habitation en février 2006 | | | | | |
|---|-------------------|------------------------------|---|---------------|--------------|
| Région | Moyenne totale | Logement social municipal | Moyenne bailleurs autres que municipaux | Organisme HLM | Marché privé |
| | £/hebdo | £/hebdo | £/hebdo | £/hebdo | £/hebdo |
| Great Britain | 64.58 | 55.67 | 71.37 | 63.65 | 84.54 |
| England | 67.22 | 58.13 | 73.71 | 65.81 | 86.79 |
| North East | 50.15 | 43.48 | 56.25 | 54.23 | 60.43 |
| North West | 55.88 | 47.09 | 60.41 | 56.85 | 67.16 |
| Yorks and the Humber | 51.31 | 43.86 | 58.44 | 54.93 | 63.81 |
| East Midlands | 52.50 | 45.51 | 60.73 | 58.66 | 63.51 |
| West Midlands | 56.94 | 50.34 | 61.79 | 57.12 | 72.49 |
| East | 64.02 | 53.57 | 71.32 | 63.65 | 84.88 |
| London | 99.37 | 88.24 | 109.59 | 92.71 | 135.32 |
| South East | 73.21 | 58.39 | 79.85 | 69.98 | 95.06 |
| South West | 63.09 | 50.73 | 68.64 | 61.08 | 78.01 |
| Wales | 54.22 | 48.21 | 61.26 | 58.96 | 63.53 |
| Scotland | 48.87 | 43.70 | 54.24 | 48.47 | 71.68 |

Comme on peut le constater, le montant moyen des allocations logement varie du simple au double entre Londres (637 € par mois) et le Pays de Galles ou le Nord-Est de l'Angleterre (321€ / mois). Ces rapports se maintiennent d'ailleurs quel que le mode de logement (logement social municipal, organisme HLM, secteur privé).

Les différences de montant d'allocation s'expliquent également à un moindre niveau par les différences d'âge et de situation sociale.

Les bénéficiaires âgées reçoivent une allocation logement moyenne moindre que ceux d'âge actif (£55.29 contre £70.05 par semaine). Plus que des différences de revenus liés à une éventuelle activité réduite des bénéficiaires d'âge actif, ceci reflète les différences de ces deux populations en matière de nature de logement. Une proportion plus importante de bénéficiaires âgés vit en logement social, dont les loyers sont moins élevés, alors que les bénéficiaires d'âge actif vivent plus fréquemment dans des logements du parc privé.

Les bénéficiaires « fléchés » d'un minima social¹⁹ ont quant à eux une allocation logement plus élevée que la moyenne, à £68.33 par semaine, contre une moyenne d'allocation accordée aux ménages non bénéficiaire d'un minima social s'établissant à £54.70 par semaine. Ceci reflète l'effet de la forte dégressivité des conditions de ressources de l'allocation logement.

¹⁹ Qui constituent la très grande majorité du public bénéficiaire, voir point I

3. Le bénéficiaire-type de l'allocation logement britannique est un individu d'âge actif, perçoit un minima social et vit en logement social

En février 2006, 4 millions de ménages percevaient l'allocation logement. 64% d'entre eux (soit 2.5M) étaient d'âge actif. Parmi ces bénéficiaires d'âge actif :

- 39 % (0.97M) étaient handicapés ou en maladie de longue durée (perception de l'*Income support* ou de l'*Incapacity benefit*) ;
- 34 % (0.84M) étaient parent isolé (perception de l'*Income Support*) ;
- 11 % (0.28M) étaient au chômage (perception de la *Jobseeker's Allowance*) ;
- 6 % (0.40M) étaient salariés en activité ou en congé maladie (très faible rémunération).

D'autre part, 40 % d'entre eux bénéficiaient d'un logement social municipal, 35 % occupaient un appartement HLM et seulement 25 % habitaient un logement dans le parc privé.

Les 36 % restant sont des retraités bénéficiaires du minimum vieillesse, dont 51 % vivent en logement social municipal, 37 % en HLM et seulement 12 % dans un appartement loué sur le marché.

La moyenne des deux catégories conduit à un taux de logement social de 79 % parmi les bénéficiaires de l'allocation logement.

Sur la totalité des bénéficiaires, 72 % des ménages sont bénéficiaires d'un minima social (soit 2.9M), lequel donne automatiquement accès à l'allocation (« fléchage »). Ces bénéficiaires d'un minima social se répartissent en :

- 1.9M de ménages d'âge actif dont seulement 400.000 sont logés dans le parc privé ;
- et 1M de ménages retraités dont seulement 130.000 sont logés dans le privé.

Dans les 28 % de ménages non bénéficiaires d'un minima social (1.1M), 30 % ont des revenus inférieurs au seuil de dégressivité de l'allocation logement (« *applicable amount* »), et voient donc leur allocation couvrir la totalité de leur loyer.

Au total, ce sont donc environ 80 % des bénéficiaires de l'allocation logement - soit l'immense majorité des bénéficiaires - qui voient le montant de celle-ci couvrir la totalité de leur loyer.



Annexe 3 – Comparaisons statistiques entre les allocations logement française et britannique

Vincent Chevrier, conseiller social de l'Ambassade de France à Londres

En 2006, 5,9M de ménages français (soit près de 25 % des 24M de ménages français) percevaient une aide au logement pour un montant moyen mensuel de 200 €.

Le coût budgétaire annuel des aides au logement est de l'ordre de 14Md€, auxquels on peut ajouter 3Md€ de dégrèvements de taxe d'habitation et taxe foncière accordés aux ménages modestes, soit un total 17Md€.

Ce chiffre est à rapprocher des quelques 27Md€ consacrés par les Britanniques au profit de 4M de ménages. En termes monétaires, le budget consacré à l'allocation logement française (14Md€) est donc 40 % inférieur à celui consacré à l'allocation logement britannique (19.5Md€) pour une population résidente sensiblement égale, et alors même que le nombre de ménages bénéficiaires français est 50 % plus élevé que le nombre de ménages bénéficiaires britanniques.

De facto, le « ratio d'aide »²⁰ français correspond à moins de la moitié de son homologue britannique (2.370 € en moyenne par ménage et par an, contre 5.000 € au Royaume Uni).

Il est vrai que le budget consacré à l'allocation logement britannique suit logiquement les coûts de logement dans ce pays, qui sont substantiellement plus élevés qu'en France. Le fait que les étudiants français puissent bénéficier d'une aide au logement modifie également le périmètre de comparaison.

Toutefois, le fait que le nombre de ménages bénéficiaires soit moindre en Grande-Bretagne qu'en France traduit le fait que le ciblage britannique est bien plus centré sur les plus démunis, et leur apporte une aide plus importante. Ceci étant, l'éventail des salaires y est beaucoup moins ramassé qu'en France, ce qui permet un ciblage plus pertinent.

Le ciblage français est plus large, à la fois parce que l'éventail des revenus est plus resserré et parce que le choix politique est d'attribuer des prestations unitaires d'un montant plus faible (ne prenant en charge que partiellement le coût du logement et impliquant donc une participation du bénéficiaire) à un nombre de ménages actifs plus important (c'est-à-dire les ménages avec enfants appartenant aux classes populaires) et aussi aux étudiants (alors que ceux-ci ne sont pas éligibles en Grande-Bretagne).

Le fait que l'allocation logement française soit d'un montant unitaire plus réduit et que son ciblage soit plus large ne signifie cependant pas pour autant que les Français les plus démunis soient moins aidés que leurs homologues Britanniques. Les autres transferts sociaux français (allocation chômage, ASS, RMI, API, prestations familiales, etc.) sont en effet nettement plus élevés que leurs homologues britanniques, alors même que le coût de la vie en France est sensiblement plus faible.

²⁰ Budget total des allocations logement divisé par le nombre de ménages éligibles

Les ménages sans abri pris en charge par les autorités locales durant une année entre avril 2004 et mars 2005 par types de ménage, genre et origines ethniques en Angleterre et à Londres²¹

| | Couple avec enfants à charge | Familles monoparentales | | Célibataires | | Autres types de ménages | Total | Dont : Minorités ethniques |
|------------|------------------------------|-------------------------|------------|--------------|--------|-------------------------|----------------|----------------------------|
| | | Père seul | Mère seule | Hommes | Femmes | | | |
| Londres | 23 % | 3 % | 37 % | 18 % | 14 % | 6 % | 26.790 | 47 % |
| Angleterre | 18 % | 3 % | 39 % | 18 % | 16 % | 7 % | 121.060 | 19 % |

Des logements temporaires essentiellement dans le parc privé

Les personnes dont le droit à un logement temporaire a été reconnu se voient proposer une solution de logement temporaire qu'elles doivent accepter sous peine de perdre leur droit. Le logement offert doit être trouvé dans le patrimoine de la collectivité locale sur laquelle repose l'obligation. A défaut de logements immédiatement disponibles dans le parc communal des solutions d'attente peuvent être trouvées dans des hôtels sociaux, le parc privé, les *Bed and Breakfast* (la durée de passage dans un *B and B* ne peut être supérieure à six semaines pour les familles avec enfants) etc.

Logements temporaires mis à la disposition des personnes sans logis par les autorités locales en Angleterre au 31 mars 2005

Analyse par catégorie de ménages, genre et origine ethnique

| | Couple avec enfants à charge | Familles monoparentales | | Célibataires | | Autres types de ménages | Total | Dont : Minorités ethniques |
|---|------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|----------------|----------------------------|
| | | Père seul | Mère seule | Hommes | Femmes | | | |
| B & B, hôtels et meublés | 440 | 70 | 730 | 3 380 | 1 900 | 480 | 6 990 | 26 % |
| Centres d'hébergements | 1 590 | 310 | 4 290 | 2 040 | 1 800 | 440 | 10 470 | 24 % |
| Logements sociaux | 6 510 | 1 370 | 11 070 | 3 540 | 2 980 | 1 260 | 26 720 | 23 % |
| Secteur privé : sous-locations par bailleurs sociaux | 17 690 | 1 660 | 19 290 | 3 460 | 2 660 | 1 930 | 46 680 | 53 % |
| Autres logements du secteur privé | 2 880 | 440 | 4 540 | 1 330 | 950 | 530 | 10 670 | 38 % |
| Total des logements temporaires offerts aux sans logis | 29 110 | 3 840 | 39 910 | 13 750 | 10 300 | 4 630 | 10 1520 | 39 % |

²¹ Source : « *Statutory Homelessness Report* », 2004/2005

Nous tenons particulièrement à remercier :

Michel SALEM-SERMANET, Ingénieur des Ponts-et-Chaussées, détaché au DCLG / Department for communities and local government pour son aide,

Sylvain MATHIEU, sous-directeur, direction du logement et de l'habitat à la Ville de Paris et

Vincent CHEVRIER, conseiller social de l'Ambassade de France à Londres,

qui nous ont permis d'annexer les notes dont ils sont les auteurs, ainsi que :

Jane BALL, Solicitor and Lecturer in Law, Sheffield University

Valérie BORNE, Ealing Council

John DANIELS, responsable du parc locatif privé, DCLG / Department for communities and local government

Lyndsaey DEVENEY, Ealing Council (district de Londres)

Andy GALE, Responsable des politiques relatives au logement des personnes défavorisées au DCLG / Department for communities and local government

Yan MAURY, ENTPE / CNRS : « le logement social dans quatre métropoles européennes : Londres, Rome, Berlin, Barcelone. Le rôle des associations » - les cahiers du CPVS, oct. 2006

Mike Mc CALL, Executive Director of Opérations, St Mungo's

Nick MEDHURST, Chief Executive, Orchard & Shipman

Chris SHIPMAN, Chairman, Orchard & Shipman

Luton SINFIELD, Group Manager, Community of Services (South & East), St Mungo's

John TAYLOR, Deputy Director, Pathmeads

Kevin TAYLOR, Head of Key Worker Housing Branch, Affordable Housing Division, Office of the Deputy Prime Minister

Date de publication : 16 février 2007

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Marie Armenak, Emeline Baude, Jean Bosvieux,
Béatrice Herbert, Frédérique Lahaye, Nicole Maury,
Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib