

Conclusion

Par l'objectivité des données qu'il présente et les comparaisons qu'il permet d'établir, ce rapport a pour ambition d'aider les associations à argumenter lors de leurs contacts avec les institutions. Par la pluralité des domaines qu'il aborde, il voudrait conforter leur travail collectif tant au niveau communal qu'à ceux du département et des nouveaux territoires.

A l'issue de la présentation de ce rapport, force est de constater que le département des Hauts-de-Seine, au-delà de l'image d'un département riche, révèle de grandes disparités territoriales comme au sein de la population qui y vit.

Dans l'ensemble du département, plus de 200 000 personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté ; plus de 50 000 n'ont pas de logement personnel ; le nombre de demandeurs d'un logement social est supérieur à 100 000 ménages pour 10 000 demandes satisfaites ; le nombre de logements à bas coûts se restreint et malgré l'augmentation du nombre de places, les dispositifs d'hébergement sont saturés et ne peuvent répondre que très partiellement aux personnes en situation de rue.

L'analyse spatiale montre une situation marquée par des ségrégations sociales importantes et la relégation des plus pauvres sur certains territoires, essentiellement situés au nord et dans la partie sud du département. La moitié des personnes pauvres vivent dans sept communes et dans quelques quartiers. Et les communes avec les populations les plus pauvres accueillent proportionnellement plus que les autres les ménages pauvres dans leur parc social.

Au-delà de ces chiffres, il faut souligner que ces situations de pauvreté et de mal-logement se sont aggravées au cours des dernières années, malgré les intentions portées par la volonté politique au travers de textes de loi et le fait que beaucoup d'acteurs ne sont pas restés inactifs.

On peut citer l'ensemble des lois depuis la loi SRU de 2000 jusqu'à la loi Egalité et Citoyenneté 2017. Plus récemment la volonté réaffirmée de mettre en œuvre la stratégie du « Logement d'abord », l'annonce de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté sont autant d'éléments qui apportent de l'espoir.

Mais le constat est fait que ces lois, ces stratégies ne sont qu'imparfaitement déployées sur le terrain, qu'elles peuvent être contournées ou que les moyens nécessaires ne suivent pas, autant de freins qui rendent difficiles l'accueil des personnes les plus précaires et l'inversion des mécanismes de relégation pour aller vers plus de mixité sociale.

Au terme de ce rapport, de nombreuses questions restent ouvertes, parmi celles qui suivent.

- **Comment les territoires peuvent-ils s'organiser entre eux pour mieux accueillir les personnes les plus précaires du département ?**
- **Comment développer des solidarités entre les communes et quartiers accueillant les personnes les plus pauvres et ceux mieux nantis afin de réduire les disparités au sein du département ?**
- **Quelles politiques locales de l'habitat décider dans chaque territoire (EPT) et chaque commune pour augmenter le nombre de logements accessibles aux ménages en situation de précarité, notamment là où il y en a le moins ?**
- **Quelles sont les modalités à mettre en œuvre pour que les associations et les représentants de la société civile soient mieux reconnus par les institutions et les collectivités comme interlocuteurs, médiateurs, accompagnateurs, pour travailler avec elles sur ces questions ?**



Glossaire

AAH	Allocation Adulte Handicapé	CVAE	Cotisation sur La Valeur Ajoutée des Entreprises
ACD	Accord Collectif Départemental	DAHO	Droit A l'Hébergement Opposable
ADA	Allocation pour Demandeur d'Asile	DALO	Droit Au Logement Opposable (Loi de 2007)
AER	Allocation Equivalent Retraite	DREES	Direction de La Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques
AI	Allocation Invalidité	DRIHL	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
ALT	Allocation de Logement Temporaire	DRIHL-UT92	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement-Unité Territoriale des Hauts-de-Seine
AME	Aide Médicale d'Etat	EDAS	Espace Départemental d'Action Sociale
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	ELAN	Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (2018)
AORIF	Association des Organismes HLM de La Région Ile-de-France	EMH	Equipe Mobile Hôtel
ARE	Allocation chômage d'Aide au Retour à l'Emploi	EPT	Etablissement Public Territorial
ASPA	Allocation de Solidarité aux Personnes Agées	FAP	Fondation Abbé Pierre
ASS	Allocation de Solidarité Spécifique	FAPIL	Fédération des Associations et des acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
ASV	Allocation Spéciale de Vieillesse	FAS	Fédération des Acteurs de la Solidarité
ATA	Allocation Temporaire d'Attente	FiLoSoFi	Dispositif Fichier Localisé Social et Fiscal
ATS	Allocation Transitoire de Solidarité	FJT	Foyer Jeunes Travailleurs
AV	Allocation Veuvage	FTM	Foyer de Travailleurs Migrants
BNDS	Boucle-Nord-de-Seine	GPSO	Grand-Paris-Sud-Ouest
CADA	Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile	HH	Habitat et Humanisme
CAF	Caisse d'Allocation Familiale	HLM	Habitation à Loyer Modéré
CAL	Commission d'Attribution des Logements sociaux	IML	Intermédiation Locative
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions	INSEE	Institut National de La Statistique et des Etudes Economiques
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale	ICADE	Société centrale Immobilière de la Caisse des DEpôts et consignations
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	IRIS	Ilots Regroupés pour l'information Statistique
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	LEC	Loi « Egalité et Citoyenneté » 2017
CHU	Centre d'Hébergement d'Urgence	MGP	Métropole du Grand-Paris
CIA	Convention Intercommunale d'Attribution	NPRU	Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
CIL	Conférence Intercommunale du Logement		
COMED	COMmission de MEDIation		
CPIS	Cadres et Professions Intellectuelles Supérieurs		
CRHH	Comite Régional de l'Habitat et de l'Hébergement		
CTRAD	Cellule Technique de Réflexion et d'Aide à la Décision (CAF)		

OLS	Observatoire du Logement Social	T2	Territoire Vallée-Sud-Grand-Paris constitué des communes d'Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge, Le Plessis-Robinson et Sceaux
OPML92	Observatoire de la Précarité et du Mal-Logement des Hauts-de-Seine	T3	Territoire Grand-Paris-Sud-Ouest constitué des communes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray
PEEC	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction	T4	Territoire Paris-Ouest-La-Défense constitué des communes de Courbevoie, Garches, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Suresnes et Vaucresson
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées	T5	Territoire Boucle-Nord-de-Seine constitué des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne
PF	Pension de Famille	UC	Unité de Consommation
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration	VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire	VSGP	Vallée-Sud-Grand-Paris
PLS	Prêt Locatif Social		
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social		
POLD	Paris-Ouest-La-Défense		
PP	Publics Prioritaires		
PPA	Prime Pour d'activité		
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne		
PRU	Projet de Renouvellement Urbain		
PU-DAHO	Personne reconnue Prioritaire Urgent au titre du DAHO		
PU-DALO	Personne reconnue prioritaire Urgent au titre du DALO		
QPV	Quartier Politique de la Ville		
RAV	Reste A Vivre		
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social		
RS	Résidence Sociale		
RSA	Revenu de Solidarité Active		
SC	Secours Catholique		
SIAO	Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation		
SNE	Système National d'Enregistrement (des demandes de Logements Sociaux)		
SOLIBAIL	Dispositif de Bail Solidaire		
SPF	Secours Populaire Français		
SNL	Solidarités Nouvelles pour le Logement		
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000)		
SYPLO	Système Priorité Logement		



Tables des illustrations

Tableaux

Tableau 1 - Les inégalités de revenus	10
Tableau 2 - Part des « Cadres et professions intellectuelles supérieures » et des « Employés et ouvriers » dans la population active des 25-54 ans	11
Tableau 3 - Evolution du parc dans la petite couronne (2001 à 2011)	13
Tableau A.1-1 - Taux de pauvreté des Hauts-de-Seine par catégories.....	19
Tableau A.1-2 - Les minima sociaux des Hauts-de-Seine en 2016.....	20
Tableau A.1-3 - Principales caractéristiques des personnes reçues par le SPF en fonction de leur situation de logement	22
Tableau A.2-1 - Indicateurs de précarité dans les Hauts-de-Seine	25
Tableau A.2-2 - Caractéristiques de la population des IRIS de pauvreté	28
Tableau B.1-1 - Places d'hébergement par type et par territoire au 31 décembre 2017	33
Tableau B.1-2 - Domiciliations totales réalisées par les CCAS et les associations.....	34
Tableau B.1-3 - Quelques aspects des mauvaises conditions de logement.....	36
Tableau B.1-4 - Evolution des demandes actives totales de logement social entre 2013 et 2017	36
Tableau B.1-5 - Ressources des demandeurs et des attributaires de logement social (hors mutations) par rapport aux plafonds de ressources du parc social (2017).....	37
Tableau B.1-6 - Taux d'effort net des familles allocataires 2017.....	37
Tableau B.1-7 - Bilan des expulsions locatives.....	38
Tableau B.2-1 - Personnes sans domicile.....	40
Tableau B.2-2 - Personnes dans le dispositif d'hébergement et de logement adapté	40
Tableau B.2-3 - Ménages demandeurs de logement hébergés chez d'autres	40
Tableau B.2-4 - Ménages vivant dans des conditions de logement très difficiles.....	40
Tableau B.2-5 - Ménages demandeurs n'habitant pas un logement social.....	41
Tableau B.2-6 - Ménages demandeurs souhaitant changer de logement social	41
Tableau B.2-7 - Ménages demandeurs prioritaires	41
Tableau B.2-8 - Ménages en difficulté	41
Tableau B.3-1 - Situation de logement des ménages à bas-revenus allocataires (CAF).....	42
Tableau B.3-2 - Répartition de bénéficiaires du RSA dans les territoires selon leur type de logement.....	47
Tableau C.1-1 - Loyers médians des logements sociaux par catégories dans le 92 comparés aux plafonds maximum autorisés (hors marge) dans la zone 1 bis	54
Tableau C.2-1 - Typologie des agréments depuis 2015	55
Tableau C.2-2 - Typologie des logements dans le parc existant et offerts à la location en 2015.....	56
Tableau C.2-3 - Loyers proposés à la location et à la relocation	56
Tableau C.4-1 - Accroissement des parcs de résidences principales	63
Tableau C.4-2 - Objectifs triennaux de rattrapage.....	63
Tableau D.1-1 - Demande de logements sociaux hors mutation pour les Hauts-de-Seine.....	67
Tableau D.1-2 - Situation des demandeurs de logements sociaux fin 2017 dans les territoires du 92	69
Tableau D.1-3 - Accroissement entre 2015 et 2017 du nombre de demandeurs selon leur situation de logement	69



Tableau D.1-4 - Motifs de demandes de logement social en 2017.....	74
Tableau D.2-1 - Evolution du parc social en 2016 dans les territoires.....	74
Tableau D.2-2 - Part due à l'augmentation du parc social dans le volume des attributions.....	74
Tableau D.3-1 - Nombre de ménages reconnus prioritaires selon les critères DALO et PDALPD.....	76
Tableau D.3-2 - Nombre total de ménages reconnus prioritaires.....	77
Tableau D.3-3 - Objectifs et résultats de relogement des Publics Prioritaires.....	79
Tableau D.3-4 - Répartition des motifs justifiant les décisions positives des COMED dans les Hauts-de-Seine.....	79
Tableau D.4-1 - Motifs des demandes d'hébergement en 2016.....	83
Tableau D.4-2 - Nombre de demandeurs d'hébergement en 2016 dans chaque territoire du 92.....	83
Tableau D.4-3 - Nombre de places d'hébergement par type de structures.....	84
Tableau D.4-4 - Nombre de places pour 1000 habitants dans chaque territoire du 92 au 31/12/2017.....	86
Tableau D.4-5 - Taux d'admission dans un centre d'hébergement.....	86
Tableau D.4-6 - Relogement des sortants d'hébergement.....	87

Figures

Figure 1 - Cumul du nombre de logements collectifs autorisés.....	12
Figure 2 - Evolution du prix au m ² des appartements anciens de la petite couronne.....	13
Figure 3 - Taux de pauvreté dans la région Ile-de-France 2015.....	14
Figure 4 - Part des allocataires à bas-revenus dans les départements du Grand Paris.....	15
Figure A.2-1 - Carte 2015 du taux de pauvreté dans les Hauts-de-Seine.....	24
Figure A.2-2 - IRIS de pauvreté sélectionnés par l'OPML92.....	27
Figure B.3-1 - Part des ménages à bas-revenus touchant une aide au logement dans le parc social de chaque commune.....	44
Figure B.3-2 - Part des locataires du parc privé parmi les ménages percevant une allocation logement.....	45
Figure B.3-3 - Proportion de résidences principales (RP) composées d'une ou deux pièces dans l'ensemble des RP en 2014.....	46
Figure C.1-1 - Evolution des résidences principales par statut d'occupation.....	51
Figure C.2-1 - Evolution de la part des PLAI et PLS dans le 92 et l'Ile-de-France.....	55
Figure C.2-2 - Structure des niveaux de loyer en €/m ² du parc et de l'offre de logements sociaux en 2015 par territoire en %.....	57
Figure C.3-1 - Localisation des Quartiers en Politique de la Ville (QPV) dans les Hauts-de-Seine.....	58
Figure C.4-1 - Taux SRU dans les communes des Hauts-de-Seine en 2017.....	62
Figure C.4-2 - Taux SRU 2003 et accroissement du parc de logements sociaux SRU entre 2003 et 2016.....	65
Figure D.1-1 - Demande de logements sociaux hors mutation par territoire du 92.....	68
Figure D.2-1 - Evolution du nombre d'attributions de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine.....	71
Figure D.2-2 - Répartition des 72 524 demande de logements sociaux hors mutation en 2017.....	72
Figure D.2-3 - Répartition des 8 443 attributions de logements sociaux hors mutation en 2017.....	72
Figure D.2-4 - Evolution du nombre d'attributions hors mutation selon les territoires.....	73
Figure D.3-1 - Evolution du nombre des publics prioritaires reconnus chaque année.....	77
Figure D.3-2 - Nombre d'attributions, y compris DALO, aux ménages prioritaires en 2017.....	80
Figure D.4-1 - Evolution du nombre de ménages en demande d'hébergement dans les Hauts-de-Seine.....	82
Figure D.4-2 - Nombre de places d'hébergement.....	85







OPML92

Observatoire de la précarité et du mal-logement des Hauts-de-Seine

contact@precaritelogement92.fr

<http://www.precaritelogement92.fr/>