

L'avenir des populations précaires dans votre commune

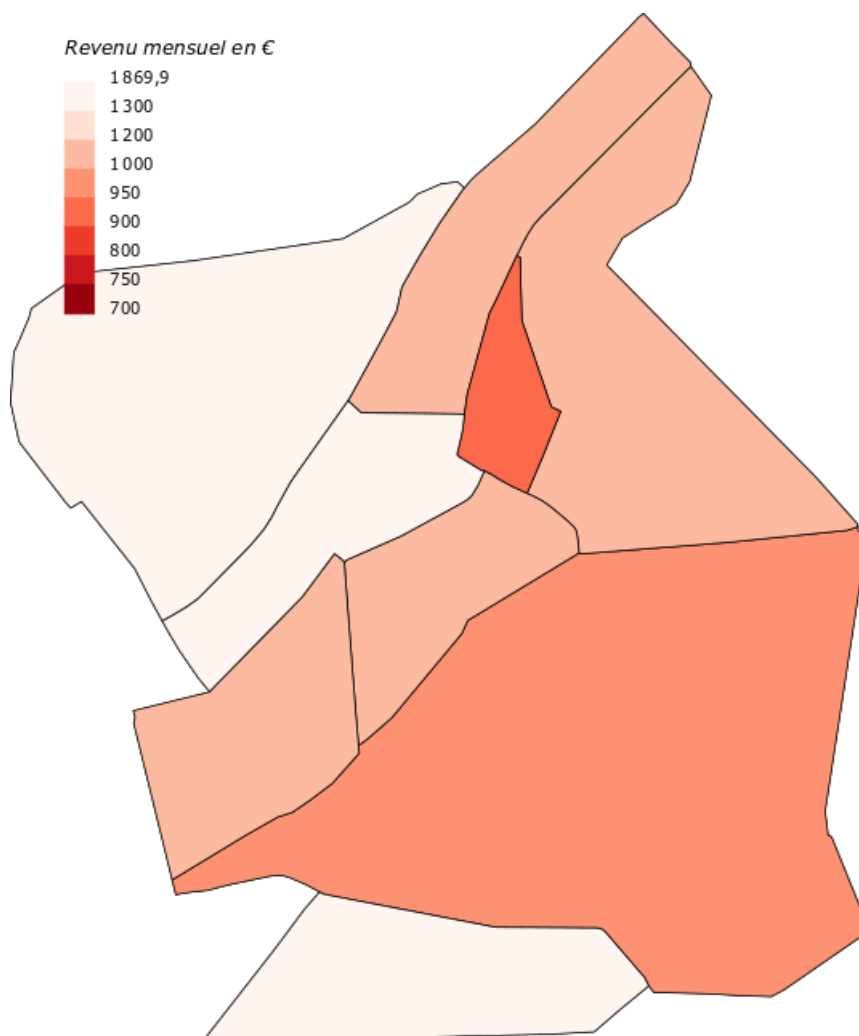
révision 2

Sommaire :

- Qui sont les précaires de la commune?
- Où logent-ils ?
- Les obligations légales ou sociales des communes
- Guide de lecture des chiffres-clefs
- Quelques définitions concernant les dispositifs et les indicateurs utilisés

Indicateur de répartition des ménages à faible revenu :

Revenu mensuel par unité de consommation le plus élevé
 des 10% des familles les plus pauvres
 dans chaque quartier¹ de Chaville (*données 2015*)



¹ au sens des IRIS de l'INSEE

Quelques données de cadrage

20 322 habitants en 2016, soit 2 366 habitants de plus depuis 1999.

	Evolution de la structure de la population			Evolution des catégories professionnelles			
	Nombre de ménages	dont Ménages d'une personne	dont Familles monoparentales	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés et ouvriers	Retraités
1999	7 765	2 700	564	3 016	2 432	3 121	3 316
2016	8 804	3 201	799	4 544	2 722	2 961	3 529
Evolution	13 %	19 %	42 %	51 %	12 %	-5 %	6 %

La proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures est ainsi passée de 20 % en 1999 à 27 % en 2016 et celle des employés et ouvriers de 21 % à 18 %.

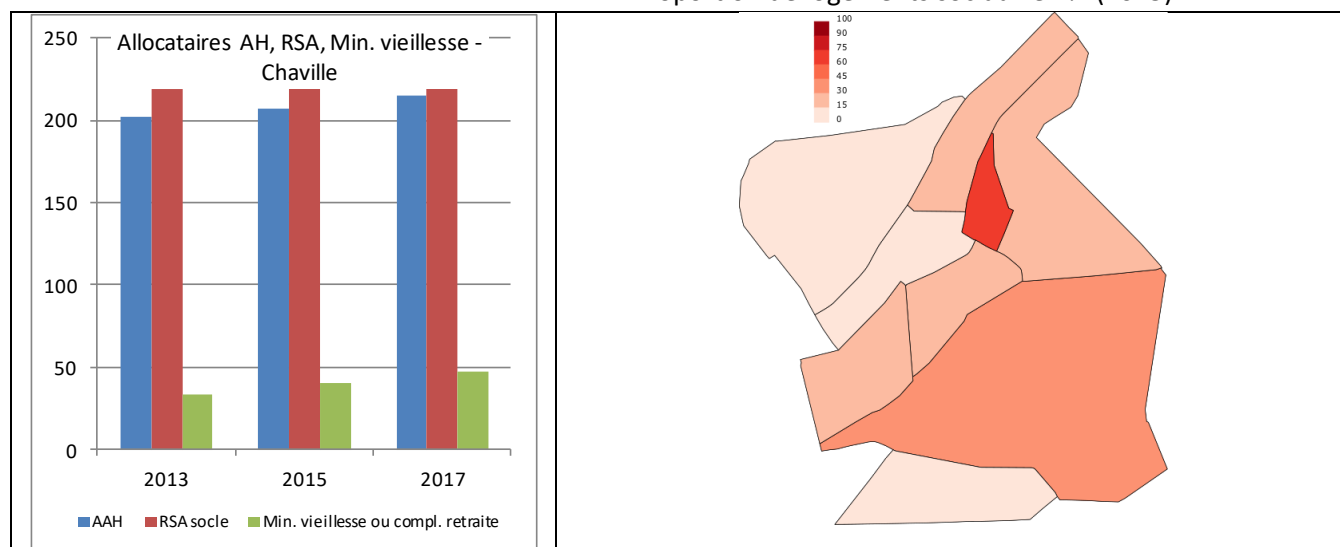
	Parc de logement				Statut d'occupation des logements		
	Nombre total	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Propriétaires occupants	Locataires	dont parc privé locatif
1999	8 512	7 765	165	582	3 903	3 580	2 259
2016	9 648	8 800	208	640	4 695	3 950	2 029
Evolution	13 %	13 %	26 %	10 %	20 %	10 %	-10 %

Qui sont les précaires de la commune ?

Tableau 1 (données 2018)

La pauvreté monétaire	Les bénéficiaires de minima sociaux		Des situations de précarité	
Un taux de pauvreté de 7,7 % mesuré par l'INSEE	RSA	232	Nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A, B ou C depuis plus de 2 ans	1 191
Soit environ 1 600 personnes en situation de pauvreté pour environ 700 familles ou personnes seules (mais sans prendre en compte les personnes sans logement, hébergées,...).	AAH Allocation Adulte Handicapé	236	Allocataires dépendent à 100% des prestations versées par la CAF	273
	ASS Allocation Spécifique de Solidarité	67	Allocataires RSA depuis plus de quatre ans dans le dispositif	79
	Minimum vieillesse	36	Nombre de domiciliation (2016)	39
	Ensemble	571		

Proportion de logements sociaux en % (2015)



Où logent-ils ?

Tableau 2 : Logement des allocataires de la CAF bénéficiaires d'une Aide au Logement et des bénéficiaires du RSA (données 2018)

	Parc privé	Parc social	Accédants	Vivant en établissements	Autres (hébergés, logt instable)	Total
Bénéficiaires d'une AL	388	564	10	212	0	1 175
Bénéficiaires du RSA	47	57	0	0	124	232

33 % de bénéficiaires d'allocation logement (donc des ménages à faible revenu) sont logés dans le parc locatif privé. Dans le parc social de la ville, il y a 30 % de bénéficiaires d'allocation logement. 25 % des bénéficiaires du RSA sont logés dans le parc social. Ces bénéficiaires représentent 3,0 % de l'ensemble des locataires de ce parc.

Tableau 3

Personnes sans logement personnel		Ménages dans de mauvaises conditions de logement		Ménages ayant des difficultés de maintien dans le logement	
Personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté (2018)	482	Sans confort sanitaire (2013)	268	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc privé (2018)	123
Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres (2018)	88	En surpeuplement sévère (2013)	90	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc social (2018)	26
Demandeurs de logement social: hébergés chez un tiers, logés gratuitement ou sous-locataires (2018)	230	Logements du parc privé potentiellement indigne (2013)	268	Enquêtes pour expulsions (2015)	46

Les obligations légales ou sociales des communes

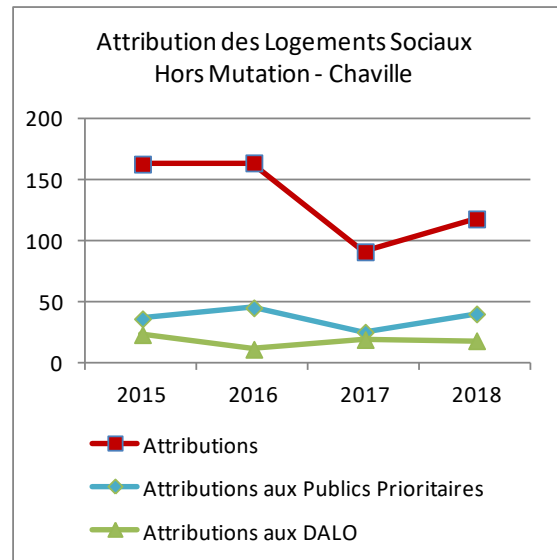
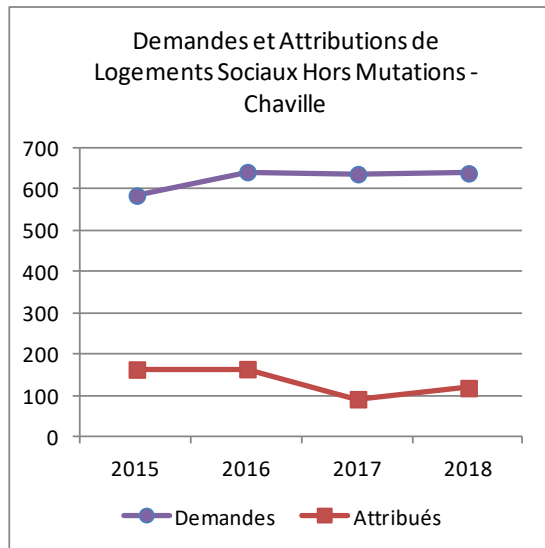
■ Accroître le parc social

Tableau 4 : Accroissement du parc social (selon la loi SRU) et demande de logement social

2003		2018				% de logements financés sur la période 2003-2018			Demandes totales de logements sociaux en 2018
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	dont logements familiaux	dont autres	Loi SRU (% logts sociaux)	PLAI	PLUS	PLS	
1 530	18,52 %	2 260 dont 0 en QPV	1 902	358	24,34 %	30,7 %	43,1 %	26,2 %	947

Le nombre de demande de logements sociaux hors mutation est de 639 ce qui représenterait 34 % du parc social.

L'accroissement du parc de logement social à réaliser pour 2025 était estimé à 63 logements en 2016. L'obligation triennale de réalisation de 2017 à 2019 est de 20.



■ Reloger les publics prioritaires et les ménages du premier quartile (loi E&C et ELAN)

Tableau 5 : Nombre de demandes de logement social et d'attributions en 2018

		Demands de logement social au 31/12/2018	Attributions en 2018	Attributions / Demands en 2018	Part dans les attributions
Pour mutation	Ensemble	308	44	14 %	
Hors mutation	Ensemble	639	118	19 %	
	dont logé dans le parc privé	335	62	19 %	
	dont situation précaire ou sans logement personnel	198	37	19 %	
Pour et hors mutation	Ensemble	947	162	17 %	
	dont 1 ^{er} quartile	161	12 dont 15 hors QPV et ex-ZUS	7,5 %	8,4 % objectif 25%
	dont Publics Prioritaires	36 60 (31/12/2017)	40 25 en 2017	111 %	25 % objectif 40%
	dont DALO	22 32 (31/12/2017)	18 19 en 2017	82 %	11 %

Les demandes de mutation dans le parc social (en général pour avoir un logement plus grand) concernent 16 % des locataires du parc social.

■ Mobiliser le parc privé et développer les structures de logements adaptés

Tableau 6

	Nombre de places au 31/12/2018	Nombre de places pour 1 000 habitants	Nombre de places pour 1 000 habitants dans la Métropole du Grand Paris
Places d'hôtel	ND	ND	3,7 ‰
Hébergement (CHU, CHRS, CADA,...)	29	1,4 ‰	2,9 ‰
Hébergement pour réfugiés	ND	ND	1,8 ‰
Places en logements adaptés (PF, FJT, FTM, RS)	385	18,9 ‰	8,8 ‰
Places en intermédiation locative (solibail,...)	68 pour 20 logements	3,3 ‰	0,6 ‰

Guide de lecture des chiffres-clefs

Les chiffres-clefs de l'OPML92 apportent une représentation des situations de précarité et de pauvreté dans la commune et éclairent les questions de mal-logement d'une manière synthétique. Plus de détails sont accessibles sur le site de l'observatoire www.precaritelogement92.fr Une annexe contient **quelques définitions concernant les dispositifs et les indicateurs utilisés**.

Ces chiffres-clés ne dispensent pas de regarder les actions ou projets en cours (le programme local de l'habitat ou le PLU, les projets urbains en cours, l'action du CCAS et des associations).

Ces données sont présentées dans trois parties :

- Qui sont les précaires dans la commune ?
- Où logent-ils ?
- Les obligations légales ou sociales des communes (et quelques pistes d'action).

Ces données sont présentées le plus souvent dans des tableaux. Ce guide doit en faciliter la lecture. Il peut être utile de procéder à des comparaisons avec les fiches des chiffres-clés d'autres communes, du territoire ou du département.

La carte de la première page (*données INSEE*) permet de lire l'inégale répartition des ménages à faible revenu entre les différents quartiers de la ville.

En deuxième page, **quelques données de cadrage** (*source recensement INSEE*) mettent l'accent sur les évolutions 1999-2016 concernant la structure de la population et celle du parc immobilier.

Qui sont les précaires dans la commune ?

■ Tableau 1 (*source INSEE pour le taux de pauvreté et CAF 92 pour les minima sociaux*)

Il permet d'avoir un ordre de grandeur du nombre de ménages en situation de pauvreté dont une grande partie correspond à des bénéficiaires de minima sociaux.

Les données associatives peuvent localement compléter ces données faisant apparaître des personnes très précaires ayant besoin de l'aide alimentaire, fréquentant des accueils de jour ou en errance.

La parole des intéressés eux-mêmes sera encore plus percutante.

Parmi les facteurs de pauvreté, il y a le chômage de longue durée ou l'impossibilité/incapacité à avoir un emploi.

Le **graphique** permet de commenter les évolutions sur les bénéficiaires de minima sociaux.

Dans la carte de la commune par quartiers (*données INSEE*), on a indiqué les proportions de logements sociaux. Cela montre une relation de la pauvreté avec la présence de logements sociaux (voir première carte) mais ce constat doit être nuancé.

Taux de pauvreté : indique la proportion du nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté

Seuil de pauvreté : est défini comme pauvre celui dont ses revenus mensuels en 2016 sont inférieurs à 1026€, soit 60% du revenu médian

Où logent-ils ?

■ Tableau 2 (*source CAF 92*)

Ce tableau donne des informations sur la place des populations à faible revenu (car pouvant toucher des aides au logement) dans le parc privé et dans le parc social et permet d'apprécier le rôle de chacun dans l'accueil de ces populations avec les enjeux afférents.

L'information est donnée pour deux catégories de populations à faible revenu : les bénéficiaires d'allocation logement et ceux du RSA.

Être logé dans le parc privé correspond souvent à des situations de logements de médiocre qualité ou à des loyers trop élevés pour les ressources des locataires. Ici, ne sont pas comptés les propriétaires pauvres dans leur logement qui sont relativement nombreux dans certaines communes.

Un bénéficiaire du RSA qui vit seul perçoit 560 € par mois s'il n'a pas d'autres ressources

La proportion de bénéficiaires d’allocation logement dans le parc social montre le rôle social de ce parc de la commune.

La deuxième ligne donne la situation des RSA qui sont parmi les plus pauvres ; ils le sont plus que les précédents. Il est intéressant de voir leur répartition entre le parc privé et le parc social pour ceux qui touchent une aide au logement.

On note qu’une part importante des RSA se trouve dans les catégories « autres » : étant dans des situations précaires de logement, ils ne perçoivent pas d’allocation logement.

■ **Tableau 3** (*sources SNE, DRIHL, CAF 92*)

Ce tableau rassemble des données permettant de cerner la situation du mal logement dans la commune.

On distingue les personnes sans logement personnel, les mauvaises conditions de logement et les difficultés de maintien dans le logement. Attention les données sur le dispositif d’hébergement sont en nombre de personnes et les autres en nombre de ménages.

C’est un éclairage des diverses situations existantes sur la commune mais il est difficile d’avoir un chiffre global car il y a des doubles comptes.

Pour avoir un ordre de grandeur du nombre de personnes en situation de mal logement, on peut additionner les nombres de :

- « personnes dans le dispositif d’hébergement ou de logement adapté »
- « demandeurs de logement sociaux hébergés chez un tiers (parents, enfants ou particuliers), logés gratuitement ou sous-locataires »
- ménages « ayant des taux d’effort net supérieurs à 30 % dans le parc social et dans le parc privé »,

car, ces chiffres ne présentent pas de doubles comptes.

Il faut ne pas oublier que beaucoup de personnes ou de ménages ne feront pas de demandes de logement social, en raison de leurs faibles revenus, ou de l’absence d’espoir que leur demande aboutisse ou encore de la complexité de la démarche...

Précisions :

- Les personnes dans le dispositif d’hébergement ou de logement adapté (*source DRIHL*) comprennent les personnes résidant dans un :
 - Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)
 - Centre d’Hébergement d’Urgence(CHU) hors centres hivernaux et hors dispositifs migrants
 - Centre Provisoire d’Hébergement (CPH) pour réfugiés dont DPHRS
 - Centre d’Accueil de Demandeurs d’Asile (CADA) dont centre de transit
 - Logement adapté : Places en Résidence Sociale (hors RS-Foyer du Jeune Travailleur)
 - Foyer de Jeunes Travailleurs (dont RS-FJT)
 - Foyer de Travailleurs Migrants
 - Pension de Familles (dont résidences accueil)

y sont ajoutées le nombre de places en intermédiation locative (Solibail)

- Les données sur les ménages ayant un taux d’effort net supérieur à 30% proviennent de la CAF92
- Les données sur les « demandeurs de logement social hébergés chez un tiers (parents, enfants ou particuliers), logés gratuitement ou sous-locataires » sont issues du Système National d’Enregistrement (SNE) de la demande de logement social.
- Le nombre « d’enquêtes pour expulsions » proviennent des Espaces départementaux d’actions sociales (EDAS) des Hauts-de-Seine.

Des pistes d’action (rappelant notamment quelques obligations légales)

Sans être exhaustif, les tableaux présentés visent à examiner quelques pistes d’actions liées le plus souvent à des obligations légales.

- La première concerne l’**accroissement du parc social**

■ Tableau 4 (source DRIHL)

Ce tableau montre l’évolution du nombre de logements sociaux dans la commune depuis que la loi SRU est appliquée dans les faits, donc de 2003 à 2018 et indique les proportions de logements PLAI, PLUS et de PLS, du moins dans les projets de financement.

Il donne le taux SRU, qui pour les communes en dessous de 25 % détermine l’obligation de produire du logement social d’ici 2025 pour être conforme à la loi (estimation faite en 2017).

Le tableau met ces données en regard de la demande de logement social dont une partie (souvent 30 %) correspond à des demandes de mutation.

La loi SRU stipule que les communes doivent avoir une proportion de logements sociaux (taux SRU) égale à 25% de leur parc de résidences principales d’ici 2025.

Les PLAI sont des logements sociaux avec de faibles loyers mais souvent encore trop chers ! Les PLUS ont des loyers supérieurs. La dernière catégorie, les PLS ont des loyers inaccessibles aux ménages à faibles revenus.

Les graphiques montrent l’évolution depuis 2015 des demandes de logement sociaux hors mutation et du nombre d’attributions de ces logements sociaux dans la commune en distinguant les attributions pour les publics prioritaires dont les DALO.

Ils mettent en évidence deux choses :

- à la fois une augmentation du nombre de demandes et une baisse des attributions
- la progression importante du nombre d’attributions aux publics prioritaires dans les années récentes (en particulier car l’Etat a mobilisé tout son contingent pour les DALO).

On décompte le nombre de ceux qui ont fait une demande de logement social dans la commune en première priorité.

On distingue les **demandes pour mutation** pour les locataires du parc social qui souhaitent changer de logement, souvent parce que leur logement est trop petit et les **demandes hors mutation** pour ceux qui veulent accéder au parc social.

Compte tenu du décalage entre le nombre des demandes et celui des attributions, il est rare qu’une commune n’ait pas besoin de produire encore du logement social même si son taux SRU est supérieur à 25%

- La deuxième piste d’action concerne le **relogement des publics prioritaires** et des demandeurs du premier quartile des demandeurs de logement social.

On trouve dans le **tableau 5** (source DRIHL) des informations sur les demandes de logement social détaillées pour diverses catégories de population ainsi que sur le nombre d’attributions de logements sociaux qu’elles ont obtenues.

On distingue :

- les demandes pour mutation interne au parc social qui ont souvent pour motif des situations de surpeuplement et le nombre d’attributions correspondant. Pour évaluer l’ampleur de ce phénomène, on indique en commentaire du tableau la proportion de locataires du parc social qui veulent bouger.
- les demandes hors mutation en distinguant quelques situations de logement (logé dans le parc privé ou en situation précaire) et certaines catégories pour lesquelles il y a une obligation aujourd’hui de relogement dans des proportions définies par les lois ELAN et EC. On a indiqué les parts d’attributions réalisées en rappelant les parts d’attribution

Les **publics prioritaires** sont des ménages ou personnes seules qui rencontrent de grandes difficultés de logement et qui ont obtenu d’être reconnus prioritaires pour être relogés dans le parc social soit au titre du DALO soit au titre du PDALHPD. Sous le terme de premier quartile, on désigne les 25% des demandeurs les plus modestes dont le revenu par unité de consommation est inférieur à 907 € par mois

objectifs spécifiées par les lois.

Précision : le nombre d’attributions en 2018 pour le 1^{er} quartile comprend également les réponses non renseignées ou incohérentes.

- La troisième piste d’action consiste à mobiliser le parc privé et développer les structures de logement adapté

Ne disposant pas de l’ensemble des données pour 2017 dans les mêmes conditions que pour 2018, nous n’avons pas figuré les taux d’attributions entre les demandes de 2017 et les attributions de 2018. La quatrième colonne présente seulement le rapport entre le nombre de demandes en 2018 et celui des attributions en 2018. La différence entre les deux chiffres est parfois faible. Par exemple, pour l’ensemble des demandes hors mutation, elle est de 0 % pour la commune de Chaville dont le taux d’attribution est de 18 % en 2018.

Le **tableau 6** (source *DRIHL*) précise le niveau d’implication de la commune. Toutes ces formes sont de la responsabilité de l’Etat (en termes de financement etc..) mais rien ne peut se développer sans une attitude proactive de la commune et des associations, par exemple en mobilisant des logements et locaux vides.

Précision : Le nombre de places au 31/12/2018 d’hébergements (CHU, CHRS, .CADA,...) comprend les places d’hébergement en

- Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)
- Centre d’Hébergement d’Urgence(CHU) hors centres hivernaux et hors dispositifs migrants
- Centre Provisoire d’Hébergement (CPH) pour réfugiés dont DPHRS
- Centre d’Accueil de Demandeurs d’Asile (CADA) dont centre de transit

Il est important que les structures d’hébergement et de logement adapté ne soient pas concentrées dans certaines communes dans les territoires, le département et la MGP. Le ratio pour 1000 habitants donne une première indication sur le niveau d’implication de la commune.

Mais l’accès au logement doit être rappelé comme une priorité et en aucun cas l’hébergement ne doit être une solution de substitution.

Dans les données de cadrage il est indiqué le nombre de logements vacants dont certains pourraient être mobilisés utilement à condition de les identifier et de convaincre les propriétaires de les mettre en location ou de les aider pour les rénover.

Des logements anciens ou indignes doivent faire l’objet d’actions publiques (passoires énergétiques) Les communes doivent maîtriser l’urbanisme et imposer à tout programme immobilier de réaliser au moins 25% de logements sociaux. ...

Toutes ces données doivent être lues pour évaluer les enjeux pour les familles ou personnes seules :

- Dans le parc social (surpeuplement, mutation, rénovation, mixité sociale, expulsion)
- Dans le parc privé (expulsion pour impayé ou pour reprise, logement insalubre, surpeuplement)
- Sans logement (être hébergé, sortir de l’hébergement (chez des tiers et autres), se faire reconnaître prioritaire, obtenir un logement social)

Quelques définitions concernant les dispositifs et les indicateurs utilisés

Taux de pauvreté

Sont considérées comme pauvres les personnes dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

Le niveau de vie est mesuré par le revenu disponible (revenus + prestations sociales – impôts) divisé par le nombre d'Unités de Consommation (UC) pour tenir compte de la composition du ménage. On attribue une Unité de Consommation au premier adulte du ménage, 0,5 aux autres personnes de 14 ans et plus, et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans.

Le seuil de pauvreté est calculé à partir de la médiane du revenu par UC. (La médiane est le revenu par UC qui partage en deux la population : la moitié est au-dessus alors que la seconde moitié est en dessous).

Le seuil de pauvreté est calculé en prenant 60 % de ce revenu médian par UC. Il est de 1 026€ par mois et UC en 2016. A comparer avec le niveau du **Smic** mensuel net de 1203 €.

La mesure du taux de pauvreté (c'est-à-dire la proportion de personnes pauvres sur la population totale) est réalisée par l'INSEE au travers du dispositif Filosofi qui croise les sources fiscales avec celles des organismes sociaux... Cette mesure ne prend cependant pas en compte les personnes sans-domicile ou vivant en communautés (maisons de retraites, résidences sociales, prisons,...).

RSA et population couverte, AAH, ASS, AAH

Le revenu de solidarité active (RSA) assure aux personnes sans ressources un niveau minimum de revenu qui varie selon la composition du foyer. Le RSA est ouvert, sous certaines conditions, aux personnes d'au moins 25 ans et aux jeunes actifs de 18 à 24 ans s'ils sont parents isolés ou justifient d'une certaine durée d'activité professionnelle. Il est de 559,74 € pour une personne seule et augmente en fonction de la configuration familiale. **La population couverte par le RSA** englobe les enfants et personnes composant le foyer.

Pour une personne seule, le montant du RSA s'élève à 559 € auquel il faut, selon les cas, enlever le forfait logement de 67€, celui de l'Allocation solidarité des personnes âgées (ASPA) s'élève à 803€, de l'allocation de solidarité spécifique (ASS) de 502€ et enfin de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) de 860€.

Demandeurs d'emploi en fin de mois de catégorie ABC

Les demandeurs d'emploi en fin de mois (**DEFM**) sont les personnes inscrites à **Pôle Emploi en recherche d'emploi** et tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, qu'ils soient sans emploi (Catégorie A) ou ayant exercé une activité réduite (Catégories B ou C).

Les demandeurs d'emploi de plus d'un an sont qualifiés « de longue durée » et ceux de plus de deux ans « de très longue durée »

Le taux de dépendance aux prestations de la CAF

est la part de celles-ci dans l'ensemble des ressources des foyers allocataires, prestations comprises. Ce calcul concerne seulement les allocataires pour lesquels la CAF peut avoir connaissance des ressources. Ne sont pas donc pris en compte les personnes de plus de 65 ans ou les étudiants dont la CAF ne connaît pas les ressources de façon fiable.

La domiciliation

La domiciliation, ou *élection de domicile*, permet à toute personne sans domicile stable ou fixe (SDF) de disposer d'une adresse administrative où recevoir son courrier et faire valoir certains droits et prestations. C'est un élément indispensable pour faire valoir ses droits sociaux. C'est une obligation légale des communes et des CCAS

Le mal-logement

L’approche retenue par l’OPML92 s’inspire de celle de la Fondation Abbé-Pierre et retient quatre dimensions : l’absence de logement personne, la difficulté d’accéder au logement, les mauvaises conditions de logement et la difficulté de maintien dans le logement CF sur le site :

<http://www.precaritelogement92.fr/definition-et-mesure-du-mal-logement/>

Les dispositifs d’hébergement et de logement adapté

Ce dispositif s’articule autour de trois volets : les centres d’hébergement d’urgence et d’insertion (CHU, CHRS, CADA..)

Ce dispositif d’urgence est complété par des places en hôtels dont le décompte par commune n’est pas connu.

Le logement adapté dans lequel se trouvent les résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants et les pensions de famille (appelées aussi maison relai).

Enfin l’intermédiation locative.

Ref <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-hebergement-et-logement-adapte-r870.html>

L’absence d’éléments de confort par l’INSEE dans le recensement

Ces éléments se limitent à dénombrer les logements sans baignoire ni douche et ceux pour lesquels ces derniers ne sont pas dans une salle non réservée à la toilette

Le surpeuplement

Pour l’Insee, la norme minimale exige une pièce à vivre (séjour) et une chambre par couple ou par adulte ou enfant de plus de 15 ans (une pièce pour deux enfants de moins de 7 ans ou une chambre pour deux grands enfants s’ils sont de même sexe). Ainsi, une famille avec deux enfants, garçon et fille, de plus de 15 ans, doit disposer d’un séjour et de trois chambres. Il y a surpeuplement modéré lorsqu’il manque une chambre et surpeuplement accentué s’il en manque deux.

Le parc privé potentiellement indigne (pppi)

Associé à de faibles revenus, l’inconfort du logement permet d’estimer un parc privé potentiellement indigne (PPPI), occupé par des familles pouvant être en situation de pauvreté et de précarité. L’estimation est faite à partir des données recueillies par les services des impôts. Elle concerne uniquement le parc privé. Il ne s’agit pas d’une donnée d’observations, mais une estimation par une modélisation croisant des données sur le parc son ancienneté, et les caractéristiques sociales de leurs occupants.

Le taux d’effort net utilisé par la CAF

Le taux d’effort net est appréhendé par le ratio entre le coût du logement, déduction faite des aides au logement, et les revenus (y compris prestations familiales hors AL). Le coût du logement comprend le loyer et une estimation forfaitaire des charges. Il ne comprend pas le montant réel des charges qui sont plus élevées.

Les aides au logement

Une allocation logement peut être versée, sous certaines conditions, à toute personne qui loue, achète un logement ou est résident en foyer. Il existe 3 types d’allocations : l’aide personnalisée au logement (APL), l’allocation de logement familiale (ALF) et l’allocation de logement sociale (ALS). L’APL est versée en raison d’un critère de financement du logement (conventionné), l’ALF est versée en raison de la situation familiale, et l’ALS est versée dans tous les autres cas

La loi SRU

Taux SRU

En matière de mixité sociale, l’article 55 de la loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain a introduit obligation d’un **pourcentage de 20 % de logements sociaux** dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France).

Ce taux a été porté à **25 %** par la loi du 18 janvier 2013 « relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot I

L’obligation de rattrapage et carence d’une commune

Si, à l’issue de l’une des périodes triennales définies à l’article L. 302-8 du code de la construction et de l’habitation (CCH), il est constaté qu’une commune n’a pas atteint son objectif de rattrapage de logements sociaux alors que le contexte communal ne le justifie pas, il appartient au préfet de prononcer la carence de cette commune par arrêté motivé conformément à l’article L. 302-9-1 du même code 1.

Cet arrêté de carence a notamment pour conséquence d’attribuer au préfet l’exercice du droit de préemption sur les aliénations de biens destinés au logement.

Sur les Hauts de Seine, les logements sociaux manquants représentent 25 000 logements et 9 communes ont fait l’objet d’un arrêté de carence.

Les financements du logement social

PLAI

Le **PLAI (Prêt Locatif Aidé d’Intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 euros/m2 et 5,97 euros/m2 selon les régions.

Plafond de ressources pour 1 personne seule : **13 050 €**

PLUS

Le **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 euros/m2 et 6,70 euros/m2 selon les zones.

Plafond de ressources pour 1 personne seule : **23 721 €**

PLS

Le **PLS (Prêt Locatif Social)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu. Les loyers sont compris entre 7,71 euros/m2 et 13,07 euros/m2.

Plafond de ressources pour 1 personne seule : 30 837 €

Les quartiers en politique de la ville (QPV)

Le **quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)** au nombre de 21 sur les Hauts de Seine est un dispositif de la politique de la ville, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 en remplacement de la zone urbaine sensible et du quartier. Le principal critère pour le découpage des quartiers a été la concentration en pauvreté définie par l’Insee. Ils font l’objet d’actions publiques listées dans les contrats de ville signés avec l’état. Les anciens quartiers de la politique de la ville (avant 2015) revenus dans le droit commun sont dénommés quartiers en veille.

Les demandeurs de logements sociaux

Les demandes de logement social (DLS) prises en compte sont les demandes actives au 1^{er} janvier 2019 dans le Système National d’Enregistrement (SNE), une seule par ménage. Les données sont déclaratives. Un ménage demandeur peut faire différents choix de communes dans lesquelles il souhaite être relogé. Il doit la renouveler chaque année. Dans le socle de données, la commune retenue est celle indiquée en choix numéro 1 par le demandeur. Les demandes sont ventilées selon la commune indiquée en choix 1 dans la DLS.

Les mutations désignent les demandeurs de logement sociaux qui sont déjà logés dans le parc social.

La loi Egalité et citoyenneté

Dans un souci de mixité sociale, cette loi vise à imposer des règles dans les attributions de logement pour qu’un quart des attributions hors QPV soit faite au profit du quart des ménages demandeurs les plus pauvres (le premier quartile).

De plus, le quart des attributions des réservataires (collectivités action logement) doit être attribué aux publics prioritaires. Enfin, la loi prévoit la mise en place de CIL (Commissions Intercommunales du Logement (CIL) pour les territoires du grand Paris ayant en charge de définir et de rendre publiques les conditions d’attributions de logements sociaux.

Le premier quartile

Le montant de revenu maximum du quart des demandeurs les plus pauvres s’élève à 907€ par UC. Ce seuil correspond à moins de la moitié du niveau de vie médian francilien (1 887€) et est inférieur au seuil de pauvreté (1 015€). Les ménages du 1er quartile font partie des 12 % des franciliens les plus modestes.

Taux d’attribution

Pour une catégorie de demandeurs de logements sociaux, on calcule le rapport entre le nombre de logements sociaux qui leur a été attribué et leur nombre.

Part d’attribution

Cette part est calculée pour évaluer l’écart aux objectifs de relogement des demandeurs du 1er quartile et des publics prioritaires. (voir encadré ci-dessus)

Les publics prioritaires

Ces publics prioritaires pour les attributions de logement social comprennent les ménages ayant une DLS active et

- soit sont reconnus prioritaires et urgent par une commission de médiation au titre DALO conformément aux articles L441-2-5 et L441-2-3 du CCH,
- soit sont labellisés par l’État, les services intégrés d’accueil et d’orientation (SIAO) au titre des PDALHPD (Plan Départemental d’Action pour le Logement et à l’Hébergement des Personnes Défavorisées).

Le Droit au Logement (DALO)

Le droit au logement opposable signifie qu’une personne ayant de grandes difficultés de logement est en droit d’exiger auprès des autorités l’application du droit constitutionnel au logement. **Le droit au logement opposable permet de faire valoir son droit au logement. Le droit au logement opposable est entré en application en 2007 et s’est étendu en 2012.** Ce droit concerne toutes les personnes. Dans les situations suivantes :

- les personnes sans domicile,
- les demandeurs de logement social qui, après un délai anormalement long, n’ont toujours pas reçu de proposition pour un logement adapté,
- les personnes sous la menace d’une expulsion et sans possibilité de relogement,
- les personnes hébergées dans un hôtel ou dans toute autre structure d’hébergement depuis au moins 6 mois,
- les personnes vivant dans des logements dangereux ou insalubres,
- les personnes vivant dans des logements indécents et ayant un enfant mineur ou une personne handicapée à charge.