

# ATELIER DE L'OPML92

Atelier des 15 et 22 mars pour VSGP

## **2 - Le mal logement et l'accès au parc social**

# PLAN

- Le Mal logement p. 3
- Le parc social p.14
- L'accès au parc social p.22
- Le Contexte institutionnel p.32

# Le Mal-logement : une problématique dépassée ??

- ***Jamais les Français n'ont été aussi bien logés :***  
*Inconfort marginal (< 1 million de logt sans salle de bains, 4X moins qu'il y a 40 ans),*  
*Logements plus grands (3,9 pièces/logt, 3,4 il y a 40 ans) ,*  
*Taux d'effort médian, un des plus bas d'Europe (13% en 2014,*  
*Royaume Uni 17%, Allemagne 22% , ...)*
- ***Dans le 92 :*** *département riche (le 2<sup>ième</sup> niveau de vie médian après Paris), assez bien doté en logement ou hébergement social (Taux SRU = 29%, parc logeant 55% des allocataires logement pauvres)*  
***le Mal Logement devrait être encore plus réduit.***

# Les cinq dimensions du mal logement (définitions)

## ➤ **L'absence de domicile personnel**

- La forme la plus brutale : le « **sans-abrisme** » (Rue, parking,, hall d'immeubles, voiture, etc..) , mais aussi l' occupation de logements de fortune : squats, bidonvilles, campings, ...
- La précarité résidentielle dans des **logements transitoires** (Hôtels, Centres d'hébergement d'urgence ou d'insertion...);
- L'hébergement contraint chez des **tiers** ou dans la **famille**.

## ➤ **Les mauvaises conditions de logement** *NB Des situations fréquemment combinées.*

- Le surpeuplement, et notamment dans sa forme accentuée (deux pièces manquantes par rapport à la norme);  
*Ex : 1 couple avec deux ados fille et garçon : norme =T4, surpeuplement modéré = T3, accentué = T2.*  
*Ex : 1 femme, avec son frère jeune adulte, et 3 enfants dont deux < 7ans : norme = T5, modéré = T4, accentué = T3.*
- Les logements, impropres à l'habitation, ,indécents, indignes, et/ou sans confort (Cf. définitions plus loin)
- Les copropriétés dégradées ;
- les foyers de migrants en attente de réhabilitation ; les gens du voyage résidant sur des terrains d'accueil dégradés ou sans place en terrain d'accueil.
- Les passoirs thermiques sources de vulnérabilité énergétique = *ménages dont la facture de chauffage > 8% du revenu.*

## ➤ **Les difficultés d'accès au logement :**

- Personnes en attente de logement social ou d'hébergement, avec délais d'attente très long (*plus de trois ans pour près de 50% des demandeurs du 92 en 2020*) et recours à des formules temporaires contraintes, telles que sous-location, colocation contrainte, location meublée, + les situations précédentes.
- Personnes victimes de discrimination dans l'accès au logement : personnes "non blanches", familles mono parentales, sortants de prison, ...

## ➤ **Les difficultés financières pour se maintenir dans le logement :**

- Taux d'effort élevé (> 30%) ou reste à vivre insuffisant (> 10 à 14 €/jour et par unité de consommation) ) avec risques d'impayé, de saisie immobilière, et d'expulsion en aval.

## ➤ **Le blocage des parcours résidentiels** : l'incapacité des locataires à sortir du parc HLM (*moins de 4500 sortants en 2020 dans le 92, soit à peine plus de 2% des locataires*) ; difficulté des mutations dans le parc (*2500 en 2020 dans le 92 sur 35 000 demandeurs*), spécialisation des territoires (*concentration des ménages les plus pauvres les QPV, avec renouvellement endogène : ménages bougeant sur place revenu < 20% à celui de ceux qui sortent*), réduction du parc à bas loyers et poids croissant des politiques de peuplement limitant les possibilités de choix pour les ménages modestes.

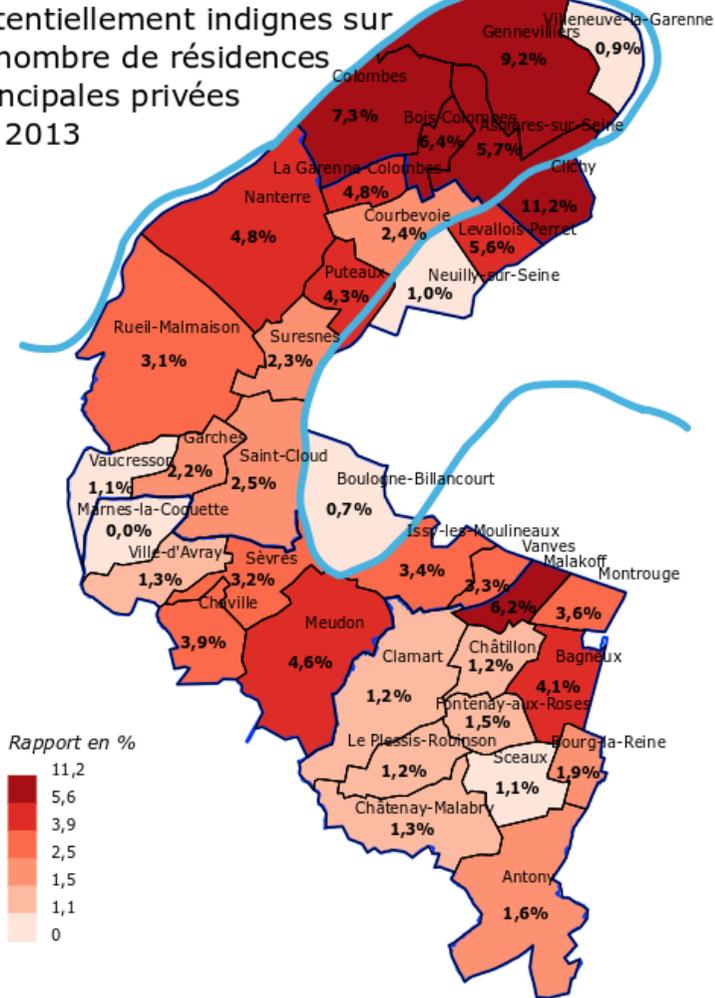
# le 92 n'échappe au Mal Logement

- **La difficulté du repérage** : la meilleure appréciation du mal logement, l'Enquête Nationale Logement (ENL) n'est pas disponible à l'échelle infra régionale et sa dernière édition date de 2012.
  - Hétérogénéité des sources liée à la multiplicité des formes de mal logement : actualisation différente, exhaustivité variable, ..
  - Invisibilité de certains publics : Ex : les sans-abri (seules Courbevoie et Rueil ont participé à la " Nuit de la solidarité" le 20 janvier 2022), mais on peut citer aussi l'hébergement contraint chez les tiers.
  - Absence d'indicateurs directs : Ex : Habitat Indigne = croisement d'indicateurs connexes (valeur cadastrale, revenu occupants).
  - Des indicateurs non exhaustifs : Ex : données sur taux d'effort pour les seuls allocataires d'une aide au logement de la CAF.
  - ⇒ **Localement, une approche empirique, « floue » et en ordre de grandeur du ML. Une nécessité : compléter par des enquêtes.**
  - ⇒ **Des avancées : les données mise en ligne par la DRIHL** (Demandes et attribution, hébergement, copropriétés dégradées, ... ), le répertoire du logement social (RPLS), le registre des copropriétés, ...
- Vers 2018/2020, ≈ **180 à 190 000 personnes subissaient des conditions de logement très difficiles, dans le 92**, dont :
  - **50 000 sans domicile personnel**, 2000 à 2 500 sans abri (rue, voitures, squats, bidonville, ...), 21 500 à l'hôtel ou en hébergement, et 25 000 hébergés chez des tiers ou dans la famille de manière contrainte ;
  - **130 à 140 00 personnes**, doubles comptes déduits, **logées mais dans des conditions anormales**, dont en habitat indigne et inconfortable, ≈ 80 000, et en surpeuplement accentué, ≈ 75 000. (*Sources : INSEE, et premières données Eclairage régional sur le Mal Logement FAP 2022*)
  - ⇒ **C'est entre 11 et 12% de la population du 92, et près de 15% des mal logés d'Ile-de-France** (pour 13% de la population), ce qui met le 92 parmi les départements d'IdF, avec Paris et la Seine-St-Denis, où le Mal Logement est le plus présent, les sans-domicile-personnel étant un au dessus de la moyenne régionale, les personnes exposées à des conditions difficiles (Habitat indigne, surpeuplement), en dessous.
- **A celles-ci s'ajoutent :**
  - ✓ environ **40 000** ménages modestes (propriétaires et surtout locataires) **en effort financier excessif** (taux d'effort > à 30%);
  - ✓ près de **40 000 également** qui avaient du mal à **supporter leur charge énergie**,
  - ✓ et **35 000** habitaient qui vivaient dans des **copropriétés en difficulté** (sur les plans financier e/ou de l'entretien).
- **Des situations qui tendent à augmenter dans les dernières années** : augmentation des nuitées d'hôtel, saturation des dispositifs d'hébergement, accroissement des hébergés chez des tiers, augmentation des taux d'effort, ..... Et si le parc indigne diminue, son potentiel de renouvellement demeure dans les copropriétés dégradées, par la division de logement, ou l'hébergement dans des locaux sommairement réaménagés : garages, sous-sols, chambres de bonnes,

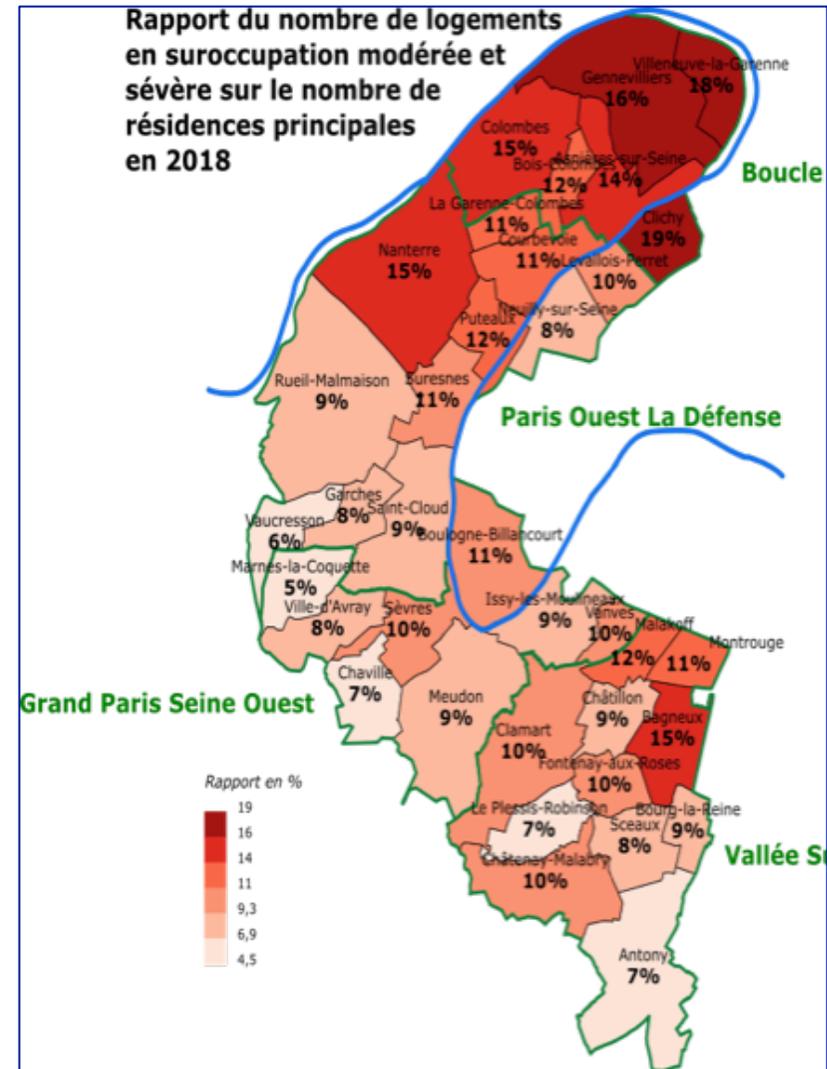
**L'accroissement des demandes de logement social est le symptôme de cette situation : 113 000 fin 2020. 93 000 fin 2015.**

# Des situations diversifiées dans le 92

Rapport du nombre de logements potentiellement indignes sur le nombre de résidences principales privées en 2013



Rapport du nombre de logements en suroccupation modérée et sévère sur le nombre de résidences principales en 2018



# Les problématiques liées à l'hébergement : (définitions)

- **Les outils de lutte contre le sans - abrisme :**

- Le 115 (SIAO) et la maraude (12 équipes coordonnées par la Croix Rouge)
- les accueils de jour (13 dans le département, généralement associatifs) ;
- le plan grand froid,... (ouverture de places supplémentaires).

*NB La domiciliation (CCAS ou associations), un outil pour l'accès aux droits y compris logement*

- **Les différentes formes d'hébergement**

- L'hébergement d'urgence (CHU) et faute de places l'hébergement en chambres d'hôtel de avec des gens qui y restent très longtemps ;
- L'hébergement d'insertion (CHRS et places de stabilisation) ;
- Les logements transitoires : résidences sociales, logements accompagnés (Solibail, intermédiation locative), ...
- L'hébergement durable : les pensions de famille, et les foyers de travailleurs migrants, ..
- L'hébergement et le logement accompagné spécialisés : demandeurs d'asile (CADA, AURA), migrants, femmes victimes de violence , résidences d'accueil et logements thérapeutiques, ...

*NB : Logements transitoires et hébergement durable sont répertoriés dans la nomenclature de la DRIHL dans la catégorie « logement adaptés ».*

- **Un accompagnement variable dans son contenu et son intensité.**

Global, soit social et locatif dans des dispositifs comme les CHRS, il est plus limité et centré sur l'aide à l'occupation du logement dans le logement adapté. Pensions de famille et résidences d'accueil, accompagnement prenant en compte la socialisation des personnes.

Les personnes en hôtel bénéficient désormais d'un suivi via le dispositif PASH 92.

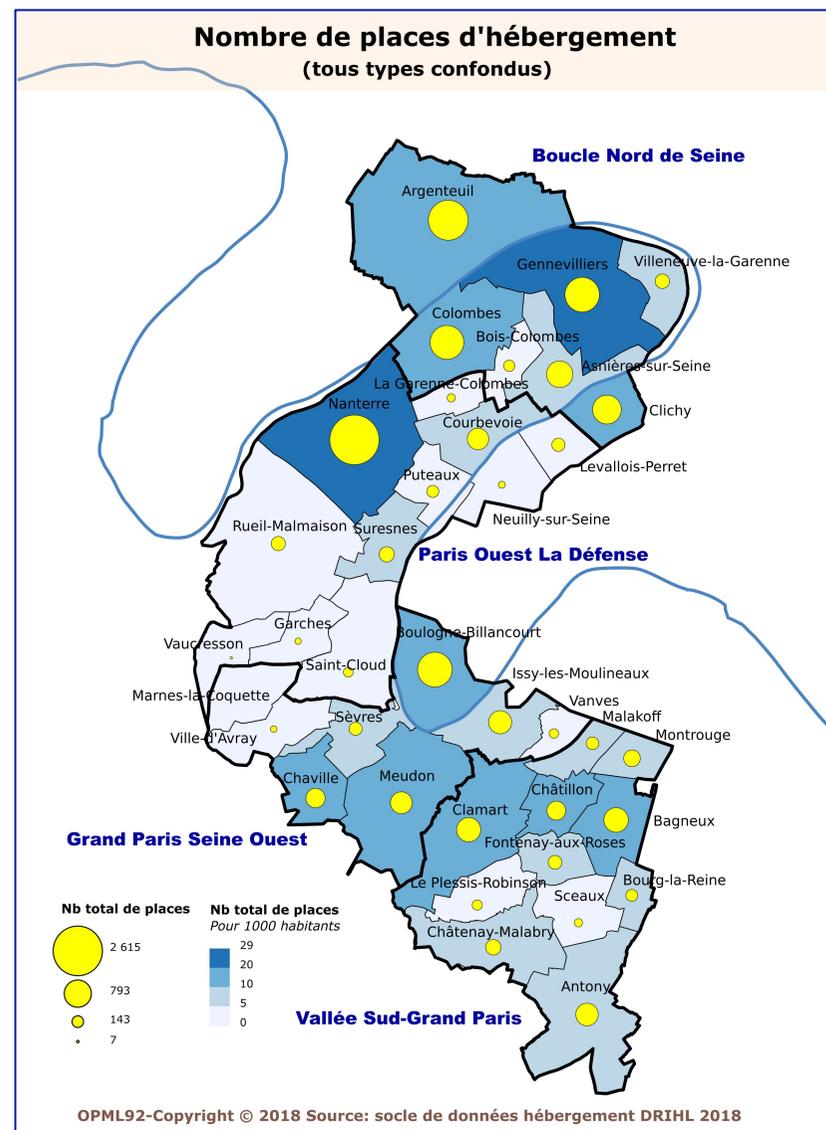
# Les problématiques liées à l'hébergement : Situation dans le 92

- Une capacité d'hébergement et de logements adaptés (21500 places en 2020) **en forte hausse.**

	Capacité 2020	Δ \ 2014
Nuitées Hôtelières	≈ 4400 places	135%
Urgence et insertion	5199 places	285%
Demandeurs d'asile et migrants	811 places	106%
Logements adaptés	8728 places	5%
Solibail	3641 places	50%

source : DRIHL et OPML 92

- Un ratio très moyen à l'échelle de l'Île-de-France avec **11,4 places pour 1000 h.** contre 15,7 pour la région en 2021, tous dispositifs confondus (source rapport IGAS).
- Et une offre très inégalement répartie, avec :
  - En zone A bis (communes limitrophes de Paris), 1 seule commune, Clichy, dépassant la cible fixé par le SRHH (14,5 places/1000 h), et une s'en rapprochant Boulogne-Billancourt ;
  - Et dans le reste du 92, seulement 8 communes sur 28 dépassant la cible du SRHH soit (10,5 pl/1000).



# Fluidifier le dispositif d'hébergement : Le SIAO et la démarche du logement d'abord

- **Le SIAO 92** (création en 2010) groupement d'acteurs de l'insertion et du logement (GCSMS)  
Objet : pour l'Etat, organiser et réguler l'accès à l'hébergement et sa sortie.

## Ses missions :

- Centraliser les disponibilités en hébergement, résidence sociale et intermédiation locative ;
- Orienter et suivre les personnes dans un parcours adapté jusqu'au logement ;
- Coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'hébergement ;
- Observer et produire des indicateurs de suivi.

**Intervention à 3 niveaux** : *l'urgence, l'hébergement et le logt. adapté, l'accès au logement.*

- **Le plan "logement d'abord"** : 45 territoires expérimentaux, rien à ce jour dans le 92 = toutefois, territoire de déploiement du programme « un chez soi d'abord » ciblé sur les troubles psy.

Des progrès en matière d'accès direct au logement. Mais une démarche qui reste orienter en priorité sur la sortie

d'hébergement, avec des résultats plus modestes que dans d'autres départements.  
Exemple : attributions à sortie de structures ou à demandeurs en situation précaire / logt. en 2020 : 92 = 625 , 93 =1034

Objectifs de sorties de dispositifs d'hébergement vers le logement dans le 92

	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Objectif 2021	Réalisé fin Octobre 2021
Ménages hébergés à l'hôtel ou en centre d'hébergement (hors DNA)	334	436	371	569	313 (55%)
Ménages sans abri	214	253	230	316	258 (81%)
Bénéficiaires de la protection internationale			126	213*	231* (108%)

\* Pour les réfugiés (BPI), les chiffres incluent des relogements en structure d'hébergement ou en logement adapté. Ils ne sont pas directement comparables aux deux lignes précédentes.

# Les problématiques liées au parc privé : les taux d'effort

- **Un taux d'effort moyen très élevé** dans le parc privé et en hausse constante que ce soit en locatif ou en accession
  - 92 tous ménages : Taux d'effort net 2013 (ENL) : locataires HLM = 13,7%, locatif privé : 20,5%, accédants : 18,3% ;
  - Mais, allocataires logement CAF, 50 % de locataires privés avec plus de 40% de taux d'effort net,  $\approx$  15000 ménages, contre 6,5% en HLM.
- **Des risques de surendettement et d'impayés locatifs croissants** (+25% entre 2006 et 2013 en IDF) avec des dispositifs de prévention (CCAPEX) insuffisamment efficaces (78 dossiers en 2019, 123 en 2017). Expulsions en hausse : 620 en 2017.
- **Des dispositifs d'encadrement des loyers** encore expérimentaux, insuffisamment respectés et contrôlés là où ils existent, et de toute façon pas adaptés aux ménages les plus pauvres (Rien dans le 92 à ce jour).
- **Une mobilisation du parc privé à des fins sociales** (Conventionnement ANAH, Solibail) utile, mais insuffisante par rapport aux besoins.  
*NB de logements SOLIBAIL : 1071 en 2020, + 50% en 8 ans.*

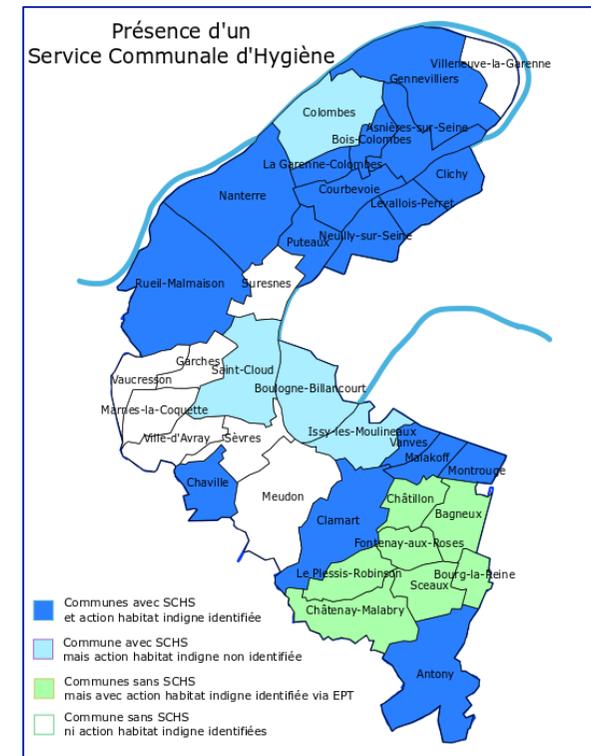
# Les problématiques liées au parc privé

## Le logement indigne : définitions

- **La procédure de péril** : immeuble dangereux pour les occupants et les riverains, procédure relevant du maire et pouvant l'autoriser à détruire.
- **L'insalubrité réparable ou irrémédiable** : procédure juridique d'initiative publique, pouvant conduire à l'interdiction d'habiter, à la démolition, ou à des obligations de travaux. Ouvre le droit à l'expropriation (sous catégorie ANAH : logements dégradés) et aux travaux d'office.
- **L'indécence** : règle d'habitabilité minimale pour louer, démarche inscrite dans les rapports locatifs, mais qui peut devenir une procédure publique à travers le permis de louer.
- **Les risques sanitaires spécifiques** : plomb, amiante, ...
- **La précarité énergétique** : logement passoire (E,F,G) occupé par un ménage modeste (+ 8 % des revenus pour chauffage).

**= Ensemble du parc indigne.**

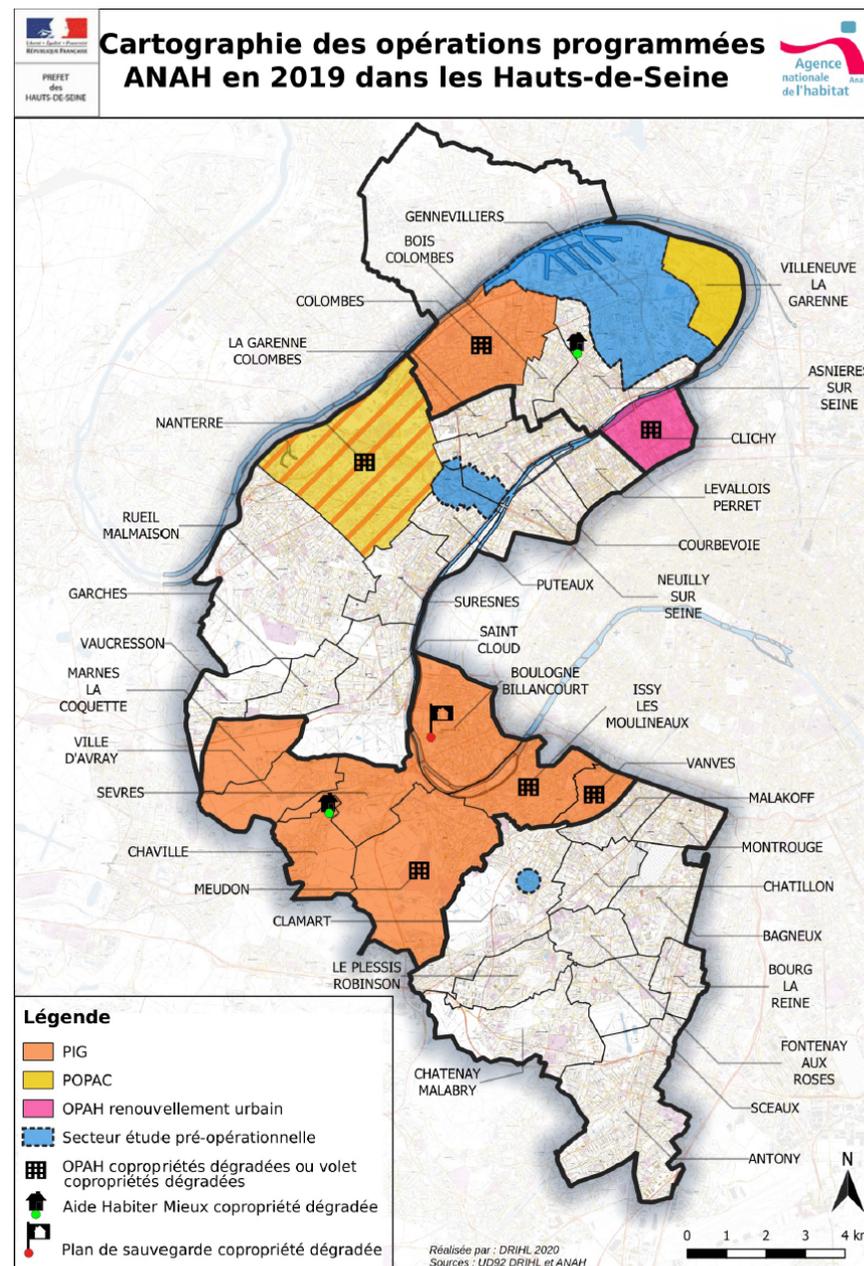
NB Le parc indigne est une catégorie statistique, sans portée juridique.



Les Services communaux d'hygiène peuvent être des outils importants pour éradiquer l'habitat indigne, avec des inspecteurs agréés pour conduire des enquêtes au domicile des personnes, et d'engager les procédures juridiques ad-hoc par délégation de l'ARS. Ils ont importants pour mettre en place un permis de louer. Problèmes : leur nombre a été arrêté il y a environ 30 ans, et les dotations financières Etat n'ont pas été revues depuis.

# La lutte contre l'habitat indigne Les enjeux du 92

- **Achever la requalification du parc ancien dégradé**, concentré notamment dans le nord (Clichy, Gennevilliers...), avec des démarches d'ensemble (habitat indigne, précarité énergétique, copropriétés anciennes, ...) et programmées, de type OPAH.
- **Prévenir la dégradation des ensembles en copropriété**. 17 000 copros, dont 14% (70 000 logt.) avec difficulté de gestion ( DRIHL- Présentation du dispositif VOC – 2019).  
Actions récentes ou en cours :
  - Programme d'intérêt général (PIG)\* spécial copros sur **GPSO** + localement OPAH "copro dégradée" ou Plan de sauvegarde.
  - OPAH classique, mais ciblée copros, dans l'OIN La Défense
  - Programme opérationnelle de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) à Nanterre et Villeneuve-la-Garenne.
- **Freiner le développement du parc locatif indécents** (Logt. à la découpe, mal isolé et ventilé, chambres de bonne sans confort, locaux impropres à la location) : observation, permis de louer ( 2019 existait à Asnières, Clichy, Gennevilliers , Puteaux, Villeneuve), activation protocole CAF.
- **Lutter contre la précarité énergétique** : pas d'actions spécifiques, inclus dans OPAH + dispositifs nationaux (ANAH, Prime rénov, points infos France Rénov).



Carte 25 : Cartographie des opérations programmées de l'ANAH en 2019 (source : DRIHL UD 92)

# Mal logement : quelles actions au niveau local

- **“Sans – Abrisme” :**

- ✓ Repérage et connaissance des situations : nuit de la solidarité, identification des dispositifs d'accueil de jour ou de mise à l'abri, des hôtels accueillant des ménages, fonctionnement des lieux de domiciliation, ..
- ✓ Agir directement ou indirectement via la commune ou le CCAS sur les dispositifs manquants.

- **Mal logement :**

- ✓ Repérage et connaissance des situations : situations d'habitat indigne, marchands de sommeil, copropriétés dégradées, ... => Collecte des procédures en cours (SCHS et ARS) + enquête sur le terrain => Formation à la méthodologie.
- ✓ Identification des interventions globales en cours (OPAH, PIG, Plan de sauvegarde de copropriété,..) et des acteurs et : Service communal (ou intercommunal) d'hygiène et de santé, opérateurs de type SOLIHA, associations déjà présentes sur le terrain.
- ✓ Militer auprès des instances communales pour un renforcement des moyens : notamment via le SCHS (NB renforcement à la charge des communes, dotation Etat inchangée depuis 30 ans) et la mise en place du permis de louer.

# Le parc social : un enjeu pour la mise en œuvre du droit au logement

## Quelques critiques récurrentes sur le parc social.

- *Le parc social ne joue pas son rôle de logement des pauvres. Il est occupé en partie par des ménages qui n'y ont pas droit.*
- *Les pauvres et les publics prioritaires sont discriminés dans les processus d'accès. Ces processus d'accès sont peu transparents. Les maires en profitent pour conduire des politiques clientélistes.*
- *Les différents outils législatifs (Contingent préfectoral, PDALPD, DALO, CIL ...) mis en place depuis 30 ans sont inefficaces.*

# La définition du parc social

- **Logements aidés par l'Etat** + Caisse des Dépôts, Action Logement (« 1%») et collectivités locales. En contrepartie, **loyers règlementés** et attributions sous **plafonds de ressources**. NB Aide Etat désormais essentiellement fiscale (baisse TVA)
- **Intervention complémentaire de l'Etat** pour les ménages les plus pauvres via **les aides au logement** (APL et AL)
- **Variété de propriétaires** : HLM publics (OPH) ou privés (ESH), Etablissements publics Locaux (Ex-SEM), associations, coll. locales, particuliers (ANAH, Solibail, ..).
- **Loyers variables** selon financement : HLM d'avant 1977, PLA-I, PLUS, PLS, ... (dégradation dans le temps)
  - PLA-I = Prêt Locatif Aidé d'Intégration, pour les +pauvres ;
  - PLUS = Prêt Locatif à Usage Social, pour les modestes ;
  - PLS = Prêt Locatif Social, pour revenus moyens.
- **Différents types de logements** : ordinaires ou familiaux (Groupés/dispersés, neufs / anciens), mais aussi ≠ formes d'hébergement : en PLA-I (Résidence sociale, Pension de famille), en PLS (Logt. étudiants ou seniors).

15/03/22

## Plafonds de ressources 2021 dans la zone A\* d'Ile-de-France

Taille ménage	En équivalent revenu mensuel			En équivalent SMIC		
	PLA-I	PLUS	PLS	PLA-I	PLUS	PLS
1 p.	1 230 €	2 235 €	2 905 €	1,1	1,9	2,5
2 p.	2 000 €	3 420 €	4 340 €	1,7	3,0	3,8
3 p.	2 405 €	4 010 €	5 215 €	2,1	3,5	4,5
4 p.	2 645 €	4 805 €	6 245 €	2,3	4,2	5,4
5 p.	3 130 €	5 690 €	7 395 €	2,7	4,9	6,4
6 p.	3 520 €	6 400 €	8 320 €	3,0	5,5	7,2
% ménages français sous plafonds - 2018	26%	55%	70%			

Plafonds 2021 sur revenus imposables 2019.  
\*IDF hors Paris et communes limitrophes

SMIC net 2019 :  
= 1 155 €

## Loyers plafonds 2022 dans les Hauts-de-Seine

		T1	T3	T5
Surface		30 m2	60 m2	88 m2
PLA-I	Loyer /m2	8,6 €/m2	6,9 €/m2	6,4 €/m2
	Loyer mensuel	260 €	415 €	560 €
PLUS	Loyer /m2	9,7 €/m2	7,8 €/m2	7,2 €/m2
	Loyer mensuel	290 €	465 €	630 €
PLS	Loyer /m2	17,5 €/m2	14,0 €/m2	12,9 €/m2
	Loyer mensuel	525 €	840 €	1 135 €
Marché	Loyer moyen	23,5 €/m2	19,2 €/m2	18,0 €/m2
	Loyer mensuel	705 €	1 150 €	1 585 €
Rapport :PLS/marche		74%	73%	72%

Sources : Ministère, circulaire 12/02/2021, et Clameur

# Situation et évolution du parc dans le 92

➤ **206 900 logements sociaux** tous types confondus, en 2019, soit **28,4 % des résidences principales**,

- Taux imposé par la loi SRU = 25%
- **Taux moyen/EPT souhaité par SRHH en 2030 = 30%**

64 % de ces logements datent d'avant 1977.

43% avaient un loyer inférieur à 6,17€/m<sup>2</sup>, soit le niveau moyen du PLA-I, et 73% inférieur à 7,62 €/m<sup>2</sup> soit celui du PLUS.

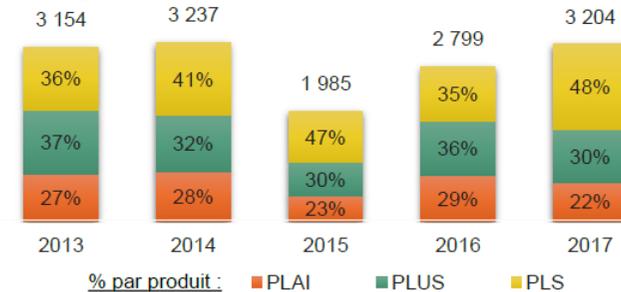
⇒ **La structure du parc n'est pas un obstacle à l'accueil des publics prioritaires et des bas revenus = 74% du parc** selon étude DRIHL 2019 (IDF = 77%)

➤ En 17 ans, le parc a **augmenté de 25%**, + 2 400 /an en moyenne, et le taux/RP a gagné **près de 3 pt.**

Cette augmentation résulte d'un solde entre les créations de logement et les sorties (ventes et démolitions) qui peuvent être importantes certaines années (cf graphique joint) et qui tendent à se développer.

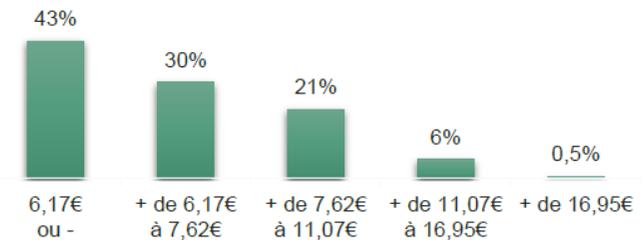
Pour les démolitions, reconstitution obligatoire 1 pour 1, mais pas nécessairement au même endroit ni en même temps.

## 3 204 agréments locatifs sociaux en 2017

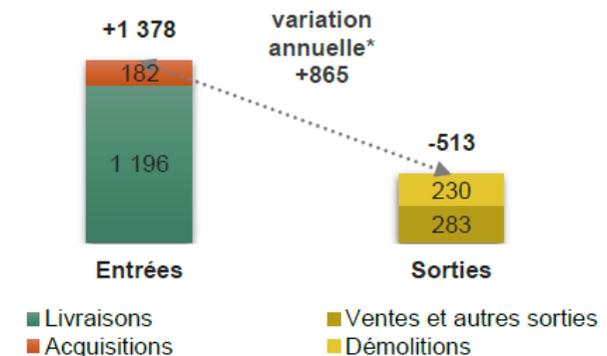


Les volumes annuels 2011 à 2017 peuvent différer des résultats publiés par ailleurs. Ils font état de 02/02/2017, et sont en particulier nets des annulations ou reports d'agréments enregistrés.

## 43% des logements ont un loyer inférieur ou égal à 6,17€/m<sup>2</sup> de surface habitable



## +0,4% (IdF : +1,1%) c'est l'évolution du parc social en 2016



# Impact de la SRU sur l'évolution du Parc

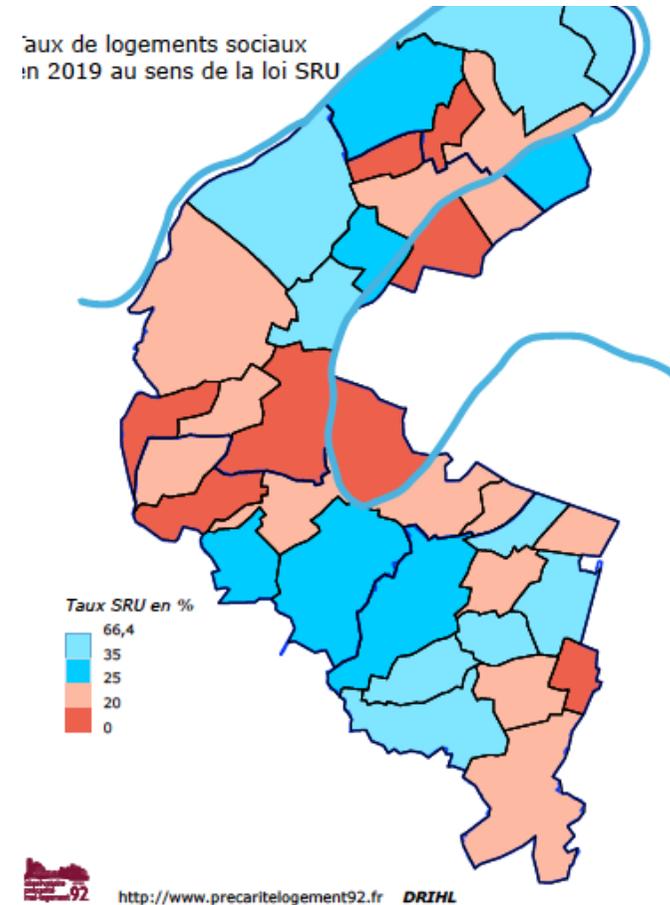
## ➤ La loi SRU.

- Obligation d'avoir **un parc social d'au moins 25 %** des résidences principales.
- Parc social = tout logement locatif avec convention avec l'Etat + pendant 10 ans les logements HLM vendus.
- Échéance : 2025 repoussé à 2034 par la loi 3DS.
- **Pénalités proportionnelles au déficit.**
- **Objectifs de production à respecter par période de trois ans**, avec mini 30% de PLA-I et maxi 30% de PLS, sous peine majoration de la pénalité + mobilisation DPU/ Préfet ou obligation d'un % de logements sociaux.

➤ **La loi SRU dans les Hauts de Seine.** En 2019, 19 communes déficitaires sur 36, BNS (2/7), POLD (6/11), GPSO (6/8), VSGP (5/11). Pour la période triennale 2017-2019, 83 % des objectifs quantitatifs atteints, 10 communes hors objectifs.

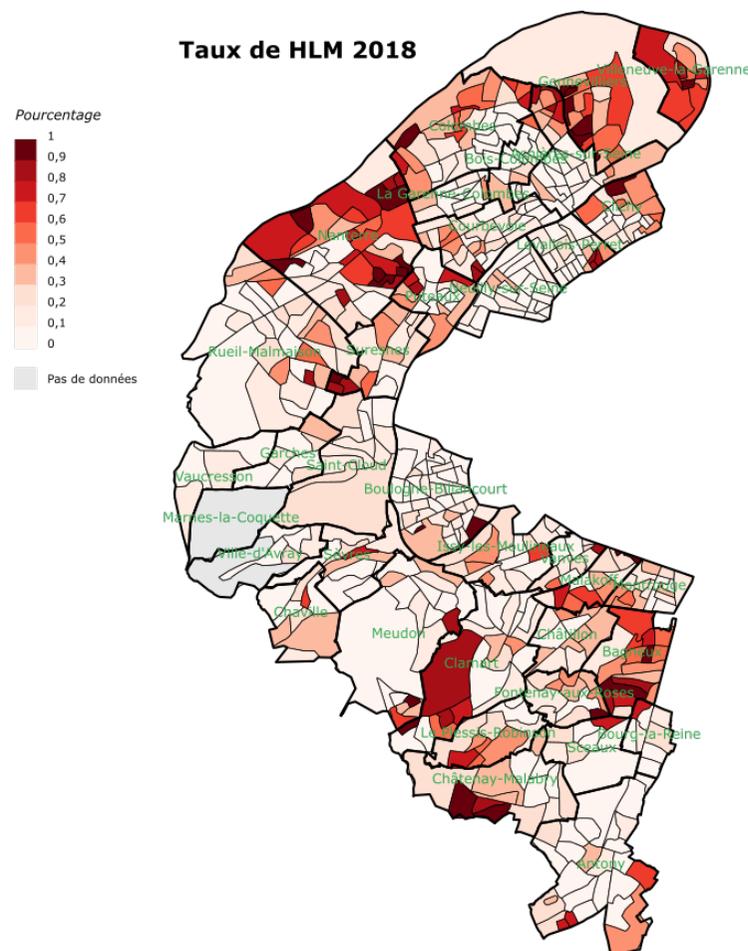
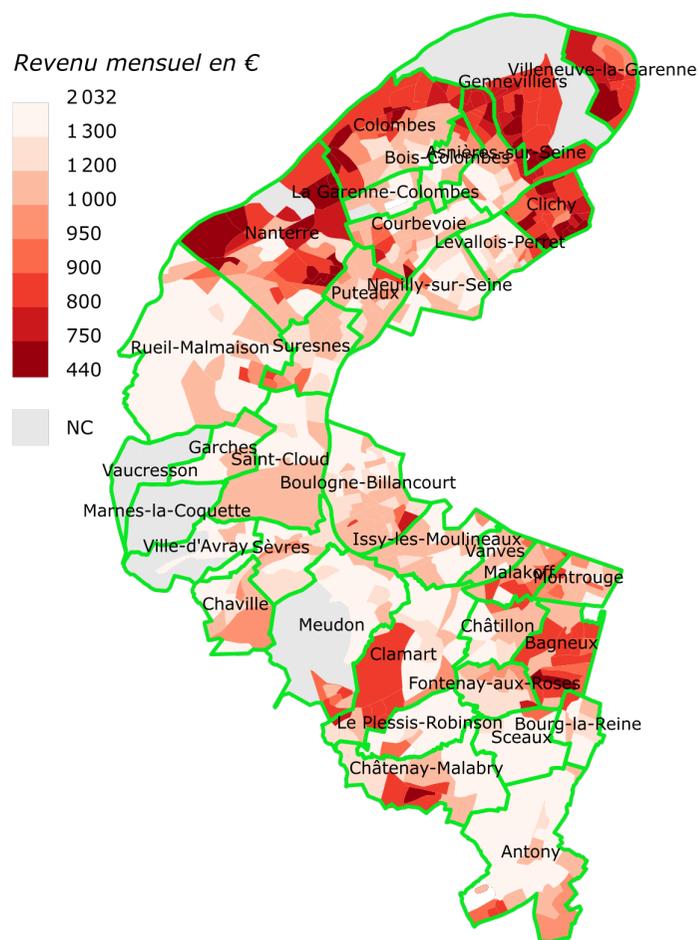
➤ Sur la période 2016-2019 : les agréments dans les communes en rattrapage =63% du 92, depuis 2002 =49 %.

Taux de logements sociaux en 2019 au sens de la loi SRU



# Comment le parc social est occupé ? Un rôle d'accueil des ménages pauvres

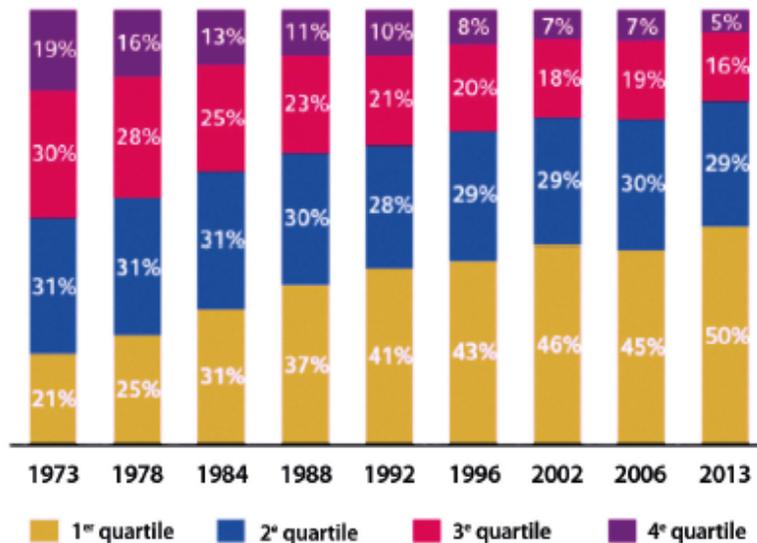
## Corrélation entre taux de pauvreté et implantation du parc HLM



# Comment le parc social est occupé ? La remise en cause du modèle généraliste

Une spécialisation sociale croissante de l'occupation, liée à la fois aux mécanismes de peuplement du parc (ascenseur social + ou - en panne, impossibilité pour les plus pauvres de sortir)

**FIGURE 1. Évolution de la répartition des ménages du parc social en fonction de leur niveau de vie de 1973 à 2013 (par quartiles de niveau de vie de l'ensemble de la population française)**



Source : Cour des comptes, d'après données Insee 2016, à partir des ENL 1973-2013.

## Les décisions publiques contribuant en outre à la spécialisation du parc HLM

- Diminution relative des plafonds de ressources
- Surloyers
- Remise en cause du droit au maintien dans les lieux (revenus, sous occupation).

⇒ De la CAL à la CALEOL.

CAL : Commission d'attribution des logements,  
CALEOL : C. d'attribution des logt. et d'examen de l'occupation des logt.

**Un processus un peu moins marqué dans le 92 : 45% des locataires avec revenus < 60 % des plafonds PLUS \* (IDF = 55%) ; 20 % des ménages étaient au dessus du plafond (IDF = 13%), dont 7% au dessus du plafond PLS (source OPS 2018).**

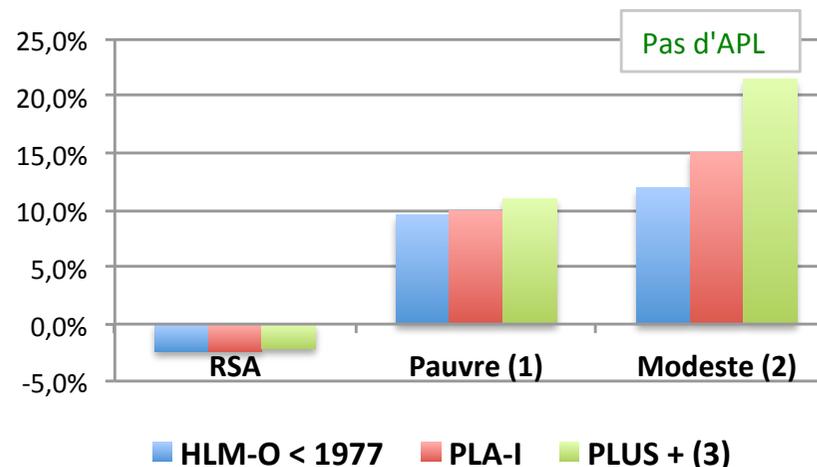
\* ≈ PLA-I er < 2<sup>ème</sup> quartile.

## Des aides au logement moins solvabilisatrices.

- **L'APL solvabilise bien les ménages les plus pauvres.** Par contre, elle exclut les ménages modestes (dès le SMIC).
- Depuis 20 ans, **la faible réactualisation des barèmes et plafonds de loyers** a entamé le pouvoir de solvabilisation de l'APL. *NB EN 5 ans, gel des barèmes = impact supérieur à la coupe de 5 € de 2017.*
- Des **logements** (PLS, PLUS récents) sont désormais **inaccessibles aux « pauvres »**, avec reste à charge, après APL, trop élevé. Le maintien et le développement du parc "bon marché" (HLM-O < 1977, PLA-I) = enjeu du Droit au Logt.

15/03/22

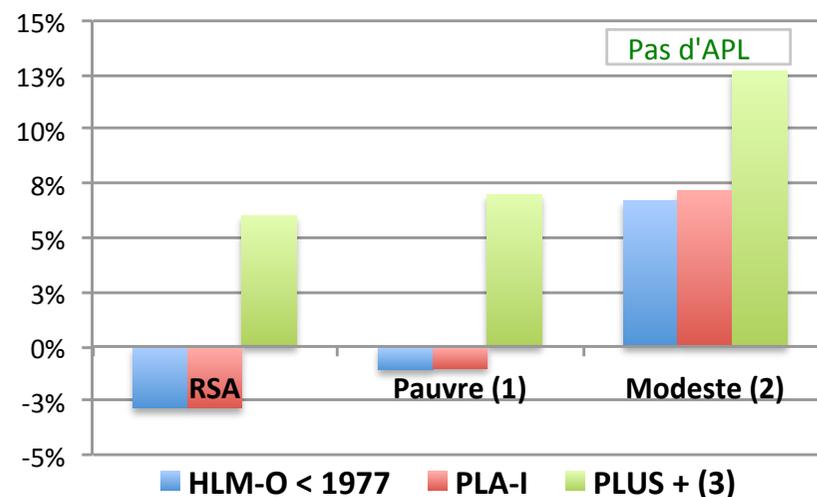
### Tx d'effort net hors charges pers. seule



(1) 2/3 SMIC (2) SMIC

(3) + 10% / surface mini, Majorations locales

### Tx d'effort net (HC) - couple + 1 enfant



(1) SMIC (2) Deux SMIC

(3) + 10% / surface mini, Majorations locales

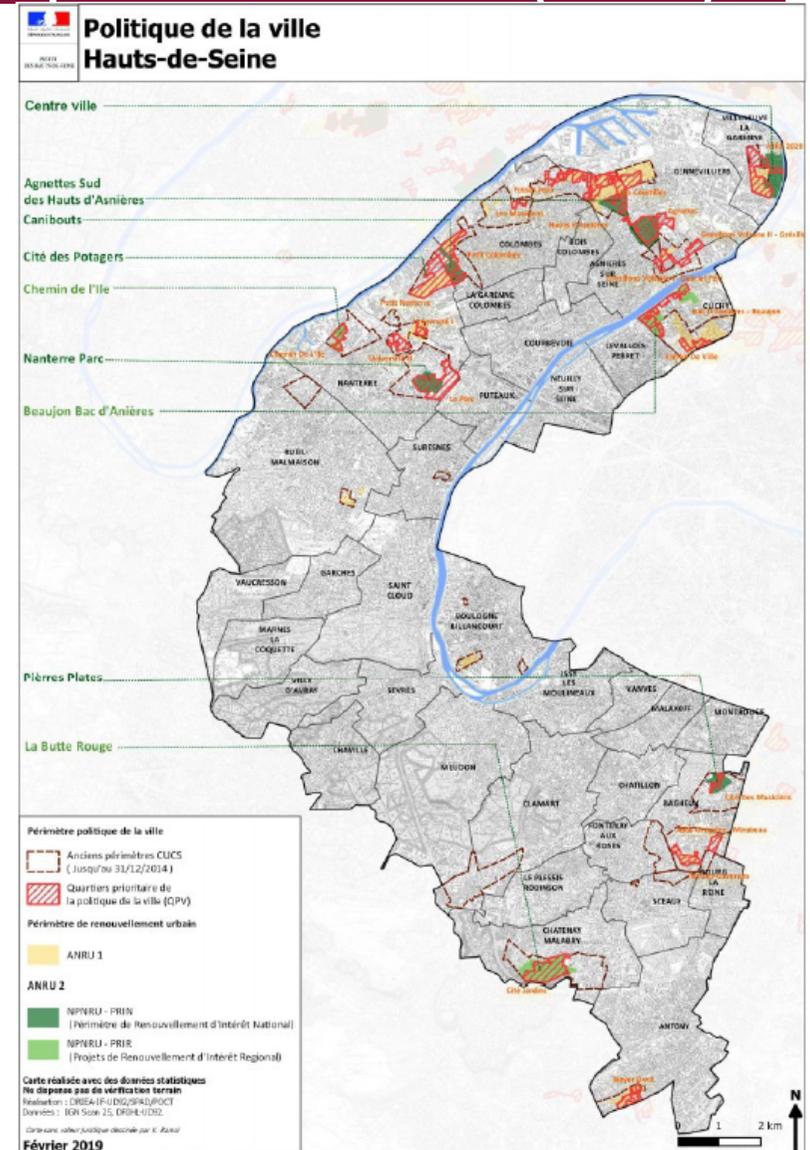
20

# Une occupation plus sociale : les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

- **Les QPV** = agrégation d'îlots caractérisés par la faiblesse des revenus des habitants.  
En 2019, **taux de pauvreté, 33%**, 3 fois plus que 92.  
Périmètre des quartiers arrêté par décret en déc. 2014.
- Les **QPV des Hauts-de-Seine**, ce sont :
  - ✓ **21 quartiers** concentrés dans BNS, Nanterre et un peu VSGP. Aucun QPV dans GPSO.
  - ✓ **103 000 h.** en 2018, 6 % du département
  - ✓ Prépondérance du logement HLM, sauf à Clichy-Entrée de Ville et aux Grésillons.  
**17 % du parc HLM départemental**  
IDF = 31%, Seine-Saint-Denis = 62%.
- Interventions sociales via un Contrat de Ville et programme de rénovation urbaine avec, fin 2019, démolitions - reconstructions dans 12 quartiers sur 21 (ANRU).  
*NB Pour les autres souvent déjà fait dans 1<sup>er</sup> PNRU.*

Et des questions sur :

- ✓ Le relogement : où, quand, comment pour les habitants?
- ✓ La reconstitution des logements : où, dans quels délais, avec quel niveau de loyer ? Pour quelle clientèle ?



Carte 48 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

# L'accès au parc social

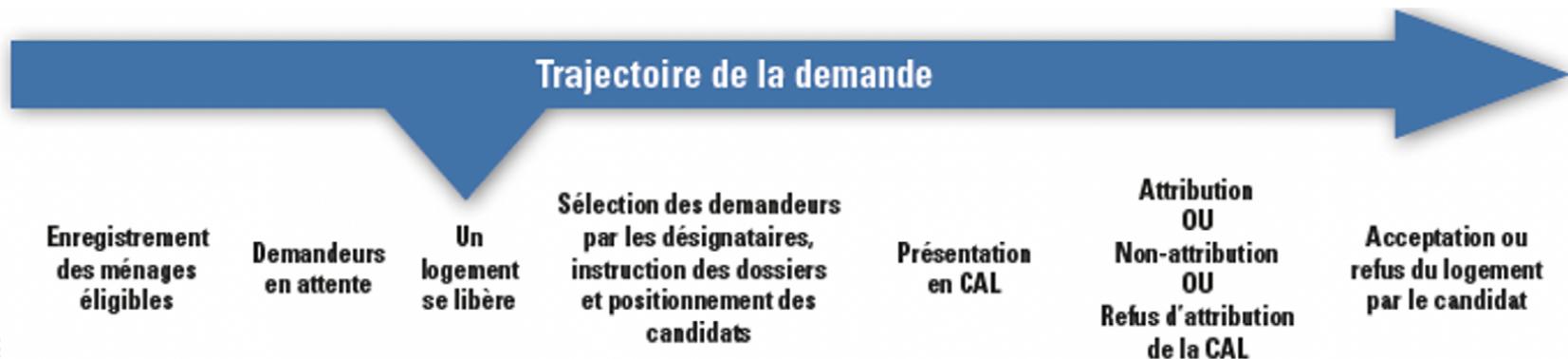
## Qui a droit au logement social ?

- ✓ Toute personne en situation régulière disposant de ressources inférieures à un certain plafond. (Cf. tableau dans diapo « Définition du parc social ci-dessus).
- ✓ L'insuffisance de ressources n'est pas un critère d'exclusion, même si elle est souvent invoquée comme motif de refus par les CALEOL\* (APL pas toujours prise en compte).
- *Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements*

# Les modalités d'accès au logement social

## Le parcours de la demande.

- ✓ L'enregistrement de la demande peut se faire en ligne (SNE), via un service enregistreur (communes et bailleurs, essentiellement pour les mutations) ou via un réservataire (appelé aussi désignataire cf ci-dessous).
- ✓ Tous les logements libérés ne sont pas équivalents. Certains sont affectés nommément à un **réservataire** : l'Etat - *publics prioritaires = 25% des logements ou agents = 5%* -, une collectivité locale - *Communes surtout ≈ 20%* -, ou dans le cadre du 1% -*Action Logement principalement, jusqu'à 50% des logements dans certaines opérations*- . Ces réservations sont la contrepartie des subventions ou garanties d'emprunt. Les bailleurs disposent aussi de contingents propres.
- ✓ Chaque réservataire doit trois propositions à la CALEOL qui accepte les propositions, les classe, ou les refuse. La gestion en flux va modifier le système à partir de 2023.



# Un droit au logement social encore très inégalement appliqué

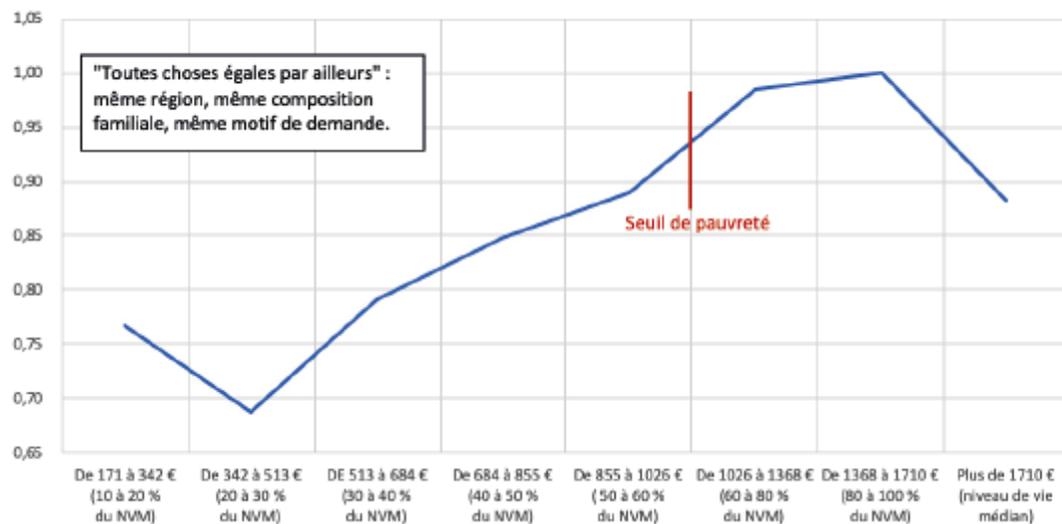
## Demands et attributions par quartile en 2020 dans le 92

	Deman deurs	Attri butions
1er Q	20%	10%
2ième Q	22%	21%
3ième Q	25%	29%
4ième Q	32%	40%

source : Socle DRIHL

Explication : Les demandeurs et les attributaires sont répartis, en fonction de leur revenu, par rapport aux bornes des quartiles de revenu de l'ensemble des demandeurs d'Ile-de-France (< 9126 €/UC/an). Dans les Hauts-de-Seine, département un peu plus riche, seuls 20% des demandeurs sont dans le 1<sup>er</sup> quartile francilien. Mais, ils subissent une discrimination à l'entrée puisqu'ils ne sont que 10% parmi les attributaires (2 fois moins)

**FIGURE 2. Rapports de probabilités d'obtenir un logement social selon le revenu mensuel/UC (hors APL/AL) du demandeur**



NVM = niveau de vie médian.

Source des données : SNE - Attributions 2017 - France entière (y.c. DOM) - Calculs P. Madec

Pour **limiter les discriminations** de toutes sortes (revenus, âge, composition familiale, origine ethnique), **nombreuses lois** adoptées souvent avec peu d'effets. Les plus récentes : **la loi DALO**, et **la loi égalité et citoyenneté (LEC)**<sup>24</sup>

# Un dispositif de rattrapage : le Droit au logement opposable (DALO), et son équivalent Hébergement (le DAHO)

*Le Droit au Logement opposable a été institué par une loi de 2007.*

- **Principe : Loi de 2007** instaurant un droit susceptible de recours et d'indemnisation. quand les démarches de droit commun n'ont pas abouti.
- **Modalités** : préalable, être demandeur HLM (SNE), formulaire transmis à Commission de Médiation (COMED), réponse sous 3 mois (DAHO = 1,5), si accord : relogement / Etat dans délai de 6 mois pour le 92 (mais en 2020, délai moyen de relogt. 92 =17 mois. *en hausse*).
- **Critères d'éligibilité** : les demandeurs HLM en délai anormalement long (4 ans dans le 92), ou être dépourvu de logement (Sans abri, mise à l'abri en CHU et hôtel, chez des tiers), ou en hébergement depuis 6 mois ou en logement de transition depuis 18 mois, en en logt insalubre, en logt. indécents ou sur-occupé avec enfant ou handicapé.
- **Les recours** : /décision COMED = recours gracieux puis contentieux (Trib. Administratif)  
/absence de relogt. (Etat) = recours en injonction ou indemnitaire (TA)
- **Le nombre de DALO et son évolution.**
  - 6800 demandeurs HLM reconnus prioritaires DALO (PU) fin 2020 dans le 92 (source socle DRIHL), soit 4,2 pour 1000 hab., Ile-de-France = 3,8, Paris = 7,3, Seine-Saint-Denis = 5,6
  - Concentration au Nord : Boucle Nord Seine = 5,7 (dont Clichy = 9,5), autres EPT entre 3,5 et 4.
  - Nouveau PU/DALO = 3250 en 2019 (2020 année COVID) X / 2,5 depuis 2014, pour 2300 relogés.
  - Un nombre de relogements en hausse : 1200 en 2015, 2300 en 2019 (2020 non significatif).

# Les outils d'une plus grande équité des attributions : Conférences Intercommunales du Logement (CIL) Mise en œuvre de la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC)

**CIL** installée à l'échelle des **EPT**, en application des lois **ALUR** (2014) et **Egalité et Citoyenneté** (LEC - 2017), avec deux objectifs :

**1) Adopter des orientations en matière d'attributions** conformes aux obligations de la LEC :

- ✓ Relogement des publics prioritaires pour 100 % du contingent préfectoral (25 % des attributions hors fonctionnaires), et pour 25 % des autres contingents, total 42 % des attributions.
- ✓ Renforcer les politiques de mixité au profit des QPV , avec :
  - Plus de **25 % d'attributions** aux demandeurs du **1<sup>er</sup> quartile** (< 9126 €/UC/an) **hors QPV**.
  - Plus de **50% d'attributions** à ceux des trois quartiles les plus élevés **en QPV**.

NB D'autres orientations sont possibles : suivi des "sans proposition", "logement d'abord", ....

=> **Document correspondant = Convention Intercommunale d'attribution.**

**2) Renforcer la transparence et l'équité des attributions**, par la mise en place :

- ✓ d'un accueil qui garantisse aux demandeurs un égal accès à l'enregistrement et à l'information,
- ✓ de **modalités de gestion de la demande** avec des règles claires et transparentes,
- ✓ d'une **cotation** de la demande qui permette d'attribuer de manière objective sans discrimination.

=> **Document correspondant = PPGDID\***

\* *Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs*

# Définition des publics prioritaires.

NB Les demandeurs prioritaires sont compilés dans le fichier SYPLO (DRIHL). Dans le 92, ils comprennent :

- Les personnes reconnues DALO (automatiquement inscrites dans SYPLO) ;
- Les personnes labellisées PDALPD (cf. critères ci-dessous aligné sur L. 444-1 du CCH), dont via SIAO. *Dossier instruit par travailleur social, SST, bailleur, CCAS, .. , validé par DRIHL et inscrit dans SYPLO.*

– **Pour le DALO**, le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- sans aucun logement
- menacé d'expulsion sans possibilité de relogement
- hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement
- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux
- logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même
- demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai qui varie d'un département à l'autre est fixé par le préfet de chaque département. Dans les Hauts-de-Seine, il est arrêté à quarante-huit mois

– **Pour le PDALPD**, les personnes ou familles éligibles sont celles qui sont :

- dépourvues de logement
- menacées d'expulsion sans relogement
- hébergées ou logées temporairement
- en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation
- en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement
- confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- victimes de violences au sein de leur couple ou au sein de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences subies effectivement

# Les CIL et la mise en œuvre de la LEC : Etat des lieux et résultats (1)

## 1) Etat des lieux des CIL du 92

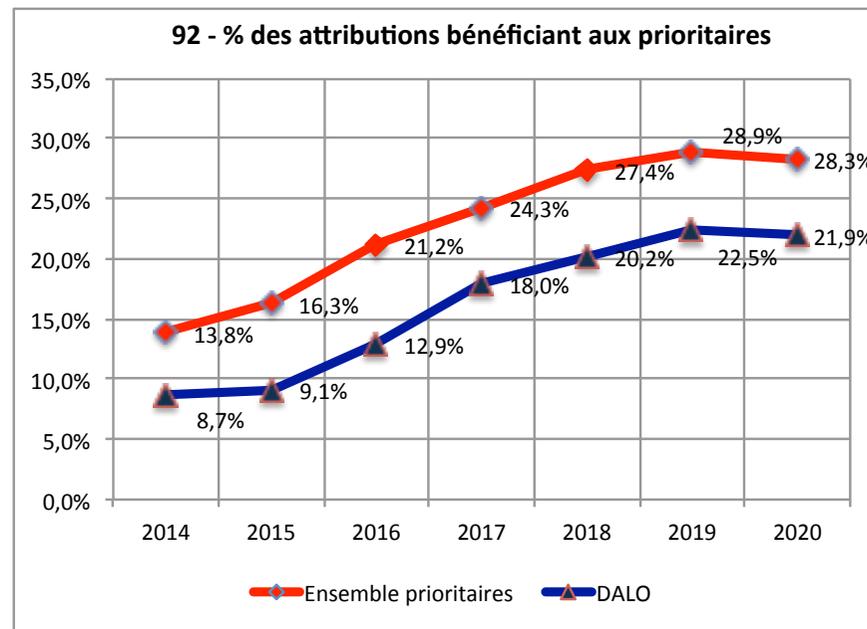
*Rappel des échéances réglementaires : adoption de la CIA et du PPGDID avant la fin 2020, établissement de la cotation repoussée à début 2023.*

Point dans les Hauts de seine :

- BNS : CIA adoptée en octobre 2019, PPGDID en mai 2021, cotation avril 2022.
- VSGP : CIA adoptée en février 2020. Peu active depuis.
- GPSO : installation juillet 2019, élaboration CIA et PPGDID en //, rien d'adopter.
- POLD : installation en octobre 2018, pas de suite à ce jour.

## 2) Résultats

Prioritaires



# Les CIL et la mise en œuvre de la LEC : Etat des lieux et résultats (2)

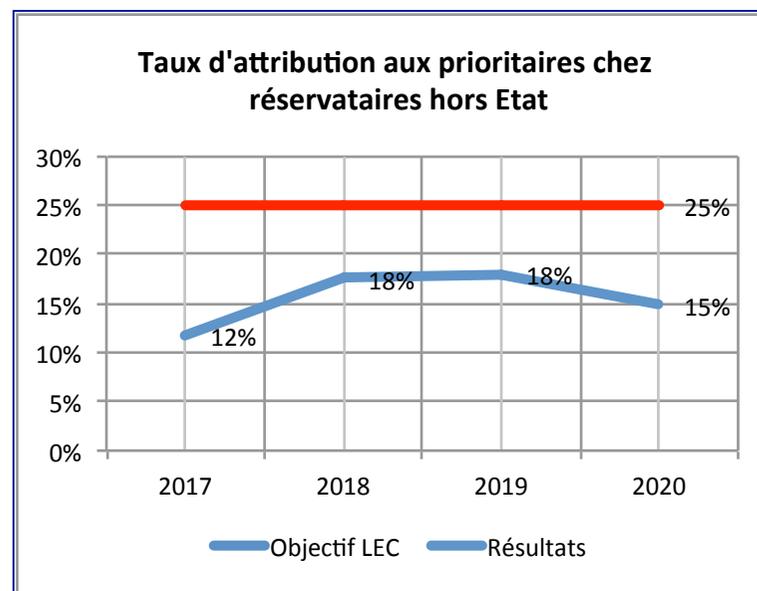
## 2) Résultats (Suite)

% des attributions aux prioritaires en 2020 par EPT

Prioritaires

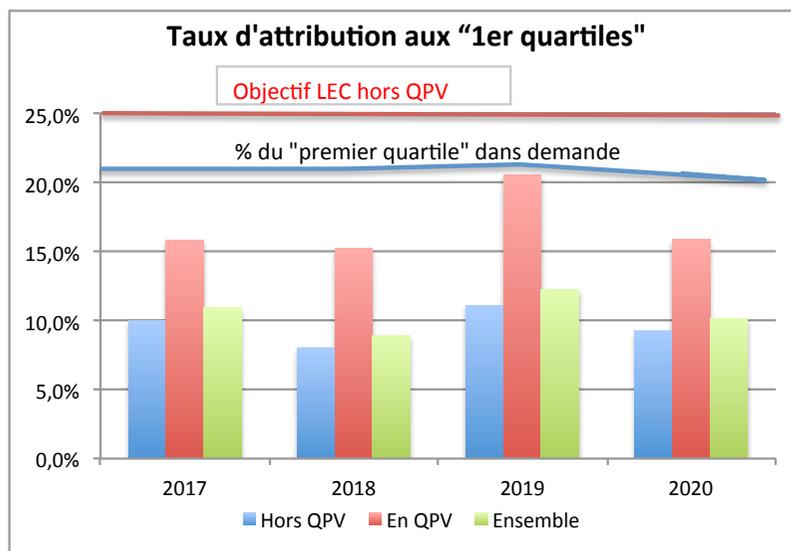
	% Ensemble prioritaires	% DALO
<b>Objectifs LEC</b>	<b>42%</b>	<b>34%</b>
BNS	34,7%	26,7%
POLD	25,4%	18,9%
GPSO	28,4%	21,0%
VSGP	27,8%	21,9%
92	28,3%	21,9%

source : socle DRIHL



Source : DRIHL via OPML 92

"1<sup>er</sup> quartile"



15/03/22

% d'attribution aux 1er quartiles / EPT - 2020

	Hors QPV	En QPV	Ensemble	Part 1 <sup>er</sup> Q. dans demande
<b>Objectifs LEC</b>	<b>Mini 25%</b>	<b>maxi 50%</b>		
BNS	11,5%	18,2%	13,7%	25,4%
POLD	8,6%	16,4%	9,6%	18,9%
GPSO	7,8%	ss objet	7,8%	16,6%
VSGP	10,5%	17,8%	11,1%	20,6%
92	9,3%	15,9%	10,1%	20,0%

Source : socle DRIHL

# Les enjeux du logement social : développer l'offre pour débloquer les parcours résidentiels

- 92 = 13 demandes pour 1 attribution en 2020, après Paris, **le 2<sup>ème</sup> départ d'IDF pour la pression locative sociale** (délai moyen d'attente = 30 mois).
- **Demandes +20%** en 5 ans, attributions – 25%.
- **Moins de 3% des locataires quittent le parc**, chaque année. L'offre nouvelle contribue pour près du 1/3 à l'accueil des nouveaux locataires.  
Mobilité externe encore plus **faible en QPV**.
- Impossibilité de sortir du parc, mais aussi difficulté à bouger à l'intérieur. **chute aussi des mutations de 30% en 5 ans**, malgré les efforts des bailleurs pour les stimuler (Pack Mobilité),.

## • **Nécessité d'accroître la production locative sociale.**

- ✓ En ne se contentant pas des objectifs SRU à 2025 - pourtant bien mal tenu dans certains territoires - ;
- ✓ Mais en s'inscrivant d'ores et déjà dans les perspectives du SDRIF à 2030.

NB Pour VSGP : Objectif 25% => 625 log/an

(cf. tableau ci dessous) Objectif 30% => 835 log/an

## • En veillant :

- ✓ A une **reconstitution rapide** des capacités démolis ;
- ✓ A une **limitation des ventes** ;
- ✓ A la **nature vraiment sociale** de la production (PLUS/PLA-I).

	Taux SRU moyen 2020	Communes déficitaires		Obj Triennaux 2020-22	Agréments 2015-19	Objectif annuel SRHH yc reprise retard **	
		Nbre	Déficit			/25% SRU 2025	/30% SDRIF 2030
VSGP	33,2%	4/11	2220	369 /an	730 /an	625	835
GPSO	20,5%	5/8	7175	1215 /an	600 /an	565	765
POLD	26,0%	8/11	11963	1988 /an	1170 /an	1130	1510
BNS*	35,0%	2/6	2292	391 /an	590 /an	520	700

\* Hors Argenteuil

\*\* Amendement SRHH - décision CRH 17-12-2021

# Parc social : quelles actions au niveau local ?

- **Développement de l'offre :**

- ✓ **Identification des données majeures** : taux de logements sociaux, part de bas loyers, situation/objectifs SRU et PMHH/SRHH, objectifs triennaux, information sur les projets, notamment en matière de renouvellement, ... (Cf. OPML 92)
- ✓ **Interventions possibles** : agir sur le PLU-I, et notamment sa déclinaison communale : inscription d'emplacements réservés 100% logements sociaux et de servitudes de mixité (imposition d'une part de logements sociaux dans chaque programme de construction), s'insérer dans les instances partenariales autour du renouvellement urbain (équité des chartres de relogement, exhaustivité et objectifs sociaux et très sociaux des reconstructions, prise en compte des habitants ..), contribuer au développement de l'offre très sociale et d'intermédiation locative (H & H, SNL).

- **Accès au logement :**

- ✓ **Participer à la CIL** pour orienter favorablement le contenu de la Convention Intercommunale d'attribution (Ex : objectifs plus favorables 1<sup>er</sup> quartiles, commission de suivi des demandeurs sans proposition, ...), peser sur les choix en matière d'accueil et d'information des demandeurs, en matière de cotation, ...  
*NB Cf. Note de positionnement FAS/FAPIL/FAP (sept 2018) jointe.*
- ✓ **Accompagner l'accès au droit**, notamment en matière de demande de logement et de DALO (*NB Pallier aux insuffisances des acteurs publics*)

*Qui fait quoi dans les domaines de la précarité et  
du mal logement.*

**Le Contexte institutionnel**

# Des principes simples

**L'Etat est le grand chef d'orchestre Il fait la loi, veille à sa mise en œuvre, est le garant de la cohésion nationale**

**Ex loi de lutte contre les exclusions, loi Dalo, loi EC, ...**

**Il est le responsable de la politique du logement (Aide au logement, financement du logement social..)**

**Le département est le chef de file de l'action sociale sur le département**

**La commune au plus près des habitants aura en charge l'aide sociale et le CCAS, l'instruction des aides, l'urbanisme, les équipements collectifs ..**

**Mais tout cela serait trop simple**

**Un empilement des politiques avec des responsabilités et des financements qui se recourent**

**D'autres acteurs qui interviennent dans la mise en route des politiques**

**Des acteurs émergents les intercommunalités qui prennent plus de compétences, la métropole du grand Paris.**

**Identifier les niveaux et lieux adéquats pour l'action**

# L'action sociale

## **Les responsabilités du département pilote de l'action sociale**

- Organisé en circonscription : les services de solidarité territoriale
- Un accueil pour tous, une information et une orientation complète, un soutien des usagers pour l'ouverture et le maintien de droits auprès des administrations L'évaluation pluridimensionnelle de toutes les vulnérabilités ;
- Il est le responsable du RSA et du plan d'insertion et de retour à l'emploi (PDIRE)
- Il a la responsabilité du FSL, de l'aide sociale à l'enfance(ASE) de la MDPH .

## **Les responsabilités de la commune**

- Le CCAS est un établissement public communal qui intervient dans les domaines de l'aide sociale légale et facultative, ainsi que dans les actions et activités sociales. Il a l'obligation légale de domicilier les personnes et de réaliser une Analyse des besoins sociaux.

## **Autres acteurs**

- La CAF paie les prestations et déploie une action sociale en direction des familles
- D'autres organismes sociaux ont une action sociales (CNAM, CNAV..)

**Les associations interviennent localement** ( aide alimentaire, accès aux droits, soutien et accueil des personnes..)

**Le Territoire peut se doter de compétences dans ce domaine (Analyse des besoins sociaux )**

# Les services de solidarité Territoriale

Les services de solidarités territoriales (SST)  
 Au 1er juillet 2019



# Le logement

## **L'Etat est le responsable de la politique du logement (chef d'orchestre)**

- Aides au logement, financement du logement social (DRIHL ou DDT) ;
- Financement de l'hébergement, gens du voyage (DRIHL ou DDCS) ;
- Lutte contre l'habitat indigne (DRIHL, ARS, ANAH, ...).
- Accès et maintien dans le logement : le Préfet (Prévention et exécution des expulsions locatives, Contingent préfectoral DALO,...).
- La politique de la Ville : Préfet, ANRU, ANCT, ...

## **Le département** intervient à la charnière du logement et du social, :

- Co pilotage de la politique de logement en faveur des défavorisés (PDHLPD \*)
- La gestion du Fonds de solidarité logement (FSL) : solvabilisation, accompagnement social

## **La commune : interlocuteur principal de l'Etat,**

- Décisionnaire sur offre de logement et d'hébergement à travers les documents d'urbanisme.
- Maître d'ouvrage de la politique de la Ville
- Accès au logement via service logement et contingent communal, maintien dans le logement (aides sociales CCAS),

\* Plan Départemental d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées

# Le logement (suite)

## Autres intervenants

**Le Service intégré d'Accueil et d'orientation (SIAO)** avec ses trois volets urgence, hébergement, logement. Il a la responsabilité de la veille sociale 115 et maraude

### Les organismes HLM

#### Les Territoires

- Mise en place et Pilotage des Conférences intercommunales du logement,
- Plan Climat Air Énergie Territorial et plan local d'urbanisme intercommunal

**La métropole** avec le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH Co Pilotage Etat-Région, 2019) et , le Plan Métropolitain l'Habitat et de l'Hébergement qui en découle (Métropole Grand Paris – En cours).visant à fixer des Objectifs territorialisés de construction et de rénovation.

**L'ANAH , l'ADIL,** Habitat indigne, lutte contre les expulsions locatives

#### Les associations

- **soit** gestionnaires de structures (accueil de jour, CHRS, Résidences sociales, ..).
- Soit accompagnant les personnes ou défendant leurs droits d'accès au logement

.....

#### Pour l'action

- Identifier les responsabilités
- Identifier les documents précisant le droit (la loi, les schémas, les circulaires..)
- Identifier les structures de décision ou de recours pour intervenir (COMED, PDALHPD,..)
- S'appuyer sur les situations rencontrées et la parole des personnes concernées