

Le logement social

- 1. Le logement social** : *définitions et situation dans le 92.*
- 2. Le parc social et sa dynamique**: *impact et mise en œuvre de la SRU, l'évolution de la production et du stock*
- 3. L'occupation du parc social** : *Un défi: accueillir des ménages à faible revenu rôle social , accessibilité aux plus pauvres, impact des aides personnelles au logement, l'éloignement du modèle généraliste.*
- 4. La spécialisation sociale de certaines parties du parc** : *les Quartiers de la Politique de la Ville (QPV)*

La définition du parc social (1)

Un modèle unique au monde

Deux caractéristiques fortes des logements sociaux:

- une mobilisation de différents acteurs pour le financer (la CDC, l'Etat, les collectivités locales et Action logement)
- un parc de logement prémuni de la logique de marché: un bien commun

Quatre défis:

- Les coûts
- la pression croissante de la demande
- la transition écologique
- le vieillissement des locataires

Une mission

Les bailleurs sociaux sont appelés à demeurer des relais républicains de proximité, au service des territoires, en particulier des plus fragiles, en lien avec l'Etat et les élus locaux

Quelques conséquences:

- le système des réservataires et des contingents 25+5% à l'Etat, 20% au collectivités locales, jusqu'à 50% à Action logement et le bailleur
- une logique de production de logement social qui est « administrée » par de nombreux acteurs

Une fonction sociale de plus en plus affirmée

La définition du parc social (2)

Deux règles:

- les loyers sont réglementés
- des plafonds de ressources pour y accéder

Loyers variables selon les financements:

- les PLAI prêt locatif aidé d'intégration
- les PLUS prêt locatif à usage social
- les PLS prêt locatif social
- (les PLI prêt locatif intermédiaire)

Loyers plafonds 2022 dans 92 et Argenteuil

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

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

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

Plafonds 2021 sur revenus imposables 2019.

*IDF hors Paris et communes limitrophes

Situation et évolution du parc dans le 92

- **210 100 logements sociaux** tous types confondus, en 2021, soit **28,6 %** des résidences principales,
- **203 659 logements sociaux ordinaires**
 - Taux imposé par la loi SRU = 25%,
 - **Taux moyen/EPT souhaité par SRHH en 2030 = 30%**,

Ancienneté du parc (année de construction)

15% du parc construit depuis 2000
25% de 1980 à 1999 (soit 20 ans)
25% de 1965 à 1979 (soit 15 ans)
25% de 1946 à 1964 (soit 19 ans)
9% avant 1946

Type de financement

Parc à bas loyer **55%**
(3% PLAI, 52% PLUS avant 1977)
Autre **45%**
(30% PLUS après 1977, 9% PLS, 6% PLI et autres)

Situation et évolution du parc dans le 92

Evolution du prix des loyers

| Type de financement | Loyer moyen au m ² (ensemble des lgts) | Loyer moyen au m ² (logements reloués) | Loyer moyen au m ² (mises en service après 2015) | Loyer moyen (ensemble des lgts) | Loyer moyen (lgts reloués) | Loyer moyen (mises en service après 2016) |
|---------------------|---|---|---|---------------------------------|----------------------------|---|
| PLUS avant 1977 | 5,65 € | 6,09 € | | 350 € | 360 € | |
| PLAI | 6,35 € | 4,68 € | 7,08 € | 350 € | 230 € | 420 € |
| PLUS après 1977 | 6,86 € | 7,71 € | 7,83 € | 450 € | 400 € | 520 € |
| PLS | 7,66 € | 8,69 € | 7,26 € | 430 € | 380 € | 410 € |
| PLI et divers | 10,62 € | 10,07 € | 12,95 € | 750 € | 750 € | 930 € |
| Total | 6,02 € | 7,04 € | 8,23 € | 380 € | 400 € | 510 € |

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

- La loi SRU + mise en œuvre de l'obligation triennale
- Le niveau moyen de production et évolution du stock
- Les nouvelles formes

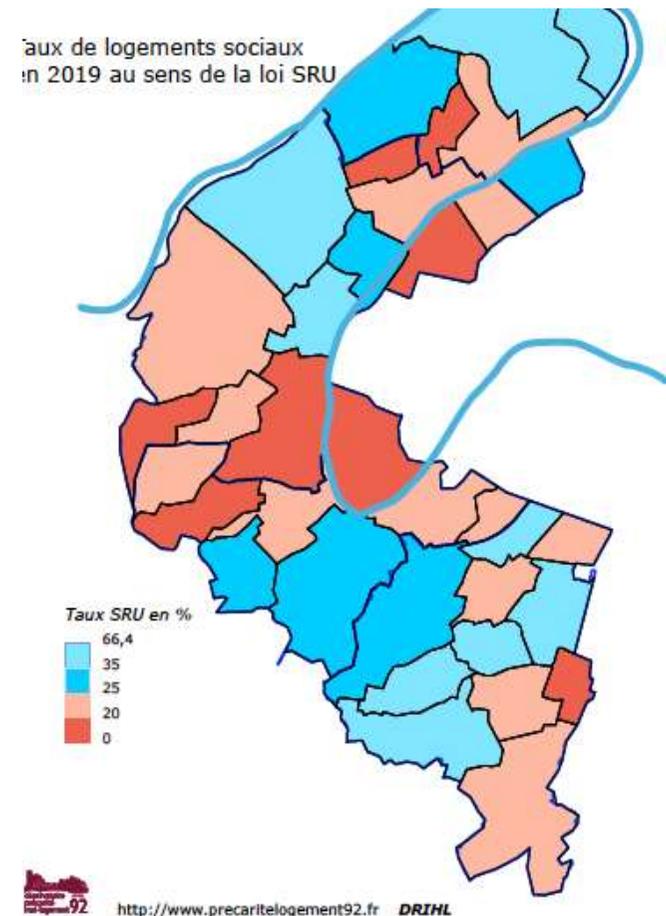
Impact de la SRU sur l'évolution du Parc

➤ La loi SRU.

- Obligation d'avoir un **parc social d'au moins 25 %** des résidences principales.
- Grande loi de **mixité sociale**
- Evolution de la notion de logement social.
- Échéance : 2025 repoussé à 2034 par la loi 3DS.
- **Pénalités proportionnelles au déficit.**
- **Objectifs de production à respecter par période de trois ans,** (obligation triennale) 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 par construction.

- **La loi SRU dans les Hauts de Seine.** En 2021, 17 communes déficitaires sur 36, BNS (2/7), POLD (7/11), GPSO (5/8), VSGP (4/11). Pour la période 2017-2019, 83 % des objectifs quantitatifs atteints, 10 communes hors objectifs. 7 des 10 avec pénalité majorée (Neuilly, Levallois, St Cloud...)
- Sur la période 2016-2019 : les agréments dans les communes en rattrapage = 63% du 92, depuis 2002 =49 %.

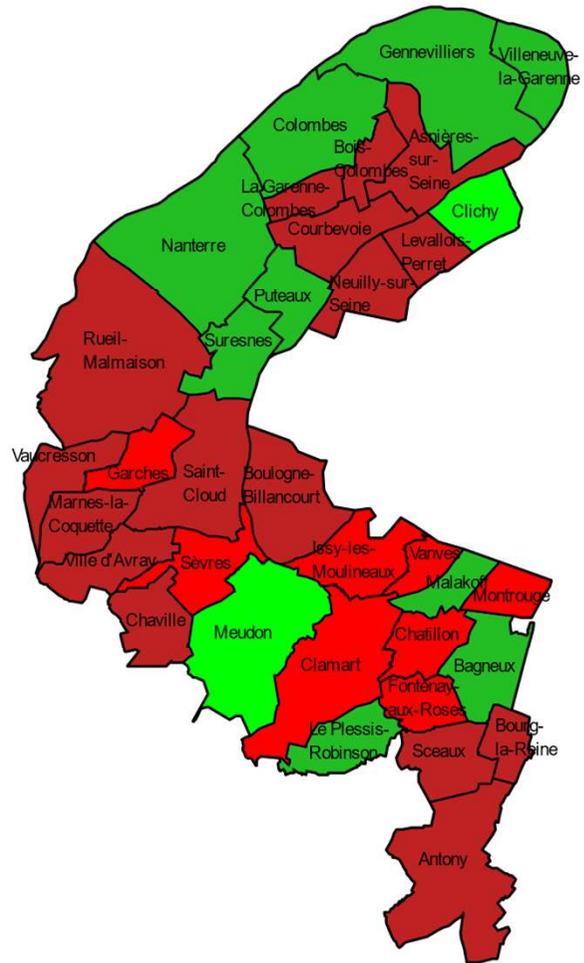
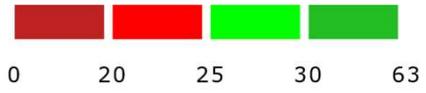
Taux de logements sociaux en 2019 au sens de la loi SRU



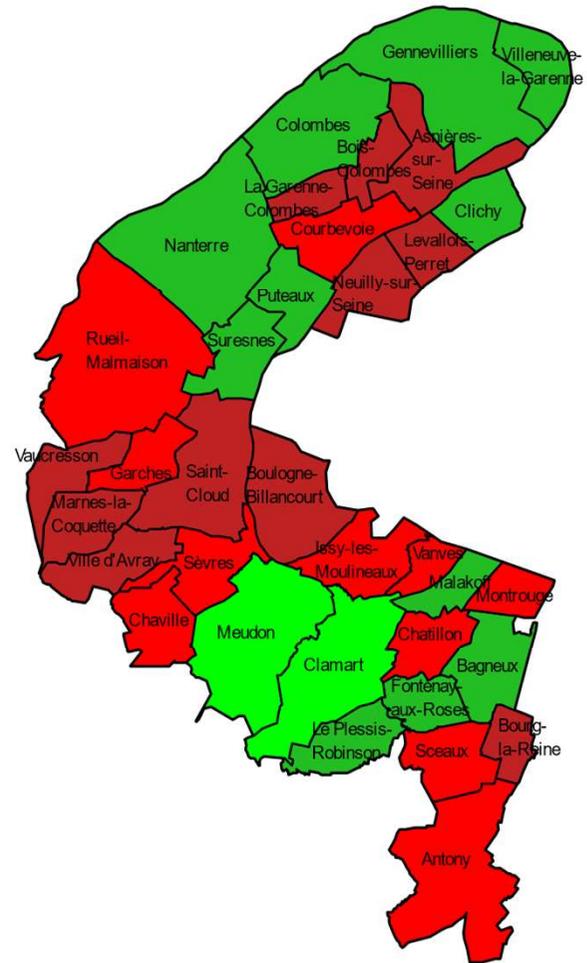
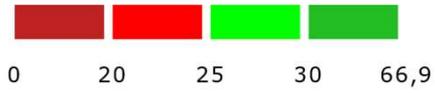
Pourcentage de logements sociaux
(taux SRU) par commune dans les Hauts-
de-Seine en fonction des seuils SRU (20% ;
25% ; 30%)

En 2003, 2013 et 2021

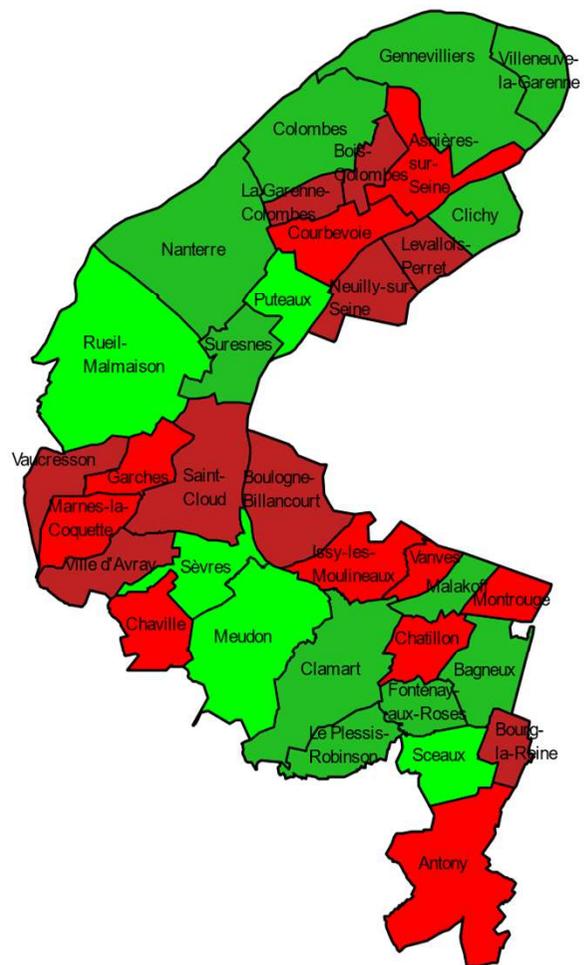
2003



2013



2021



LA NOTION DE LOGEMENT SOCIAL au sens de la loi SRU

Les logements locatifs sociaux retenus (Art L302-5) sont :

1. Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré
2. Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à [l'article L. 831-1](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
3. Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux [articles L. 345-1](#) et [L. 348-1](#) du code de l'action sociale et des familles.
4. Les terrains locatifs familiaux en état de service, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage
5. Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé..., sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article [L. 443-7](#)

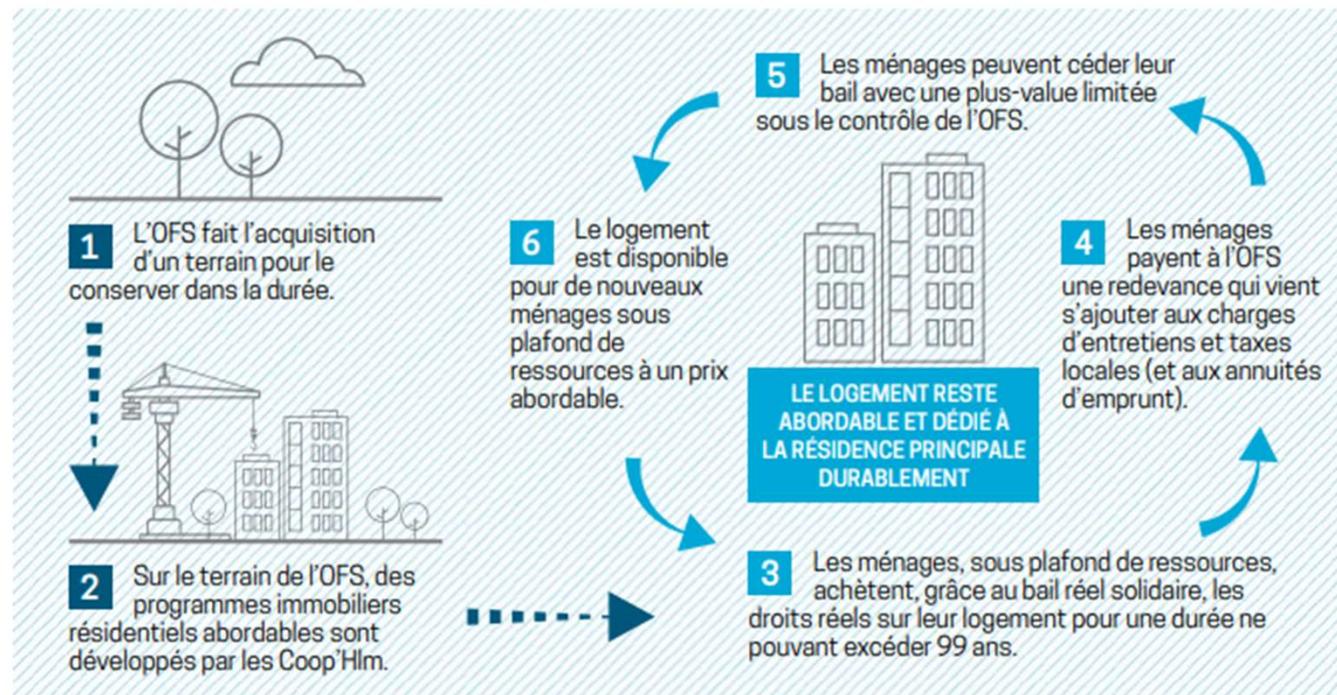
Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés... les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article [L. 255-1](#)

LA NOTION DE LOGEMENT SOCIAL au sens de la loi SRU

Bail Réel Solidaire ou BRS : contrat juridique permettant de « louer » un terrain ou une partie de terrain pour une opération d'accession sociale. Il donne au preneur des droits réels et notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti.

COMMENT ÇA MARCHE ?



MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

Mise en œuvre de l'obligation triennale (L 302-9-1 CCH)

- **La loi 3DS** de février 2022 supprime l'échéance de 2025 pour atteindre le taux de 25% de logements sociaux et fait évoluer le calcul des objectifs triennaux en fonction du taux SRU de la commune pour la période triennale 2023-2025 :
 - Pour les communes dont le taux SRU est inférieur à 21% : 33 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser : Bourg-La-Reine
 - Pour les communes dont le taux SRU est compris entre 21 et 23 % : 50 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser: Antony, Montrouge
 - Pour les communes dont le taux SRU est supérieur à 23 % : 100 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser. Chatillon

MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

Prélèvement SRU 2023 - détail des données

| Commune | Nombre de logements sociaux SRU 2022 | Nb des RP | Taux SRU | 25% des RP | nb de logements manquants en 2022 pour atteindre 25 % | 2 – majoration liée à la carence (bilan 2020-2022) | 1 - Montant brut du prélèvement et de la majoration après plafond |
|----------------|--------------------------------------|-----------|----------|---------------|---|--|---|
| Antony | 6 242 | 27 459 | 22,73% | 6 865 | 623 | 0,00 | 237 512,52 |
| Asnières-sur-S | 8 590 | 39 599 | 21,69% | 9 900 | 1 310 | 0,00 | 409 768,00 |
| Bois-Colombe | 2 613 | 13 427 | 19,46% | 3 357 | 744 | 423 091,97 | 687 524,45 |
| Boulogne-Billa | 9 152 | 59 815 | 15,30% | 14 954 | 5 802 | 3 671 488,19 | 7 009 204,73 |
| Bourg-la-Reine | 1 764 | 9 204 | 19,17% | 2 301 | 537 | 0,00 | 171 952,77 |
| Châtillon | 3 928 | 16 380 | 23,98% | 4 095 | 167 | 0,00 | 58 276,32 |
| Courbevoie | 9 094 | 39 833 | 22,83% | 9 959 | 865 | 0,00 | 664 467,05 |
| Garches | 1 849 | 8 232 | 22,46% | 2 058 | 209 | 0,00 | 76 034,20 |
| Garenne-Colo | 1 797 | 14 262 | 12,60% | 3 566 | 1 769 | 0,00 | 628 419,56 |
| Levallois | 6 411 | 31 528 | 20,33% | 7 882 | 1 471 | 1 388 418,06 | 2 314 030,10 |
| Marnes-la-Coc | 142 | 670 | 21,19% | 168 | 26 | 0,00 | 13 461,24 |
| Montrouge | 5 352 | 24 468 | 21,87% | 6 117 | 765 | 194 879,16 | 473 277,96 |
| Neuilly-sur-Se | 2 034 | 29 618 | 6,87% | 7 405 | 5 371 | 5 026 654,45 | 6 173 228,88 |
| Saint-Cloud | 2 276 | 13 038 | 17,46% | 3 260 | 984 | 793 743,60 | 1 260 651,60 |
| Vanves | 3 270 | 13 112 | 24,94% | 3 278 | 8 | 0,00 | 2 985,68 |
| Vaucresson | 363 | 3 679 | 9,87% | 920 | 557 | 0,00 | 213 253,02 |
| Ville-d'Avray | 608 | 4 727 | 12,86% | 1 182 | 574 | 153 527,78 | 372 853,18 |
| Total | 65 485 | 349 051 | | 87 267 | | 11 651 803,21 | 20 766 901,26 |

MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

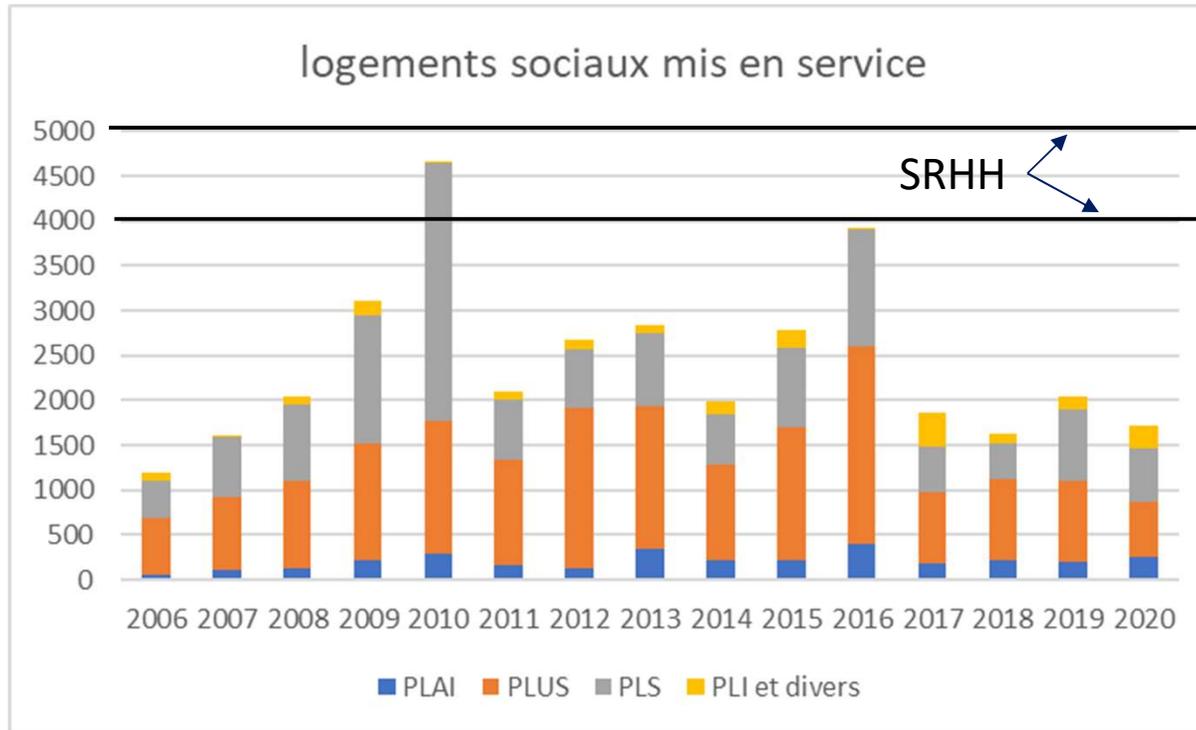
➤ Les contrats de mixité sociale (loi 3DS)

Le contrat de mixité sociale est d'abord un contrat d'engagement de moyens qui vise à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire en logements sociaux au sens du dispositif SRU. Mais il est également un outil juridique ***permettant d'aménager, par exception, les objectifs de rattrapage, avec différentes possibilités de modulation.***

Il peut se décliner selon trois modalités, :

1. Le contrat de mixité sociale qui reprend les objectifs de rattrapage fixés par la loi sans les aménager ;
2. Le contrat de mixité sociale « abaissant » ;
3. Le contrat de mixité sociale « mutualisant » qui doit nécessairement être réalisé à l'échelle de l'EPCI et emporter l'adhésion de l'ensemble des communes déficitaires.

Le niveau moyen de production et évolution du stock (1)



Moyenne annuelle
2013 pour le 92
 logements dont
 PLAI 210
 PLUS 1180
 PLS 895
 PLI 128

Le niveau moyen de production et évolution du stock (2)

Mode de production



Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026

Le Gouvernement et le Mouvement HLM encouragent également le renouvellement des modes de production.

*Pour diminuer l'artificialisation, le développement de **l'acquisition-amélioration** et la transformation en logement d actifs existants (bureaux , logements du parc privé à rénover) **constituent une priorité** qui doit se traduire par un accroissement de la part de logements produits par amélioration ou transformation de l'existant.*

Sourca AORIF

Le niveau moyen de production et évolution du stock (3)

| | 2016 | 2018 | 2019 | 2021 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Livraisons | 1195 | 1408 | 1417 | 1419 |
| Acquisition | 182 | 149 | 487 | 307 |
| Démolition | 230 | 71 | 221 | 160 |
| Vente | 283 | 496 | 656 | 618 |
| Solde | 865 | 990 | 1027 | 948 |
| taux évolution du parc | 0,4% | 0,5% | 0,5% | 0,5% |

Source :AORIF

Un défi: accueillir les ménages à faible revenu (1)

Principe:

avoir des loyers correspondants aux loyers-plafonds pour bénéficier d'une APL maximum

| Montant du plafond de loyer L (en euros) (à compter du 01/07/22) | | | | |
|--|----------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
| Zone | Personne seule | Couple sans personne à charge | Personne seule ou couple ayant une personne à charge | Par personne à charge supplémentaire |
| I | 308,50 | 372,07 | 420,52 | + 61,01 |
| II | 268,87 | 329,10 | 370,32 | + 53,90 |
| III | 252,00 | 305,48 | 342,52 | + 49,09 |

Tableau 1 : montants des plafonds de loyers L en locatif ordinaire - cas général

Pour une personne seule:

- pour un T1 (surface moyenne de 28m²),

loyer de 7,9€ donne une surface max de 39m², pour un loyer de 10,5€ surface de 29 m²

- pour un T2 (surface moyenne de 46 m²),

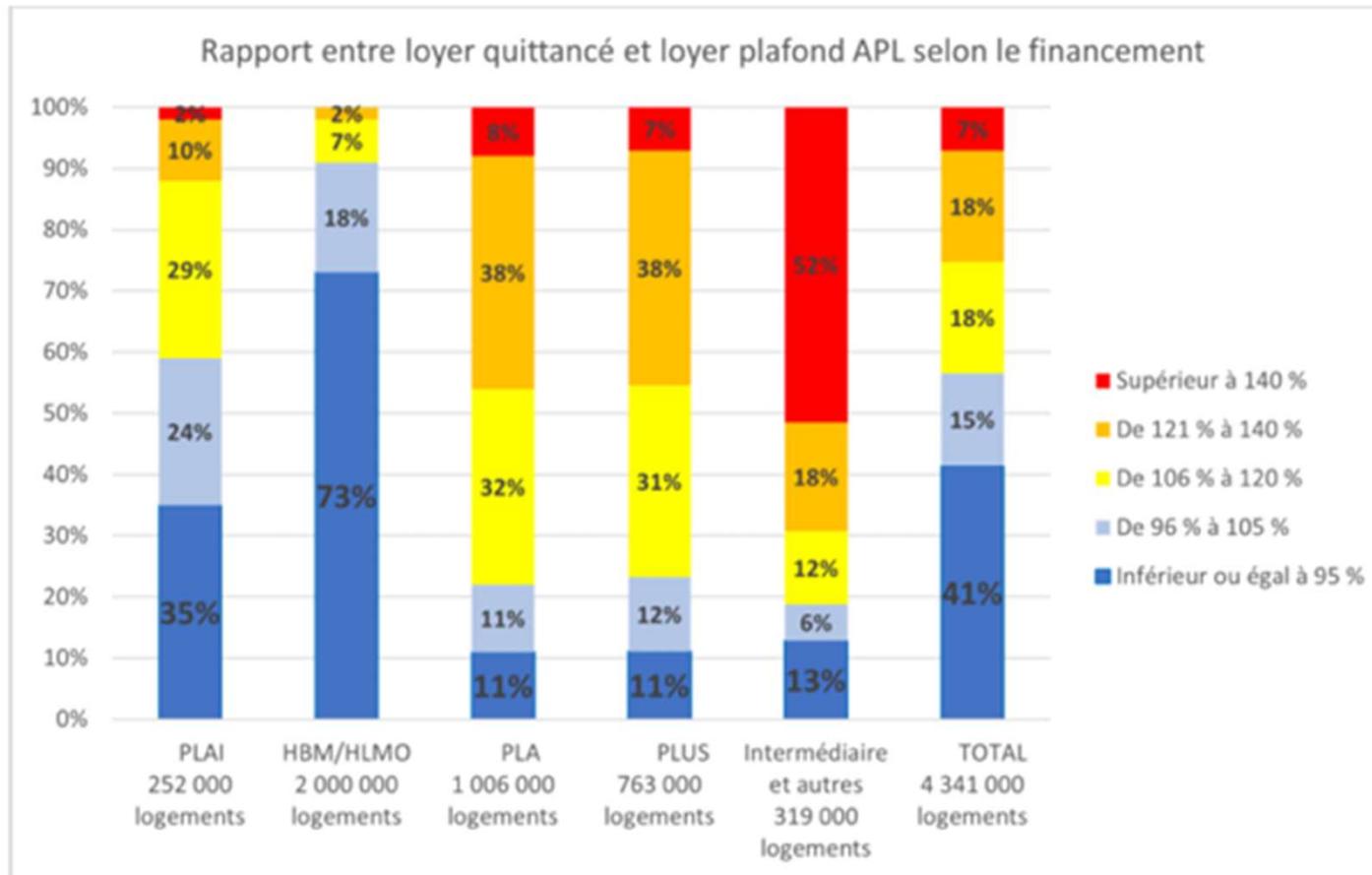
Loyer de 7,66€ donne une surface de 40 m² et de 8,66 € une surface de 36m²

Un défi: accueillir les ménages à faible revenu (2)

| Nombre de pièces | Loyer moyen au m ² (ensemble des lgts) | Loyer moyen au m ² (lgts reloués) | Loyer moyen au m ² (mises en service après 2015) | Loyer moyen (ensemble des lgts) | Loyer moyen (lgts reloués) | Loyer moyen (mises en service après 2016) |
|------------------|---|--|---|---------------------------------|----------------------------|---|
| T1 | 7,45 € | 7,90 € | 10,50 € | 240 € | 250 € | 310 € |
| T2 | 6,75 € | 7,66 € | 8,66 € | 320 € | 340 € | 400 € |
| T3 | 6,00 € | 6,66 € | 8,17 € | 380 € | 410 € | 510 € |
| T4 | 5,70 € | 6,77 € | 7,92 € | 430 € | 520 € | 620 € |
| T5 et plus | 5,41 € | 6,74 € | 8,11 € | 490 € | 610 € | 800 € |
| Total | 6,02 € | 7,04 € | 8,23 € | 380 € | 400 € | 510 € |

Un défi: accueillir les ménages à faible revenu (3)

Le PLUS ne renouvelle pas l'offre de logements sociaux à bas loyer et c'est dans le parc ancien que se trouvent les logements les plus accessibles aux ménages modestes



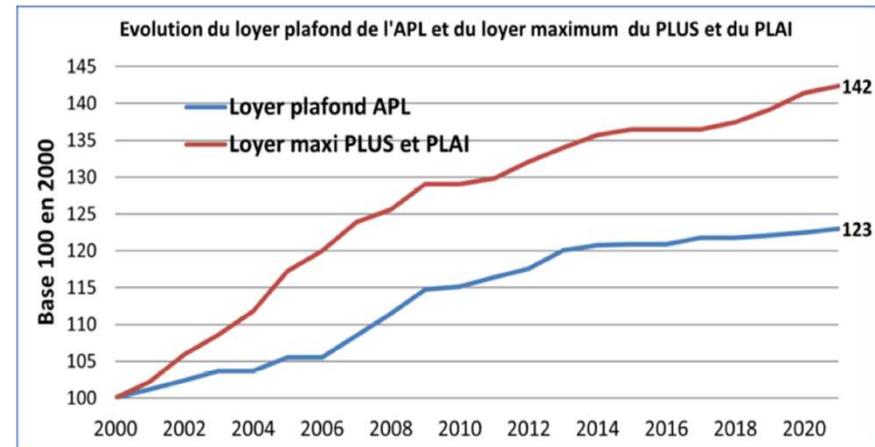
Un défi: accueillir les ménages à faible revenu (4)

Que faire?

Trois leviers peuvent être actionnés pour maintenir ou accroître la proportion de logements abordables du parc social:

- Le barème de l'APL
- L'offre nouvelle de logements sociaux
- Une nouvelle grille de loyers du parc existant

➔ La Nouvelle Politique des loyers



Source : RPLS, exploitation sur le parc Hlm par l'USH-Direction des études

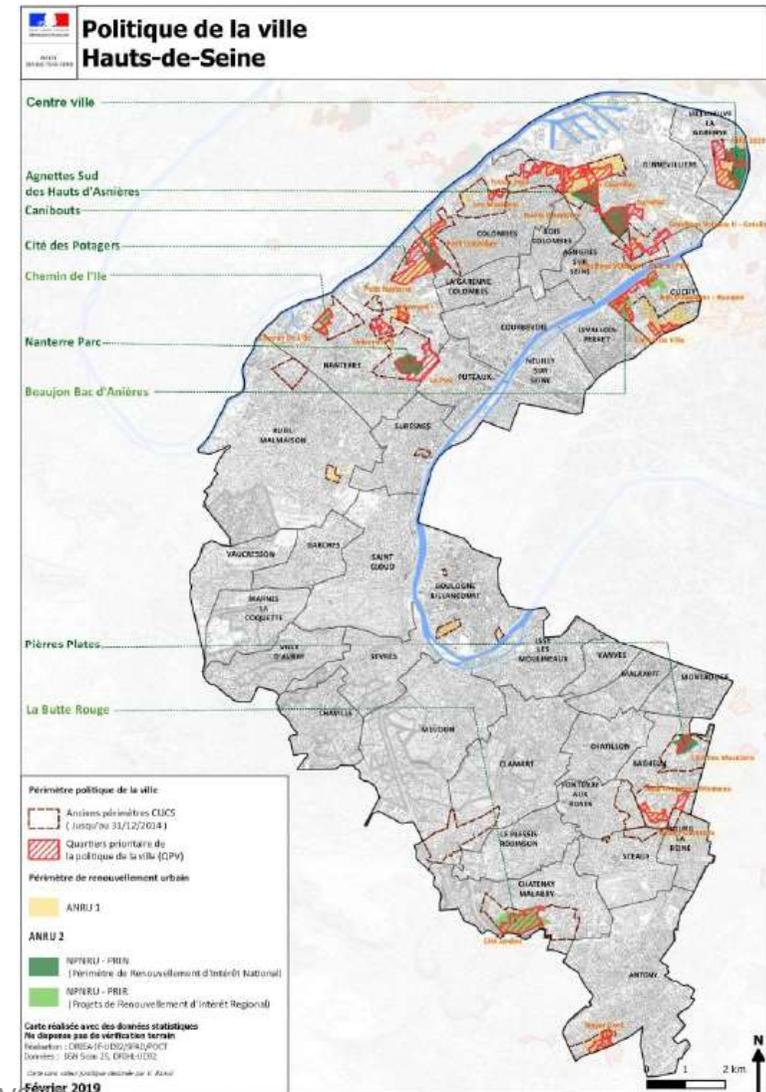
Mise en œuvre par le seul jeu des relocations : c'est une approche de moyen et long terme dont les effets ne se feront sentir que progressivement et dont l'impact général dépendra du nombre d'organismes et de collectivités locales qui s'empareront de cet outil
Taux de rotation 4,44% (3,53 dans les QPV)

Une occupation plus sociale : les Quartiers de la Politique de la Ville (QPV)

- **Les QPV =** agrégation d'îlots / faiblesse des revenus.
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 (4) 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%.
- *Voir Matinée de l'OPML: Rénovation urbaine politique de la ville; conséquences pour le parc social et ses habitants.*

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 ?



L'accès au parc social

- 1. Les enjeux des attributions.**
- 2. Les modalités d'accès au logement social**
- 3. Les critères de priorité**
- 4. Les instances où les associations participent**
- 5. Tableau de synthèse de l'OPML**
- 6. La gestion en flux.**

Les enjeux des attributions (1)

**Qui attribue? Qui décide?
Selon quels critères?**

Des enjeux multiples:

- peuplement- mixité sociale
- équité – non discrimination
- logique économique des bailleurs
- droit au logement
- le logement d’abord
- « favoritisme »
- transparence

Les enjeux des attributions (2)

Comité interministériel des villes – oct 2023

Plus de mixité sociale dans le logement

– Définir par décret des résidences à enjeu de mixité sociale, dans lesquelles l’intercommunalité aura la possibilité de limiter la part de logements attribués à des publics identifiés comme fragiles.

– Définir par circulaire des mesures fortes pour :

- Déployer dans les QPV entre le maire, les bailleurs et les réservataires des dispositifs spécifiques de recherche de candidats locataires visant à favoriser la mixité sociale (location choisie, annonces sur des sites de locations immobilières privées...).
- **Renforcer le rôle du maire dans les attributions dans les QPV tout en accompagnant davantage les habitants à la mobilité résidentielle.**
- Amplifier l’effort d’accueil des plus fragiles en dehors des QPV, notamment en incitant les bailleurs à modifier la structure de leurs loyers et en contrôlant mieux le respect de leurs obligations légales.
- **Demander aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV et ne plus y créer de places d’hébergement.**
- Adapter l’offre de logements sociaux en QPV à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV.
- Poursuivre l’effort de diversification de l’offre dans les QPV par l’introduction de programmes aux statuts diversifiés et par une attention portée à la rénovation du parc privé existant afin qu’il joue pleinement son rôle dans le parcours résidentiel des ménages

Les enjeux des attributions (3)

Débat actuel : Proposition de loi

Trois dispositions :

- Les maires, ou les présidents des intercommunalités, assureront désormais la présidence des commissions d'attribution des logements sociaux ;
- Les maires des communes où se situent les logements auront un droit de veto sur les attributions ;
- Les droits de réservation de logements de l'État seront systématiquement délégués au maire lors de la première attribution d'un programme neuf, leur permettant d'attribuer la moitié des logements.

Autres propositions

- Hakim EL Karoui : *Lutter contre la concentration spatiale des immigrés et de leurs enfants*

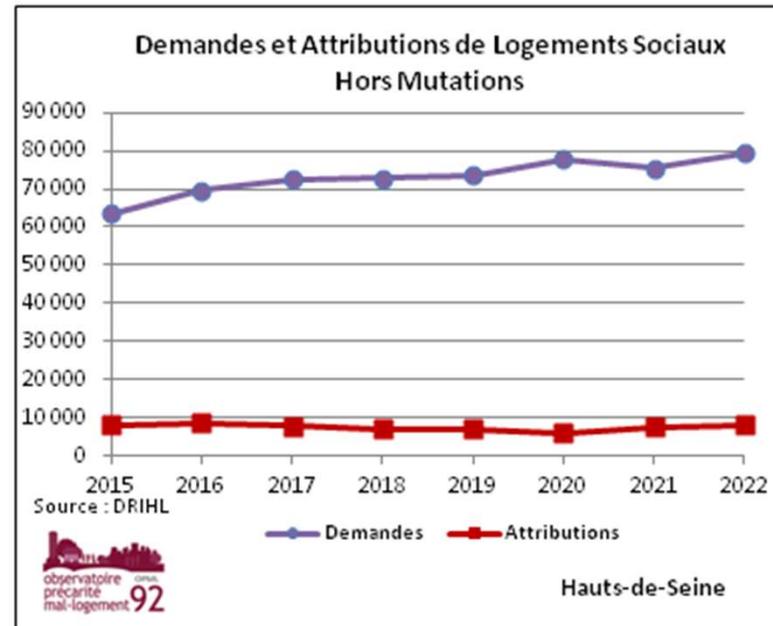
Proposition: Adopter une stratégie de déconcentration et de répartition dans la politique du logement par la définition d'un **plafond maximal d'occupation des immigrés dans les logements sociaux**, immigrés qui garderont évidemment leurs droits à occuper un logement social.

- Marine Le Pen: Assurer **la priorité nationale** d'accès au logement social et à l'emploi

Demands et attributions

Qui a droit au logement social ?

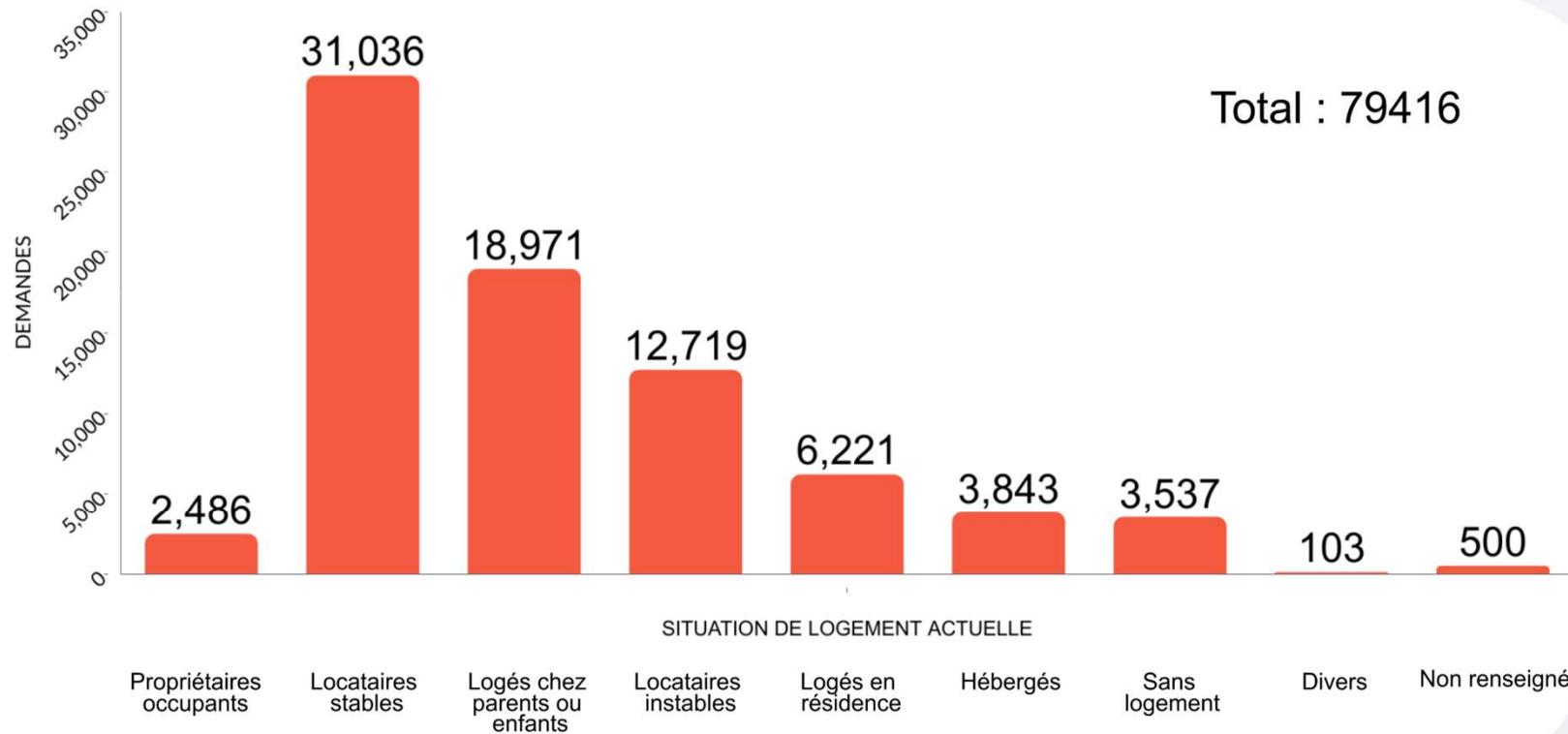
- ✓ Toute personne en situation régulière disposant de ressources inférieures à un certain plafond.
- ✓ L'insuffisance de ressources n'est pas un critère d'exclusion,



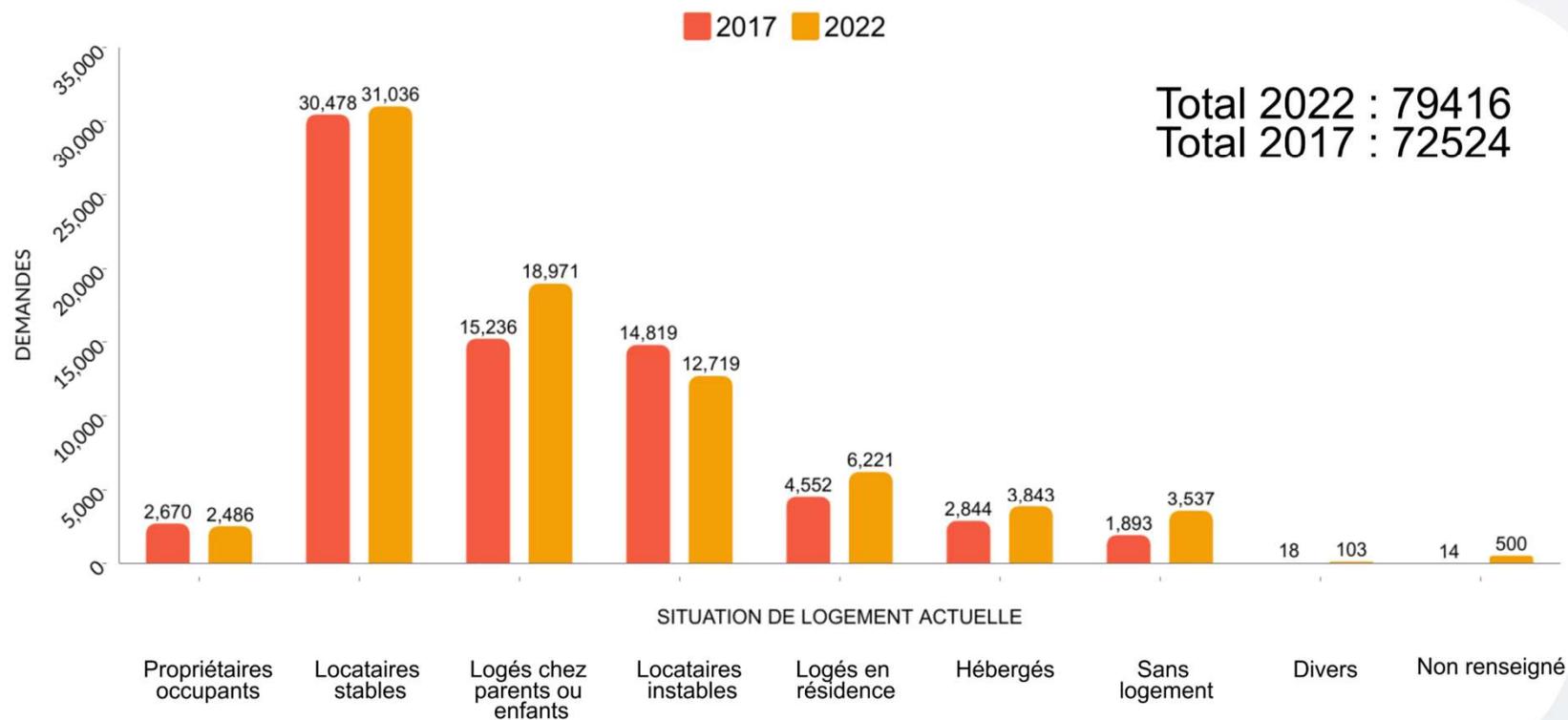
Nb attributions HM
En 2022
8026

| | 2015 | 2022 |
|--------------------|--------|---------|
| NB demandeurs | 92 145 | 110 179 |
| Dont hors mutation | 62 964 | 73 215 |

Répartition des demandeurs de logement social (hors mutation) selon leur situation de logement au 31/12/2022



Évolution des demandes de logement social selon la situation de logement dans les Hauts-de-Seine entre 2017 et 2022



Les modalités d'accès au logement social

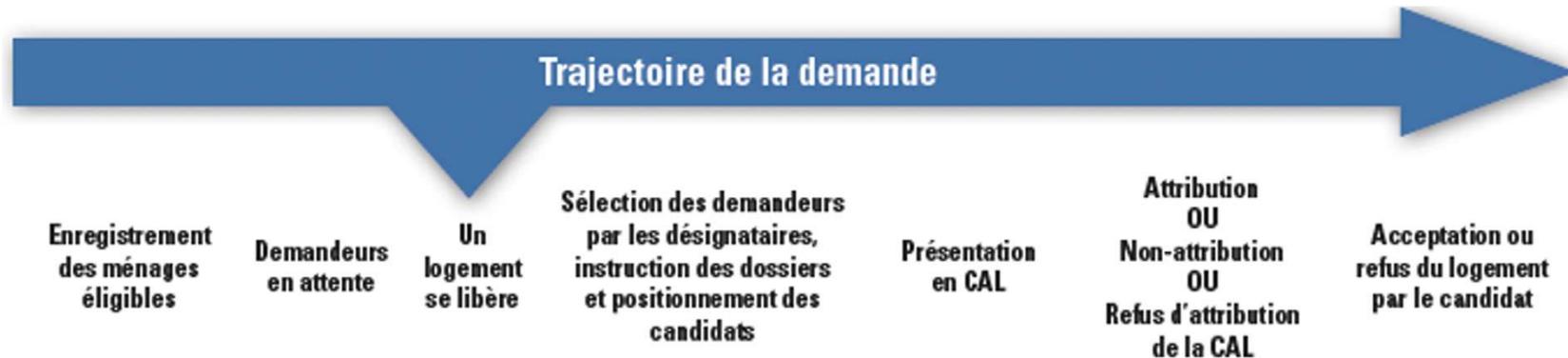
Le parcours de la demande.

- ✓ 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 **commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements CALEOL** qui accepte les propositions, les classe, ou les refuse. La gestion en flux va modifier le système à partir de 2023.

Le refus doit être justifié:

- le refus pour insuffisance de ressources pour un Public Prioritaire est illégal
- le refus pour un motif de mixité sociale d'un ménage en difficulté dans des quartiers avec des tensions sociales est recevable

Les modalités d'accès au logement social



Exemple HdB Habitat 1081 dossiers examinés et 347 attributions en 2022

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) est composée :

- de six membres de l'organisme bailleur, dont un représentant des locataires, qui élisent en leur sein un président;
- du préfet ou de son représentant;
- du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la MGP;
- du maire de la commune d'implantation du logement qui a voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Des critères de priorité qui se multiplient et des règles pour les appliquer

Loi Besson 1990: article 1^{er}:

Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation: Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Création des PDALPD puis PDALHPD (2017) qui définissent les **critères de priorité** (ménages labellisés au titre du pdalhpd) et les accords collectifs départementaux

Loi de 2007 créant le droit au logement opposable DALO et DAHO (ménages PU DALO)

La loi ALUR de 2014 a engagé une importante réforme de la gestion de la demande de logement social et des attributions qui vise de grands objectifs :

- Améliorer l'information apportée aux demandeurs,
- Assurer un traitement plus transparent et équitable de la demande,
- Faciliter l'accès au logement social, en particulier des ménages les plus fragiles,
- Veiller aux équilibres et à la mixité sociale, dans les résidences et les territoires.

Les lois LEC-2017) et Elan (2018) qui :

- **fixent des objectifs d'attributions de logements sociaux pour les publics prioritaires et pour les 1^{er} quartile**
- renforcent les **rôles des CIL** qui doivent suivre la mise en œuvre des attributions des publics prioritaires, définir une cotation et mettre en place un plan partenarial de la gestion de la demande et d'information des demandeurs

Des critères de priorité qui se multiplient et des règles pour les appliquer

Des ménages qui bénéficient d'une décision favorable de la commission départementale de médiation DALO (COMED).

Cf article L441-1
du CCH

- a) Personnes en situation de handicap, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs interdictions
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.



Des critères de priorité qui se multiplient et des règles pour les appliquer

Critères DALO:

- > Ne pas avoir reçu de proposition de logement adaptée à sa demande de logement social dans un **délai dit « anormalement long »** et fixé par arrêté préfectoral dans chaque département
- > Être dépourvue de logement,
- > Être menacée d'expulsion sans solution de relogement en perspective,
- > Être logée dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- > Être hébergée dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou logée dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence-hôtelière à vocation sociale depuis plus de 18 mois,
- > Être logée dans des locaux non décents, si la personne est elle-même handicapée ou s'il y a au moins une personne mineure ou handicapée à charge
- > Être logée dans des locaux suroccupés, si la personne est elle-même handicapée ou s'il y a au moins une personne mineure ou handicapée à charge,

Des critères de priorité qui se multiplient et des règles pour les appliquer

Les publics « spécifiques » (énoncés par la DRIHL92) :

- o Les personnes présentant des parcours de rue très longs
- o Les femmes victimes de violence ou de prostitution ;
- o Les femmes sortantes de maternité ;
- o Les personnes en perte d'autonomie (en particulier lorsqu'elles ont moins de 65 ans).
- o Les jeunes en difficulté (16-25 ans) et particulièrement les jeunes sortants de l'ASE.
- o Les personnes ayant des problématiques de santé / santé mentale (en particulier problématiques somatiques et psychiques)
- o Les personnes placées sous main de justice
- o Roms / « Migrants d'Europe de l'est » ;
- o Gens du Voyage ;

Des instances où les associations participent(1) le PDALHPD

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) est un cadre institutionnel partenarial piloté conjointement par l'Etat et le Conseil départemental.

Le PDALHPD 2023-2029 concerne l'ensemble des thématiques suivantes :

- L'accès aux solutions d'hébergement et de logement accompagné
- L'accès au logement
- La prévention des expulsions
- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- L'accompagnement social

Les associations participant au pdalhpdp:

- Collège 7 lutte contre l'exclusion: FAS, SIAO, ESSOR
- Collège 8 Intermédiation locative, MO: FREHA, Inser'toit
- Collège 14 Accueil hébergement accompagnement: Secours Catholique, Croix Rouge, SNL

Des instances où les associations participent(2) le PDALHPD

LES ORIENTATIONS ET ACTIONS DU PLAN

| Axes | | Orientations | | Actions |
|---|-----|--|----|--|
| Garantir l'égal accès à l'hébergement et au logement des personnes défavorisées | A.1 | Renforcer la connaissance des publics, de leurs besoins et mieux identifier les freins dans leurs parcours | 1 | Repérer efficacement les publics prioritaires, et gérer de façon dynamique le vivier associé |
| | | | 2 | Consolider la fonction observation au sein du PDALHPD |
| | A.2 | Développer, adapter et rééquilibrer l'offre d'hébergement, de logement adapté et de logement | 3 | Renforcer les réponses en logement à destination des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie (fonctionnelle) |
| | | | 4 | Développer quantitativement et qualitativement l'offre d'hébergement et de logement adapté en accord avec les objectifs fixés par le SRHH, dans une logique de rééquilibrage territorial |
| | | | 5 | Développer le segment « très social », de manière à mieux répondre aux besoins au niveau départemental mais également à rééquilibrer l'offre à l'échelle infra-départementale |
| Favoriser la fluidité des parcours et l'accompagnement des ménages | B.1 | Favoriser la fluidité des parcours pour améliorer l'accès au logement | 6 | Faciliter l'accès au logement des ménages prioritaires en lien avec les objectifs du logement d'abord en mobilisant l'ensemble des réservataires |
| | | | 7 | Développer la mobilité dans le parc social |
| | | | 8 | Sécuriser la complétude des demandes de logement social en vue de faciliter le processus d'attribution |
| | B.2 | Renforcer l'accompagnement social des ménages | 9 | Favoriser le partage de connaissance et l'accès à l'information pour une meilleure pratique de l'accompagnement social au bénéfice des ménages |
| | | | 10 | Prévenir les ruptures de parcours des ménages en développant des outils communs aux partenaires de l'action sociale |
| | | | 11 | Améliorer la coordination des partenaires de la prévention des expulsions |
| Assurer le maintien dans le logement dans des conditions décentes | C.1 | Renforcer la prévention des expulsions | 12 | Renforcer l'accompagnement social dans le cadre de la prévention des expulsions |
| | | | 13 | Renforcer le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne |
| | C.2 | Accélérer l'amélioration du parc le plus dégradé | 14 | Lutter contre la précarité énergétique |

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

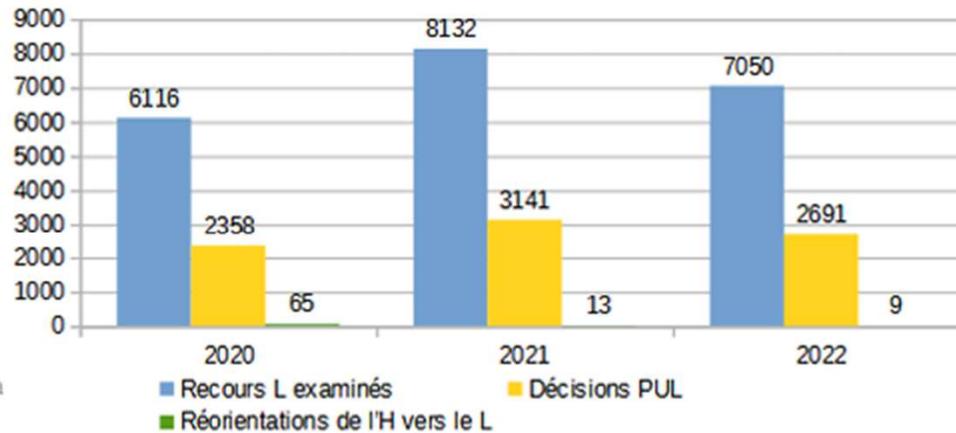
Le Droit au Logement opposable a été institué par une loi de 2007.

- **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. indécent 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.**
 - 6400 demandeurs HLM reconnus prioritaires DALO (PU) fin 2022 dans le 92 (source socle DRIHL), soit 4,0 pour 1000 hab., Ile-de-France = 3,6, Paris = 7,3, Seine-Saint-Denis = 5,6
 - Concentration au Nord : Boucle Nord Seine = 5,4 (dont Clichy = 9,5), autres EPT autour de 3,5 e
 - Nouveau PU/DALO = 2691 en 2022, pour 2656 relogés.
 - Un **nombre de relogements en hausse** : 1200 en 2015, 2300 en 2019, 2656 en 2022.

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

Evolution des décisions favorables par rapport aux recours logement examinés en 2022 par la COMED 92

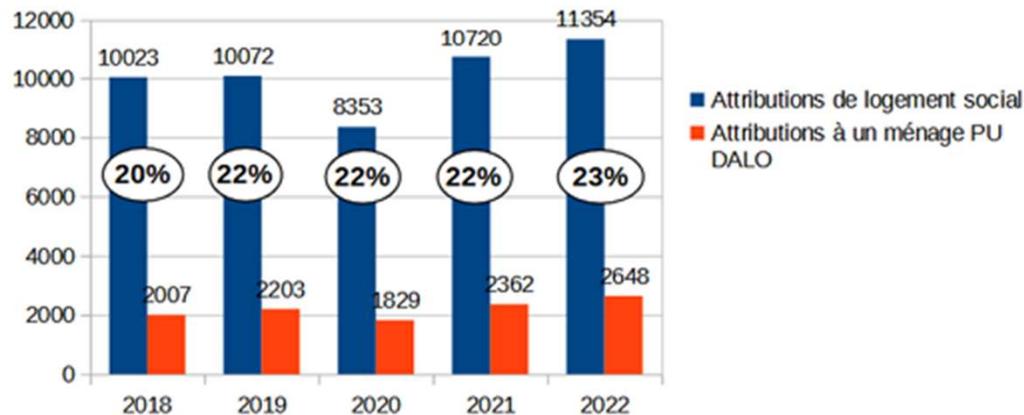
Source : Infocentre InfoDALO



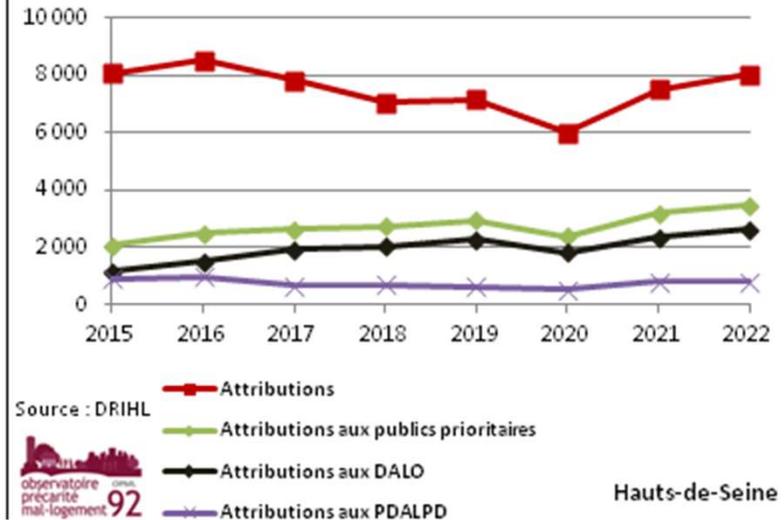
28 ma

Evolution annuelle du nombre d'attribution de logement social et du taux d'attributions aux ménages PU DALO

Source : Infocentre SNE



Attribution des Logements Sociaux Hors Mutation



Source : DRIHL

Des instances où les associations participent (2)

LA COMED

COMED

Collège 2 logt PD:

Inser'toit, SNL, La Canopée,

Armée du salut

Collège 4 insertion-logt:

Coalia, Cités Caritas, Freha, Soliha

Collège 5 exclusion:

Crois Rouge, Adil, SC, HCPLD

le Comité de veille « DALO » Hauts de Seine

se donne pour objectif de cibler les problèmes que la loi pose au niveau local et les difficultés

rencontrées notamment au sein de la COMED par le biais des associations qui y siègent.

Il se saisira de ces problèmes afin d'interpeler et de faire des propositions aux représentants de l'Etat et aux responsables de la politique du logement dans les Hauts de Seine.

Les 10 permanences DALO

| | |
|---|--|
| Solidarité Formation Médiation (SFM) 92 | Clichy |
| Nouvelles Voies | Nanterre et communes environnantes |
| Secours catholique | Levallois et communes environnantes |
| Secours catholique | Châtillon et communes environnantes |
| Secours catholique | Antony et communes environnantes |
| Secours catholique | Asnières et communes environnantes |
| Secours catholique | Puteaux et communes environnantes |
| Secours catholique | Vanves et communes environnantes |
| Secours catholique | Boulogne et communes environnantes |
| Secours catholique | Meudon |

Des instances où les associations participent (3) Conférences Intercommunales du Logement (CIL)

Des outils pour une plus grande équité dans les attributions

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 ≈ 40% des attributions.
- ✓ Renforcer les politiques de mixité au profit des QPV , avec :
 - Plus de **25 % d'attributions** aux demandeurs du **1^{er} quartile** (< 9126 €/UC/an) **hors QPV**.
 - Plus de **50% d'attributions** à ceux des trois quartiles les plus élevés **en QPV**.

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

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

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*

Cotation (extrait du projet de BNS)

| Critères | Points conditionnés à justificatif | Primo-demandeurs | Demandeurs de mutation | Précisions / Justificatifs |
|--|------------------------------------|------------------|------------------------|--|
| Critères prioritaires | | | | |
| Reconnu prioritaire au titre du DALO | Non | 16 | 60 | |
| Appartenant au 1er quartile de ressources | Oui | 3 | 5 | Au moins une des pièces suivantes : - Fiche de paie des demandeurs et personnes à charge - Justificatif de ressources - Attestation CAF |
| En situation de handicap, ou ayant à sa charge une personne en situation de handicap | Oui | 10 | 15 | Au moins une des pièces suivantes : - Carte d'invalidité ou décision de commission administrative compétente Justificatif des besoins d'adaptation (certificat médical ou autre document) |
| Ayant vécu une période de chômage de longue durée | | 3 | 5 | Attestation de formation ou autre justificatif de situation |
| Logé en appartement de coordination thérapeutique | Oui | 10 | | Attestation d'hébergement ou de domiciliation |
| Logement sur-occupé avec au moins un mineur | | 3 | 5 | Contrat de locatif / justificatif de propriété ET livret de famille / acte d'état civil |
| Logement non décent avec au moins un mineur | | 3 | 5 | Rapport d'un travailleur social/autre justificatif de situation ET livret de famille / acte d'état civil |
| Logement indigne | Oui | 10 | 5 | Au moins une des pièces suivantes : - Arrêté d'interdiction d'habitation - Arrêté de péril - Arrêté d'insalubrité - Analyses plombémie / diagnostic plomb ou amiante - Rapport d'un travailleur social Autre justificatif de situation |
| En situation de mutation sans hébergement | Oui | 3 | 5 | Attestation d'hébergement |

3^{ème} collège des CIL du 92

| TERRITOIRE | 3ème collège | | | autre |
|------------|--------------|-------------|--|------------|
| | Nombre | Usagers | Associations | |
| VSGP | 5 | CNL UNLI | SaintRaphael Initiatives Secours catholique | HH -IdF |
| GPSO | 10 | CNL CGL | FAS FAPIL UNAFO SIAO92 AURORE Secours catholique Secours populaire Armée du Salut | Inser'toit |
| POLD | 5 | CNL CLVC | Centre logt JT Fondation Abbé Pierre Saint Vincent de Paul | Aurore |
| BNS | 7 | CNL CGL | Adil92 L'Appart L'Escale Fondation Abbé Pierre Inser'toit | |

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'OPML

Tableau 5 : Nombre de demandes de logement social et d'attributions en 2021

| | | Demandes de logement social au 31/12/2021 | Attributions en 2021 | Attributions / Demandes en 2021 | Part dans les attributions |
|------------------------------|--|---|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Pour mutation | Ensemble | 35 408 | 3 233 | 9 % | |
| Hors mutation | Ensemble | 75 506 | 7 522 | 10 % | |
| | dont logé dans le parc privé | 35 962 | 3 149 | 9 % | |
| | dont situation précaire ou sans logement personnel | 31 955 | 2 890 | 9 % | |
| Pour et hors mutation | Ensemble | 110 914 | 10 755 | 10 % | |
| | dont 1 ^{er} quartile | 21 762 | 1 180 dont 947 hors QPV | 5 % | 10,9 % objectif : 25% |
| | dont Publics Prioritaires | 8 577 9 039 (31/12/2019) | 3 195 2 392 en 2019 | 37 % | 30 % objectif : 36 % |
| | dont DALO | 6 452 6 806 (31/12/2020) | 2 374 1 854 en 2020 | 37 % | 22 % |

Les demandes de mutation dans le parc social (en général pour avoir un logement plus grand) concernent 17 % des locataires du parc social.

LA GESTION EN FLUX

Gestion en stock

Système de réservation en stock



Le logement se libère

L'organisme informe le réservataire concerné qui propose ses candidats.

Gestion en flux



Le logement se libère :

- L'organisme oriente le logement vers un réservataire pouvant proposer des candidats.
- L'organisme établit un bilan et un suivi pour s'assurer que l'affectation respecte les engagements pris avec les réservataires.

LA GESTION EN FLUX

| Ce qui ne change pas | Ce qui change |
|---|--|
| <p>Les réservataires bénéficient de droits de désignation en contrepartie des aides apportées au logement social.</p> <p>Les droits de désignations d'une collectivité sont toujours localisés sur son territoire.</p> <p>Les désignations de candidats peuvent être gérées directement par le réservataire ou déléguées au bailleur.</p> <p>La commission d'attribution des logements (CALEOL) reste l'instance souveraine pour attribuer les logements.</p> | <p>Sans tenir compte des contingents de réservation, le bailleur oriente les logements vers les réservataires dans le respect des engagements pris dans les nouvelles conventions de gestion en flux.</p> <p>Les logements mobilisés pour les mutations internes des bailleurs et les relogements (opérations ANRU, requalification des copropriétés dégradées, de lutte contre l'habitat indigne) ne sont pas pris en compte dans le calcul des flux de réservations. Cette disposition qui favorise les parcours résidentiels et facilite les opérations urbaines répond à des enjeux partagés par de nombreux élus.</p> |