

Précarité et crise du logement dans les Hauts-de-Seine et GPSO 1^{ère} partie

Le 25 janvier 2024

Objectifs des Ateliers

- **L'OPML92** : un service aux acteurs et associations de solidarité
- **Objectifs**: Mieux connaître les situations de précarité et de mal-logement dans votre commune et territoire et les politiques mises en œuvre en s'appuyant sur les données de l'OPML92
- **Une question récurrente**: avenir des populations à faible revenu dans nos territoires et communes

INTRODUCTION

Les sujets que nous allons aborder:

- comment évaluer l'importance et l'évolution de la précarité et du mal-logement sur un territoire
- cela veut dire qu'il faut tenir compte des spécificités du territoire et de son environnement (le 92, la MGP, l'IdF)
- les caractéristiques de la précarité et du mal-logement dépendent également des politiques mises en place

Deux grandes parties:

- la matinée pour parler de la précarité et du mal-logement et de son évolution, en se centrant sur les conditions de logement des populations des populations à faible revenu
- l'après-midi sera consacrée à aborder la question de la place des associations dans cette lutte contre le mal-logement après avoir présenté les données de l'OPML

Une règle: vous pouvez intervenir quand vous voulez mais il faut respecter le timing

PLAN (1)

1. **GPSO: Principales caractéristiques**

- Petite synthèse introductive
- L'évolution socio-démographique
- La dynamique urbaine

2. **Où sont logés les bas-revenus?**

- a) L'enjeu de la définition du mal-logement et la difficulté à la populariser
- b) Combien y en a-t-il?
 - La pauvreté monétaire n'est qu'un aspect de la précarité
 - **Les deux modes d'évaluations et leurs limites**
 - Taux de pauvreté et répartition spatiale
 - **Le rôle** des prestations sociales et de **l'allocation logement**
- c) Les conditions de logements des bas-revenus

PLAN (2)

3. Les solutions

a) Le logement social

- Caractéristiques
- Sa dynamique (dont loi SRU)
- L'occupation du parc social et le défi d'accueillir les bas-revenus

b) L'hébergement

- Un secteur en forte croissance pour faire face aux exclus du logement
- Les politiques (Le logement d'abord, La notion de logement social, Les politiques de rééquilibrage)

c) L'accès au logement social

- Les enjeux des attributions. (Les modalités d'accès au logement social, Les critères de priorité)
- La demande et l'attribution de logements social dans GPSO, la question du relogement des publics prioritaires et des 1^{er} quartiles ;

PLAN (3)

4. Présentation du site de l'OPML

5. Le rôle des associations

- La lutte contre la précarité
- Que faire concernant le logement?

HORAIRE

	Début	Fin
Accueil	9h	9h30
Introduction et tour de table	9h30	10h
GPSO: principales caractéristiques	10h	10h15
Où sont logés les bas-revenus?	10h15	11h
PAUSE	11h	11h20
Le logement social	11h20	12h
L'hébergement	12h	12h20
L'accès au parc social	12h20	13h
REPAS	13h	14h15
Présentation du site de l'OPML92	14h15	14h30
Le rôle des associations et débats	14h30	17h

GPSO - Petite synthèse

- Un territoire riche
- Un dynamisme immobilier insuffisant
- Un taux de pauvreté faible assez homogène 8,8%
- Un pourcentage de logements sociaux insuffisant à cause de Boulogne-Billancourt, pas de QPV

2003		2022	
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	Loi SRU (% logts sociaux)
23 791	17,4 %	31 789 dont 0 en QPV	20,9 %

- 25% des bas-revenus sont logés dans le parc social en 2021

La question: quelles places pour les faibles revenus ?

GPSO - Petite synthèse

- Un territoire riche
- Un dynamisme immobilier insuffisant
- Un taux de pauvreté faible assez homogène 8,8% **(11,9% dans le 92)**
- Un pourcentage de logements sociaux insuffisant à cause de Boulogne, pas de QPV

GPSO

2003		2022	
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	Loi SRU (% logts sociaux)
23 791	17,4 %	31 789 dont 0 en QPV	20,9 %

92

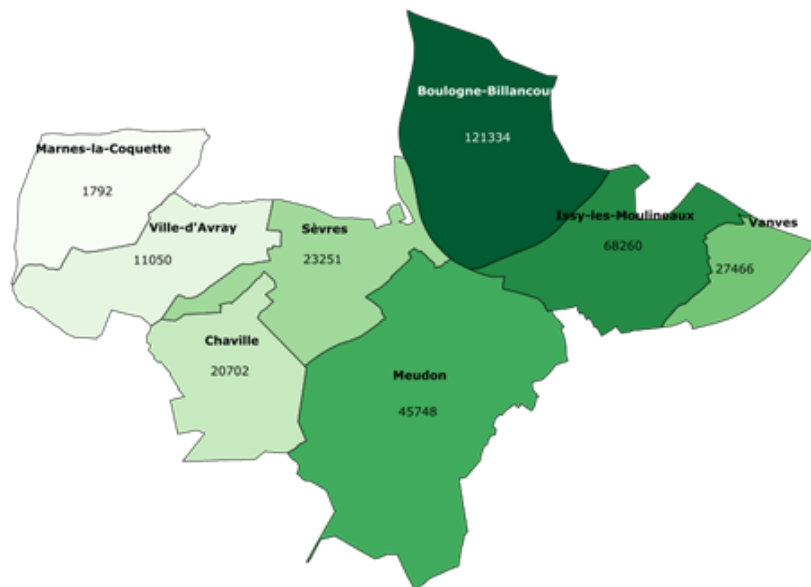
2003		2022	
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	Loi SRU (% logts sociaux)
167 729	25,2 %	211 139 dont 35 060 en QPV	28,7 %

- 25% des bas-revenus sont logés dans le parc social en 2022 **(32% dans le 92)**

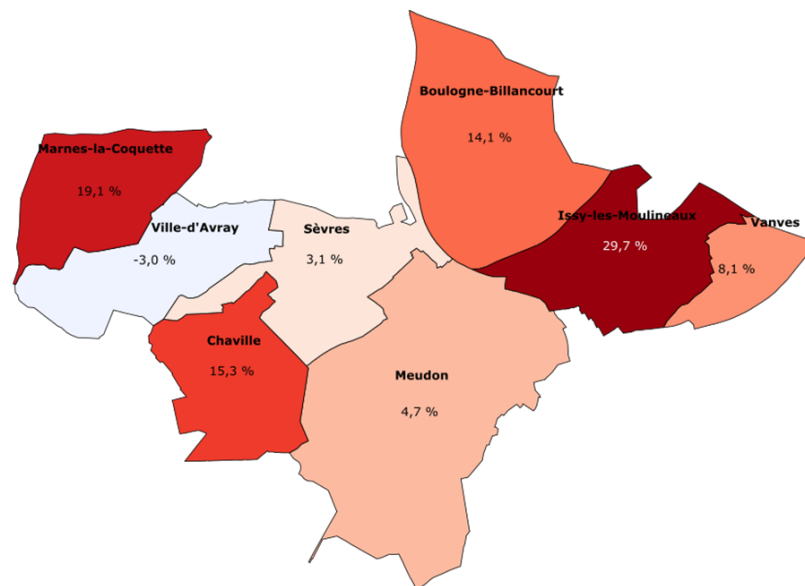
DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

8 communes de taille différente, avec des évolutions contrastées

GPSO - Nombre d'habitants en 2018

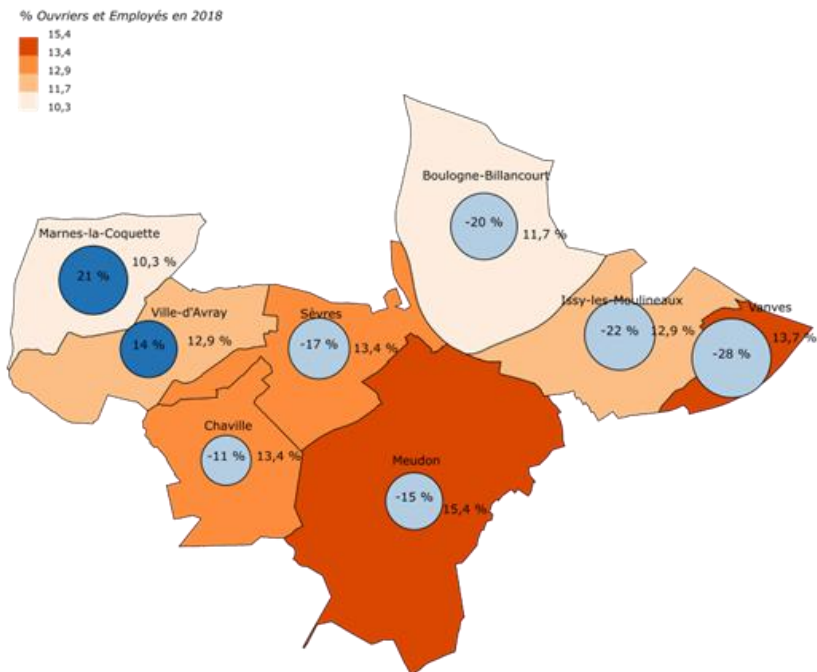


GPSO - % Taux de variation de la population entre 1999 et 2018

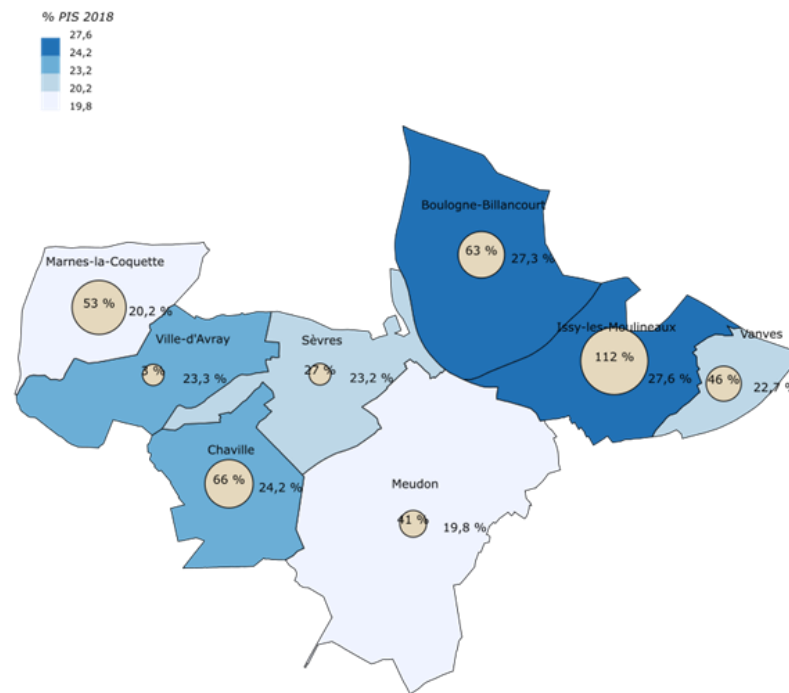


PIS: professions intellectuelles supérieures

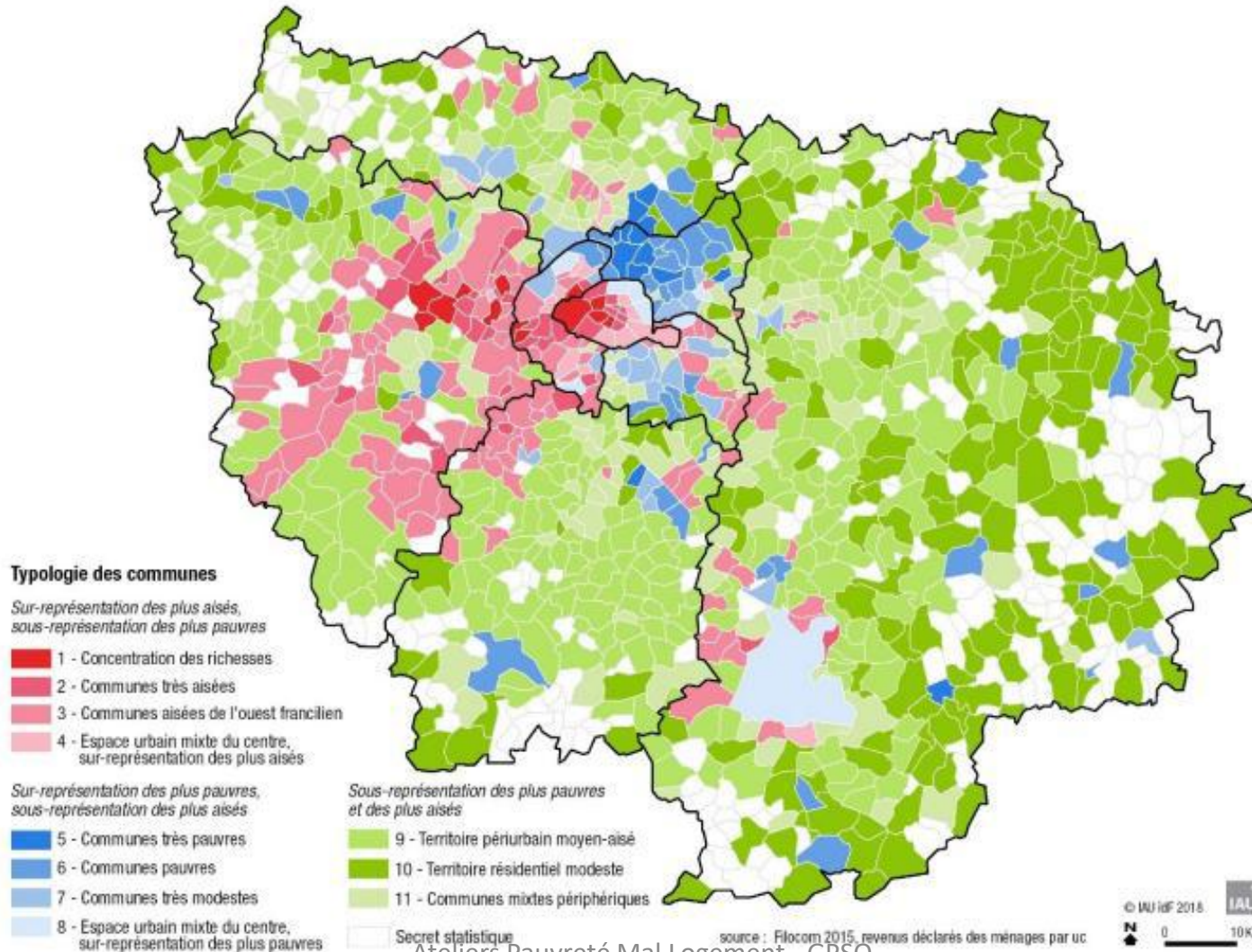
GPSO - % Ouvriers et Employés 2018 et évolution depuis 1999



GPSO - % PIS 2018 et évolution depuis 1999



Géographie sociale des Franciliens selon le profil de revenus des ménages en 2015

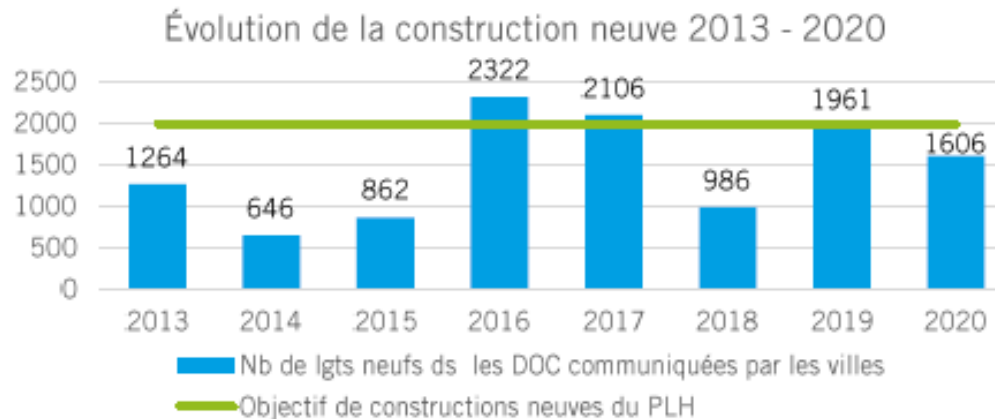


Production de logements:

- 1564 logements par an en moyenne sur la période 2007-2020
- 1536 logements par an en moyenne sur la période 2018-2022

Référence du PLH : 2000 logements par an

En 2020, GPSO a comptabilisé 1 606 déclarations d'ouverture de chantiers de logements sur son territoire.



2022:1356

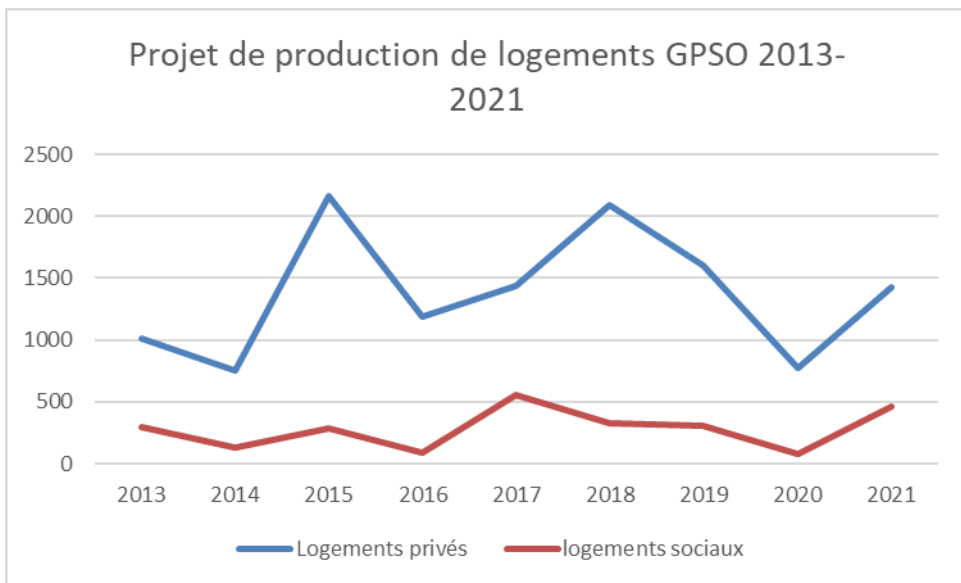
Source GPSO Observatoire de l'habitat

DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION URBAINE

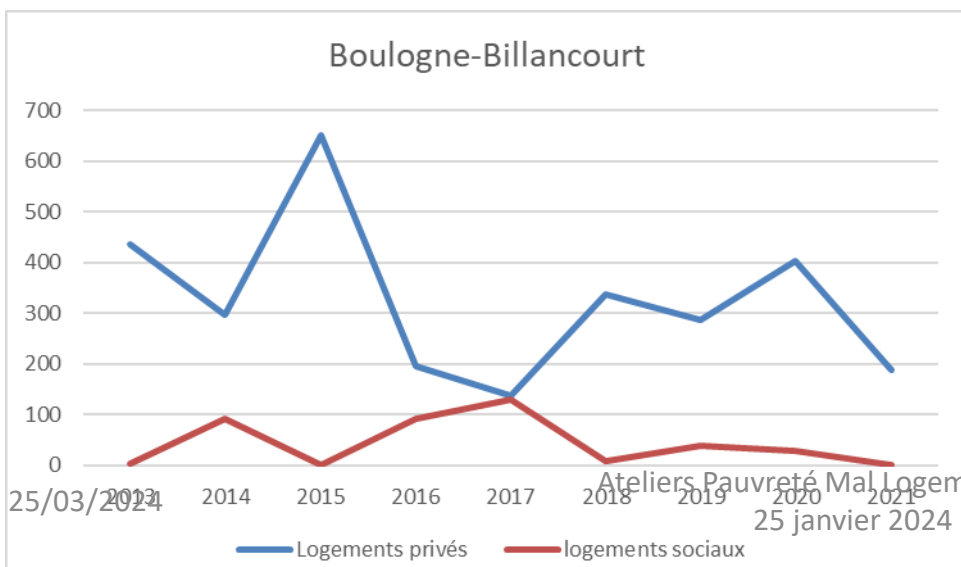
Territoire	Nb de logements autorisés 2020	Objectif SRHH	Moyenne 2013-2017	Moyenne 2018-2022	Taux de réalisation 2018-2022
T2 -VSGP	2975	2600	2802	3712	143 %
T3- GPSO	1615	2000	1642	1536	77 %
T4- POLD	2224	4300	3794	3587	83 %
T5-BNS	3484	2900	2757	3644	126 %

Source Rapports du CRHH

DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION URBAINE



Sur la période 2013-2021
12 438 logements privés
2 550 logements sociaux (**17%
du total**)



Pour Boulogne-Billancourt, sur
la période 2013-2021
2 931 logements privés
395 logements sociaux (**12%**)

Source sitadel

Opérations de renouvellement urbain

Communes	Nbre Démolitions	Construction Logements	dont Logements sociaux	dont résidences personnes âgées ou étudiants	reste à construire en 2022	Lancement
Boulogne Bt		5000	1500			2002
ZAC Seguin - Rives de Seine ouest		2000			0 RU	2002
ZAC Seguin - Rives de Seine est		522			0	
Pont de Sevres		800			0	
Issy le Mx						
ZAC Coeur de Ville		667	152	60		RU 2005
ZAC Léon Blum	260	1800	450	80		RU 2013
Meudon						
Campus CNRS		217			217 RU	2006
Colline Rodin		250		50	250 RU	2011
Meudon sur Seine		236			236 RU	2011
Pointe de Trivaux		1334		228	1334 RU	2009
Terrains Onera		550				RU 2006
Sèvres						
Centre CTIF	0	250			250 RU	2021
Cœur de ville		90			90	2015
Piscine de Sevres		55			55	2021
Quartier des Bruyeres		175			175	2015
Vanves						
Porte de Brancion		325		325	325 RU	2017
Total	260	9271	602	743	2932	

Où sont logés les bas-revenus?

- a) L'enjeu de la définition du **mal-logement** et la difficulté à la populariser
- a) Combien y en a-t-il de bas-revenus?
 - La pauvreté monétaire n'est qu'un aspect de la précarité
 - **Les deux modes d'évaluations et leurs limites**
 - Taux de pauvreté et répartition spatiale
 - **Le rôle des prestations sociales et de l'allocation logement**
- b) **Les conditions de logements des bas-revenus**

La conception du mal-logement classique

Lutter contre **le mal-logement** et les processus de dégradation de l'habitat

Sous-objectif 1.1 : Faire de la lutte contre **l'habitat dégradé, indigne et indécent**, une priorité urbaine, sanitaire et sociale

Sous-objectif 1.2 : Repérer, prévenir et traiter les **copropriétés fragiles et dégradées**

Sous-objectif 1.3 : Maîtriser les mutations et les **divisions à risque du tissu pavillonnaire**

Sous-objectif 1.4 : Lutter contre la dévitalisation des centres-villes pour reconstruire des centralités, réinsuffler de la mixité et réduire la vacance

Sous-objectif 1.5 : Mettre en œuvre une stratégie régionale de **résorption des bidonvilles** dans la durée

Source SRHH 2024-2030

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 remédiable 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 : les logements dégradés)

L'indécence : règle d'habitabilité minimale pour louer, démarche inscrite dans les rapports locatifs, mais qui peut devenir une procédure publique via le permis de louer (16 communes ds 92 dt Puteaux)

Les risques sanitaires spécifiques : plomb, amiante, humidité , absence de ventilation...

La précarité énergétique : logement passoir (E,F,G) occupé par un ménage modeste (+ 8 % des revenus pour chauffage).

= Ensemble du parc indigne

Les Enjeux du 92.

- **Achever la requalification du parc ancien dégradé.**
- **Prévenir la dégradation des ensembles en copropriété.**
- **Surveiller le développement possible de logements indécents** (division pavillonnaire, chambres de bonne, garages sommairement réaménagés, ...)
- **Lutter contre la précarité énergétique.**

Les cinq dimensions du mal logement (FAP)

- **L'absence de domicile personnel** : « sans-abrisme », logements de fortune , logements transitoires, hébergement contraint.
- **Les mauvaises conditions de logement** : surpeuplement accentué, logement indigne, copropriétés dégradées, foyers de migrants, gens du voyage sur terrains dégradés ou sans place, passoirs thermiques,
- **Les difficultés d'accès au logement** : Personnes en attente de logement social ou d'hébergement, personnes victimes de discrimination dans l'accès au logement
- **Les difficultés financières pour se maintenir dans le logement** : Taux d'effort net élevé (> 30%) ou reste à vivre insuffisant (compris entre 10 à 14 €/jour et par unité de consommation)
- **Le blocage des parcours résidentiels** : incapacité des locataires à sortir du parc HLM ; difficulté des mutations, spécialisation des territoires, ...

Les cinq dimensions du mal logement (FAP)

- **L'absence de domicile personnel** : « sans-abrisme », logements de fortune , logements transitoires, hébergement contraint.
- **Les mauvaises conditions de logement** : surpeuplement accentué, logement indigne, copropriétés dégradées, foyers de migrants, gens du voyage sur terrains dégradés ou sans place, passoirs thermiques,
- **Les difficultés d'accès au logement** : Personnes en attente de logement social ou d'hébergement, personnes victimes de discrimination dans l'accès au logement
- **Les difficultés financières pour se maintenir dans le logement** : Taux d'effort net élevé (> 30%) ou reste à vivre insuffisant (compris entre 10 à 14 €/jour et par unité de consommation)
- **Le blocage des parcours résidentiels** : incapacité des locataires à sortir du parc HLM ; difficulté des mutations, spécialisation des territoires, ...

180 à 190 000 personnes vivant dans des conditions très difficiles (sans doubles comptes), dont 50 000 sans domicile (surtout hébergés), 80 000 en logt. indigne et 75 000 en surpeuplement accentué .

11 à 12 % de la population du 92, et près de 15% des mal logés d'Ile-de-France.

Des situations qui tendent à augmenter (notamment les « sans domicile personnel »).

D'autant que s'y ajoutent 40 000 ménages modestes en effort financier excessif, 35 000 en copropriété fragile, ou encore 40 000 en précarité énergétique.

Quelques indicateurs de l'OPML

Tableau 3

Personnes ou ménages sans logement personnel (2022)		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	3 679	Sans confort sanitaire (2020)	6 812	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc privé (2022)	4 033
Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	1 532	En surpeuplement sévère (2018)	2 796	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc social (2022)	874
Ménages demandeurs de logement social hébergés	4 956	Logements du parc privé potentiellement indigne (2013)	2 707	Enquêtes pour expulsions (2015)	878

GPSO 2022

Quelques indicateurs de l'OPML

Personnes ou ménages sans logement personnel			Ménages ayant des difficultés de maintien dans le logement		
	2018	2022		2018	2022
Personnes dans un dispositif d'hébergement ou de logement adapté	2449	3679	Locataires dans le parc privé ayant un taux d'effort net >30%	3037	4033
Allocataires du RSA hébergés chez d'autres	1543	1532	Locataires dans le parc public ayant un taux d'effort net >30%	477	874
Demandeurs de logement social hébergés chez un tiers, logés gratuitement ou sous-locataires	4575	4956	Enquêtes pour expulsions (2015)	878	

GPSO

La précarité, un phénomène aux multiples dimensions (1)

- **Quelle différence entre précarité et pauvreté ?**

Sur le plan des définitions la **pauvreté** s'entend principalement comme **absence ou insuffisance de ressources** (monétaires notamment).

La **précarité** est **l'absence d'une ou plusieurs des sécurités** permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives.

Cumul de précarités

- **Quelles sont les différentes formes de précarité ?**
- **Précarité** d'emploi. ...
- **Précarité** de logement. ...
- **Précarité** financière et pauvreté ...
- **(Précarité** ou) insécurité alimentaire. ...
- **Précarité** relationnelle, affective ou des liens sociaux. ...
- Exclusion et **précarité** sociale. ...
- **Précarité** par non-accès aux soins de santé ...
- Autres **types de précarité**

La précarité, un phénomène aux multiples dimensions (2)

Qui sont les personnes en situation de précarité ?

La grande précarité en France touche plus souvent les jeunes adultes, les personnes seules, les familles monoparentales, et les immigrés.

Des formes nouvelles se développent : travailleurs pauvres, jeunes en situation précaire dont de plus en plus d'étudiants, migrants (réfugiés et sans-papiers), auto-entrepreneurs (précarité de l'emploi)

25/03/2024

Exemple de cumul

DES PROFILS TRÈS DIFFÉRENTS SELON LE TYPE D'AIDE ALIMENTAIRE



81 % des recourants fréquentent les distributions de colis ou les épiceries sociales*



*À l'exclusion des sites étudiants et des distributions de repas



12 % des recourants fréquentent les distributions de repas*



*À l'exclusion des sites étudiants

Connaitre le nombre de personnes/ménages en situation de pauvreté

Les mesures de la pauvreté utilisées par l'OPML92 (voir dossier : **Mesurer la précarité dans les Hauts de Seine - février 2022**)

- **Le taux de pauvreté monétaire calculé par l'Insee.** Dans le département **192 000** personnes, soit 11,9% de la population, vivent sous le seuil (national) de pauvreté monétaire en 2021 = 1063 euros par mois par unité de consommation soit 34€ par jour

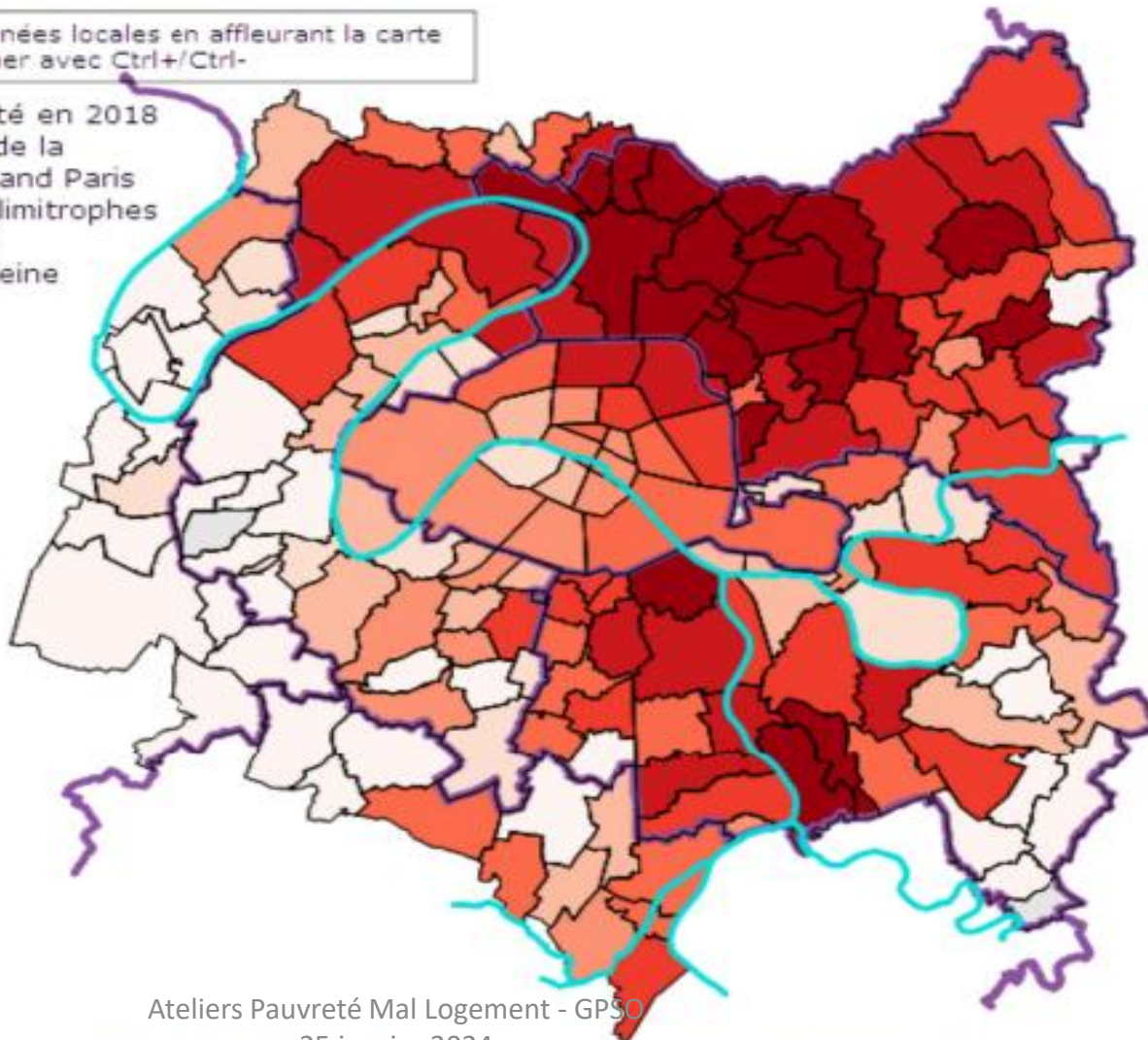
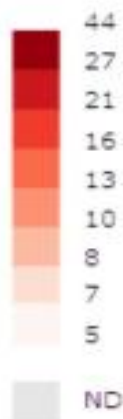
Calcul du **seuil de pauvreté monétaire** = 60% du niveau de vie médian de la population. Le niveau de vie mesure le revenu disponible (après impôts et transferts sociaux). **Ne sont pas prises en compte les personnes sans domicile ou vivant en établissements.**

- Les allocataires à **bas revenu de la CAF**. Au 31-12-2021 : **84 500** foyers (représentant 181 000 personnes dont 41% de moins de 20 ans) sont concernés
- Le nombre de foyers allocataires de minima sociaux (**69 600** en 2021) source

Taux de pauvreté en 2018

Accéder aux données locales en affleurant la carte
Zoomer/Dezoomer avec Ctrl+/Ctrl-

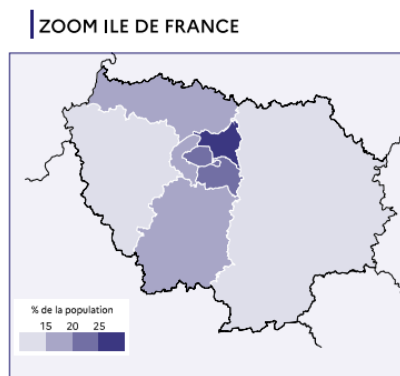
Taux de pauvreté en 2018
des communes de la
Métropole du Grand Paris
ainsi que celles limitrophes
au département
des Hauts-de-Seine



Pauvreté et immigration

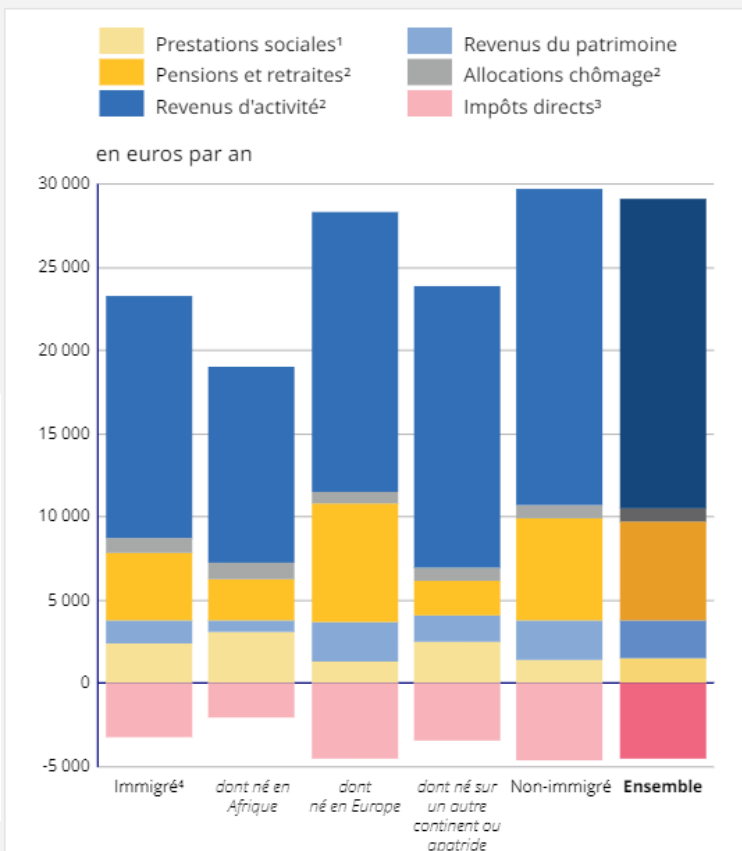
	Inférieur à D1
Immigré¹	22,1
<i>dont né : en Afrique</i>	27,7
<i>en Europe</i>	12,5
<i>sur un autre continent ou apatride</i>	27,5
Non-immigré	8,8
Ensemble	10,0

En France, 1,5 million d'immigrés sont sous le seuil D1 soit 932 €/mois, les non-immigrés sont au nombre de 5,3 millions



Source: Insee - recensement de la population 2018
Champ: France

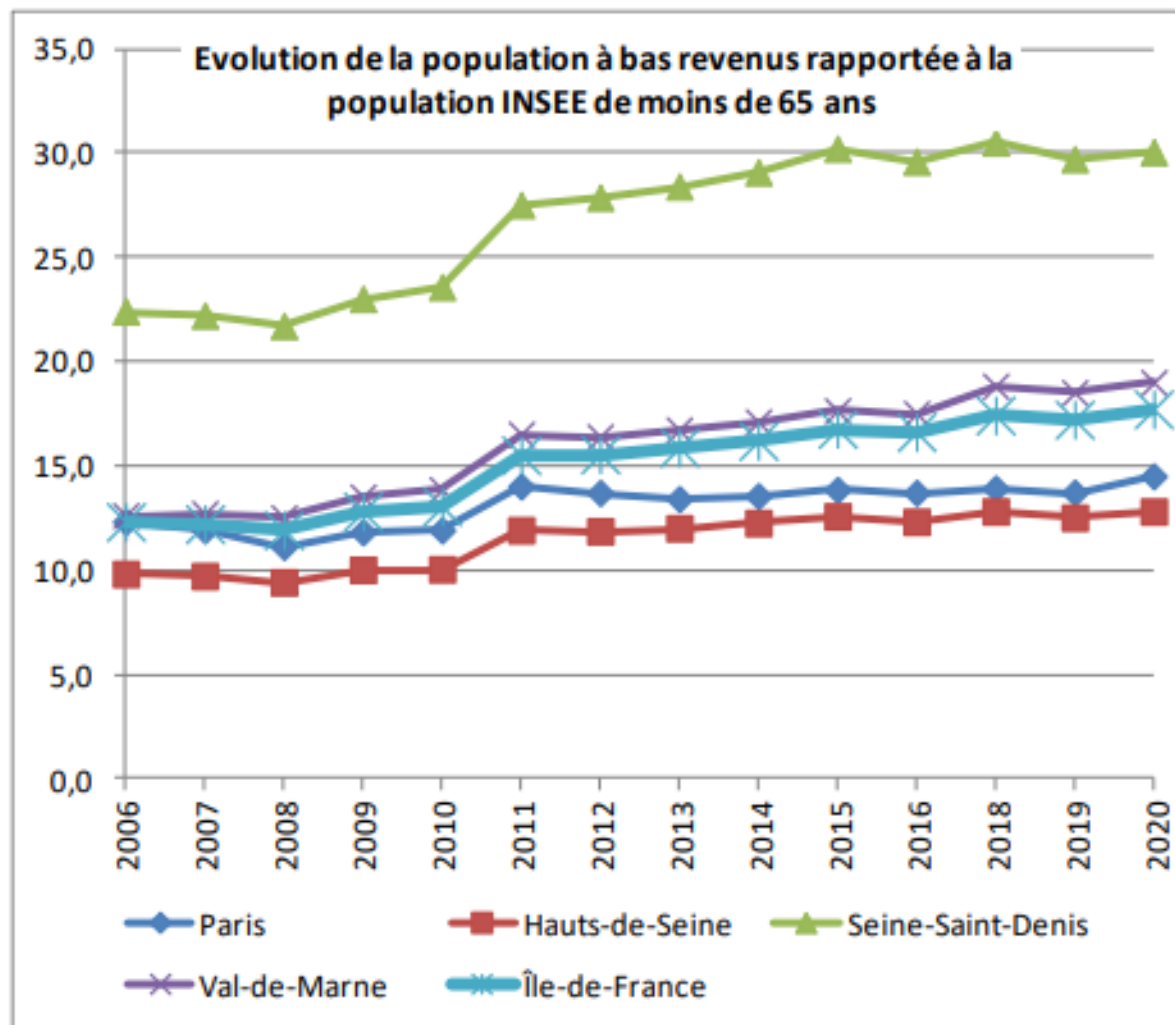
Figure 1 - Composition du niveau de vie moyen selon l'origine géographique



LES LIMITES

- La pauvreté monétaire mesurée par l'Insee ne prend pas en compte les personnes sans-domicile ou vivant en communautés (maisons de retraites, résidences sociales, prisons,...).
- La CAF ne connaît que ceux à qui elle verse des prestations. Si les CAF ne prennent pas en compte les plus de 65 ans ni les étudiants, elles couvrent mieux les personnes sans domicile ou hébergées en institution. **Elle ne connaît pas les « non-recours »**
- Les mesures monétaires de la pauvreté ne rendent pas compte de la pauvreté en conditions de vie : ainsi 15,9 % des ménages franciliens déclarent des privations (alimentation, habillement, loisirs, vacances) ou des contraintes matérielles (difficultés de paiement). Au total près d'un quart des ménages franciliens sont concernés par une des formes de pauvreté (monétaire, minima sociaux, conditions de vie)
- Certains des publics accueillis par les associations sont des « **invisibles** » de la pauvreté : sans papiers, sans abris, jeunes « décrocheurs » ou plus récemment, avec la crise du Covid, étudiants

Le 92 a le plus faible taux de pauvreté de la Métropole du Grand Paris



Evolution de la pauvreté 2015/2020

Département	Population 2020/2015	Nombre de pauvres 2020/2015	% pauvreté 2015	% pauvreté 2020
Paris	-60 582	-26 982	18,6%	17,3%
Seine-et-Marne	38 515	3 116	8,5%	8,8%
Yvelines	22 432	2 176	7,2%	7,4%
Essone	29 885	7 774	8,6%	9,0%
Hauts-de-Seine	24 644	-5 075	10,3%	10,1%
Seine-Saint-Denis	62 789	-4 967	24,0%	24,0%
Val-de-Marne	35 583	3 162	12,0%	12,3%
Val d'Oise	36 414	4 975	10,8%	11,2%
TOTAL	189 680	-15 821	100,0%	100,0%

	Population 2020/2015	Nombre Pauvres 2020/2015
Boulogne-Billancourt	2980	-911
Chaville	523	42
Issy-les-Moulineaux	-1156	-92
Marnes-la-Coquette	5	nd
Meudon	508	504
Sèvres	-224	-20
Vanves	65	6
Ville-d'Avray	-539	-147
GPSO	2162	-619
VSGP	8272	-283
POLD	1644	115
BNS	12566	-4671

Qui sont les précaires du territoire ?

Tableau 1 (données 2022)

La pauvreté monétaire	Les bénéficiaires de minima sociaux		Des situations de précarité	
Un taux de pauvreté de 8,8 % mesuré par l'INSEE (2020). Soit environ 27 900 personnes en situation de pauvreté pour environ 13 000 familles ou personnes seules (mais sans prendre en compte les personnes sans logement, hébergées,...).	RSA	4 255	Nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A, B ou C depuis plus de 2 ans (2022)	5 540
	AAH Allocation Adulte Handicapé	3 114	Allocataires dépendent à 100% des prestations versées par la CAF	4 995
	ASS Allocation Spécifique de Solidarité	903	Allocataires RSA depuis plus de quatre ans dans le dispositif	1 778
	Minimum vieillesse	1 425	Nombre de domiciliations (2021)	565
	Ensemble	9 697		

Unité: ménages, source CAF

Source Résumé des chiffres clefs

Les allocataires de minima sociaux

En 2022, 9 700 foyers allocataires bénéficient de minima sociaux

Tableau 2-2-b

Bénéficiaires de minima sociaux (AAH, RSA, minimum vieillesse et ASS)

	2012	2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2016-2021 (en %)
Allocation Adulte Handicapé (AAH)	2404	2428	2457	2575	2647	2853	2928	3033	3043	3114	18,2%
RSA socle	4062	4204	4315	4090	3991	4210	4241	4854	4582	4255	12,0%
Minimum vieillesse ou complément de retraite du régime général	1058	1120	1175	1178	1183	1148	1304	1411	1485	1425	26,1%
Allocation spécifique de solidarité (ASS)				1286	1262	1168	1010	1130	1046	903	-18,7%

Source : CAF, Observatoire des fragilités (CNAM, CNAV), Pôle emploi-DARES-STMT

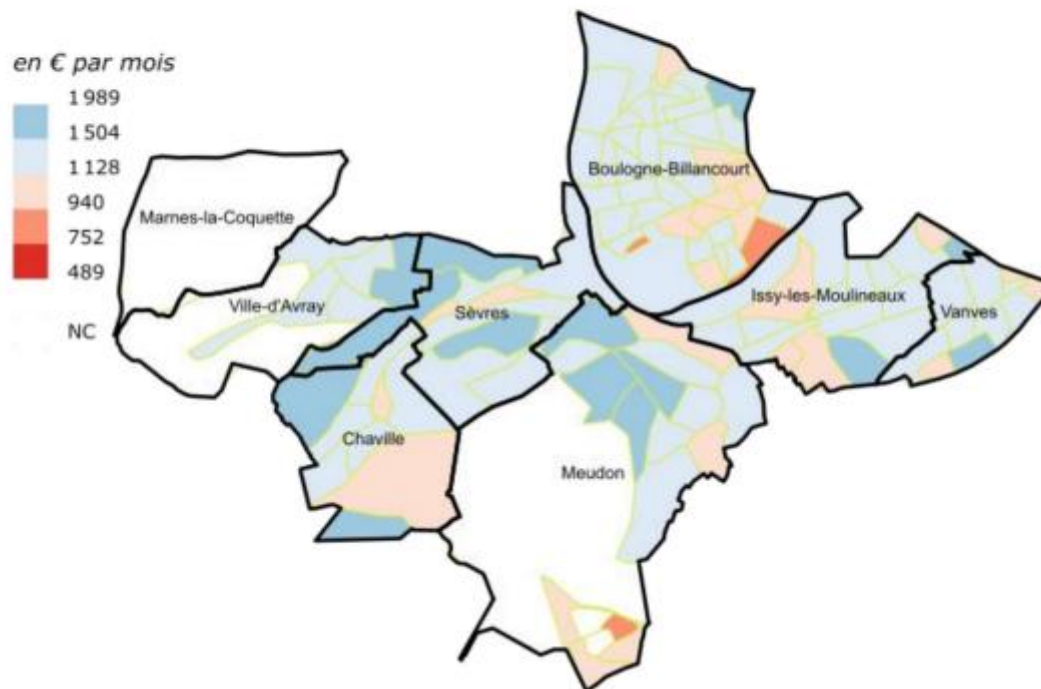
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total	9129	9083	9379	9483	10428	10156	9697

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Il y a environ 320 000 habitants dans GPSO. Combien vivent en situation de pauvreté?
10 000, 20 000, 30 000? **27 000**
- Par rapport aux autres communes de GPSO, comment se situe votre commune en terme de taux de pauvreté? **Le taux de pauvreté est inférieur à 10% dans toutes les communes sauf à Meudon en raison de la concentration de populations à faibles revenus vivant à Meudon-la-Forêt**
- Y a-t-il un **accroissement** ou une baisse depuis 2009? **Depuis 2016, le taux de pauvreté global a baissé mais pas pour les plus jeunes et les plus âgés**
- Parmi les allocataires à faible revenu, les familles monoparentales sont-elles les plus nombreuses? **Non ce sont les personnes seules si l'on considère l'ensemble des allocataires et pas seulement les familles avec enfants**
- Quelle est la répartition spatiale des populations à faible revenu : concentrée, dispersée etc..) **Les populations à faibles revenus sont concentrées dans certains quartiers : centre ville et coteau gauche à Sèvres et à Chaville, bords de Seine à Boulogne-Billancourt, Meudon et Issy-les-Moulineaux (+Hauts d'Issy), en bordure du périphérique à Vanves**

Répartition spatiale

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 quartier³ du Grand Paris Seine Ouest (*données 2020*)



Des populations de plus en plus ancrées dans la pauvreté dans le 92

- 37300 allocataires dépendent à 100% des ressources versées par la CAF en 2020
- 37% des allocataires du RSA sont depuis plus de quatre ans dans le dispositif
- Une hausse importante de l'aide alimentaire (17 200 familles dépendant de l'aide alimentaire en 2019 via 31 associations (source BAPIF))

Et pourtant, les prestations sociales (allocations familiales, allocations logement, minima sociaux) jouent un rôle important dans la lutte contre la pauvreté. Au niveau de la France entière, elles réduisent le taux de pauvreté de 22% à 14,1%.

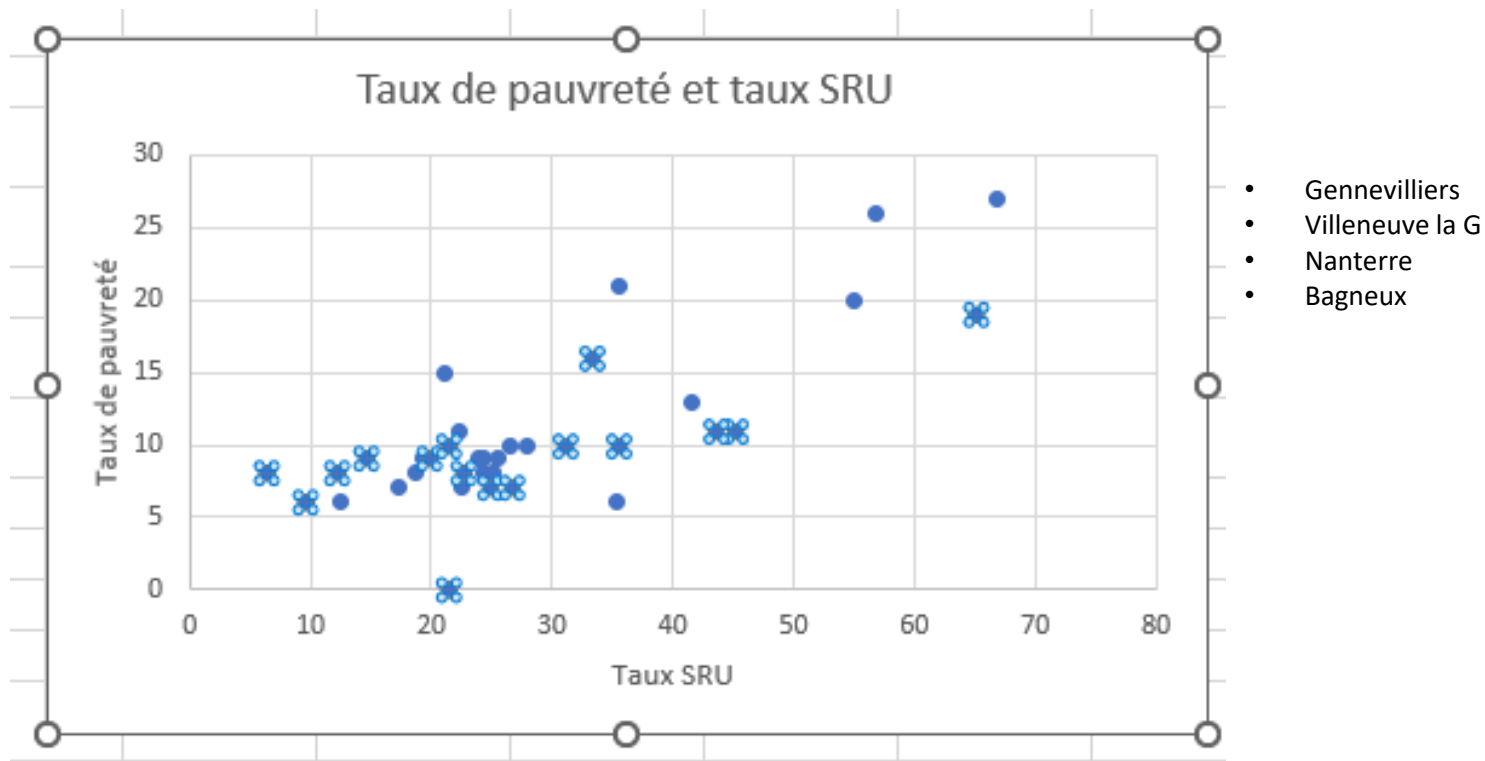
92

Quelques données-repères (pour une personne et par mois)

- 1863 € Budget décent pour une personne seule dans la MGP (cf rapport CNLE)
- 1380 € revenu d'exclusion pour les AL
- 1353 € Smic net (35h) au 1^{er} janvier 2023
- 1114 € Plafond PLAI
- 1063 € **Seuil de pauvreté 2021**
- 961,08 € Minimum Vieillesse au 1^{er} janvier 2023
- 956,65 € AAH au 1^{er} janvier 2023
- 916 € 1^{er} quartile des Demandeurs de LLS en IdF L 441-1 CCH 2023
- 598 € RSA (moins le forfait logement de 71,82 € si AL) au 1^{er} janvier 2023
- 206,8 € ADA

De grandes inégalités dans les communes

(2)



- Pour Taux SRU 35%: Le Plessis 6%, Suresnes 10%, Colombes 16%, Clichy 21%
- Pour taux de pauvreté autour de 10%, Boulogne-B 14,7%, Montrouge, 21,8%, Courbevoie 22%, Puteaux 28%, Clamart 31,1%, Suresnes 35%, Fontenay 43%

Le rôle et l'importance de l'allocation-logement (1)

Place de l'allocation logement dans les prestations de la CAF dans le 92

Soutien aux familles fragilisées: **587,5 M€**

■ Revenu de solidarité active (RSA)	199,20 M€
■ Allocation aux adultes handicapés (AAH + compléments)	179,18 M€
■ Prime d'activité (PPA)	153,91 M€
■ Allocation de soutien familial (ASF)	29,94 M€
■ Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)	20,11 M€
■ Aide à domicile	3,36 M€
■ Allocation journalière de présence parentale (AJPP)	1,86 M€

Amélioration de l'habitat et du cadre de vie
305,2 M€

■ Aide personnalisée au logement (APL)	153,21 M€
■ Allocation de logement à caractère social (ALS)	104,34 M€
■ Allocation de logement à caractère familial (ALF)	42,67 M€
■ Animation de la vie sociale et cadre de vie (dont Adil, FSL, accès logement)	5,03 M€

Conciliation vie familiale, professionnelle et sociale: **749,3 M€**

■ Accompagnement des familles (AF, CF, all. forf., ARS)	334,59 M€
■ Petite enfance (Paje, CLCA, CMG, prime naissance/adoption, Prepare)	217,31 M€
■ Accueil de la petite enfance	159,20 M€

Le rôle et l'importance de l'allocation- logement (2)

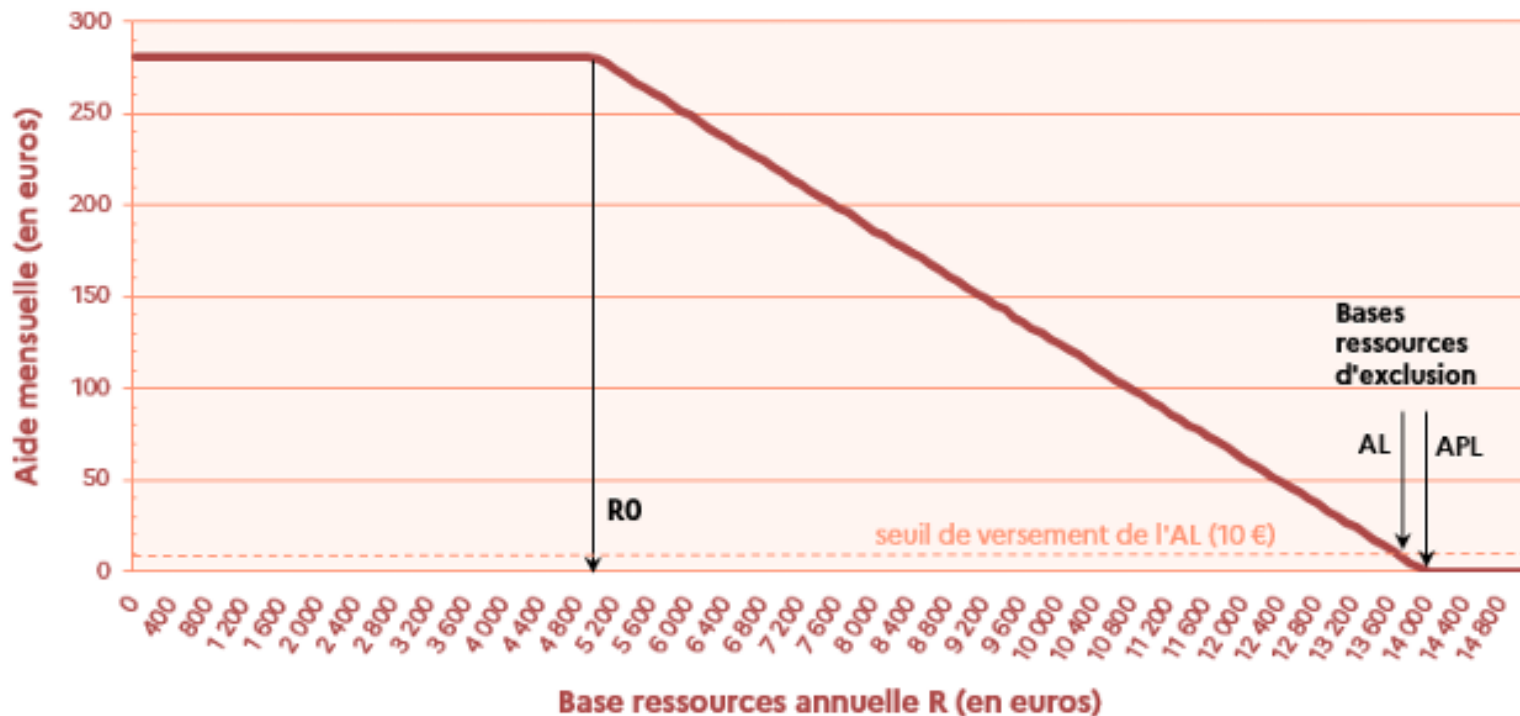
Montant du plafond de loyer L (en euros) (à compter du 01/07/22)

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

Le rôle et l'importance de l'allocation-logement (3)

Montant de l'aide mensuelle selon le revenu
 (calcul pour une personne seule, en zone II métropole en locatif ordinaire,
 au loyer plafond) (hors application de la RLS)



R0 correspond à un abattement forfaitaire appliqué aux ressources des ménages. Il s'agit par ailleurs du seuil de ressources annuelles au-delà duquel l'aide commence à décroître.. Pour une personne seule R0 égale 4949 €
 Autrement dit, un ménage dont les ressources annuelles sont inférieures ou égales au R0 a une aide personnelle au logement maximale.

EVOLUTION DU RESTE À VIVRE EN FONCTION DU PRIX AU M² POUR UNE PERSONNE AYANT UN REVENU DE 500€ ET LOGEMENT DE 30M²

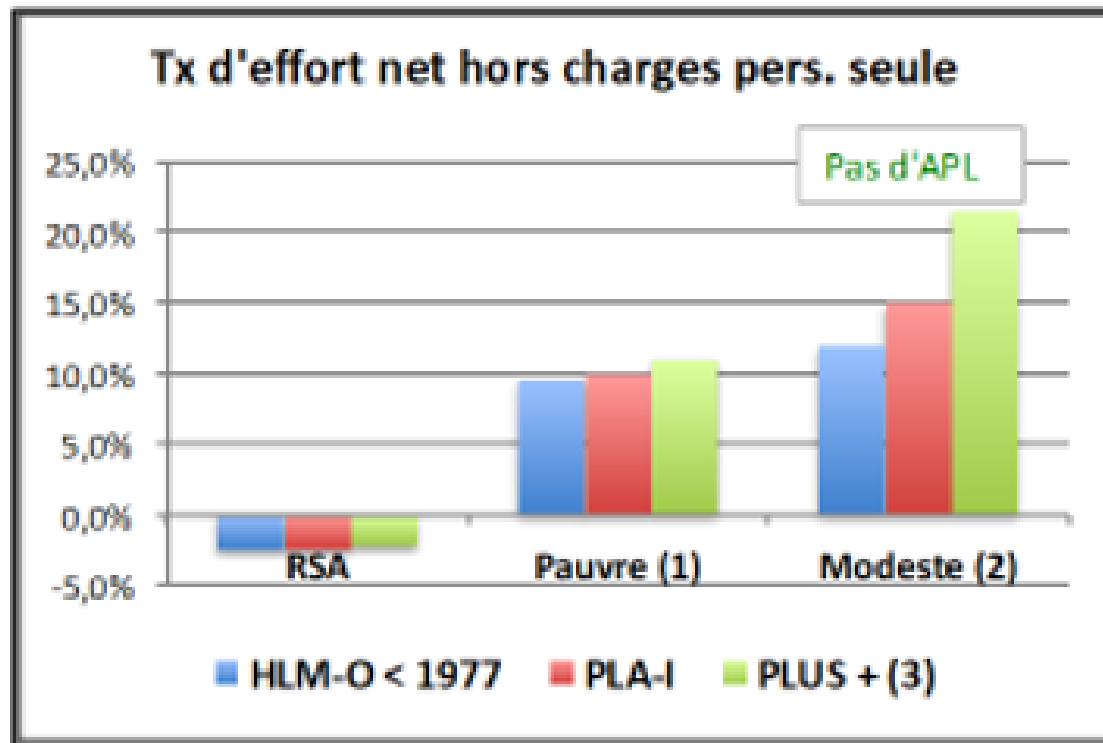
LOYER	180 €	220 €	260 €	300 €	600 €
Prix au m ²	6 €/m ²	7,3 €/m ²	8,7 €/m ²	10 €/m ²	20 €/m ²
AL minimale	172 €	212 €	252 €	289 €	289 €
Reste à vivre	16,4 €	16,4 €	16,4 €	16,3 €	6,3 €
AL maximale	212 €	252 €	292 €	329 €	329 €
Reste à vivre	17,7 €	17,7 €	17,7 €	17,6 €	7,6 €

Le rôle et l'importance de l'allocation-logement (5)

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.

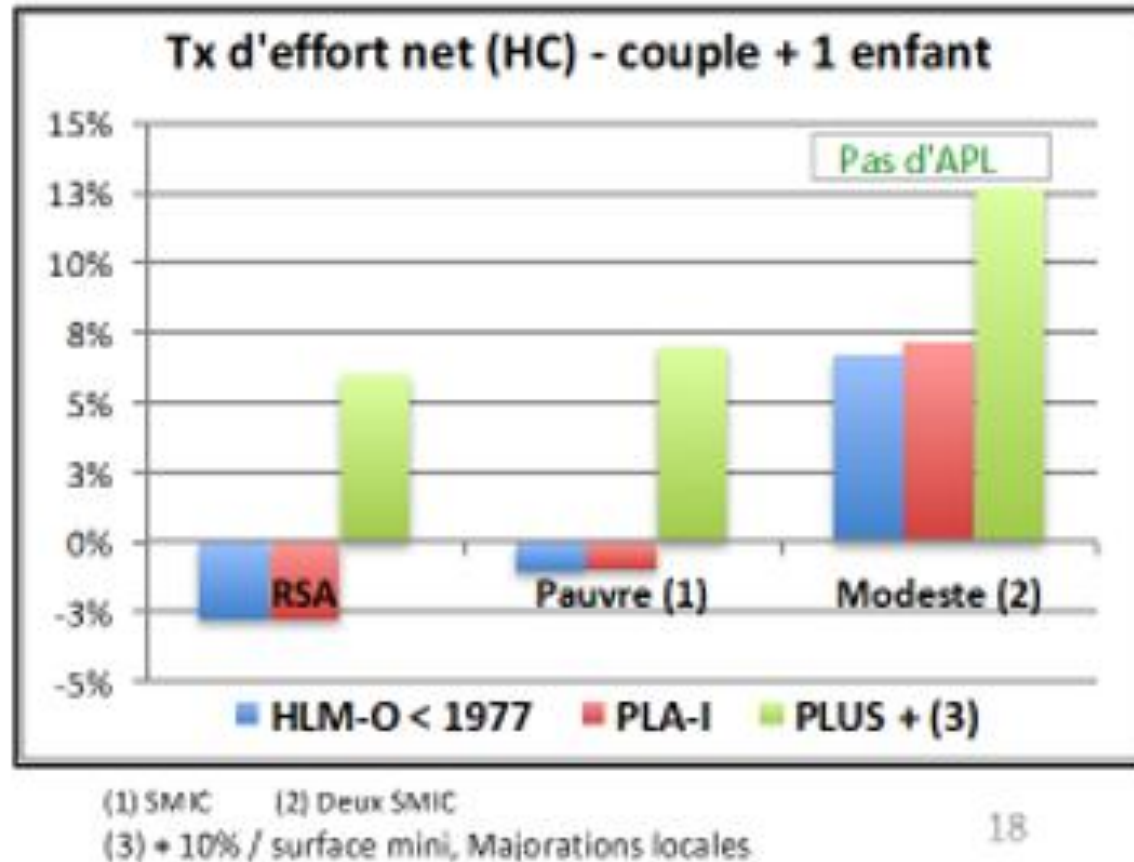
Le rôle et l'importance de l'allocation-logement (6)



(1) 2/3 SMIC (2) SMIC

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

Le rôle et l'importance de l'allocation-logement (7)

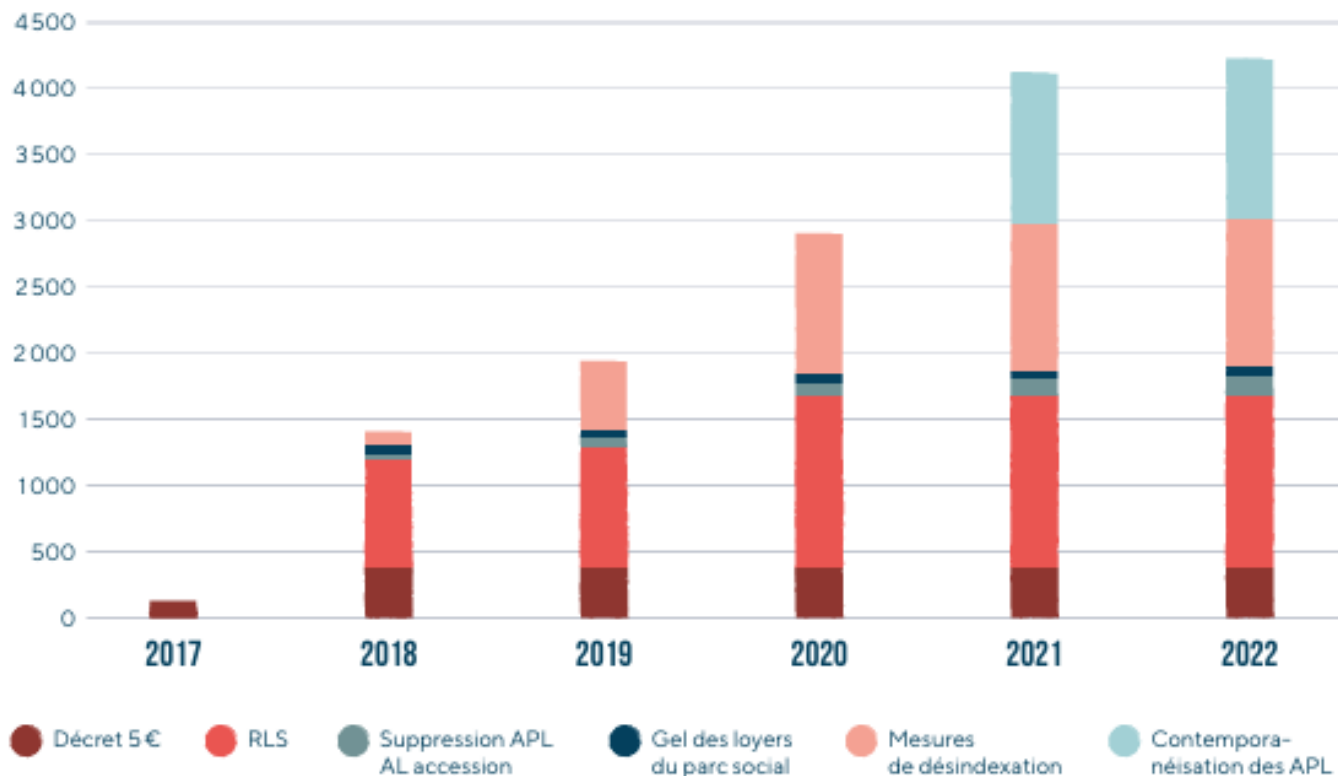


Le rôle et l'importance de l'allocation- logement (4)

MESURES D'ÉCONOMIE SUR LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT 2017-2022 (MONTANTS EN MILLIONS €)

Source : Documents budgétaires / Calculs USH

Millions d'€



OÙ SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?

Données: **Résumé des chiffres clefs** Tableau 2

Sources CAF 2022

	Locataire Parc Privé	Locataire Parc Social	Accédant ou vivant en établissements	Autres	Total
Ménages bas revenu (RUC)	3 058	2 875	570	5 059	11 562
Bénéficiaires du RSA	754	987	176	2 320	4 255

Dans le parc social de GPSO, il y a 25 % de bénéficiaires d'allocation logement.
23 % des bénéficiaires du RSA sont logés dans le parc social. Ces bénéficiaires du RSA représentent 3,1 % de l'ensemble des locataires de ce parc.

22,5% des locataires du parc social sont des bénéficiaires d'une AL (26,5% dans le 92)

OÙ SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?

Données: **Résumé des chiffres clefs** Tableaux 2 et 3

	Locataire Parc Privé	Locataire Parc Social	Accédant ou vivant en établissements	Autres	Total
Ménages bas revenu (RUC)	3 058	2 875	570	5 059	11 562
Bénéficiaires du RSA	754	987	176	2 320	4 255

Données: tab 3-2-4-c,

Ménages ayant des difficultés de maintien dans le logement	Locataires du parc privé	Locataires du parc social
Nombre de bénéficiaires d'une AL (RUC)	10 149	7 162
dont ayant un taux d'effort net >30%	4 033	874
	40%	12%



Conditions de logement des RSA "autres"		
Total	2 320	100%
Hébergés chez des tiers	1 535	66%
Hébergés en collectif	61	3%
Autres situations sans résidence stable	468	20%

Données: Tab 3-3-2-a

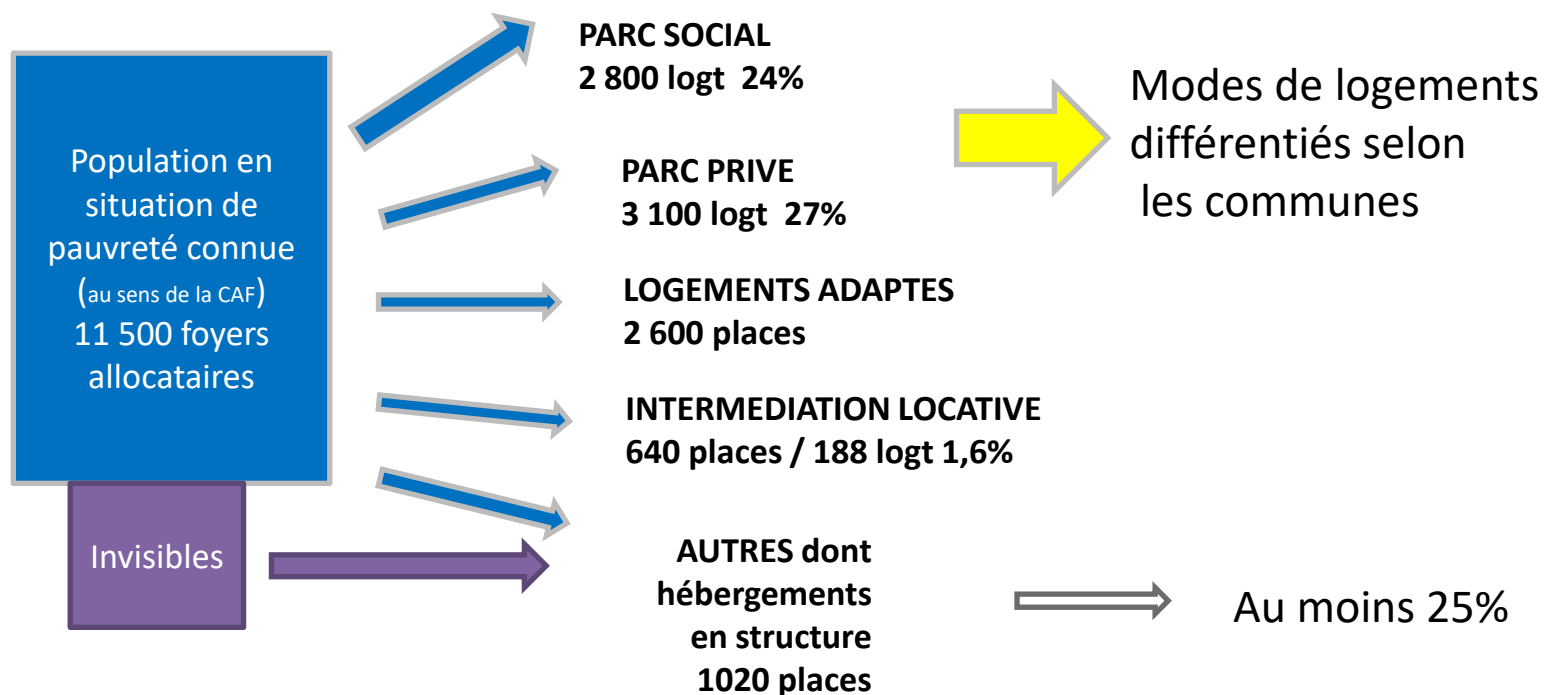
OÙ SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?

Données: **Résumé des chiffres clefs** Tableaux 6

Tableau 6

	Nombre de places au 31/12/2022	Nombre de places pour 1 000 habitants au 31/12/2022	Nombre de places pour 1 000 habitants dans la Métropole du Grand Paris (31/12/2022)
Places d'hôtel	289	0,9 ‰	10,1 ‰
Hébergement (CHU, CHRS, CADA)	404	1,1 ‰	4,5 ‰
Hébergement pour migrants et réfugiés	321	0,9 ‰	0,3 ‰
Places en logements adaptés (PF, FJT, FTM, RS)	2 624	7,7 ‰	9,0 ‰
Places en intermédiation locative (solibail,...)	639 pour 188 logements	2,0 ‰	2,5 ‰

OÙ SONT LOGÉS LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?



Données: **Résumé des chiffres clefs** Tableaux 2 et 6

	Population	320 460
Nombre de personnes sans logement personnel	Nombre de places en hôtel (12/2022)	289
	Nombre de personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté (2021)	3349
	NP des Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres (2022)	3830
	TOTAL	7468
	% de la population de GPSO	2,3%
Locataires ayant un taux d'effort net >30%	Nombre de ménages	4907
	TOTAL nombre de personnes	12268
	% de la population de GPSO	3,8%
ENSEMBLE		19736
Part de GPSO		6,2%

Comme pour la pauvreté, GPSO n'échappe au Mal Logement

Au minimum 6,2% en situation de mal-logement

Nombre de ménages demandeurs de logement social hébergés	4956	Nombre de domiciliations	565
--	------	--------------------------	-----

À cela s'ajoutent:
Les autres personnes sans-abri, Les propriétaires pauvres, les logements indignes (2487 en 2017/ 2707 en 2013), les surpeuplements accentués (2796).....

		2022	2018
	Population	320 460	319 000
Nombre de personnes sans logement personnel	Nombre de places en hôtel	289	488
	Nombre de personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté	3349	2449
	NP des Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	3830	1543
	TOTAL	7468	4480
	% de la population de GPSO	2,3%	1,4%
Locataires ayant un taux d'effort net >30%	Nombre de ménages	4907	3514
	TOTAL nombre de personnes	12268	8785
	% de la population de GPSO	3,8%	2,8%
ENSEMBLE		19736	13265
Part de GPSO		6,2%	4,2%

Comme pour la pauvreté, GPSO n'échappe au Mal Logement

Pauvreté et mal-logement sont liés?

Est-ce que être pauvre c'est être mal-logé?

- **Est-ce qu'être dans le parc social c'est être mal-logé?**

En principe non

Mais surpeuplement, quartier stigmatisé, mauvais entretien, passoire thermique..
Les QPV représentent 16% du parc social avec 40% de bas revenu

- **Est-ce que loger dans le parc privé, c'est être mal-logé?**

Très probablement: loyer trop cher, surpeuplement, logement indigne
La fin du parc social de fait?

40% des locataires du parc privé percevant un AL ont un taux d'effort net > à 30%
6 800 logements sans confort sanitaire

- **Est-ce qu'être dans une structure d'hébergement, c'est être mal-logé?**

Est-ce qu'héberger c'est loger?

OU SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?

Evolution de la situation de logement des populations à bas revenu entre 2011 et 2020 dans le 92

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	accédants ou vivant en établissement	Autres	TOTAL
2011	19328	20848	3480	27507	71153
2020	19577	24672	2971	36391	83611
taux d'accroissement	1,30%	18,30%	-14,60%	32,30%	17,50%

Part dans le parc social
29%
30%

PLAN

3 Les solutions

- a) Le logement social
 - Caractéristiques
 - Sa dynamique (dont loi SRU)
 - L'occupation du parc social et le défi d'accueillir les bas-revenus
- b) L'hébergement
 - Un secteur en forte croissance pour faire face aux exclus du logement
 - Les politiques (Le logement d'abord, La notion de logement social, Les politiques de rééquilibrage, Le pdalhpd)
- c) L'accès au logement social
 - Les enjeux des attributions.
 - Les modalités d'accès au logement social
 - Les critères de priorité
 - La demande et l'attribution de logements social dans GPSO, la question du relogement des publics prioritaires et des 1^{er} quartiles ;Tableau de synthèse de l'OPML

Les solutions-Le logement social

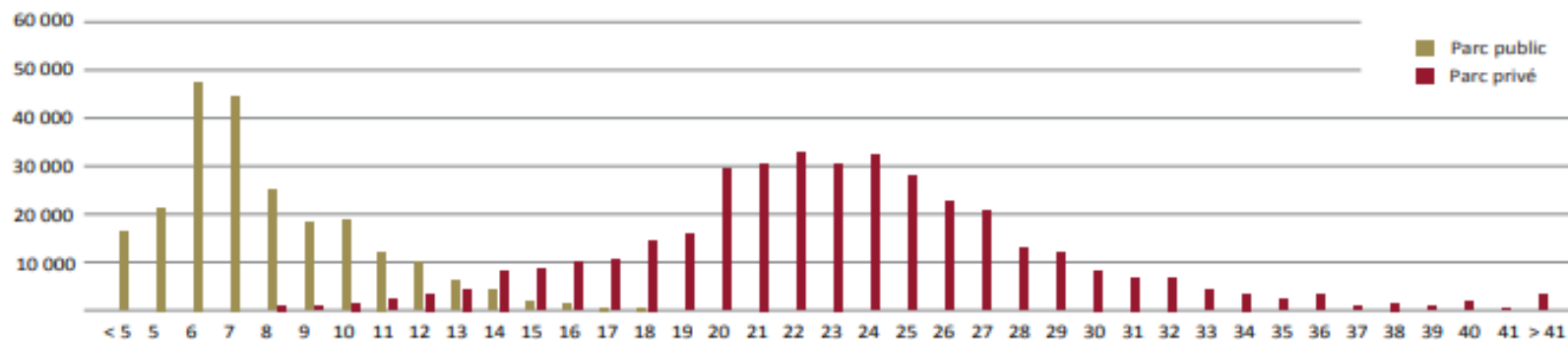
- 1. Le logement social** : *définitions et situation dans GPSO.*
- 2. Le parc social et sa dynamique**: *impact et mise en œuvre de la SRU, l'évolution de la production et du stock*
- 3. L'occupation du parc social** : *Un défi: accueillir des ménages à faible revenu rôle social , accessibilité aux 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)*

Un marché du logement locatif bipolaire

GRAPHIQUE 9

Répartition des logements des parcs social et privé à Paris par tranche de 1 euro/m² en 2017 SOURCE : OLAP, RPLS (DRIHL)

Lecture du graphique : un peu plus de 20 000 logements sociaux ont un loyer compris entre 5 et 6 euros/m² par mois



Source: ANIL Marchés locaux de l'habitat : Complémentarité des parcs locatifs privé et public

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 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

Loyers variables selon les financements:

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

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 GPSO

- **30 375 logements sociaux** tous types confondus, en 2021, soit **20,3 %** des résidences principales,
- **29 570 logements sociaux ordinaires**
 - Taux imposé par la loi SRU = 25%,

Ancienneté du parc (année de construction)

23% du parc construit depuis 2000
18% de 1980 à 1999 (soit 20 ans)
19% de 1965 à 1979 (soit 15 ans)
21% de 1946 à 1964 (soit 19 ans)
18% avant 1946

Type de financement

Parc à bas loyer **44%**
(4% PLAI, 40% PLUS avant 1977)
Autre **55%**
(32% PLUS après 1977, 14% PLS, 10% PLI et autres)

Répartition du parc par commune et par bailleur (logements conventionnés uniquement) - Source : RPLS 2021

	Boulogne-Billancourt	Chaville	Issy-les-Moulineaux	Marnes-la-Coquette	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville-d'Avray	Total
Association Foncière Logement	311	67			136	12	14	5	545
Association France Euro Habitat	1								1
ESH Solidarité & Logement			104						104
ESH 1001 Vies Habitat	133	90	114				1061	38	1436
ESH Aximo		25	435						460
ESH Batigere Île de France	231		300			0	190	5	726
ESH CDC Habitat Social	937	47	547		191	159	191	189	2261
ESH Emmaüs Habitat		83	72			130			285
ESH Erilia	106							92	198
ESH Habitat Social Français	51								51
ESH Immobiliere 3F	835	112	177	83	111	1426	125	188	3057
ESH Immobiliere du Moulin Vert	14						30		44
ESH Interprofessionnelle de la Région Parisienne	49	56			1511				1616
ESH La Sabliere	158	73			10		93		334
ESH L'habitation confortable	155								155
ESH Logirep	8								8
ESH Pierres et Lumieres					42				42
ESH Espace Habitat Construction		82							82
ESH Antin Résidences							77		77
ESH Logis Transports/RATP Habitat	121				217				338
ESH Residences le Logement des Fonctionnaires	57		155						212
ESH Seqens	284	61	146		14	130	108	26	769
ESH Toit et Joie - Poste Habitat	19						309		328
ESH Vilogia	121		128			25			274
OPH Hauts-de-Seine Habitat	1724	1094	474	25	208	311	707		4543
OPH Paris Habitat	1030								1030
SA Coopérative Habitats solidaires					1				1
SA Coopérative SNL- Prologues	4	4	4		5		1		18
SEM Adoma						1			1
SEM CDC Habitat	1				66		142		209
SEM Regie immobiliere de la Ville de Paris	102		124						226
SEM Seine-Ouest Habitat et Patrimoine	1060	84	3841		2342		38		7365
Opérateur national de vente HLM Action Logement			47						47
Societe fonciere d'Habitat et d'Humanisme			1						1



35 bailleurs

Situation et évolution du parc dans le 92

Evolution du prix des loyers

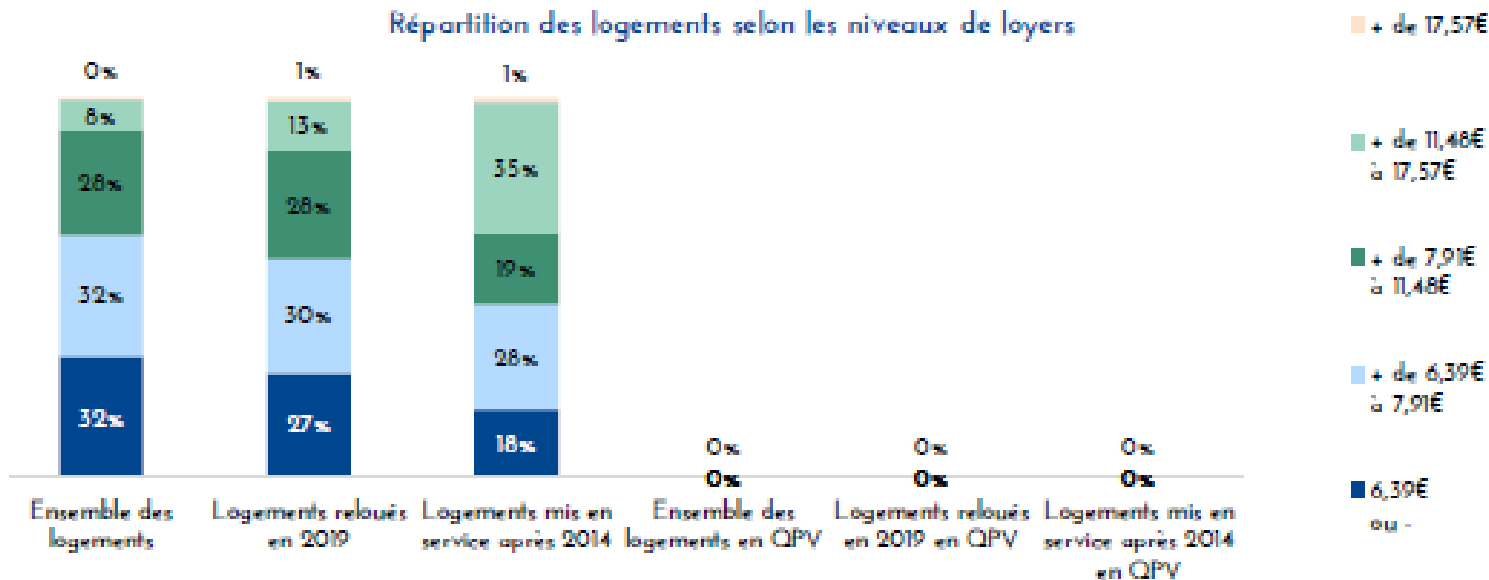
Type de financement	Loyer moyen au m ² (ensemble des logements)	Loyer moyen au m ² (lgts reloués en 2021)	Loyer moyen au m ² (mises en service 2017 à 2021)	Loyer moyen (ensemble des logements)	Loyer moyen (logements reloués en 2021)	Loyer moyen (mises en service entre 2017 et 2021)
PLUS avant 1977	6,46 €	6,95 €		370 €	370 €	
PLAI	7,23 €	7,47 €	7,21 €	370 €	340 €	400 €
PLUS après 1977	8,24 €	8,83 €	8,91 €	490 €	480 €	520 €
PLI et divers	11,18 €	11,88 €	15,63 €	750 €	760 €	970 €
PLS	11,86 €	14,05 €	14,20 €	670 €	640 €	790 €
Total	8,25 €	9,54 €	11,11 €	480 €	500 €	640 €

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE EN PRIX

31,9% (QPV : Nd)

des logements ont un loyer inférieur ou égal à 6,39€/m² de surface habitable

Répartition des logements selon les niveaux de loyers



7,56€/m²

c'est le loyer moyen (en m² de surface habitable)

Source AORIF portraits de territoire

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 2022, 17 communes déficitaires sur 36, BNS (3/6), POLD (6/11), GPSO (4/8), VSGP (4/11). Il y en avait 19 auparavant (sortie d'Issy-les-Moulineaux et de Rueil-Malmaison). Pour la période 2020-2022, 6 communes ont atteint leurs objectifs quantitatifs et 12 leurs objectifs qualitatifs.

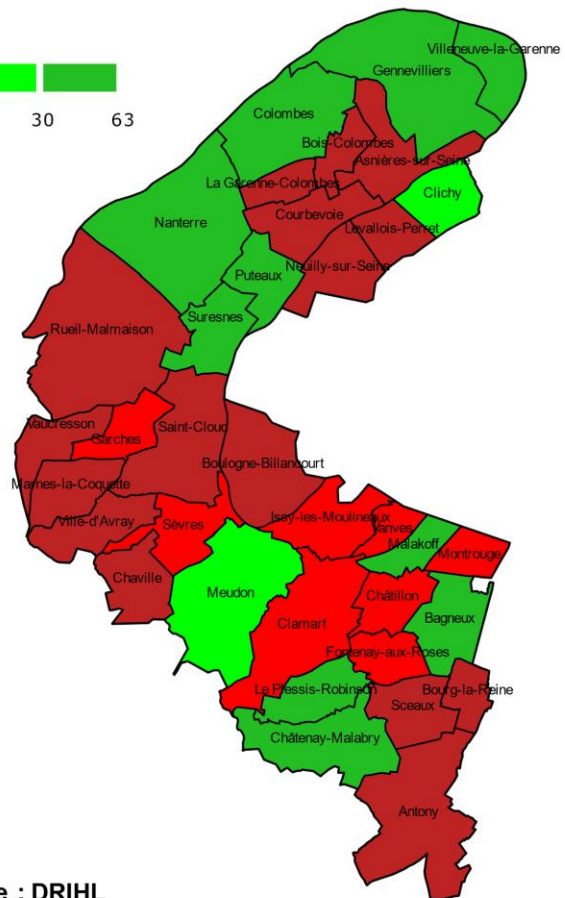
➤ Le préfet a prononcé la carence pour 9 communes :

- Les 7 communes déjà carencées au titre du bilan 2017-2019 le sont à nouveau (Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud et Ville d'Avray

Deux communes nouvelles : La garenne-Colombes et Vaucresson.

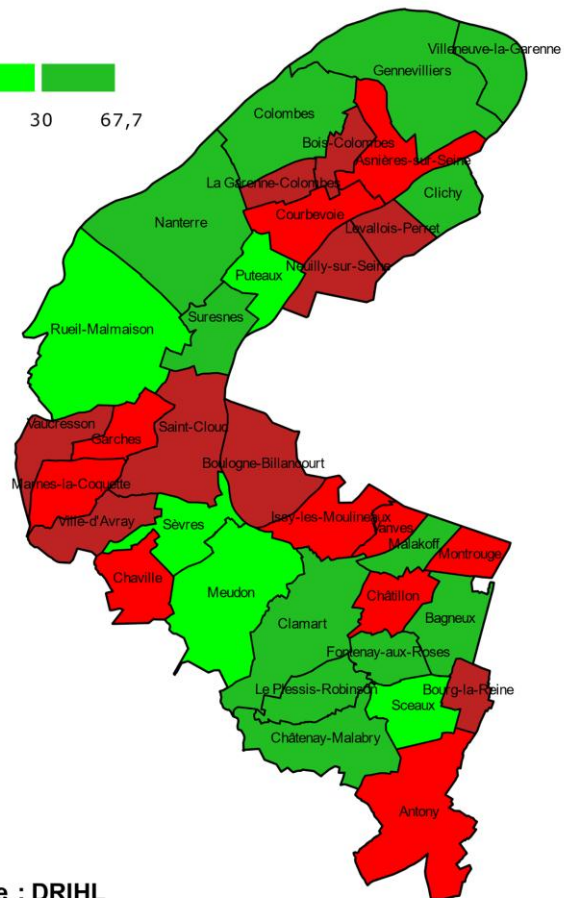
Commune	Taux SRU au 01/01/2022
Boulogne-Billancourt	15,3%
Chaville	25,1%
Issy-les-Moulineaux	25,4%
Marnes-la-Coquette	21,2%
Meudon	27,5%
Sèvres	26,1%
Vanves	24,9%
Ville-d'Avray	12,9%
Hauts-de-Seine	28,8%

2003



Source : DRIHL

2021



Source : DRIHL

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](#)

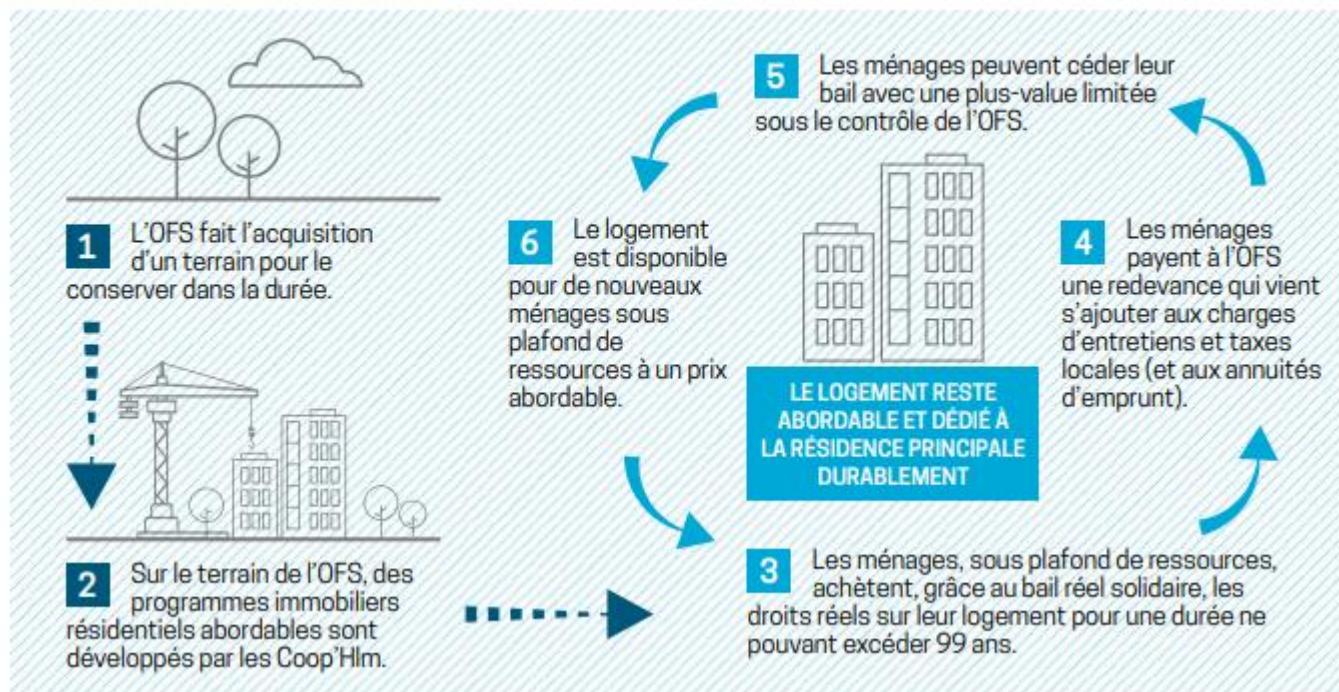
Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés... les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession.

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'accès 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 : Boulogne-Billancourt, Ville d'Avray
 - Pour les communes dont le taux SRU est compris entre 21 et 23 % : 50 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser: Marnes-la Coquette
 - Pour les communes dont le taux SRU est supérieur à 23 % : 100 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser. Vanves

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-Colon	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

➤ Les contrats de mixité sociale (loi 3DS)

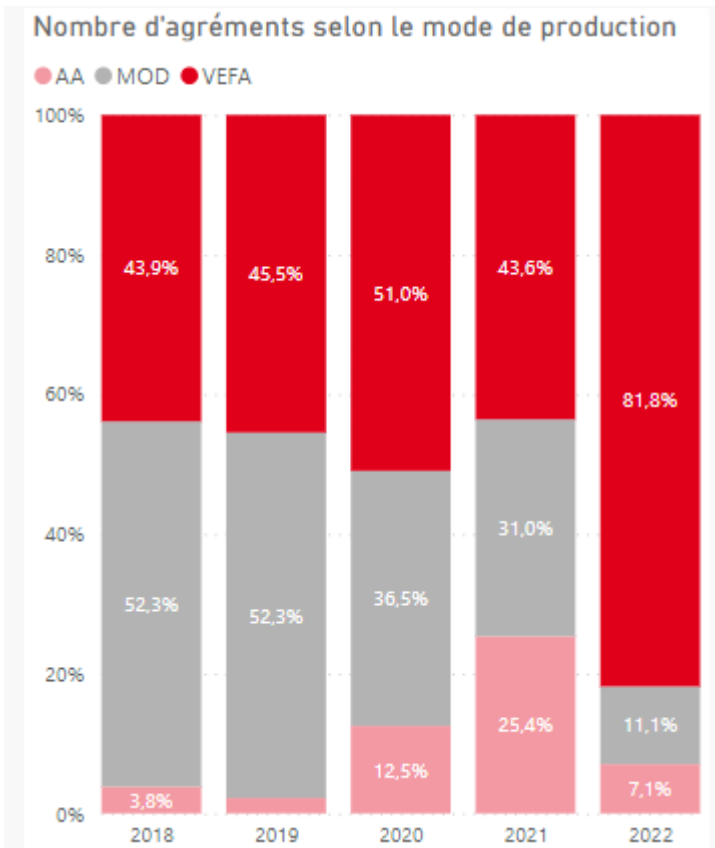
Le contrat de mixité sociale est d'abord un contrat d'engagement de moyens qui vise à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire en logements sociaux au sens du dispositif SRU. Mais il est également un outil juridique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

Source AORIF

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

	2016	2018	2019	2022
Livraisons	149	388	104	428
Acquisition	24	9	69	49
Démolition	35	68	9	182
Vente	48	76	142	41
Solde	90	253	22	254
taux évolution du parc	0,3%	0,8%	0,1%	0,8%

Source :AORIF

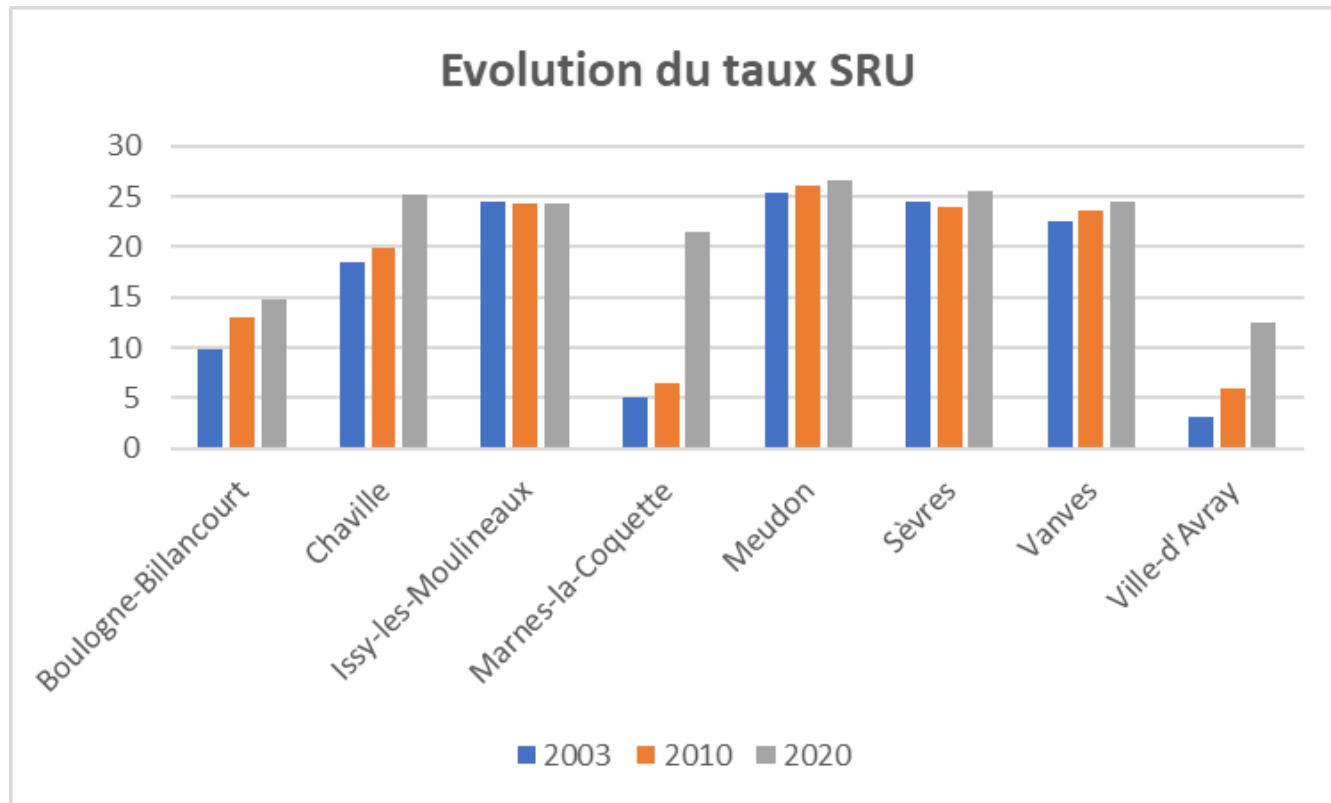
LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE EN VOLUME

Accroissement du parc social (selon la loi SRU) sur le territoire GPSO

2003		2020				% de logements financés sur la période 2003-2019		
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	dont logements familiaux	dont autres	Loi SRU (% logts sociaux)	PLAI	PLUS	PLS
23 791	17,4 %	31 114 dont 0 en QPV	28 754	2 360	20,5 %	26,4 %	34,1 %	39,5 %

Données: **Résumé des chiffres clefs**

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE



Il manquerait **7298** LLS pour atteindre les 25% pour l'ensemble des communes déficitaires sur le territoire GPSO (rappel 1.063 attributions HM en 2020)

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

Entre 2003 et 2020, le parc social (au sens SRU) s'est accru de 7 323
Dont 4 662 provenant des communes dont le taux était inférieur à 25%

Il manquerait **7298** LLS pour atteindre les 25% pour l'ensembles des communes déficitaires sur le territoire GPSO (rappel 1 063 attributions HM en 2020)

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),

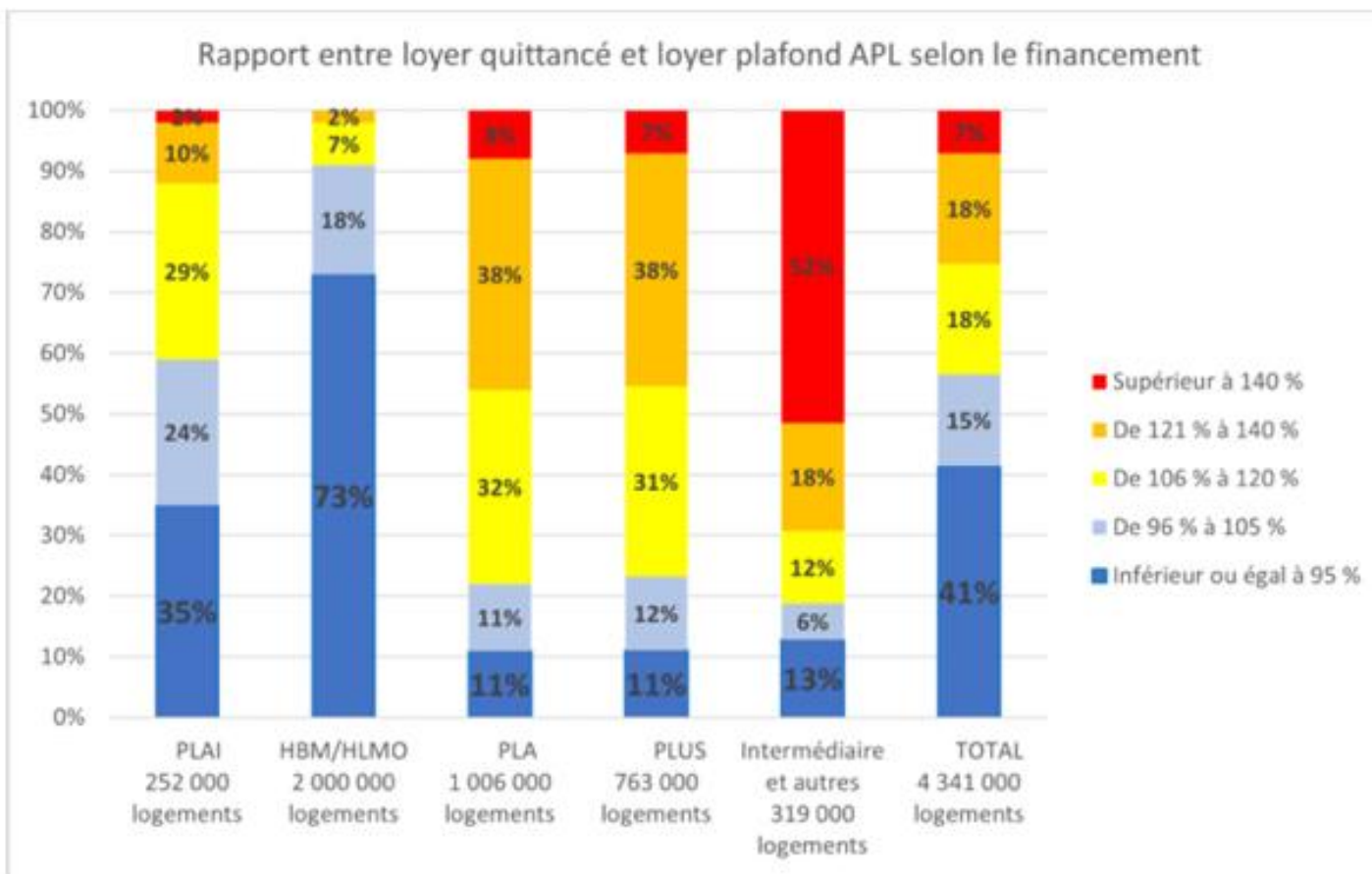
Loyer de 7,66€ donne une surface de 40 m² et de 8,66 € une surface de 36m²

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

Nombre de pièces	Loyer moyen au m ² (ensemble des logements)	Loyer moyen au m ² (lgts reloués en 2021)	Loyer moyen au m ² (mises en service 2017 à 2021)	Loyer moyen (ensemble des logements)	Loyer moyen (logements reloués en 2021)	Loyer moyen (mises en service entre 2017 et 2021)
T1	10,73 €	12,93 €	12,27 €	310 €	340 €	340 €
T2	8,76 €	9,50 €	11,36 €	410 €	440 €	510 €
T3	7,80 €	8,51 €	11,28 €	490 €	540 €	720 €
T4	7,44 €	8,20 €	9,84 €	580 €	650 €	820 €
T5 et plus	7,55 €	8,06 €	10,85 €	730 €	790 €	1 140 €
Total	8,25 €	9,54 €	11,11 €	480 €	500 €	640 €

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?

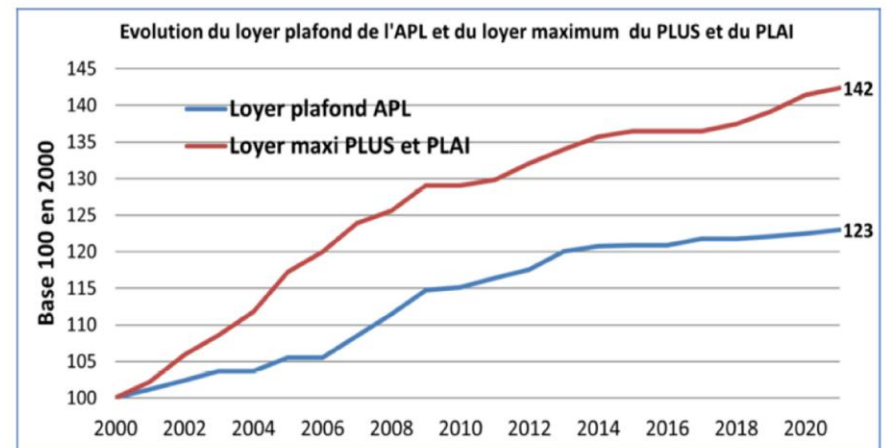
Trois leviers peuvent être actionnés pour maintenir ou accroître la proportion de logements abordables du parc social:

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


 La Nouvelle Politique des loyers

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)



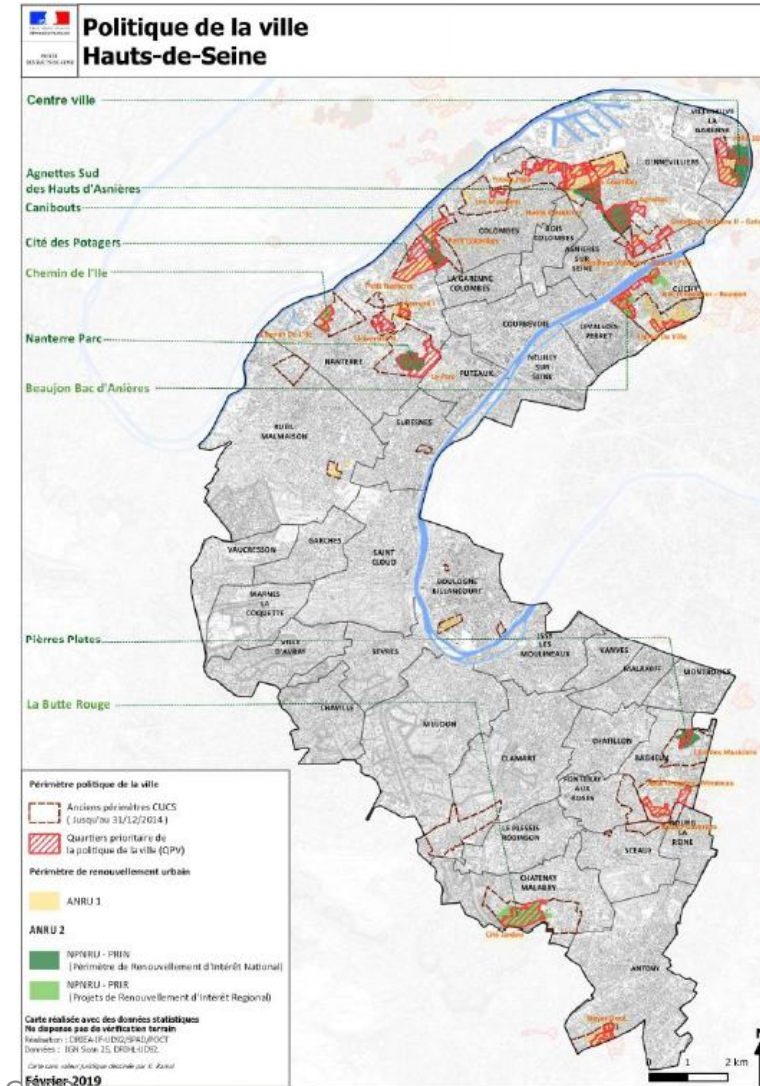
Source : RPLS, exploitation sur le parc Hlm par l'USH-Direction des études

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 ?



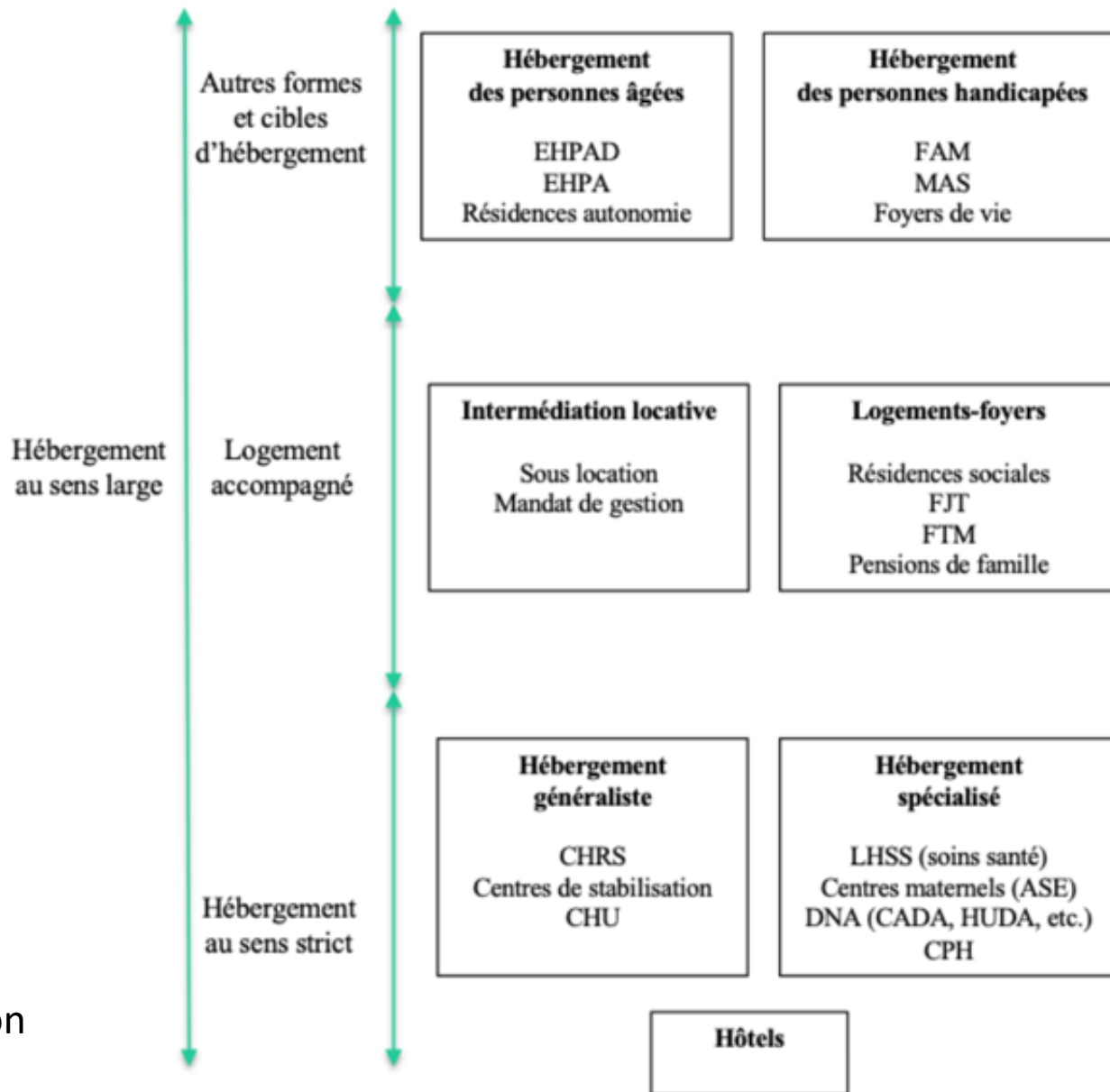
Carte 48 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIH. UD92)

Les solutions- L'HEBERGEMENT- un secteur en forte croissance

- Un secteur en forte croissance pour faire face aux exclus du logement
 - Définitions
 - Évolution
- Les politiques
 - Le logement d'abord
 - La notion de logement social
 - Les politiques de rééquilibrage
 - Le pdalhp

Un ensemble disparate

Les grandes catégories de l'hébergement



Source: Julien Damon

Une croissance rapide (1)

<p>L'hébergement, au sens strict : 5 % du parc HLM</p> <p>L'hébergement, au sens large : 20 % du parc HLM</p>	<p>L'offre d'hébergement pour les défavorisés équivalait à 1 % de l'offre HLM en 1990.</p> <p>Elle équivaut à 5 % aujourd'hui, 10 % avec le logement accompagné.</p>
<p>Une politique du logement qui est, de plus en plus, une politique de l'hébergement</p> <p>Mais des stratégies visant la fin des hébergements buttent sur la nécessité de leur développement</p>	<p>L'hébergement des personnes défavorisées est devenu une prérogative du ministère du logement. Celui-ci – qui ne s'occupe pas des demandeurs d'asile (ministère de l'intérieur) – consacre toujours plus de moyens</p>

Une croissance rapide (2)

	2016	2021
	Nbre de places	Nbre de places
Hébergement généraliste dont	77 100	102 400
CHRS	45 000	50 300
autres centres d'accueil	32 100	52 100
DNA dont	33 900	101 900
CAES		3 000
Cada	35 100	43 700
Huda		46 400
CPH	1 800	8 700
EAME	6 200	6 200
Ensemble	120 200	210 500

Rapport DREES

France entière

Une croissance rapide (3)

	2021								
	Nationalité %						Motif admission %		
	Français	Etrangers UE	Etrangers hors UE	dem Asile Dublin	dem Asile hors Dublin	BPI	Sortie de la rue	Sortie Hébergé	Arrivée sur le territoire
Hébergement généraliste dont	33	8	59	1	6	7	21	33	5
CHRS	45	7	48	1	3	7	18	30	3
autres centres d'accueil	23	8	69	1	8	6	25	36	6
DNA dont	0	0	100	6	64	22	10	22	49
CAES	0	0	100	22	58	11	41	2	48
Cada	0	0	100	0	75	16	9	14	59
Huda	0	0	100	13	65	16	12	20	49
CPH	0	0	100	0	1	94	3	86	2
EAME	60	2	38	1	5	3	6	17	2
Ensemble	19	4	77	4	35	14	16	28	25

Mode lecture: dans les CHRS, 45% sont français et 18% sorte de la rue

Rapport DREES

Dispositifs d'hébergement et de logements adaptés, et nuitées d'hôtels par territoire du 92

	Nuitées hôtels		Hébergt urgence & insertion		Total logts adaptés		Places Solibail		Migrants	
	2017	2021	2017	2021	2017	2021	2017	2021	2017	2021
VSGP	706	630	732	1 888	1 398	1 571	894	1 156	444	1 160
GPSO	557	421	212	367	2 138	2 454	544	619	206	287
POLD	1 245	1 158	841	1 347	2 369	2 510	677	847	322	190
BNS sans Argenteuil	1 070	1 357	643	1 096	2 660	3 919	999	1 200	201	929
92	3 578	3 566	2 428	4 698	8 565	9 081	3 114	3 822	1 173	2 408

➤ Entre 2017 et 2020, le parc social du 92 s'est accru de 4,6% (+ 8943 logements) et le nombre de places d'hébergement de 25% (+5117 places)

➤ Le nombre de places **en hébergement d'urgence et d'insertion, logements adaptés et solibail** pour 1 000 habitants est **en moyenne de 10,8 pour le département** allant de 8,4 pour POLD, à 10,7 pour GPSO, 11,4 pour VSGP et **20,3 pour BNS**.

Données de l'OPML

Tableau 6

	Nombre de places au 31/12/2022	Nombre de places pour 1 000 habitants au 31/12/2022	Nombre de places pour 1 000 habitants dans la Métropole du Grand Paris (31/12/2022)
Places d'hôtel	289	0,9 ‰	10,1 ‰
Hébergement (CHU, CHRS, CADA)	404	1,1 ‰	4,5 ‰
Hébergement pour migrants et réfugiés	321	0,9 ‰	0,3 ‰
Places en logements adaptés (PF, FJT, FTM, RS)	2 624	7,7 ‰	9,0 ‰
Places en intermédiation locative (solibail,...)	639 pour 188 logements	2,0 ‰	2,5 ‰

HEBERGEMENT- Les politiques

- Le logement d’abord
- La notion de logement social
- Les politiques de rééquilibrage

LE LOGEMENT D'ABORD

Le modèle dit « en escalier » légitimant une approche « logement d'abord »

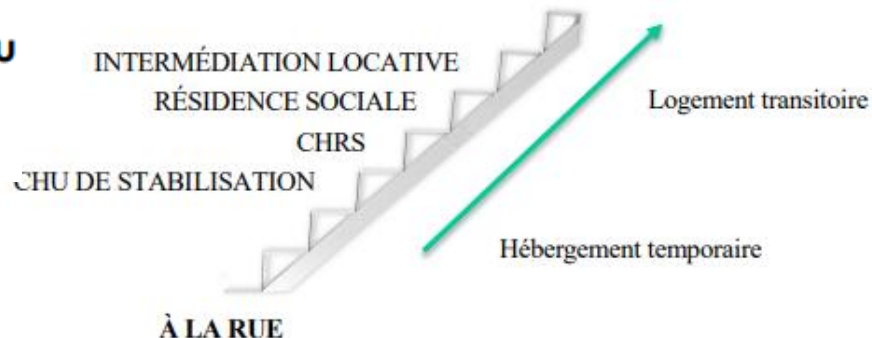
« Le Logement d'abord a proposé un nouveau cadre d'action qui a augmenté l'accès au logement des personnes sans domicile. »

Accélérer l'accès au logement et proposer des parcours d'accompagnement en croisant logement, emploi et santé

La proposition d'un **parcours d'accompagnement** sans rupture est un **élément clé** de l'insertion des personnes sans domicile dans le logement. L'atteinte de cet objectif sera facilité par les **SIAO**, véritables plateformes départementales de coordination des parcours et de facilitation de l'accompagnement pluridisciplinaire pour les personnes sans domicile.

Le **deuxième plan Logement d'abord** souhaite approfondir la **dimension partenariale** en outillant les acteurs de l'écosystème et en renouvelant les **objectifs ambitieux** d'accès au logement des personnes sans domicile.

DANS UN LOGEMENT ORDINAIRE AUTONOME



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

ARTICLE 68 (INTÉGRATION DE L'HUDA, CAES, CPH DANS LA CATÉGORIE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RETENUS DANS LE CADRE DES OBLIGATIONS POSÉES PAR LA LOI SRU

Conséquences Juridiques

Les places en CPH, CAES et HUDA seront comptabilisées au titre des logements sociaux dans le cadre des obligations posées par la loi SRU

. Conséquences sur les politiques publiques La Loi SRU a été votée pour favoriser la production de logements sociaux et agir sur l'équilibre territorial de l'offre de logements abordables, dans un contexte de crise du logement qui ne cesse de s'amplifier.

Dès lors, même s'il est indispensable de trouver des leviers pour permettre le déploiement de nouvelles places d'hébergement des demandeurs d'asile et des réfugiés, ces dispositions risquent de limiter la capacité de production de logements sociaux dont nous avons par ailleurs besoin pour sortir les personnes hébergées vers une solution pérenne.

LES POLITIQUES DE REEQUILIBRAGE en IdF

Evolution du nombre de places d'hébergement et de logement adapté eu 31/12/2022

EPT	2016	2019	2022	Objectif 2023	Atteinte de l'objectif 2022
T2 VSGP	3708	5021	6013	5708	105,3%
T3 GPSO	3223	3927	4188	4546	92,1%
T4 POLD	4900	5272	5426	8159	66,5%
T5 BNS	7438	8552	9618	7438	129,3%

Nombre d'EPCI ayant un déficit en places d'hébergement : 19 en 2019, 14 en 2022

Les solutions- L'accès au parc social

- 1. Les enjeux des attributions.**
- 2. Les modalités d'accès au logement social**
- 3. Les critères de priorité**
- 4. Tableau de synthèse de l'OPML**
- 5. 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, 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.

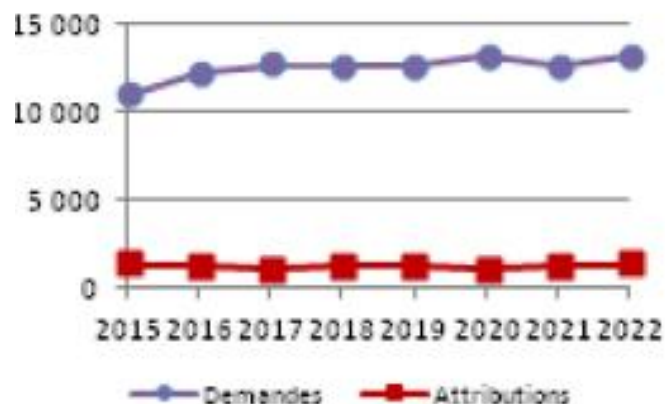
- Marine Le Pen: Assurer **la priorité nationale** d'accès au logement social et à l'emploi

Demandes 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,

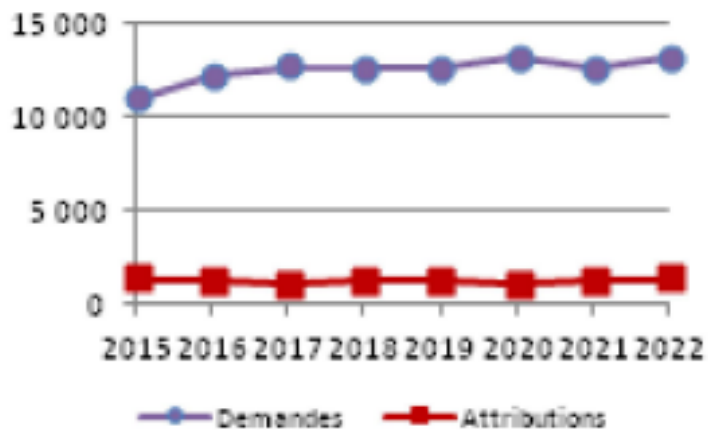
Demandes et Attributions de Logements Sociaux Hors Mutations - Grand Paris Seine Ouest



	2015	2022
Nombre de demandeurs	15 214	18 583
dont hors mutation	11 027	13 211

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL

Demands et Attributions de Logements Sociaux Hors Mutations - Grand Paris Seine Ouest



Total des demandes au 31/12/2022:

18 583 dont

Mutation 5 372 29%

Hors mutation 13 211 71%

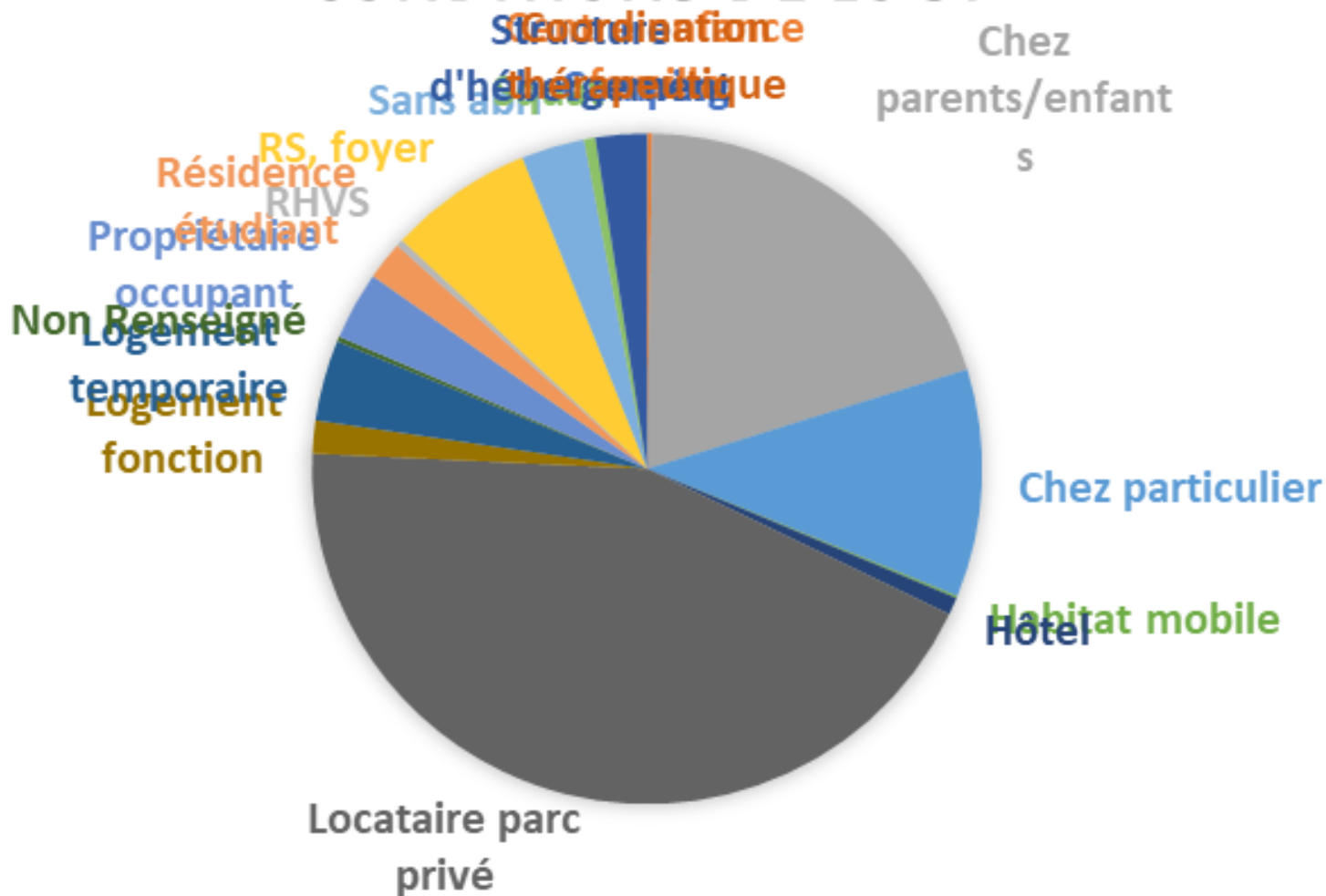
- logé parc privé 5 977 32%

- sans logt perso 4 806 26%

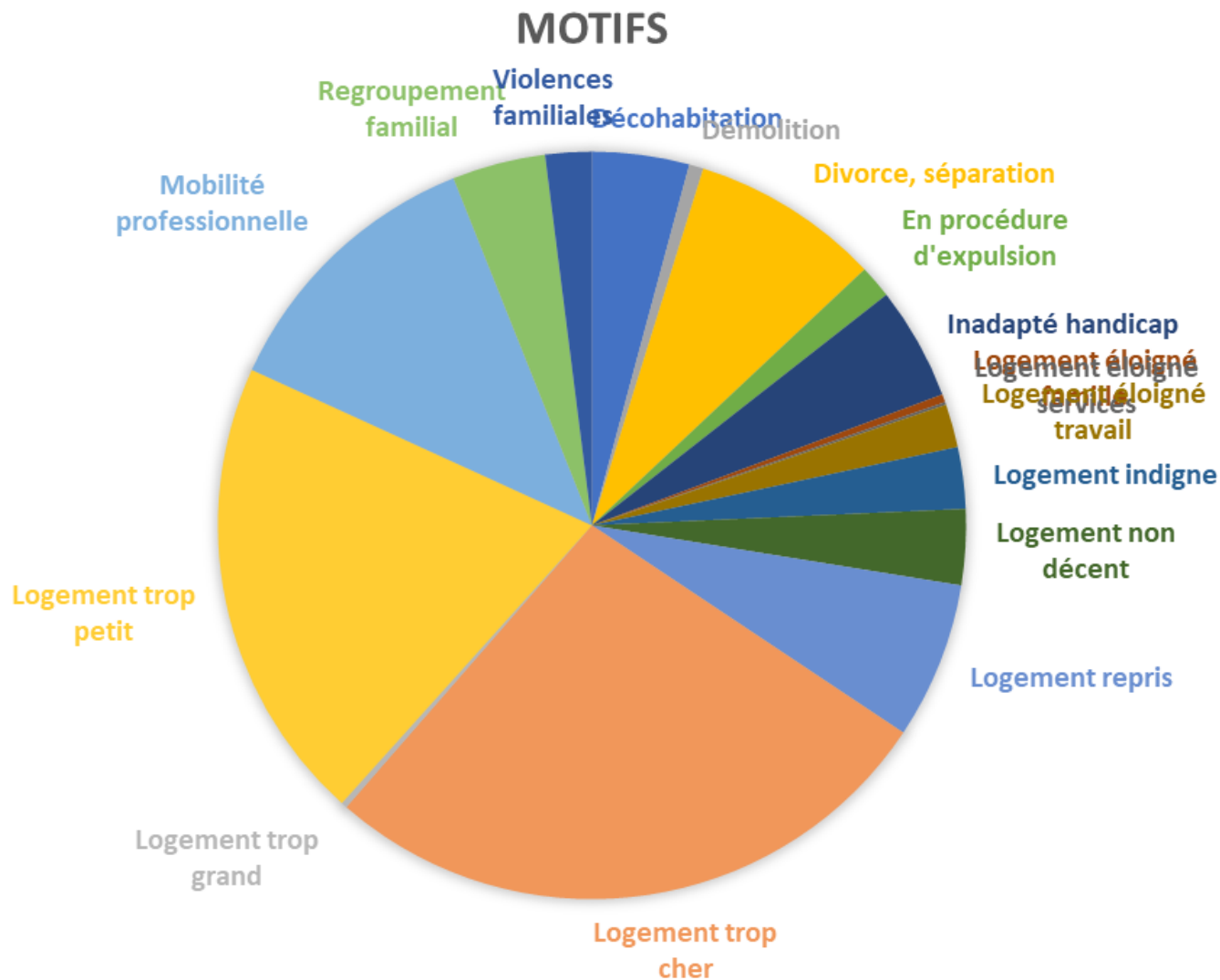
Données: Tableau 5 **Résumé des chiffres clefs**

Tab 3-3-2-d

CONDITIONS DE LOGT

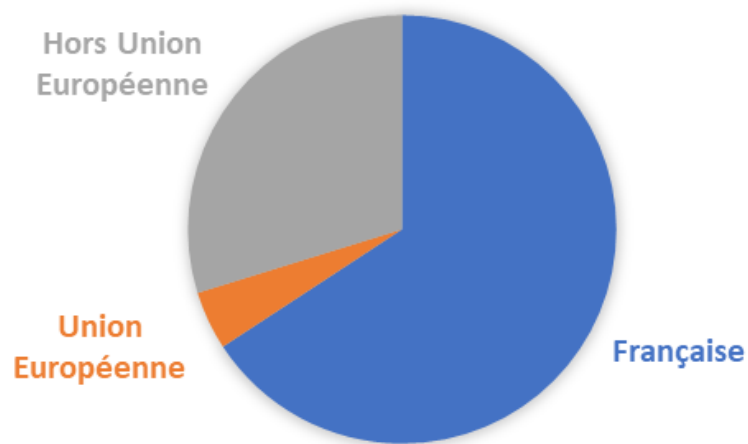


MOTIFS DE DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL



DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL

NATIONALITÉ DES DEMANDEURS HORS MUTATION GPSO



Français 65%
Union Européenne 5%
Hors UE 30%

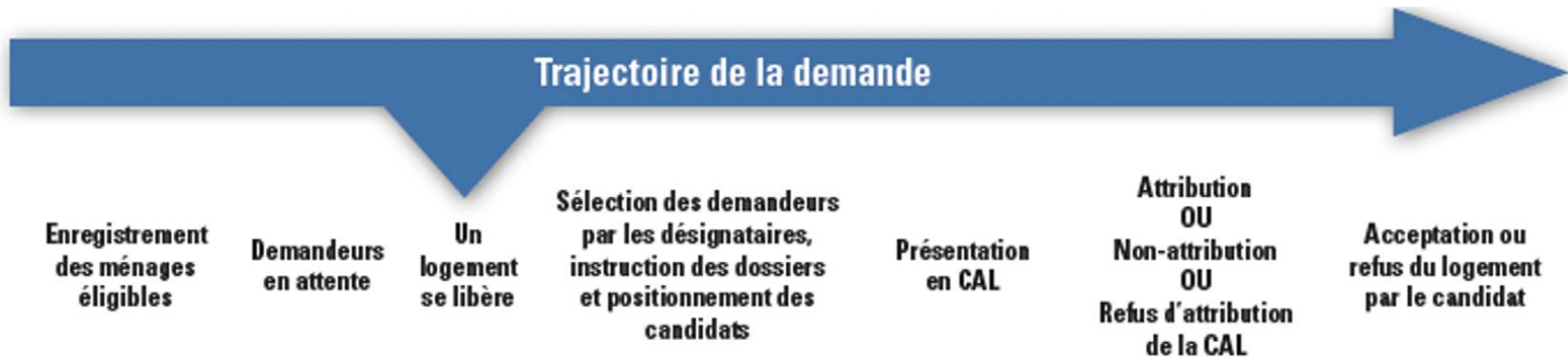
Le parcours de la demande.

- ✓ 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 a une aide de la collectivité pour accéder à une 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 notation 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'un logement temporaire 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 **déla**i 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) :

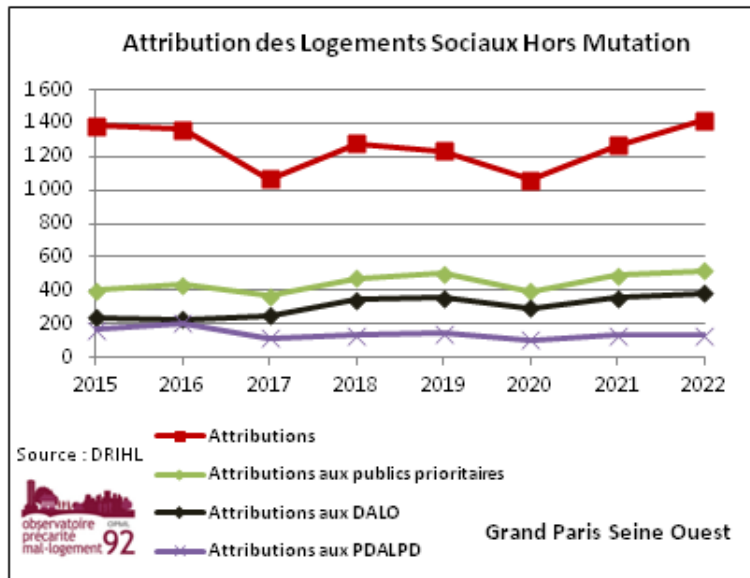
- o Les personnes présentant des parcours de rue très longs
- o Les femmes victimes de violence ou de prostitution ;
 - o Les femmes sortantes de maternité ;
 - o Les personnes en perte d'autonomie (en particulier lorsqu'elles ont moins de 65 ans).
 - o Les jeunes en difficulté (16-25 ans) et particulièrement 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 ;

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.

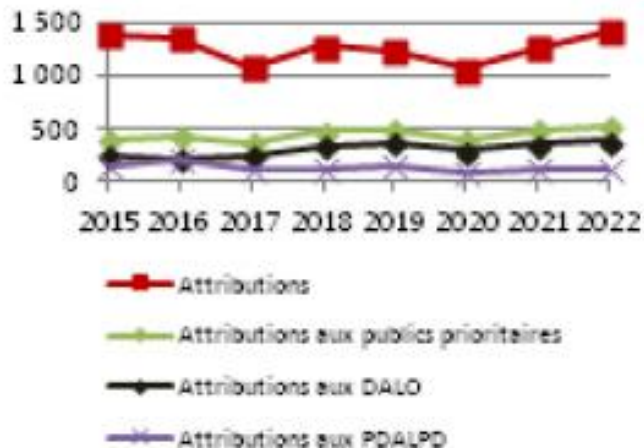
NB d'attributions de LLS



	2015	2022	% augmentation
Nb total d'attributions	1890	1912	1,2%
dont hors mutation	1383	1420	2,7%
dont DALO	236	386	63,6%

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

**Attribution des Logements Sociaux
 Hors Mutation - Grand Paris Seine
 Ouest**

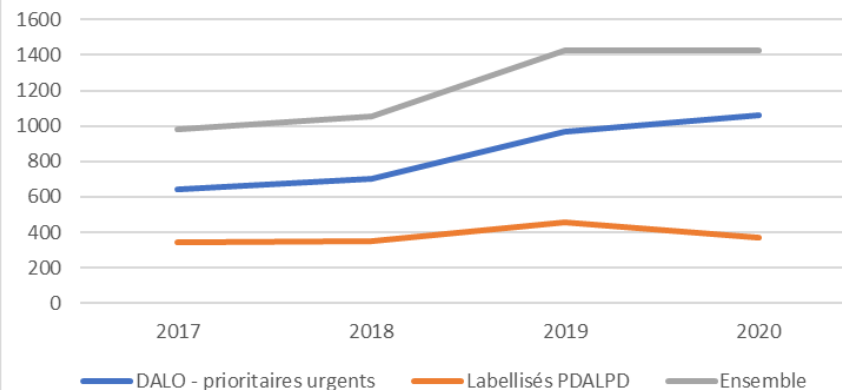


Total des attributions 2022

1 912

Mutation	492	26%
Hors mutation	1 420	74%
-logé parc privé	609	32%
- sans logt perso	500	26%

**Evolution du nb de publics prioritaires à loger en
 fin d'année**



Données: **Résumé des chiffres clefs, chiffres-
 clefs tab 3-4-2-d**

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'OPML

■ 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 2022

		Demandes de logement social au 31/12/2022	Attributions en 2022	Attributions / Demandes en 2022	Résultats par rapport aux objectifs
Pour mutation	Ensemble	5 372	492	10 %	
Hors mutation	Ensemble	13 211	1 420	10 %	
	dont logé dans le parc privé	5 977	609	9 %	
	dont situation précaire ou sans logement personnel	4 806	500	10 %	
Pour et hors mutation	Ensemble	18 583	1 912	10 %	
	dont 1 ^{er} quartile	3 153	163 dont 163 hors QPV	5 %	8,6 % objectif : 25%
	dont Publics Prioritaires	1 398 1 408 (31/12/2021)	520 488 en 2021	35 %	28 % objectif : 35 %
	dont DALO	1 064 1 077 (31/12/2021)	386 354 en 2021	36 %	20 %

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

CE QU'IL FAUT RETENIR

- En 2022 les demandes totales ont été de 18 583 et les attributions de 1912 seulement soit moins de 10,2%
- Cet écart entre demande et attribution augmente
- La demande de logement social de personnes qui n'ont pas de logement personnel représente 36% des demandes hors mutation
- Les demandes des publics prioritaires représentent 7,4% des demandes totales et 27% des attributions

LA QUESTION DU RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES 1^{ER} QUARTILES

L'impact de la loi LEC (2022)

	Demandes		Attributions	
Ordinaires	17 185	92%	1 392	73%
Prioritaires	1 398	8%	520	27%
dont DALO	1 064	6%	386	20%
dont pdalhpd	334	2%	134	7%
Ensemble	18 583	100%	1 912	100%
1^{er} quartile	3 153	17%	163	9%

Hébergés	135	0,7%	63	3,3%
----------	-----	------	----	------

DLS ordinaires : Tous les DLS qui ne sont pas prioritaires

Source: Socle DRIHL

LA QUESTION DU RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DU 1^{ER} QUARTILES

Tableau 5 : Nombre de demandes de logement social et d'attributions en 2022

		Demandes de logement social au 31/12/2022	Attributions en 2022	Attributions / Demandes en 2022	Résultats par rapport aux objectifs
Pour et hors mutation	Ensemble	18 583	1 912	10 %	
	dont 1 ^{er} quartile	3 153	163 dont 163 hors QPV	5 %	8,6 % objectif : 25%
	dont Publics Prioritaires	1 398 1 408 (31/12/2021)	520 488 en 2021	35 %	28 % objectif : 35 %
	dont DALO	1 064 1 077 (31/12/2021)	386 354 en 2021	36 %	20 %

Données: **Résumé des chiffres clefs** Tableau 5

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Délai d'attente médian des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2020 (en mois)

Ensemble	26,2
Prioritaires	55,7
dont DALO	60,6
1er quartile	34,2
Hébergement	32,6

Ancienneté de la demande de logement social des DALO relogés

Moins d'1 an	Entre 1 an et moins de 2 ans	Entre 2 ans et moins de 3 ans	Entre 3 ans et moins de 5 ans	Entre 5 ans et moins de 10 ans	10 ans ou plus	TOTAL
3	21	29	87	118	28	286
1%	7%	10%	30%	41%	10%	100%

Source: DRIHL socle

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour les publics prioritaires

	Nombre de ménages appartenant au 1er quartile de ressources	Nombre de ménages appartenant au 2e quartile de ressources	Nombre de ménages appartenant au 3e quartile de ressources	Nombre de ménages appartenant au 4e quartile de ressources	Part des ménages entrant dans le 1er quartile (ressources par UC)
Demande fin 2019	455	444	340	178	32,1%
Attribution 2020	53	114	136	84	13,7%
Taux d'attribution	12%	26%	40%	47%	

	Emploi stable	Emploi précaire	Chômage	Retraité	Autre sans emploi	Taux de chômage
Demande fin 2019	669	181	200	129	246	19,0%
Attribution 2020	259	48	27	17	36	7,0%
Taux d'attribution	39%	27%	14%	13%	15%	

Source: DRIHL socle

Quelques données concernant les publics prioritaires

- 61% des demandeurs PP demandent en priorité la commune où ils habitent, 92% sont demandeurs d'un logement dans leur territoire
- 16,4% présentent un handicap ou sont en perte d'autonomie
- 30% sont locataires du parc privé, 10,5% du parc social
- 29% appartiennent au 1^{er} quartile, 80 attributions (18,6%)
28% du 2^{ème} quartile, 155 attributions (37%)

Il y a 3153 demandeurs du 1^{er} quartile et seulement 430 reconnus PP. Pourquoi?

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les plus pauvres sont relogés en priorité: Vrai/**Faux**
- Cela ne sert à rien d'être DALO: Vrai/**Faux**
- Les DALO sont les plus pauvres: Vrai/Faux **en partie vrai**
- Le DALO est un coupe fil : Vrai/**Faux**

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les prioritaires DALO et PDALHPD ont plus de chances d'obtenir un logement social (en 2022 37% des demandes ont abouties contre 10% pour l'ensemble des demandeurs)
- Parmi les prioritaires DALO et PDALHD ce sont les moins pauvres qui obtiennent d'abord un logement social
- Les demandeurs du 1er quartile se voient attribuer en 2022 seulement 9% des attributions totales contre l'obligation de 25 %.
- Les plus pauvres ne sont donc pas logés en priorité dans les logements sociaux

ANNEXES

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.

Ce qui ne change pas

Les réservataires bénéficient de droits de désignation en contrepartie des aides apportées au logement social.

Les droits de désignations d'une collectivité sont toujours localisés sur son territoire.

Les désignations de candidats peuvent être gérées directement par le réservataire ou déléguées au bailleur.

La commission d'attribution des logements (CALEOL) reste l'instance souveraine pour attribuer les logements.

Ce qui change

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.

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.

Encadré 2 Définitions des types de places

- **Places d'insertion** : places relatives à un hébergement dans la durée de personnes confrontées à des difficultés sociales. Cet hébergement est associé à des actions socio-éducatives en vue d'aider les personnes accueillies à retrouver leur autonomie personnelle et sociale.
- **Places de stabilisation** : places relatives à un hébergement, ouvert 24 heures sur 24, avec un accompagnement social, qui doit permettre aux personnes fortement désocialisées, éloignées de l'insertion, de se stabiliser.
- **Places d'urgence** : places relatives à un hébergement avec une prise en charge immédiate et inconditionnelle.
- **Places en logement adapté** : modalité de logement associant logements privés, espaces collectifs et services collectifs. Les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance et ont un contrat d'occupation.
- **Places dédiées aux pré-demandeurs d'asile** : places relatives à un hébergement spécifique dédié aux individus n'ayant pas encore déposé leur demande d'asile.
- **Places dédiées aux demandeurs d'asile** : places relatives à un hébergement spécifique dédié aux demandeurs d'asile.
- **Places dédiées aux bénéficiaires d'une protection internationale** : places relatives à un hébergement spécifique dédié aux individus étant bénéficiaires d'une protection internationale (réfugiés, bénéficiaires d'une protection subsidiaire, apatrides).
- **Places de « CHRS hors les murs »** : mesures d'accompagnement vers ou dans le logement, par le CHRS et en dehors du centre. Les mesures d'accompagnement s'adressent à des personnes qui peuvent être logées (locataires avec un bail, en logement adapté, en intermédiation locative...), hébergées dans un centre d'hébergement d'urgence ou à l'hôtel, ou sans abri. Les mesures de CHRS hors les murs s'inscrivent dans le cadre du « logement d'abord ».
- **Autres places d'hébergement** : places d'hébergement ne relevant d'aucune des huit catégories précédentes (exemple : places en établissement d'accueil mère-enfant).
- **Places permanentes** : une place est dite permanente si elle est ouverte toute l'année (ou durant la période d'ouverture de la structure).
- **Places temporaires** : une place est dite temporaire si elle n'est pas permanente.

Une croissance rapide

« Le parc d'hébergement généraliste pour les personnes sans domicile n'a cessé d'augmenter au cours de ces dernières années: +42% entre 2017 et 2022. »
Rapport du CRHH 2022

	Nombre de places	Ile de France	%	Hauts-de-Seine	%
Hebergement	Nuités Hotelière	48000	20%	2989	13%
	CHU, CHRS, HUAS	45575	19%	3497	16%
	Hbgt asile	18900	8%	2096	9%
	HBGT réfugié	3894	2%	561	3%
	Total	116369	50%	9143	41%
Logt adapté	Logt adapté	90160	38%	9330	42%
	Intermédiation locative	28064	12%	3883	17%
	Total	118224	50%	13213	59%
	Ensemble	234593	100%	22356	100%
	% de la population	0,90%		0,80%	

Entre 2016 et 2020, le parc social du 92 s'est accru de 4,6% (+ 8943 logements)
et le nombre de places d'hébergement de 25% (+5117 places)