

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

Le 21 mars 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
- 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 la précarité et 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

HORAIRE

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

PLAN (1)

1. **BNS: 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 BNS, 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

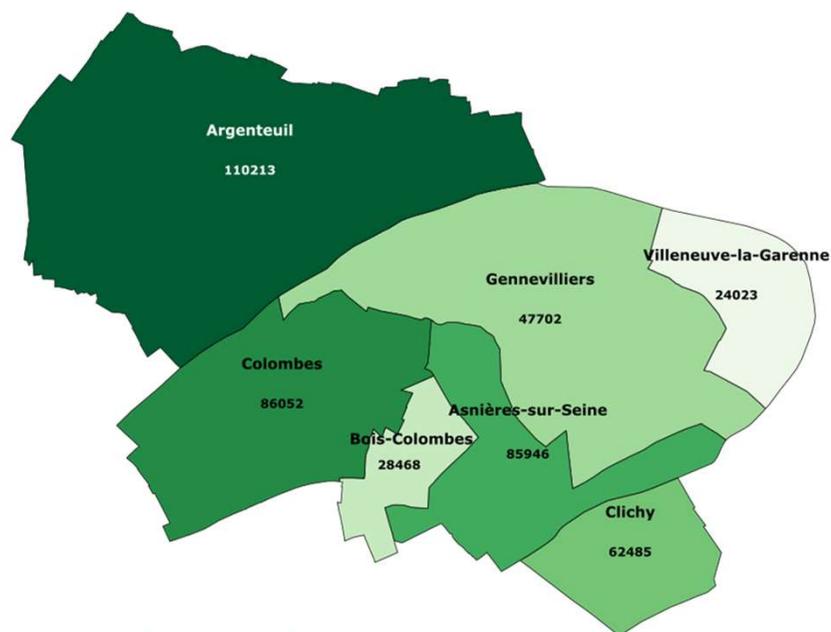
- La lutte contre la précarité
- Que faire concernant le logement?

DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Un territoire dense, mais toujours en croissance démographique

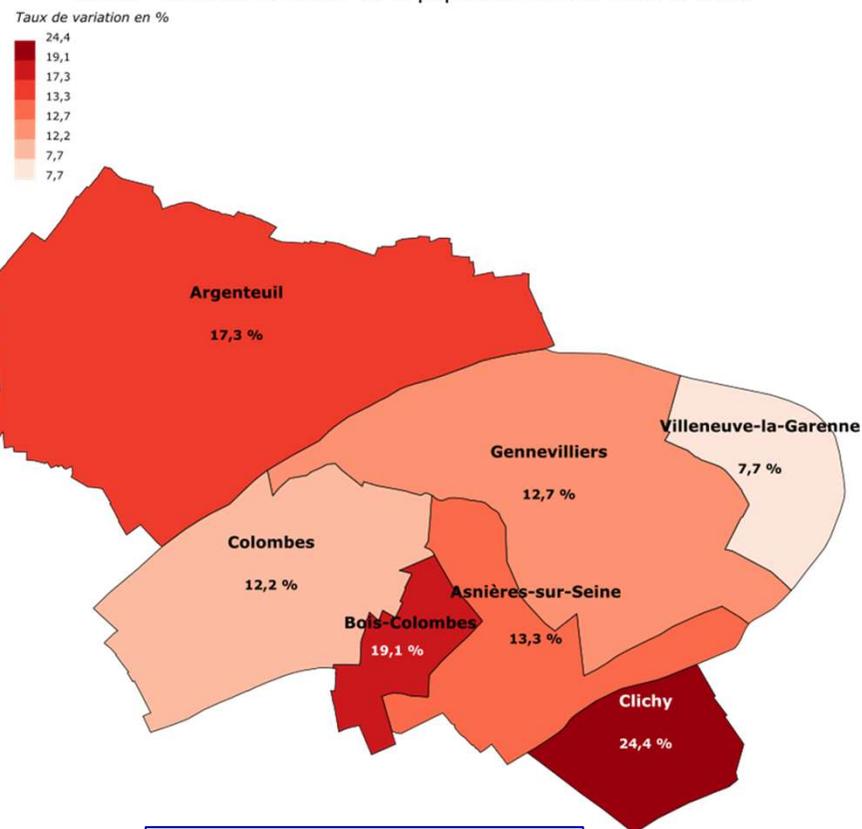
Secteur très urbanisé du 92 avec une majorité de grosses communes, avec une croissance démographique assez homogène, dans la moyenne régionale, sauf ponctuellement où processus de densification important.

BNS - Nombre d'habitants/commune



Quelques données de cadrage
 cf. Résumé des chiffres clefs OPML

BNS - Taux de variation de la population entre 1999 et 2018



Variation 2018/1999

VSGP	18%
GPSO	15%
POLD	14%
BNS	15%
IDF	12%

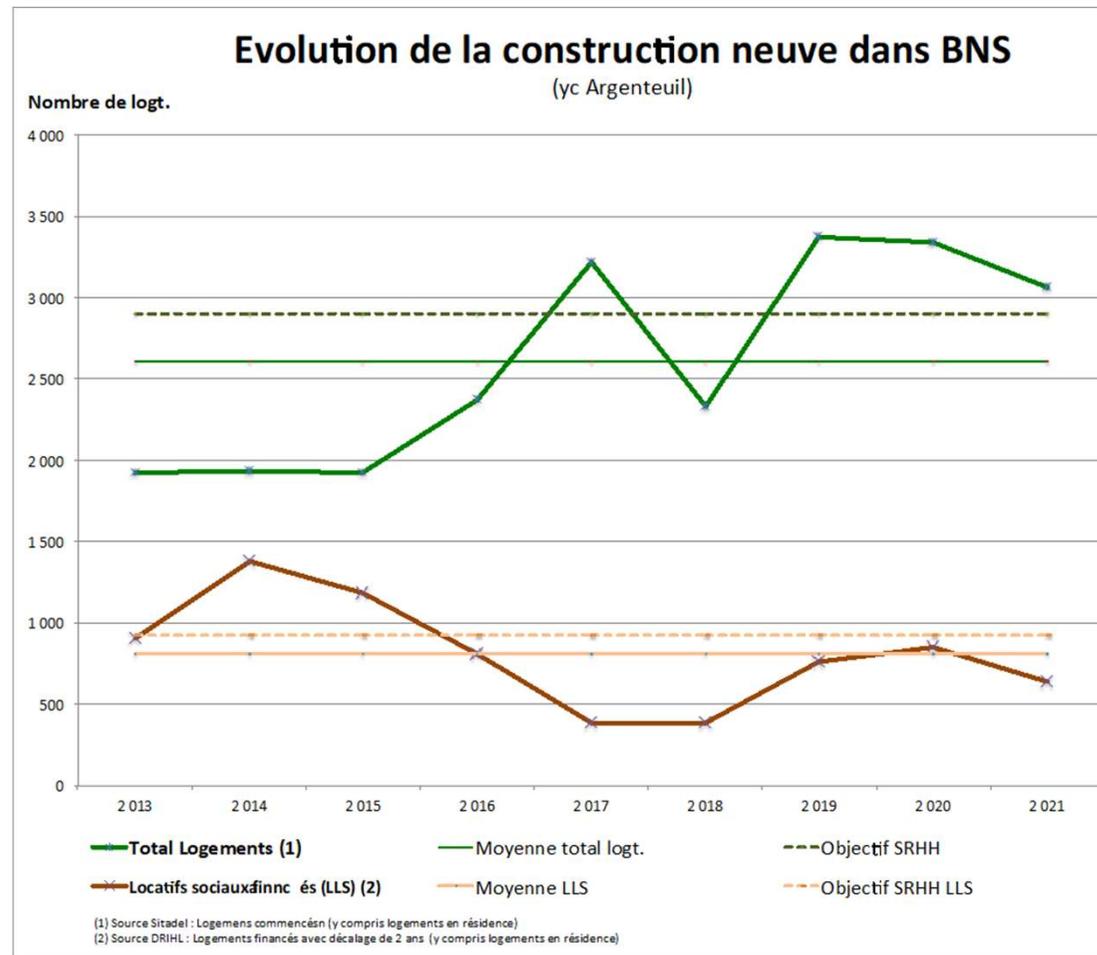
DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION URBAINE

Malgré la densité, une production neuve dynamique

Dans la période 2013-2021, 23 500 logements commencés, avec une montée en régime à la fin,

7 300 logements sociaux agréés, sans montée en régime.

Un développement de la construction neuve proche des objectifs du SRHH

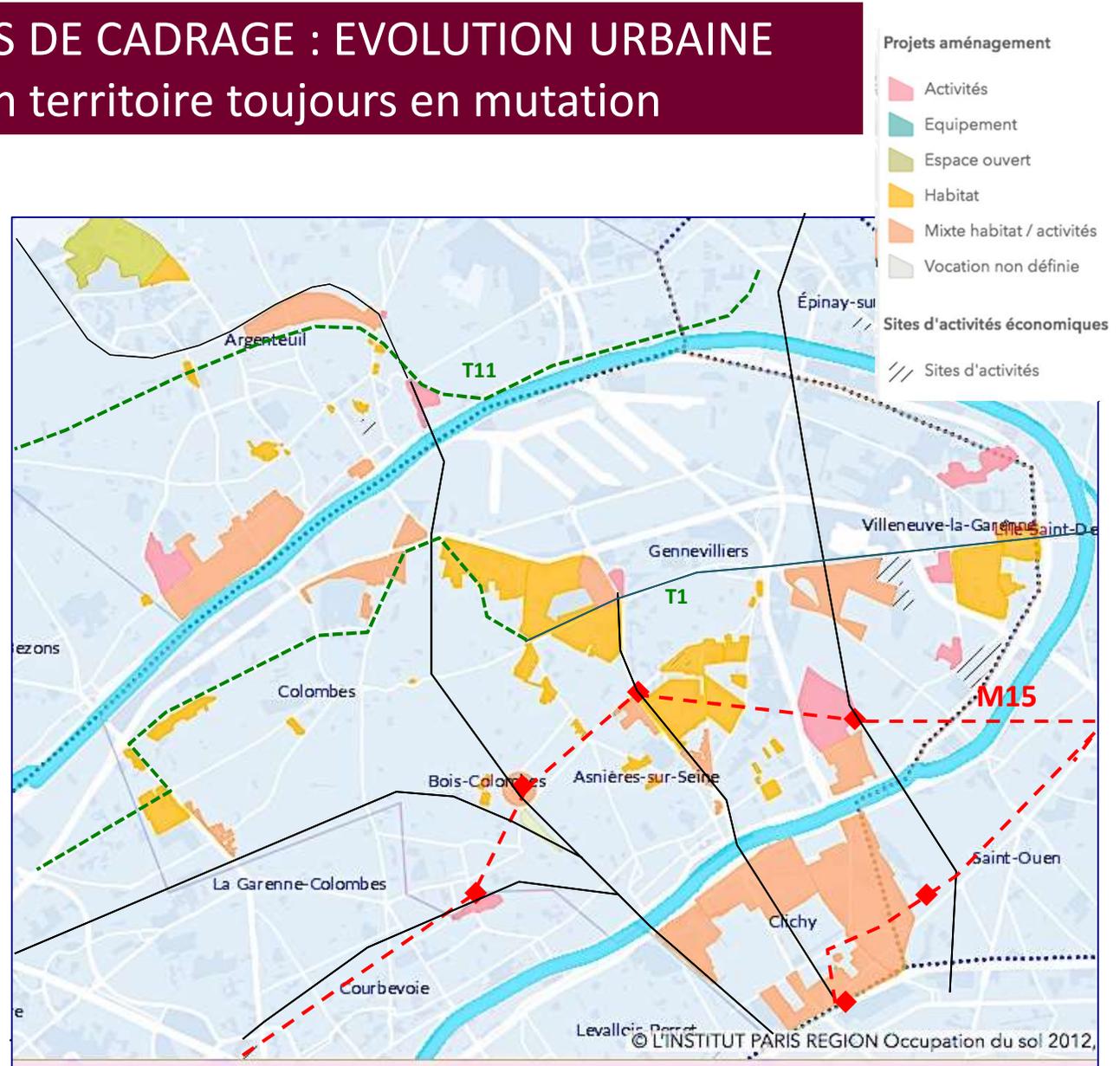


DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION URBAINE un territoire toujours en mutation

56 projets d'urbanisme en cours ou prévus (≈ 2010- 2035)

Source : Institut Paris Région – 2022

- A 93% sur du foncier déjà bâti.
- Destination du foncier
 - Opérations mixtes = 50%
 - Habitat = 30%
- Programmation habitat
 - 25 900 logements, dont 23000 à produire.
 - 4700 HLM (18%).



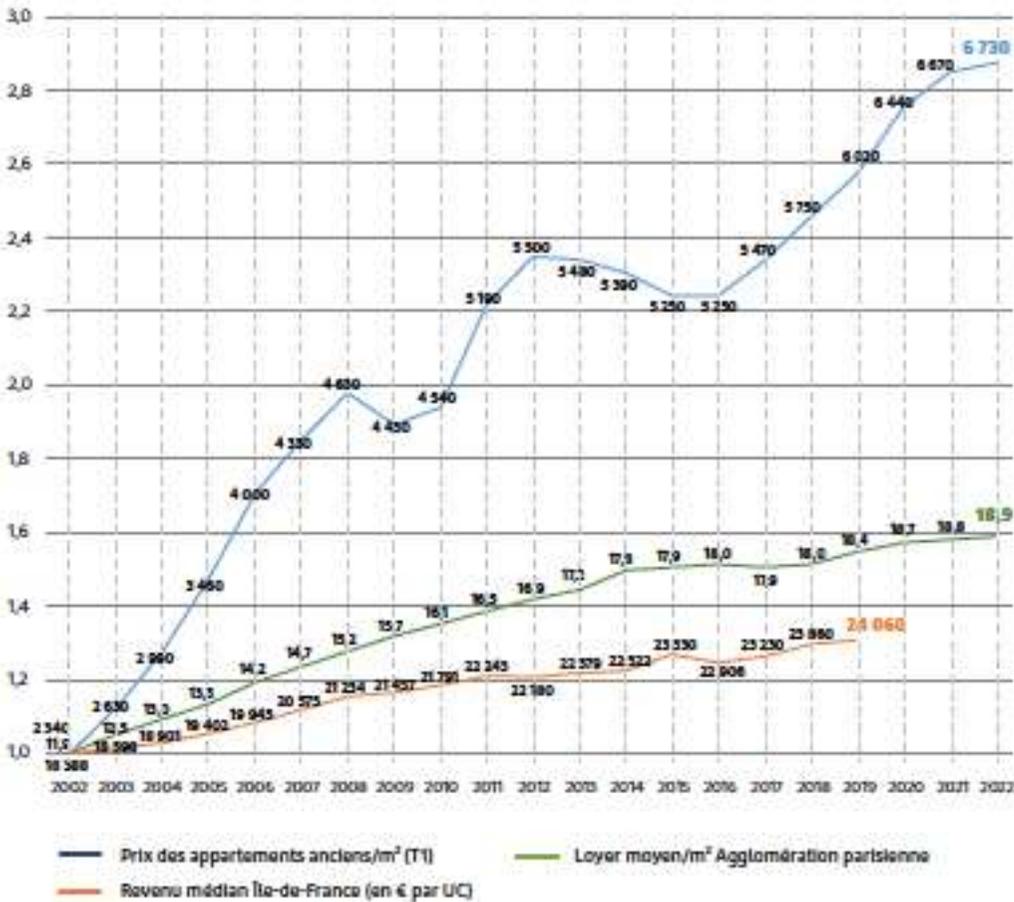
DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION URBAINE

Un impact non négligeable sur le parc social

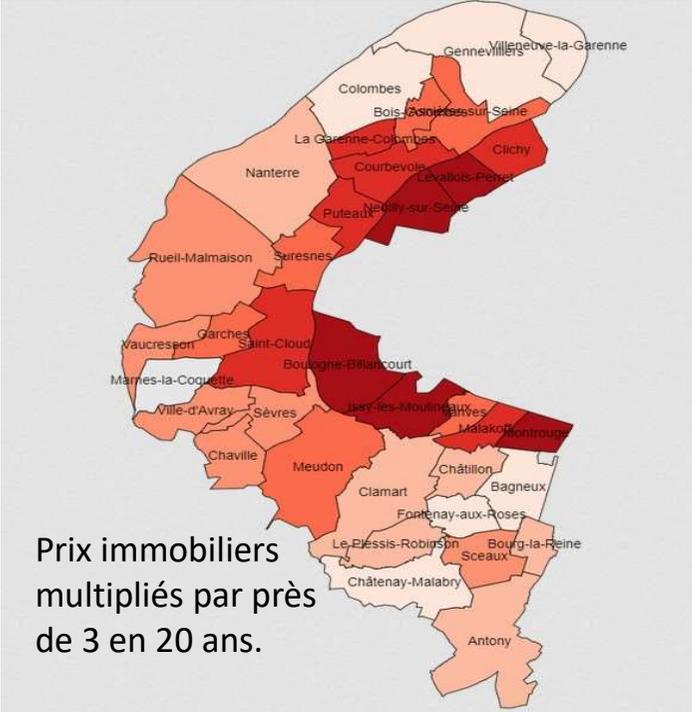
- **3 100 démolitions ou restructurations lourdes à 10 ans** ($\approx 5\%$) prévues ou envisagées, induites par ces projets, essentiellement dans des quartiers de la politique de la ville (QPV).
 - 43% dans des opérations financées par l'ANRU ;
 - 57 % hors ANRU.
- **2 100 ménages à reloger**, soit l'équivalent d'une année d'attributions dont 70% avant 2025.

DONNEES DE CADRAGE : Une pression immobilière croissante

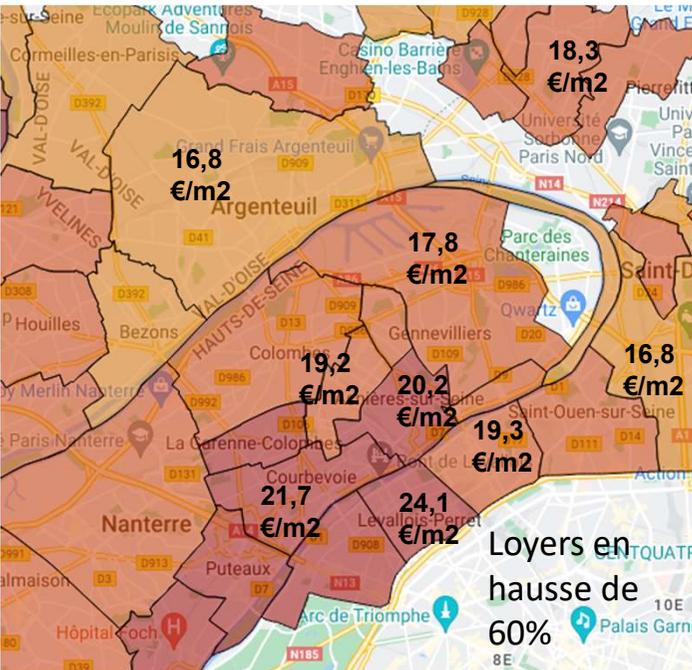
ÉVOLUTION DES PRIX ET LOYERS DES LOGEMENTS AU REGARD DE CELLE DES REVENUS DES MÉNAGES FRANÇAIS



Sources :
Prix : Chambre des notaires de Paris / Loyers : DLAP, Rapports annuels évolution des loyers de l'agglomération parisienne
Revenus : 2002-2006 : INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages - © INSEE / 2007-2017 : Insee-DGFI - Revenus fiscaux localisés des ménages / À partir de 2017 : Insee-DGFI-Cnaf-Cnav-Cresea, Fichier localisé social et fiscal



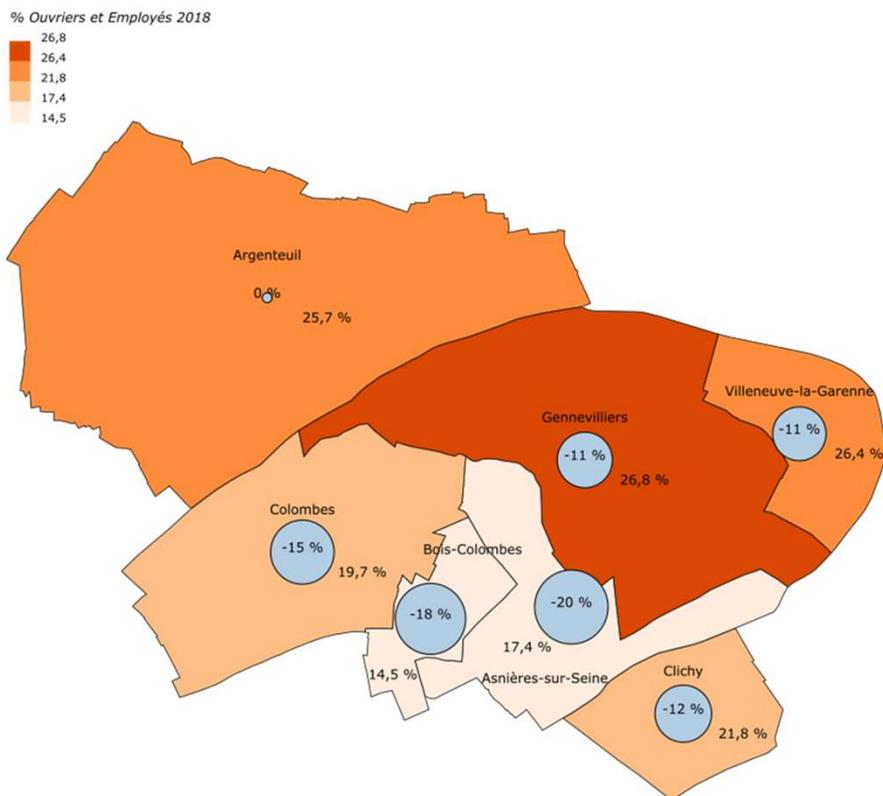
Prix immobiliers
multipliés par près
de 3 en 20 ans.



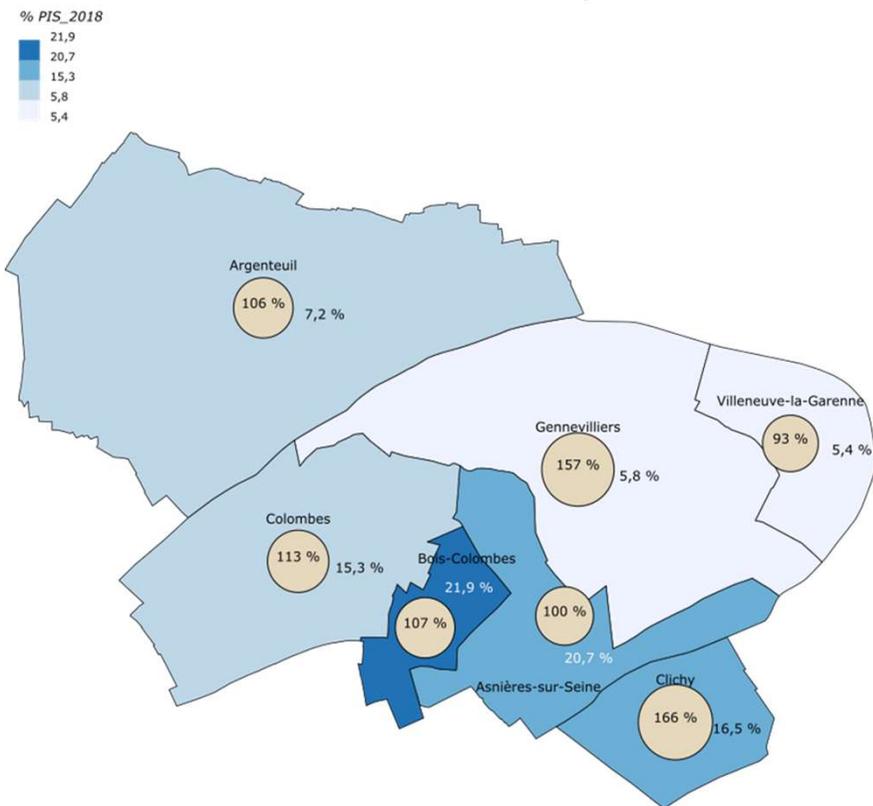
DONNEES DE CADRAGE : EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Une diversification des catégories sociales

BNDS - % Ouvriers et Employés 2018 et évolution depuis 1999



BNDS - % PIS 2018 et évolution depuis 1999

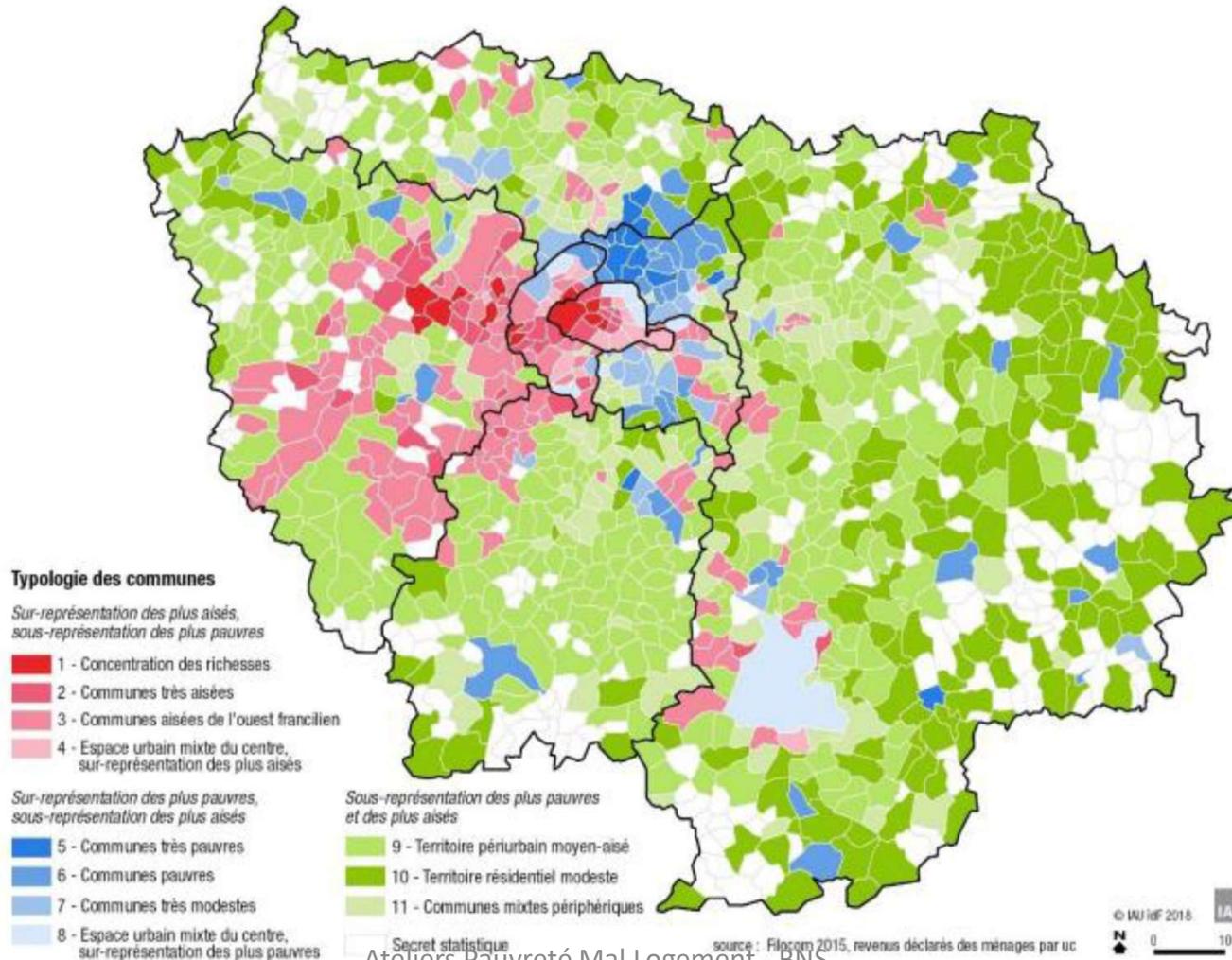


PIS: professions intellectuelles supérieures

Quelques données de cadrage cf. Résumé des chiffres clefs OPML

Une ségrégation spatiale grandissante BNS entre les secteurs les plus et les moins valorisés

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



BNS – Données de cadrage

Un niveau de pauvreté élevé

- Malgré l’amorce “d’embourgeoisement”, un territoire qui accueille une partie importante des ménages “pauvres” du département :
Taux de pauvreté (*Insee- 2020*) = 20,5%, 92 = 11,8%
- Une grande hétérogénéité entre les communes.
- Un pourcentage de logements sociaux élevé :
= 35,1% , *Hauts-de-Seine* = 28,8%.
- Importance des QPV = 45% du parc social (*socle DRIHL*)
- 35% des bas-revenus sont logés dans le parc social en 2022.

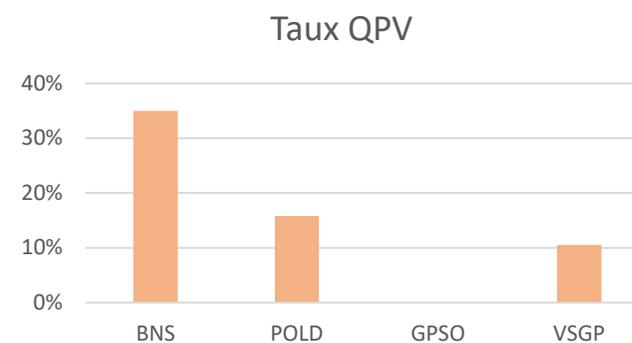
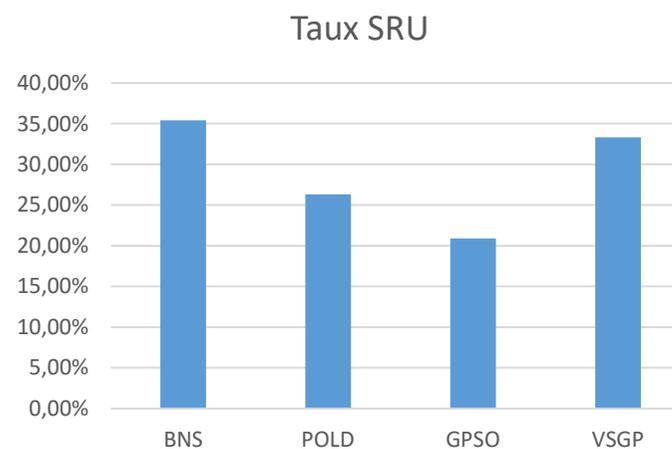
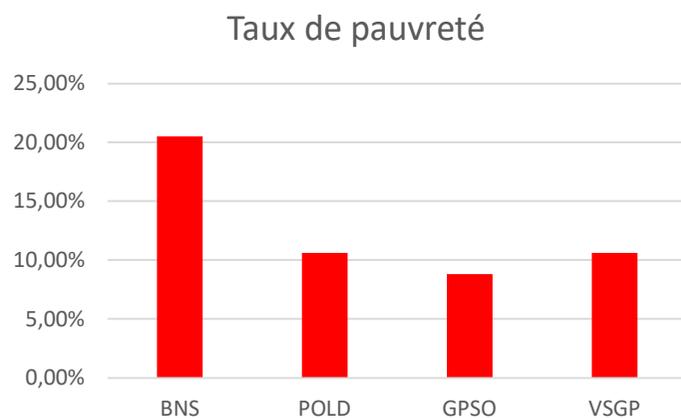
Enjeux de l’évolution du parc immobilier et de la place des bas-revenus

	Taux de pauvreté
Argenteuil	26%
Asnières	15%
Bois-Colombes	9%
Clichy-la-Garenne	21%
Colombes	16%
Gennevilliers	27%
Villeneuve-la-Garenne	26%

2003		2022	
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	Loi SRU (% logts sociaux)
42 417	32,0 %	51 689 dont 18 007 en QPV	35,1 %

BNS une situation particulière dans les Hauts-de-Seine

Le territoire le plus pauvre des Hauts-de-Seine



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Comment percevez-vous la dynamique socio-démographique et urbaine de votre ville, de BNS ? Forte croissance démographique en particulier à Clichy-la-Garenne (+25% en 20 ans), à proximité immédiate de Paris, manifestation du desserrement urbain de la capitale
- Deux ou trois caractéristiques de l'évolution de la population (nombre, type) par exemple depuis ces 20 dernières années : la part des PIS dans la population s'est accrue comme dans l'ensemble des communes du 92. Néanmoins la part des ouvriers et employés demeure supérieure à 25% à Argenteuil, Genevilliers et Villeneuve-la-Garenne
- Evolution du parc immobilier (mixité, non-mixité, place du parc social, coût du logement..) : globalement la part du parc privé progresse dans le territoire mais moins vite que dans les autres territoires. La place du parc social reste > 50% à Genevilliers (où elle représente désormais plus des 2/3 du parc) et Villeneuve la Garenne. Le taux de LLS au sens de la loi SRU a aussi progressé de 3 à 4 points à Asnières et Bois Colombes depuis le début des années 2000 mais ces communes restent loin du seuil de 25%
- Quel impact peut-on attendre des projets de renouvellement urbain ? En matière de logement, ils ont une incidence forte sur les quartiers d'habitat social, et notamment les plus pauvres, les QPV. Effet positif plus de mixité, plus de qualité urbaine, mais en aval, éventuellement moins de logements sociaux (reconstitution incomplète), et de toute façon notamment moins de logements sociaux les moins chers
- Quelles conséquences pour les populations à faible revenu? Risque d'éviction des quartiers rénovés et d'un cadre urbain central et bien équipé. Pour les relogés, parcours résidentiel plus ou moins contraint. Dans tous les cas de figure, un accès plus difficile au parc social dans les années qui viennent.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Comment percevez-vous la dynamique socio-démographique et urbaine de votre ville, de BNS ? Forte croissance démographique en particulier à Clichy-la-Garenne (+25% en 20 ans), à proximité immédiate de Paris, manifestation du desserrement urbain de la capitale
- Deux ou trois caractéristiques de l'évolution de la population (nombre, type) par exemple depuis ces 20 dernières années : la part des PIS dans la population s'est accrue comme dans l'ensemble des communes du 92. Néanmoins la part des ouvriers et employés demeure supérieure à 25% à Argenteuil, Genevilliers et Villeneuve-la-Garenne
- Evolution du parc immobilier (mixité, non-mixité, place du parc social, coût du logement..) : globalement la part du parc privé progresse dans le territoire mais moins vite que dans les autres territoires. La place du parc social reste > 50% à Genevilliers (où elle représente désormais plus des 2/3 du parc) et Villeneuve la Garenne. Le taux de LLS au sens de la loi SRU a aussi progressé de 3 à 4 points à Asnières et Bois Colombes depuis le début des années 2000 mais ces communes restent loin du seuil de 25%
- Quel impact peut-on attendre des projets de renouvellement urbain ? En matière de logement, ils ont une incidence forte sur les quartiers d'habitat social, et notamment les plus pauvres, les QPV. Effet positif plus de mixité, plus de qualité urbaine, mais en aval, éventuellement moins de logements sociaux (reconstitution incomplète), et de toute façon notamment moins de logements sociaux les moins chers
- Quelles conséquences pour les populations à faible revenu? Risque d'éviction des quartiers rénovés et d'un cadre urbain central et bien équipé. Pour les relogés, parcours résidentiel plus ou moins contraint. Dans tous les cas de figure, un accès plus difficile au parc social dans les années qui viennent.

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)

Quelques chiffres tirés de l'éclairage régional Ile-de-France 2022 de la Fondation Abbé Pierre

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	4 788	Sans confort sanitaire (2020)	10 375	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc privé (2022)	4 993
Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	3 238	En surpeuplement sévère (2018)	5 916	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc social (2022)	1 888
Ménages demandeurs de logement social hébergés	9 439	Logements du parc privé potentiellement indigne (2013)	6 877	Enquêtes pour expulsions (2015)	1 667

En moyenne, 2,6 personnes par allocataire caf

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** (sans-papiers...)

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)

22/03/2024

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 = 1158 euros par mois par unité de consommation soit 37€ par jour

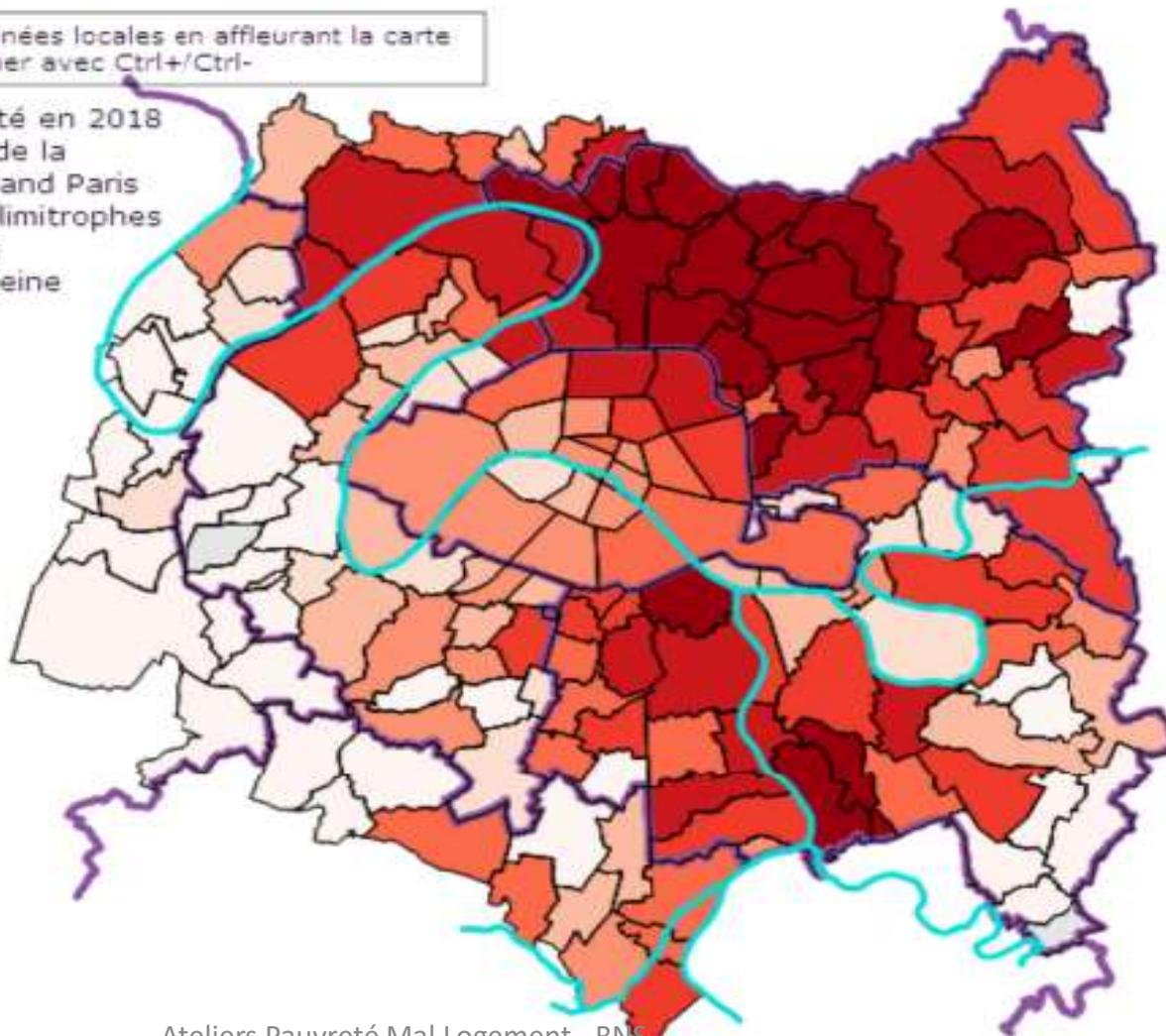
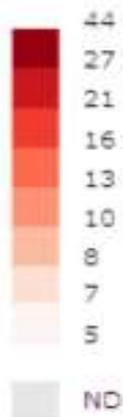
Calcul du **seuil de pauvreté monétaire** = 60% du niveau de vie médian de la population. Le niveau de vie mesure le revenu disponible (après impôts et transferts sociaux). **Ne sont pas prises en compte les personnes sans domicile ou vivant en établissements.**

- 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

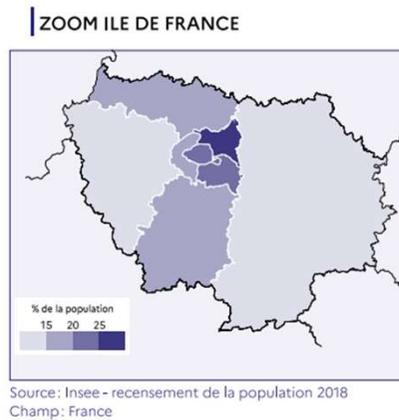
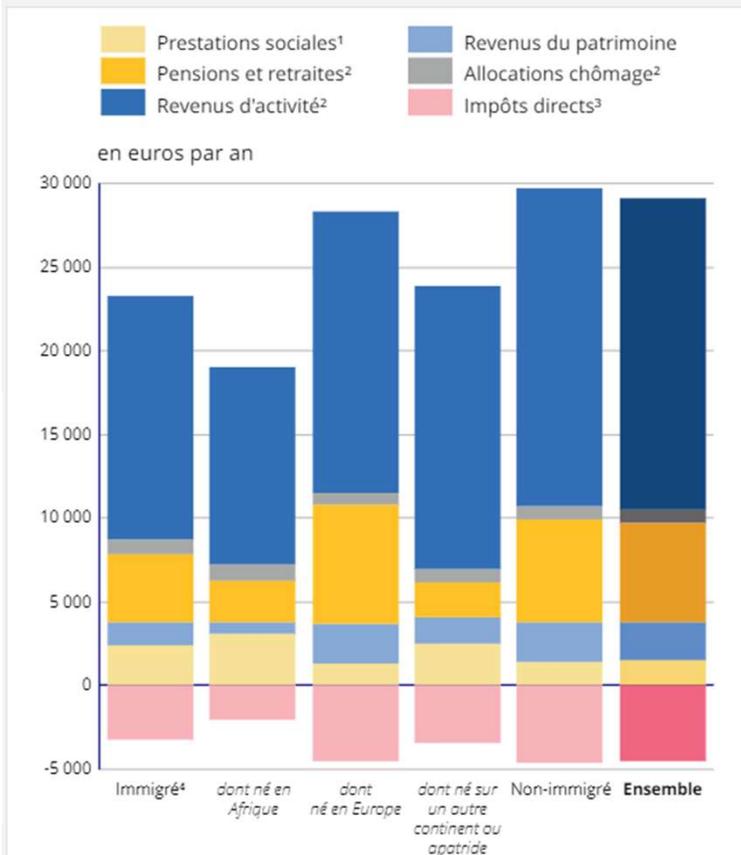


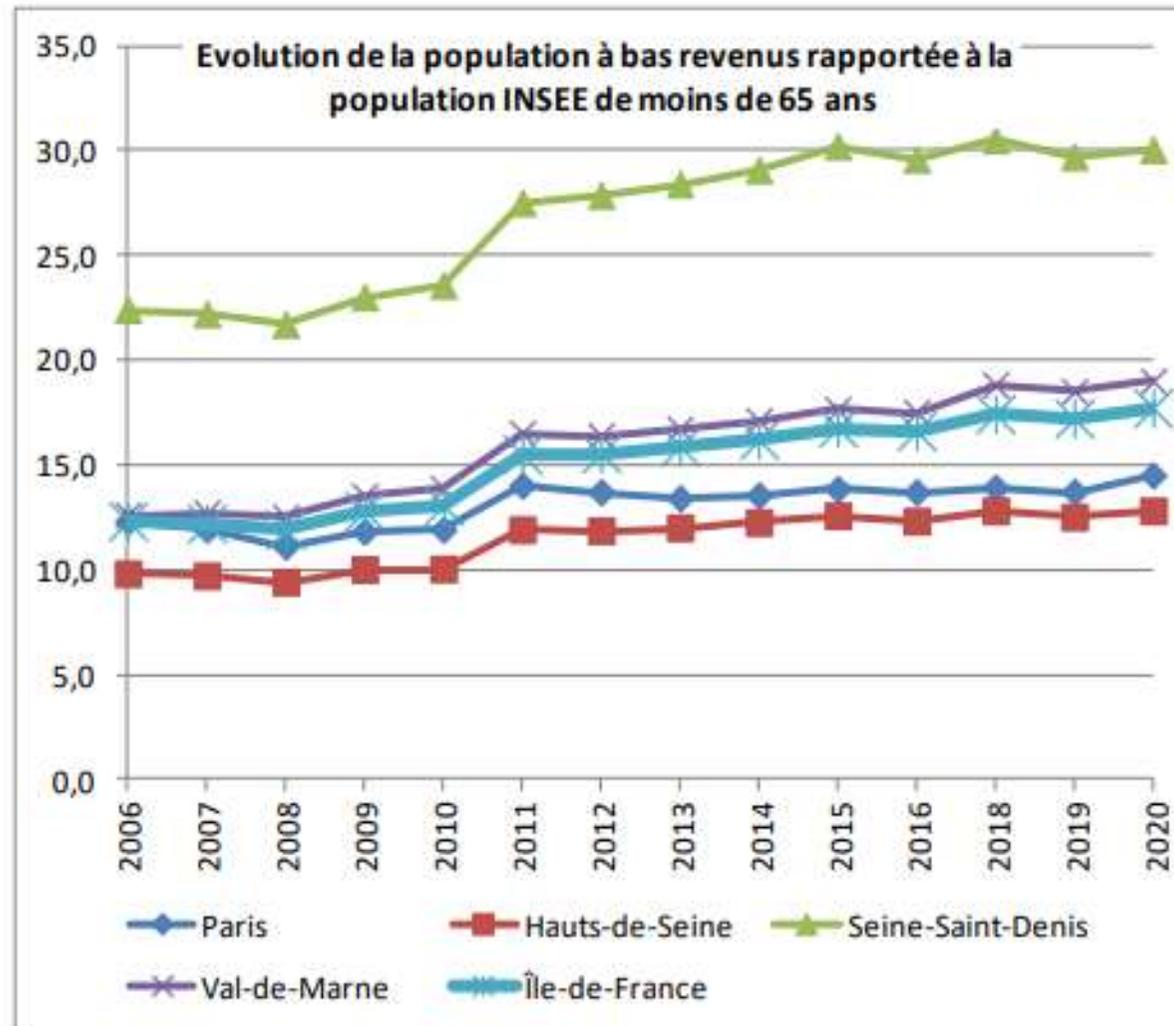
Figure 1 - Composition du niveau de vie moyen selon l'origine géographique



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		

Evolution de la pauvreté 2015/2020

	Population 2020/2015	Nombre Pauvres 2020/2015
Asnières-sur-Seine	1492	-641
Bois-Colombes	1512	-705
Clichy	2498	-1893
Colombes	1576	-3156
Gennevilliers	5329	1439
Villeneuve-la-Garenne	159	286
BNS	12566	-4671
VSGP	8272	-283
GPSO	2162	-619
POLD	1644	115
Hauts-de-Seine	24644	-5457

Evolution de la pauvreté 2015/2020

	Population 2020/2015	Nombre Pauvres 2020/2015	impact var population	impact var taux pauvreté
Asnières-sur-Seine	1492	-641	224	-865
Bois-Colombes	1512	-705	136	-841
Clichy	2498	-1893	525	-2417
Colombes	1576	-3156	252	-3408
Gennevilliers	5329	1439	1439	0
Villeneuve-la-Garenne	159	286	41	244
BNS	12566	-4671	2617	-7287

Les taux de pauvreté ont diminué

LES POPULATIONS EN SITUATION DE PAUVRETE BNS

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 20,5 % mesuré par l'INSEE (2020). Soit environ 62 100 personnes en situation de pauvreté pour environ 26 400 familles ou personnes seules (mais sans prendre en compte les personnes sans logement, hébergées,...).	RSA	9 788	Nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A, B ou C depuis plus de 2 ans (2022)
AAH Allocation Adulte Handicapé		5 465	Allocataires dépendent à 100% des prestations versées par la CAF	9 745
ASS Allocation Spécifique de Solidarité		2 009	Allocataires RSA depuis plus de quatre ans dans le dispositif	4 574
Minimum vieillesse		2 844	Nombre de domiciliations (2021)	4 450
Ensemble		20 106		

Unité: ménages, source CAF

Source Résumé des chiffres clefs

Les allocataires de minima sociaux

En 2022, 18 097 foyers allocataires bénéficient de minima sociaux

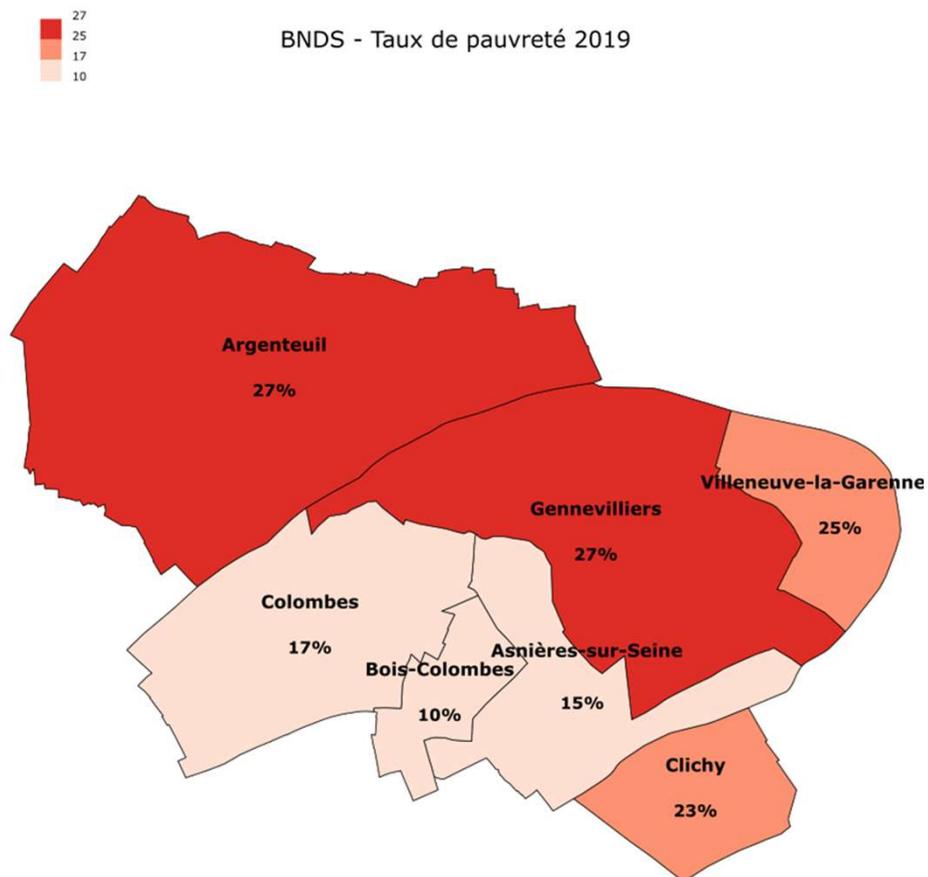
Tableau 2-2-b

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

	2012	2016	2019	2020	2021	2022	2016-2022 (en %)
Allocation Adulte Handicapé (AAH)	4648	4841	5224	5406	5406	5465	12,89%
RSA socle	9135	9443	9834	10726	10155	9788	3,65%
Minimum vieillesse ou complément de retraite du régime général	2025	2289	2610	2844	2998	2844	24,25%
Allocation spécifique de solidarité (ASS)		2948	2472	2653	2295	2009	-31,85%
TOTAL (sauf ASS°)	15808	16573	17668	18976	18559	18097	9,20%

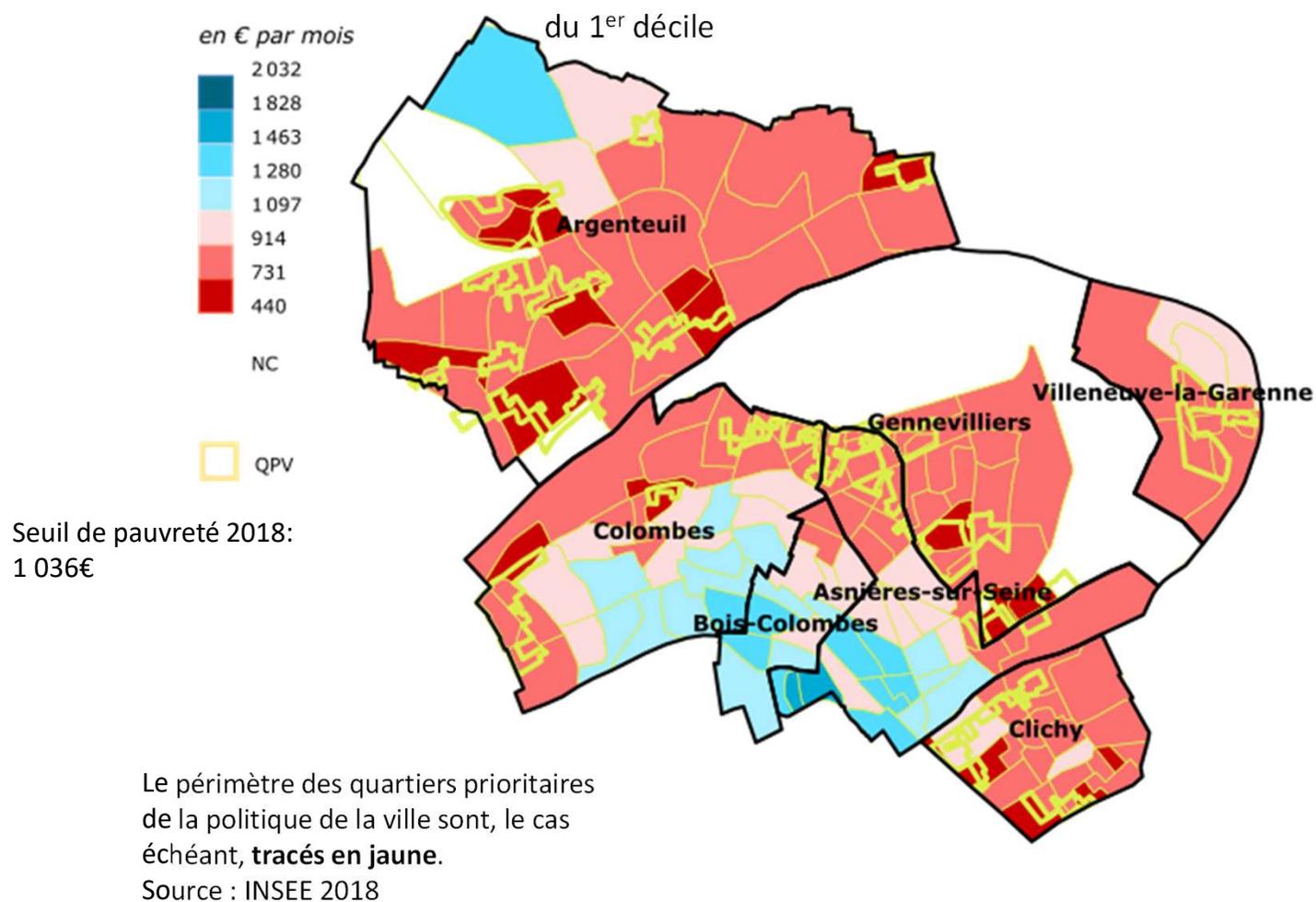
LES POPULATIONS EN SITUATION DE PAUVRETE

(au sens de l'INSEE)



Taux de pauvreté BNS (y compris Argenteuil) =20,9% en 2019 pour 445 000 habitants soit environ 93160 personnes en situation de pauvreté
(mais sans prendre en compte les personnes sans logement, hébergées,...).
Insee

LES POPULATIONS EN SITUATION DE PAUVRETE



Carte des
 IRIS
 Données
 Insee

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

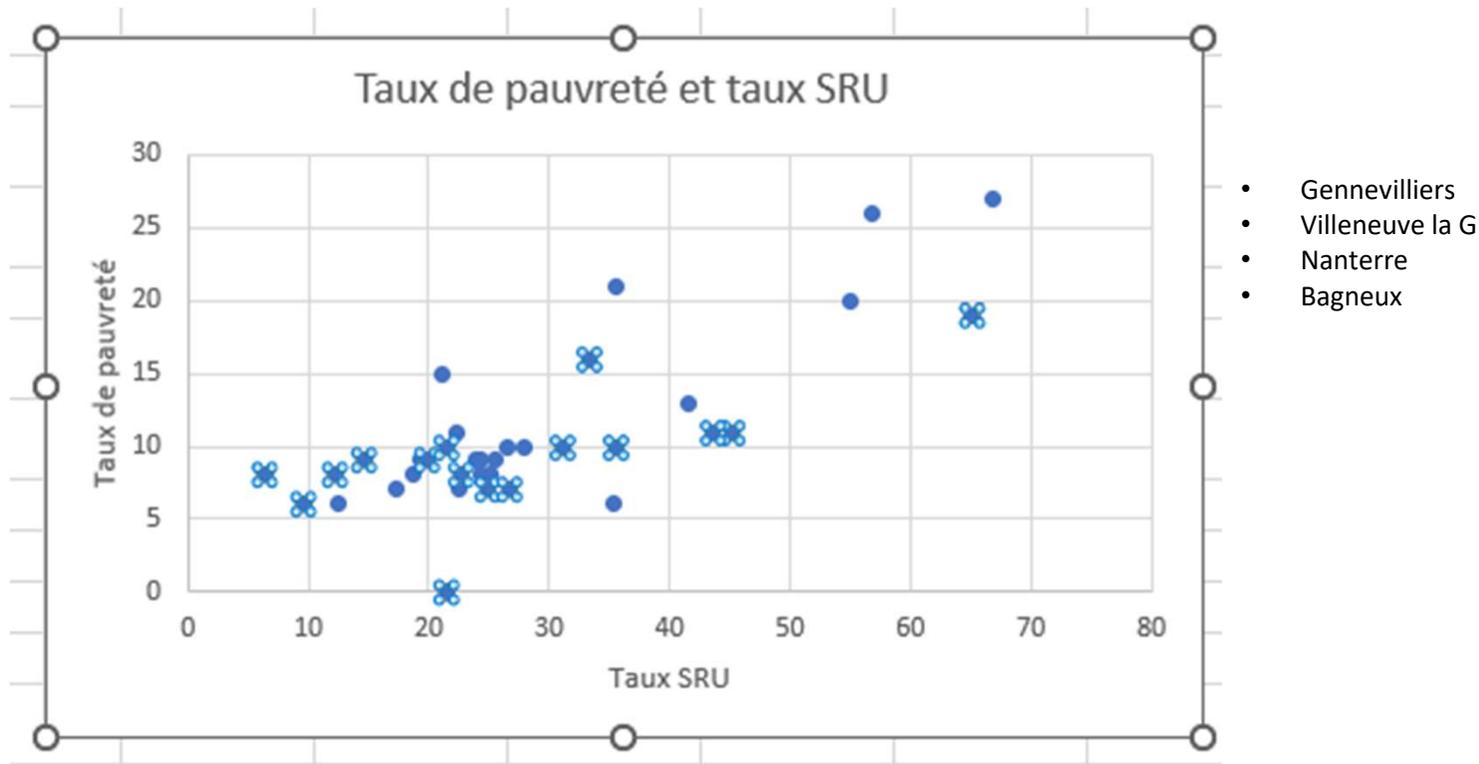
- En 2022, **dans le 92**, 34 000 allocataires de la CAF dépendent à 100% des ressources versées par la CAF (9700 dans BNS soit 28%)
- 37% des allocataires du RSA sont depuis plus de quatre ans dans le dispositif dans le 92 (47% dans BNS)
- Une hausse importante de l'aide alimentaire (17 200 familles 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%.

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

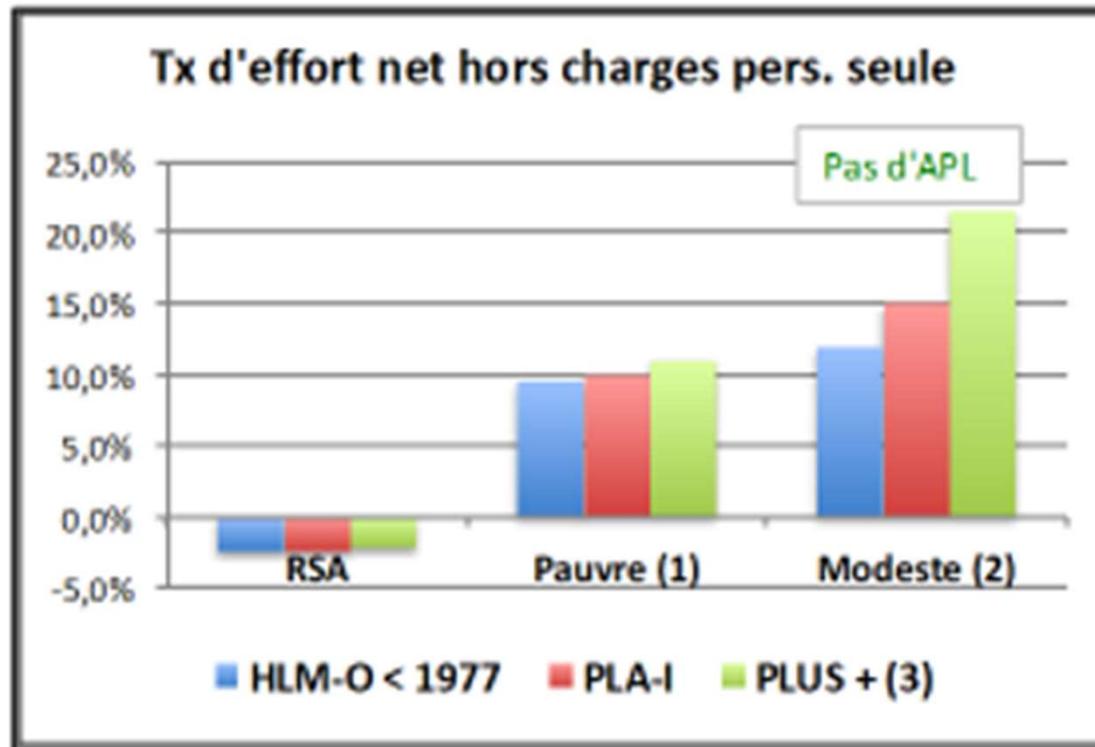
Le rôle et l'importance de l'allocation- logement (3)

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.

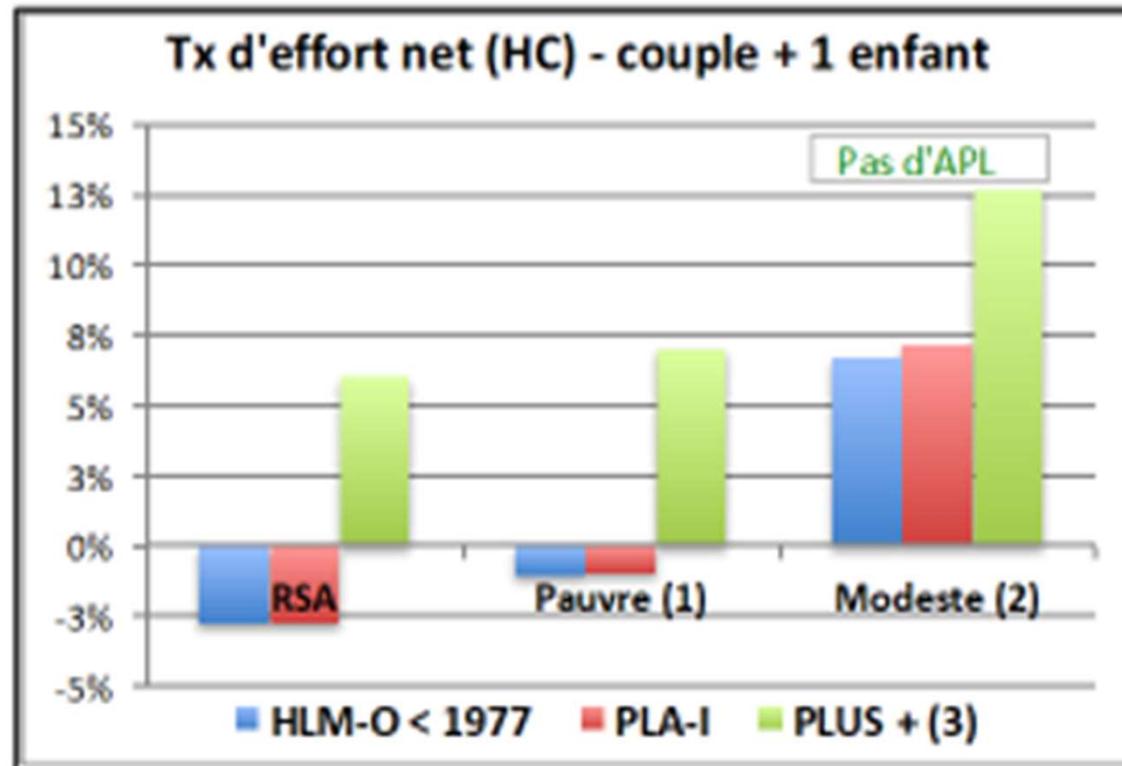
Le rôle et l'importance de l'allocation- logement (6)



(1) 2/3 SMIC (2) SMIC

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

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



(1) SMIC (2) Deux SMIC

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

18

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.

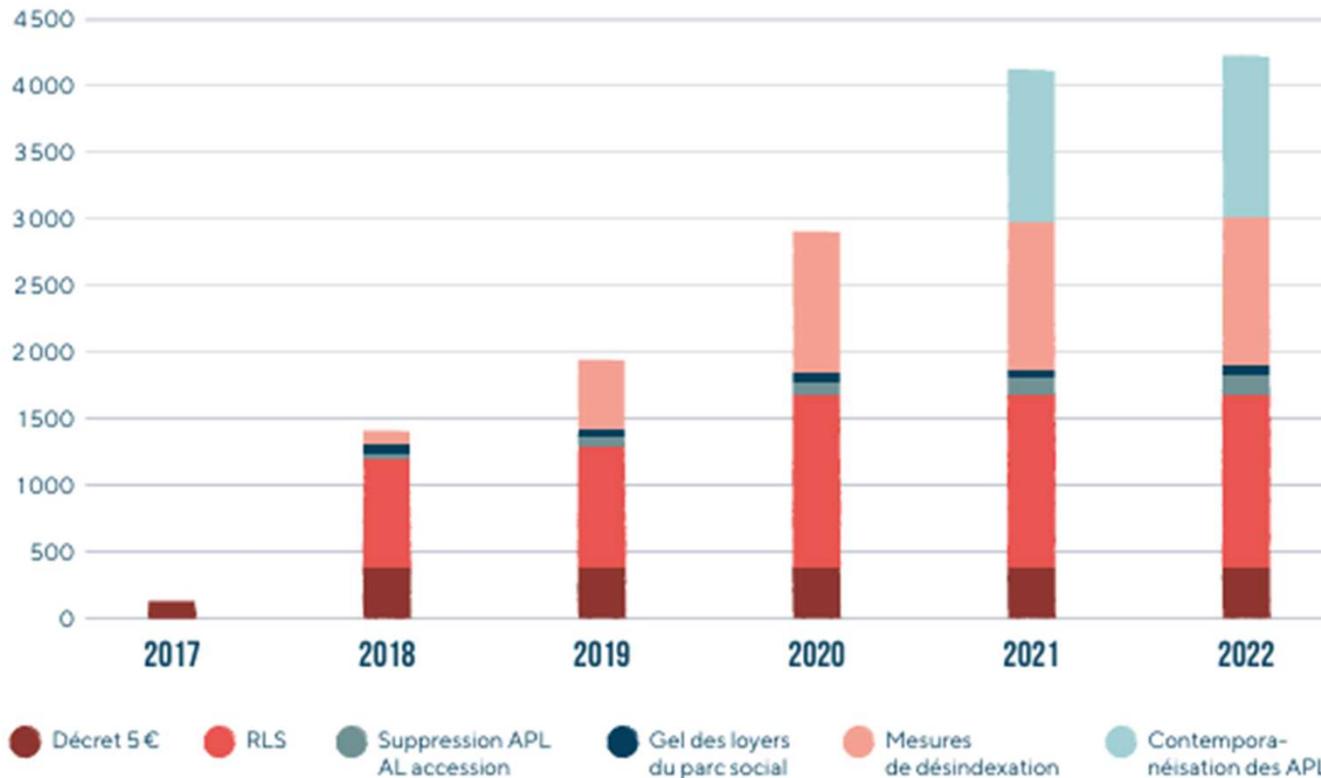
- **L'APL solvabilise bien les ménages les plus pauvres.** Par contre, elle exclut les ménages modestes (dès le SMIC).
- Depuis 20 ans, **la faible réactualisation des barèmes et plafonds de loyers** a entamé le pouvoir de solvabilisation de l'APL. *NB EN 5 ans, gel des barèmes = impact supérieur à la 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 (4)

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

Source : Documents budgétaires / Calculs USH

Millions d'€



OU SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?

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

Sources CAF 2022

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	accédants ou vivant en établissement	AUTRES	TOTAL
Ménages bas revenu (RUC°	4 712	8 155	821	9 655	23 343
Bénéficiaires du RSA	1 597	3 019	305	4 863	9 788

Sans
Argenteuil

Dans le parc social de BNS, il y a 33,5% de bénéficiaires d'allocation logement (26,5% dans le 92).

31 % des bénéficiaires du RSA sont logés dans le parc social. Ces bénéficiaires du RSA représentent 5,9% de l'ensemble des locataires de ce parc.

OÙ SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?

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

Sans
Argenteuil

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	accédants ou vivant en établissement	AUTRES	TOTAL
Ménages bas revenu (RUC°)	4 712	8 155	821	9 655	23 343
Bénéficiaires du RSA	1 597	3 019	305	4 863	9 788

Données: tab 3-2-4-c,

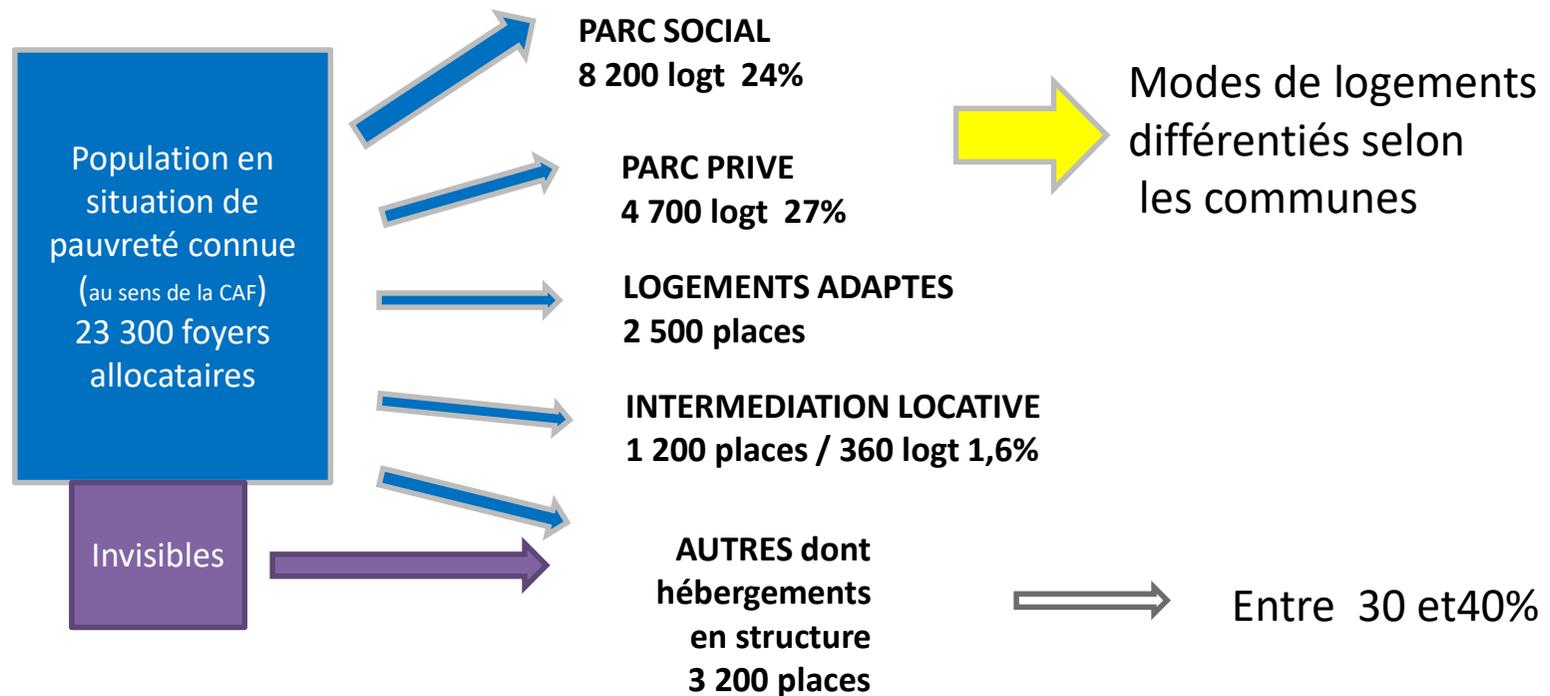
Ménages ayant des difficultés de maintien dans les lieux	Locataires du parc privé	Locataires du parc public
Nombre de bénéficiaires d'un AL (RUC)	11660	17358
dont ayant un taux d'effort net >30%	4993	1888
	43%	11%



Conditions de logement des RSA "autres"	
TOTAL	4 863
Hébergés chez des tiers	3238
Hébergés en collectif	118
autres situations sans résidence stable	1051

Données: Tab 3-3-2-a

OÙ SONT LOGÉS LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?



Sans
Argenteuil

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

		2022
	Population	341 739
Nombre de personnes sans logement personnel	Nombre de places en hôtel	1205
	Nombre de personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté	4788
	NP des Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	4857
	TOTAL	10850
	% de la population de BNS	3,2%
Locataires ayant un taux d'effort net >30%	Nombre de ménages	6881
	TOTAL nombre de personnes	17203
	% de la population de BNS	5,0%
ENSEMBLE		28053
Part de BNS		8,2%

Tableau du mal-logement

Au minimum 8,2% en situation de mal-logement

Nombre de ménages demandeurs de logement social hébergés	9439	Nombre de domiciliations	4450
--	------	--------------------------	------

À cela s'ajoutent:

Les autres personnes sans-abri, Les propriétaires pauvres, les logements indignes (6877 en 2013), les surpeuplements accentués (5916).....

Evolution du mal-logement

		2022	2018
	Population	341 739	330 952
Nombre de personnes sans logement personnel	Nombre de places en hôtel	1205	1579
	Nombre de personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté	4788	3270
	NP des Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	4857	4805
	TOTAL	10850	9654
	% de la population de BNS	3,2%	2,9%
Locataires ayant un taux d'effort net >30%	Nombre de ménages	6881	5130
	TOTAL nombre de personnes	17203	12825
	% de la population de BNS	5,0%	3,9%
ENSEMBLE		28053	22479
Part de BNS		8,2%	6,8%

	2022	2018
Nombre de ménages demandeurs de logement social hébergés	9439	7549

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 2022
dans le 92

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	accédants ou vivant en établissement	AUTRES	TOTAL		Part dans le parc social
2011	19 328	20 848	3 480	27 507	71 153		29%
2022	17 058	25 215	2 712	34 004	78 989		32%
Taux d'accroissement	-12%	21%	-22%	24%	11%		

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

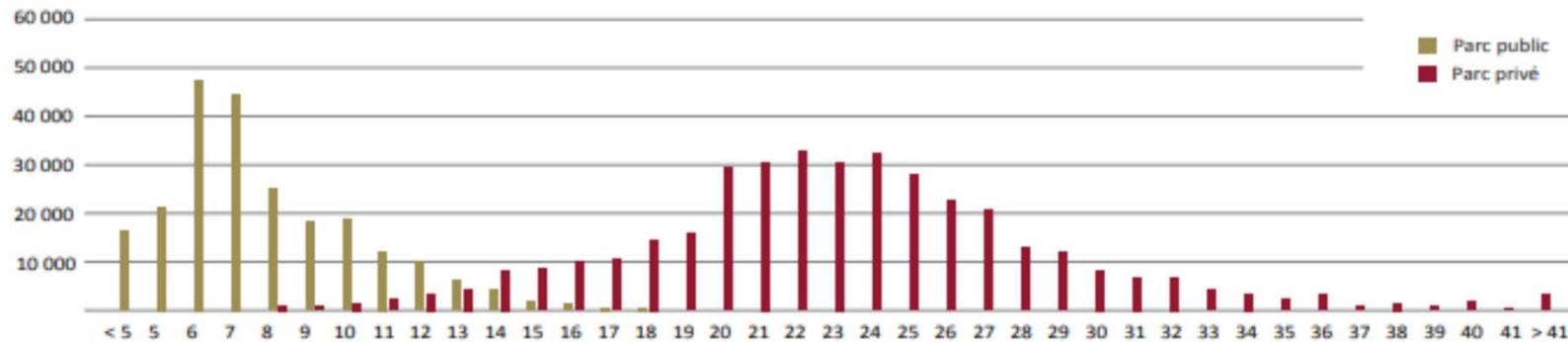
1. **Le logement social** : *définitions et situation dans BNS.*
2. **Le parc social et sa dynamique**: *impact et mise en œuvre de la SRU, l'évolution de la production et du stock*
3. **L'occupation du parc social** : *Un défi: accueillir des ménages à faible revenu rôle social , accessibilité aux plus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

Caractéristiques du marché du logement

Trois faits majeurs:

- Le parc social n'est pas homogène.

En moyenne, le niveau des loyers varie du simple au double.

- Conséquence sur l'accès au logement social des populations à faible revenu:

Une partie du parc social ne leur est pas accessible. Quelle est l'offre de logements sociaux compatibles avec les loyers plafonds des AL?

- L'écart entre le niveau de loyer du parc social et du parc privé est un facteur de blocage des parcours résidentiels et accroît la demande de logements sociaux

Définition du parc social

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

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

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

Caractéristiques du parc dans BNS

- **64 948 logements sociaux** tous types confondus, en 2021, soit **35,1 %** des résidences principales,
- **26 874 logements sociaux en QPV**, **3 893 logements foyers**

Ancienneté du parc (année de construction)

14 % du parc construit depuis 2000
23 % de 1980 à 1999 (soit 20 ans)
36 % de 1965 à 1979 (soit 15 ans)
19 % de 1946 à 1964 (soit 19 ans)
8 % avant 1946

Niveau de loyer

Loyer inférieur à 6,46€ : 44% (62% en QPV)
Loyer entre **6,46 et 8€ : 33% (28% en QPV)**
Loyer entre **8 et 11,6 € : 18% (9% en QPV)**
Loyer supérieur à **11,6€ : 4,5% (2% en QPV)**

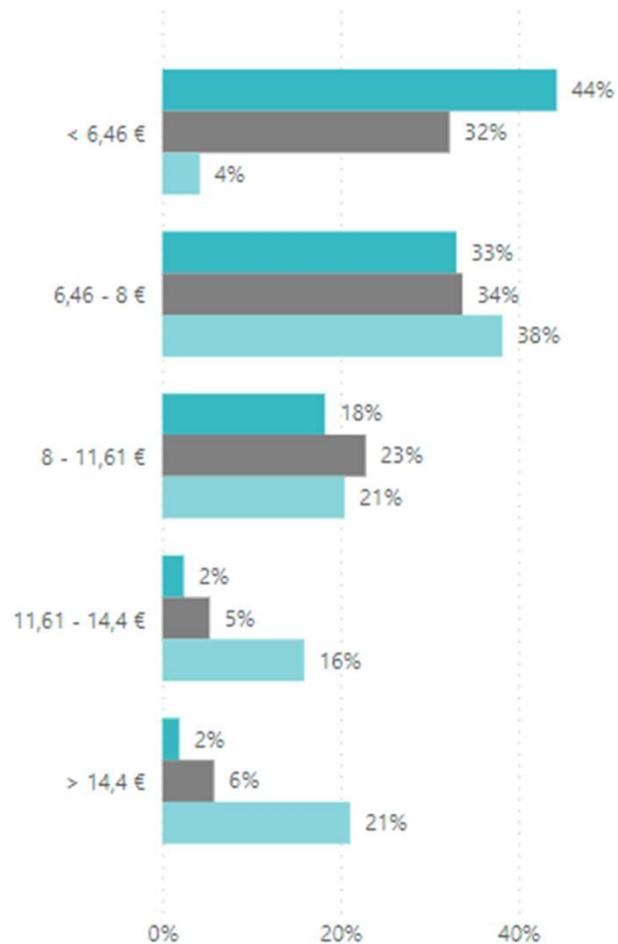
NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE ET PAR BAILLEUR AU 01/01/202

	ARGENTEUIL	ASNIERES	BOIS -COLOMBES	CLICHY -LA-GARENNE	COLOMBES	GENNEVILLIERS	-LA- GARENNE	
HAUTS DE SEINE - HABITAT OPH		2026	1657	3852	523	457	665	9180
COLOMBES HABITAT PUBLIC					8890			8890
S.C.I.C. AB HABITAT	8745							8745
Gennevilliers Habitat C.L.E.F.						8390		8390
S.A. IMMOBILIERE 3 F	427	1175	132	1009	1425	1291	656	6115
SEQUENS S.A. D'HLM	142	2049	3	1001	109	958	1242	5504
CDC HABITAT SOCIAL SA HLM		626	2	930	313		1009	2880
S.A. LA SABLIERE	782	365	125	118			431	1821
1001 VIES HABITAT		544	159	517			492	1712
O.P.H. VAL D'OISE HABITAT	1572							1572
SA HLM LOGIREP	309		281	140	230	414	0	1374
S.A. BATIGERE ILE DE France	420	12		671	111			1214
SA IMMOB MOULIN VERT SAIMV		585		87				672
EMMAUS HABITAT	352	1	4	41	3			401
SA ERILIA		17		362				379
ERIGERE	149	4	74	64		25		316
S.A. ESPACIL HABITAT	163					67		230
SA HLM INTERPROFESSIONNELLE REGION PARIS HLM IRP		208	3	2	4			217
SA ANTIN RESIDENCES		53			21		129	203
S.A. TOIT ET JOIE	152			24				176
Résidences Sociales de France						144		144
DOMNIS	112			17	14			143
SA LOGIS TRANSPORTS		14		89				103
SEQUENS SOLIDARITES SAHLM						100		100
14 bailleurs moins de 100	99	66		301				424
TOTAL	13424	7745	2440	9225	11643	11846	4624	60905

Répartition des logements selon les loyers

Répartition des logements selon les tranches de loyer

● Ensemble ● Reloués en 2021 ● Mises en service entre 2017 et 2021



Evolution du prix des loyers

Source AORIF portraits de territoire

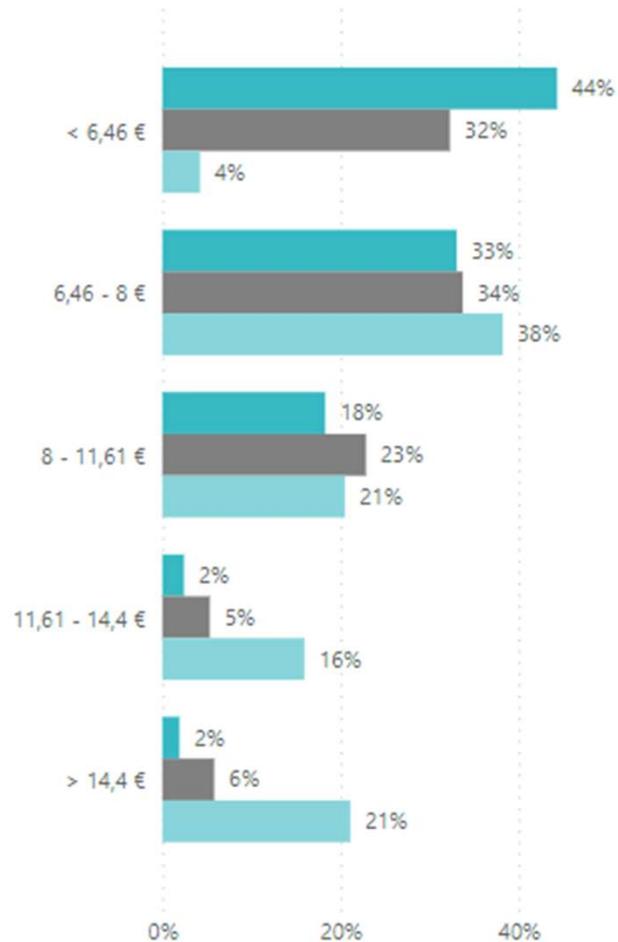
rs Pauvreté Mal Logement - BNS

21 mars 2024

Répartition des logements selon les loyers

Répartition des logements selon les tranches de loyer

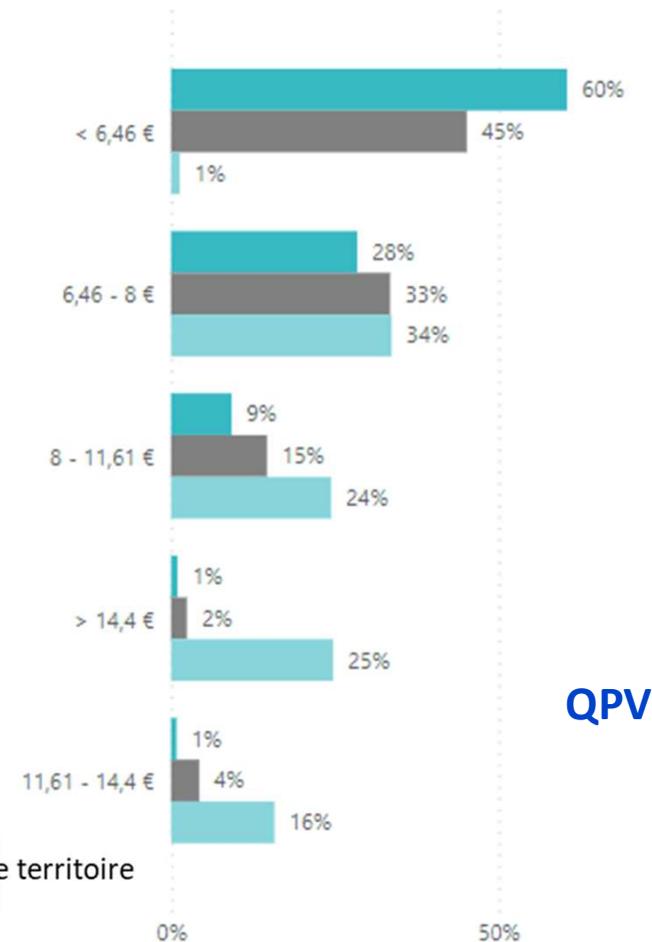
● Ensemble ● Reloués en 2021 ● Mises en service entre 2017 et 2021



Evolution du prix des loyers

Répartition des logements selon les tranches de loyer

● Ensemble ● Reloués en 2021 ● Mises en service entre 2016 et 2021



QPV

Source AORIF portraits de territoire

rs Pauvreté Mal Logem
21 mars 2024

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

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.

Commune	Taux SRU au 01/01/2024
Asnières-sur-Seine	22%
Bois-Colombes	19%
Clichy	35%
Colombes	35%
Gennevilliers	68%
Villeneuve-la-Garenne	56%
Argenteuil	33%
Hauts-de-Seine	29%

➤ **La loi SRU dans les Hauts de Seine.** En 2022, 17 communes déficitaires sur 36, BNS (2/6), 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:

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE EN VOLUME

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

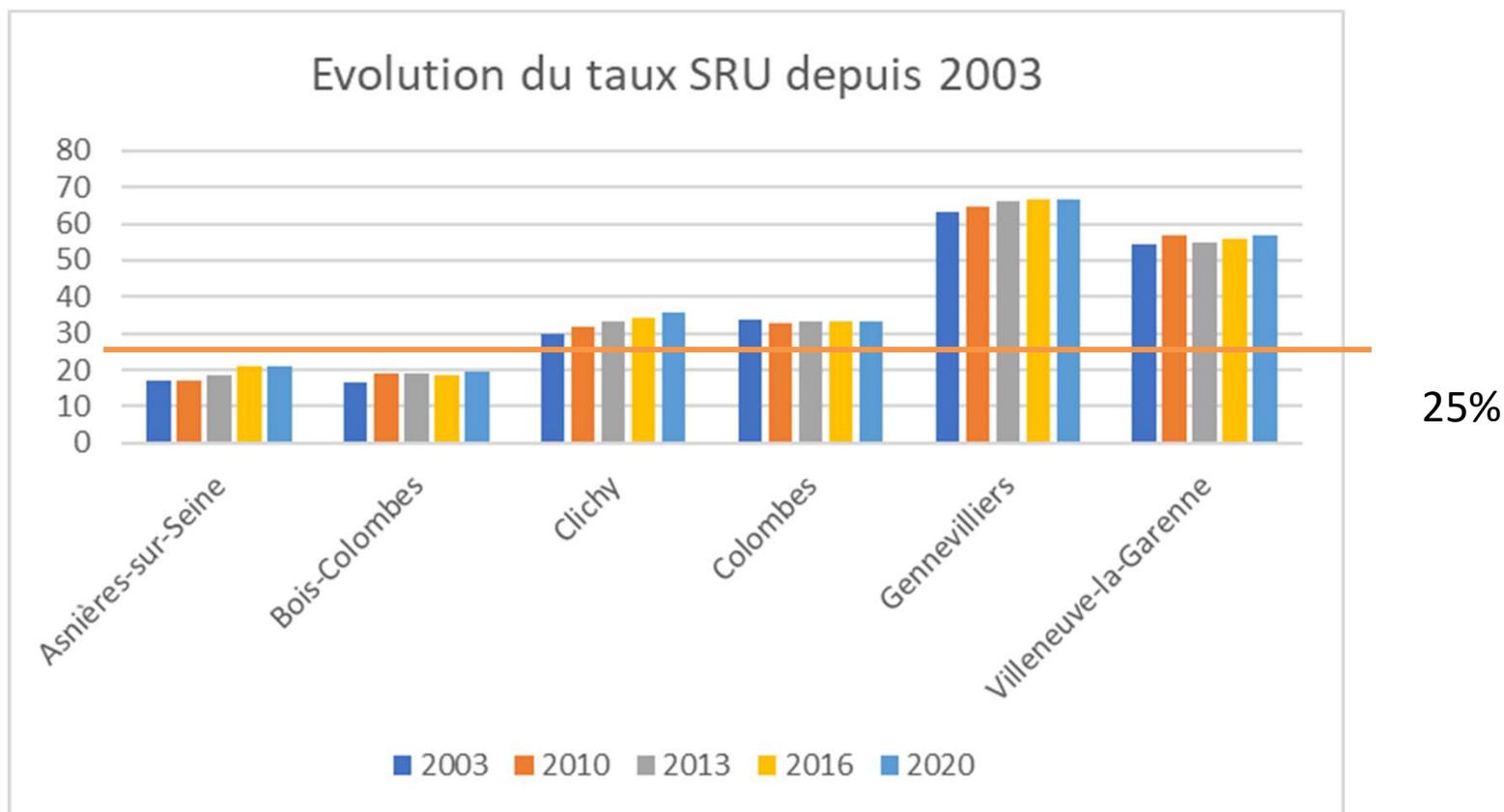
- Accroître le parc social

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

2003		2022		% de logements financés sur la période 2003-2019			Demandes totales de logements sociaux en 2022
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	Loi SRU (% logts sociaux)	PLAI	PLUS	PLS	
42 417	32,0 %	51 689 dont 18 007 en QPV	35,1 %	20,1 %	35,8 %	44,1 %	29 548

Données: **Résumé des chiffres clefs**

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE



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 : Bois-Colombes
 - Pour les communes dont le taux SRU est compris entre 21 et 23 % : 50 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser: Asnières
 - Pour les communes dont le taux SRU est supérieur à 23 % : 100 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser. Aucun

MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

<u>Prélèvement SRU</u>					
Commune	nb de logements manquants en 2022 pour atteindre 25 %	1 - Montant brut du prélèvement et de la majoration après plafond	4 – nouvelles dépenses déductibles de la commune (année 2021)	3 – Montant net cumulé 2023 (m)	5 – excédent de dépenses déductibles pouvant être reporté en 2024
Asnières-sur-	1 310	409 768,00	311 000,00	0,00	102 178,74
Bois-Colombe	744	687 524,45	250 000,00	437 524,45	0,00

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](#)

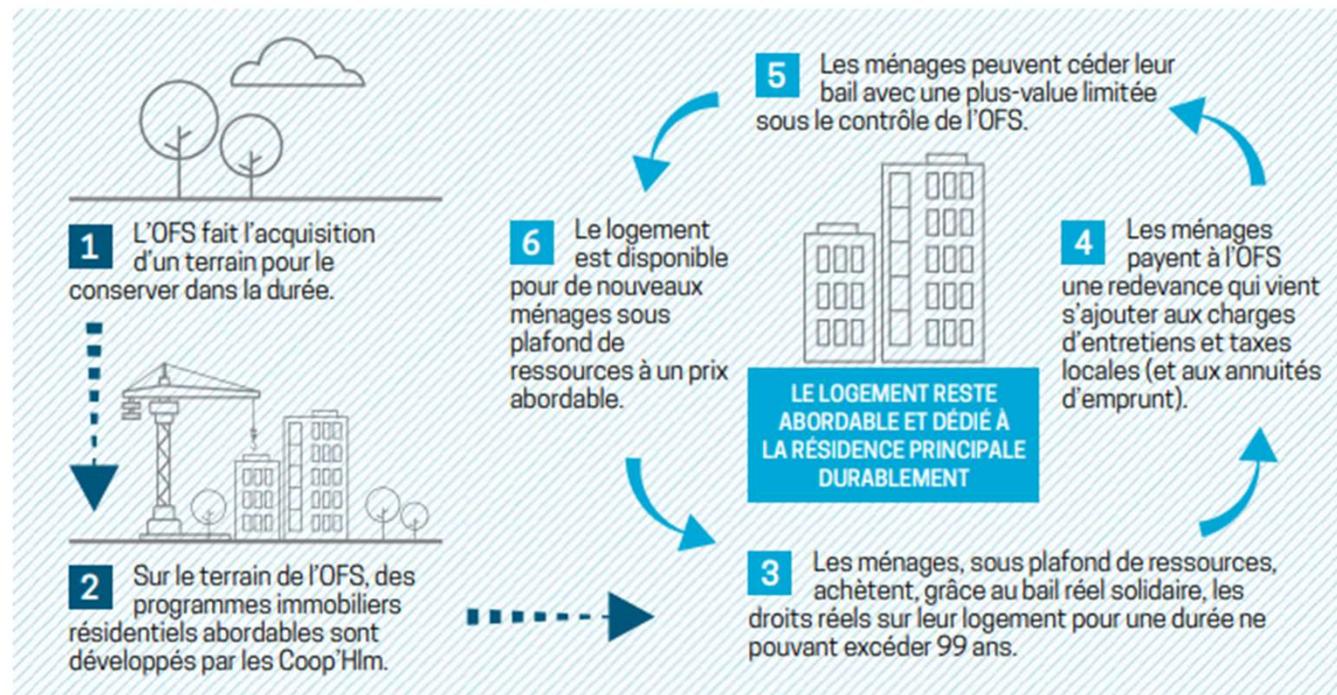
Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés... les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession.

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

Commune	Nombre LLS au 01/01/2022	Nombre de logements-foyers [chiffre décompté dans l'inventaire du 1/01/2022 comme logement SRU] ²	Taux SRU au 01/01/2022
Asnières-sur-Seine	8 590	236	21,69%
Bois-Colombes	2 613	103	19,46%
Clichy	10 095	609	35,24%
Colombes	12 474	345	34,29%
Gennevilliers	12 924	123	69,04%
Villeneuve-la-Garenne	4 993	109	55,50%
Marnes-la-Coquette	142	444	21,19%
Montrouge	5 352	1 155	21,87%
3 logements-foyer réels comptent pour 1 logement décompté dans l'inventaire SRU.			

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

Mode de production

94 %

des logements agréés sont neufs

Nombre d'agrément selon le mode de produ

AA MOD VEFA



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 (2)

Evolution du Stock



Source :AORIF

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

Augmentation du parc social au sens de la loi SRU entre 2016 et 2022								
	2022/2021	2021/2020	2020/2019	2019/2018	2018/2017	2017/2016	Total 2022/2016	tx SRU 2016
Asnières-sur-Seine	192	-3	-23	205	202	53	626	20,81%
Bois-Colombes	-1	13	220	42	2	-3	273	18,60%
Clichy	-14	-22	232	91	227	194	708	34,44
Colombes	354	61	-38	141	45	236	799	33,27%
Gennevilliers	56	111	16	217	-14	403	789	66,53%
Villeneuve-la-Garenne	-121	0	7	72	-6	6	-42	55,90%
Total BNS	466	160	414	768	456	889	3153	
Total 92	1028	1258	1954	2462	1155	1509	9366	28,28%

Source :DRIHL

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

	NB de logements dans le Parc principal en 2016	Accroissement 2016-2022			tx sru 2022
		du nb total des résidences principales	du parc social	du parc privé	
Asnières-sur-Seine	38 266	1 333	626	707	21,69%
Bois-Colombes	12 582	845	273	572	19,46%
Clichy	27 258	1 387	708	679	35,24%
Colombes	35 123	1 251	799	452	34,29%
Gennevilliers	18 248	472	789	-317	69,04%
Villeneuve-la-Garenne	9 007	-10	-42	32	55,50%
Total BNS	140 484	5 278	3 153	2 125	
Total 92	713 517	19 038	9 366	9 672	28,56%

Source :DRIHL

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

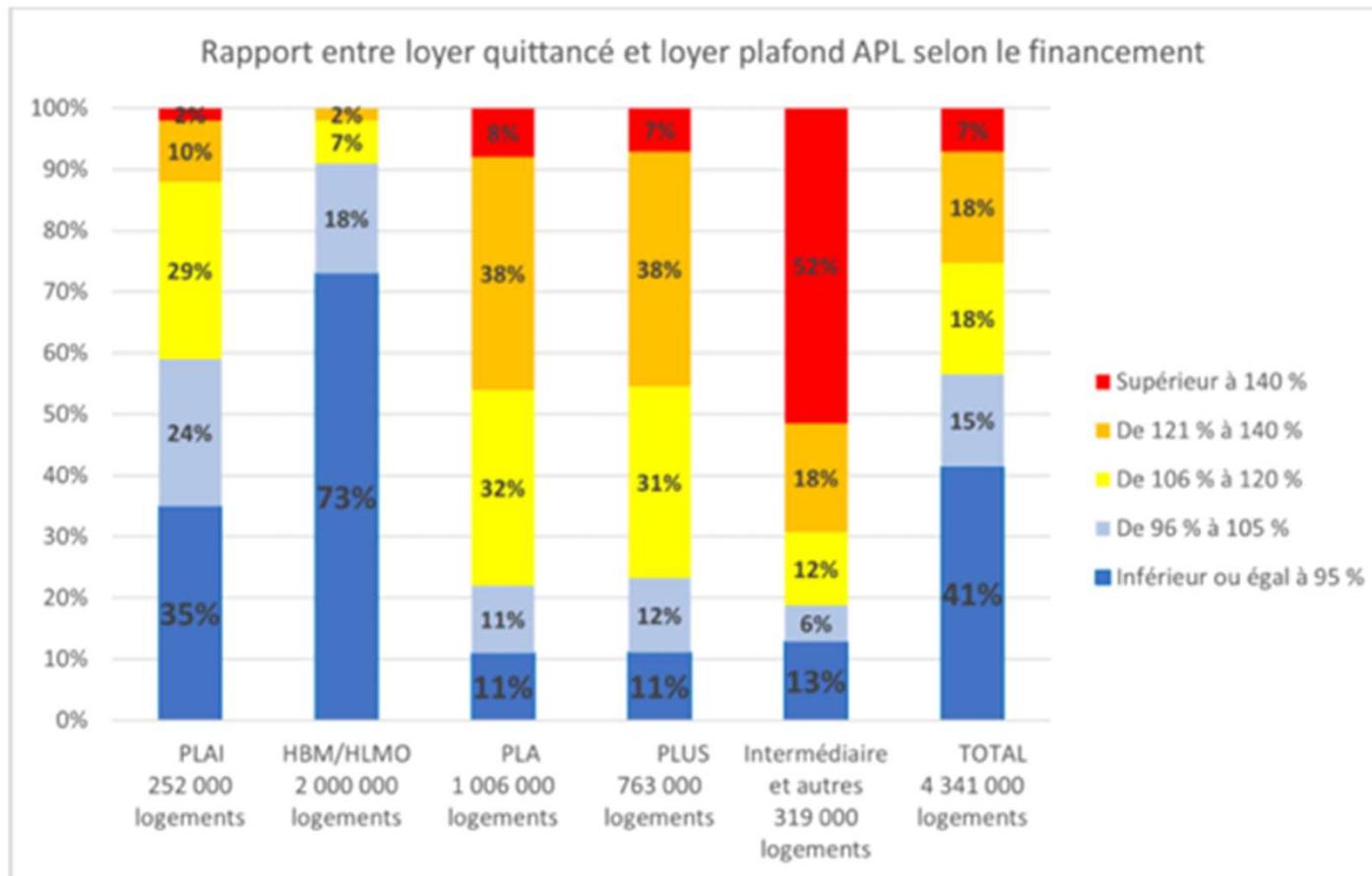
Un défi: accueillir les ménages à faible revenu (2)

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	9,88 €	11,29 €	14,46 €	290 €	300 €	360 €
T2	7,78 €	8,30 €	10,88 €	360 €	390 €	490 €
T3	6,87 €	7,42 €	10,40 €	430 €	470 €	670 €
T4	6,39 €	6,97 €	9,10 €	490 €	550 €	750 €
T5 et plus	6,20 €	7,06 €	9,10 €	590 €	670 €	900 €
Total	7,17 €	8,12 €	10,73 €	430 €	440 €	600 €

Loyer-plafond: 308,5€

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)

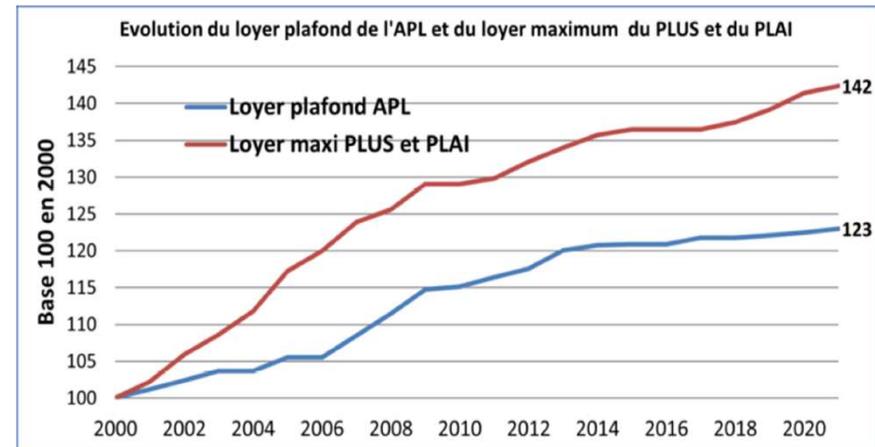
Que faire?

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)



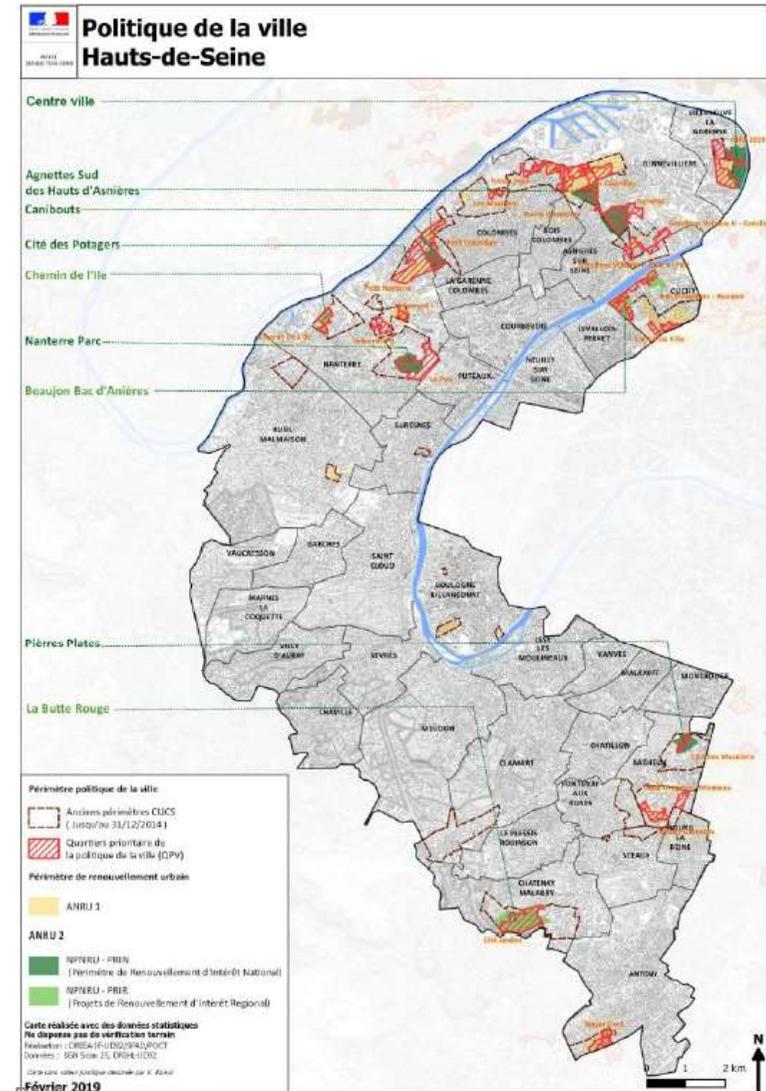
Source : RPLS, exploitation sur le parc Hlm par l'USH-Direction des études

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 ?



Les quartiers de la politique de la ville

19 QPV dont 8 sur Argenteuil

85 000 habitants (20 % de la population du territoire)

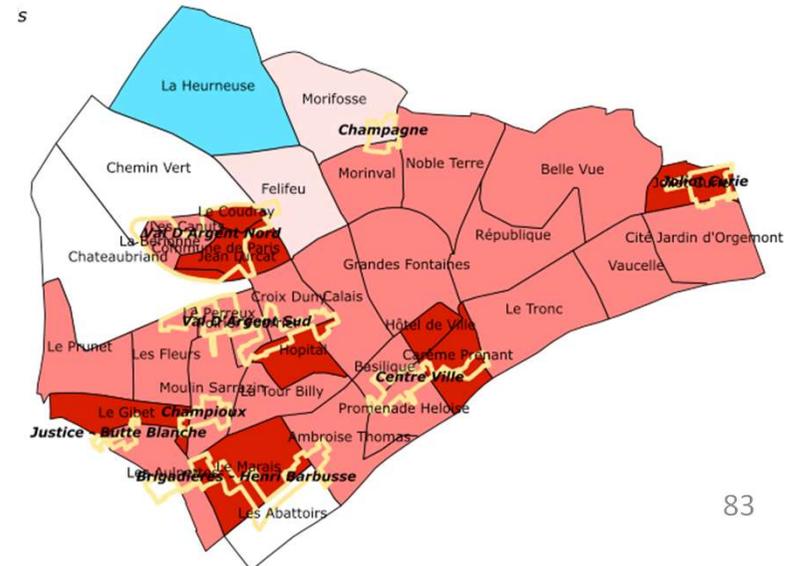
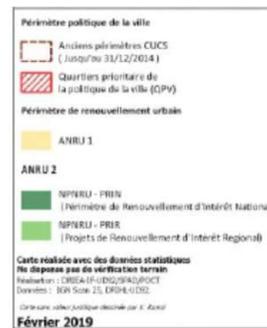
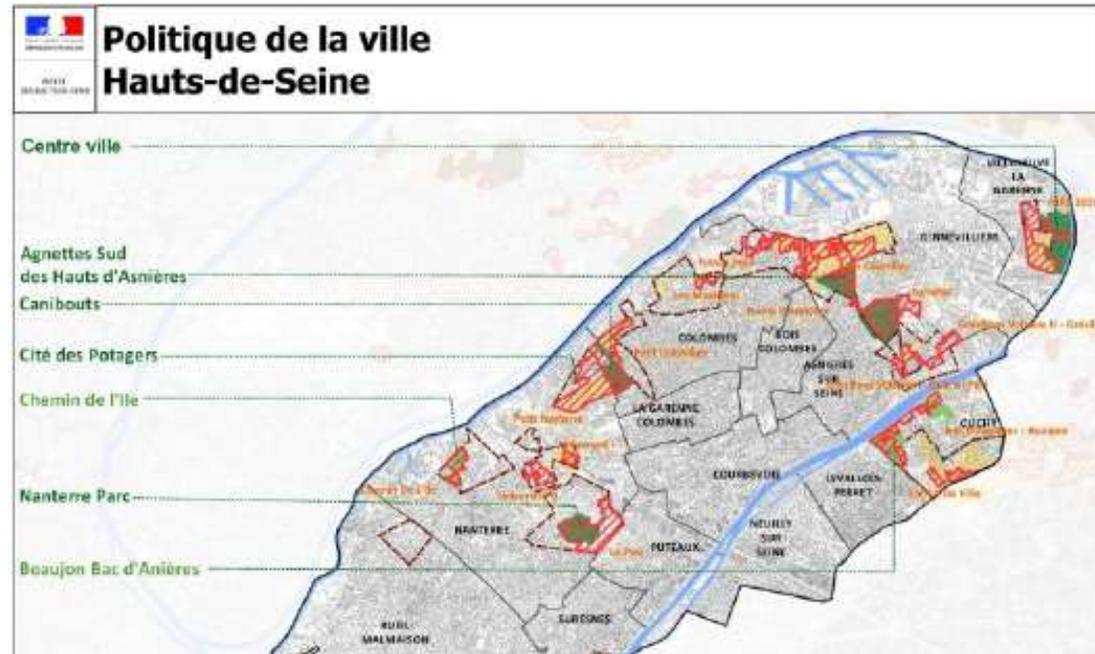
27 200 logements HLM (45 % du parc du territoire)

Taux de pauvreté d'environ 35%

Taux de chômage d'environ 20%

Mais, des revenus d'activité égaux à 75% du total.

Environ 25% de logements sur occupés,
Mais, un taux d'occupation des logements de 2,4 personnes



Les quartiers de la politique de la ville

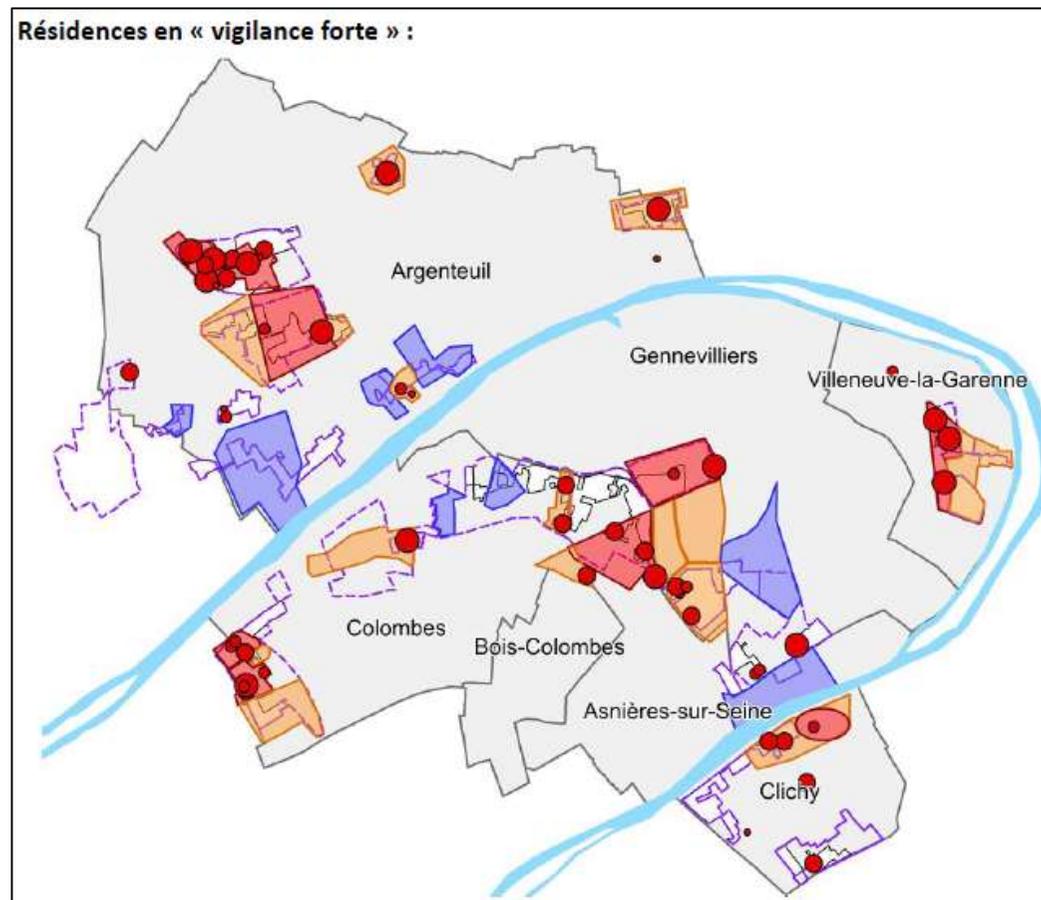
Règles d'attribution dans les QPV adoptées par la CIL dans la Convention intercommunale d'attribution.

Demandeurs du 1^{er} quartile.

- Objectifs d'attribution
En QPV : maxi 10%
Hors QPV : 25% minimum
- Résultats 2020
En QPV : 26%
Hors QPV : 12%

Les résidences en vigilance forte (Critères occupation et fonctionnement)

- Surveillance des attributions (avis du maire sur tous les contingents).
- Limiter l'attribution à des ménages de même profil que les occupants.

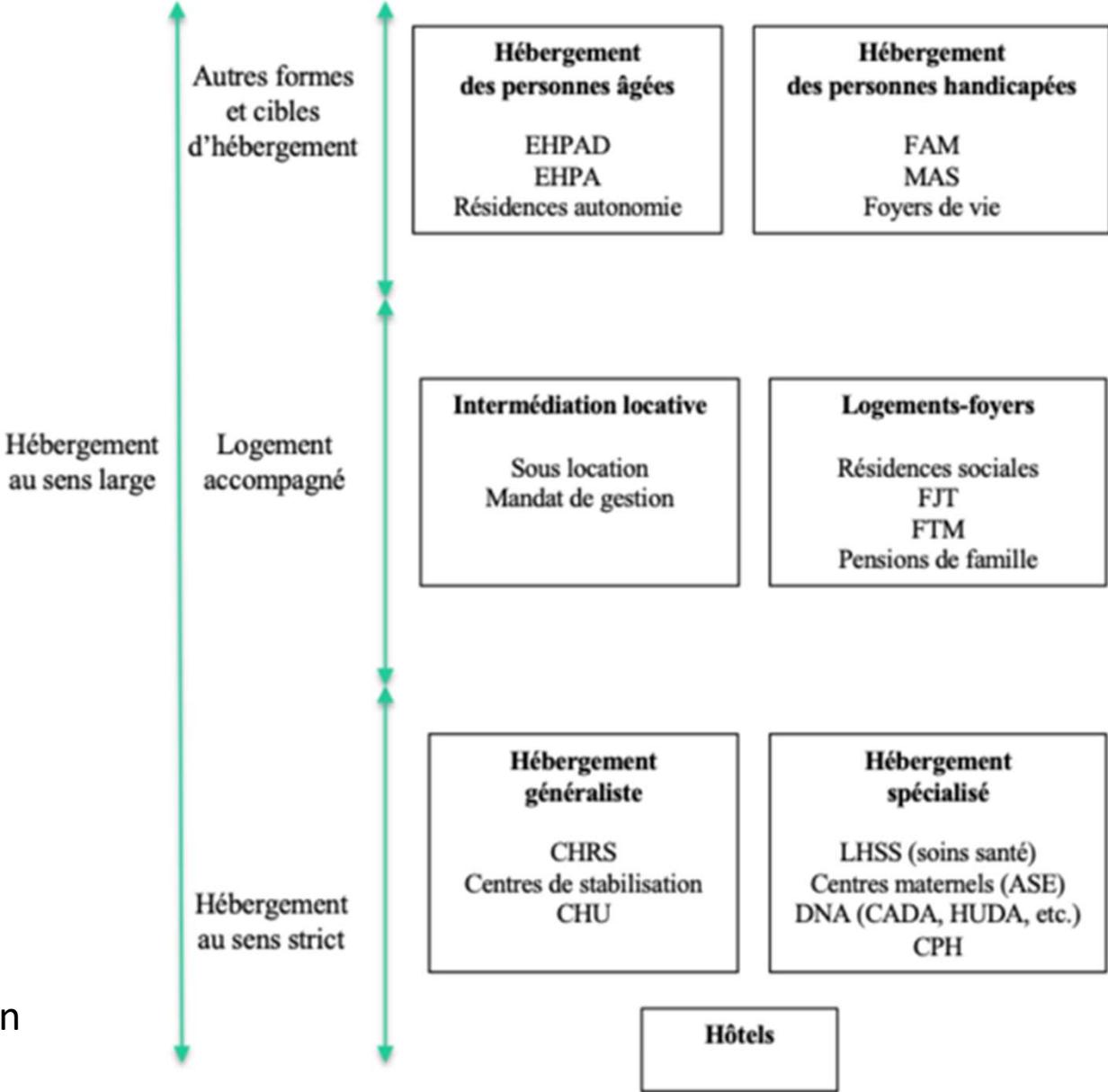


Les solutions- L'HEBERGEMENT- un secteur en forte croissance

- 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 – Héberger c'est loger?

**Un
ensemble
disparate**

Les grandes catégories de l'hébergement



Source: Julien Damon

Une croissance rapide (2)

	2016	2021
	Nbre de places	Nbre de places
Hébergement généraliste	77 100	102 400
dont		
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

Non comptées les places en hôtel

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		Hébergé 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	1 205	3,6 ‰	10,1 ‰
Hébergement (CHU, CHRS, CADA)	989	2,8 ‰	4,5 ‰
Hébergement pour migrants et réfugiés	1 033	2,3 ‰	0,3 ‰
Places en logements adaptés (PF, FJT, FTM, RS)	2 446	7,5 ‰	9,0 ‰
Places en intermédiation locative (solibail,...)	1 210 pour 356 logements	3,6 ‰	2,5 ‰

Evolution du parc hébergement 2018-2022

au 31 décembre 2018	Nombre de places d'héberg ement (CHU, HUAS et CHRS)	Offre asile : Places en CADA (dont centre de transit)	Nombre total des places de logemen ts adaptés (PF, FJT, FTM et RS)	Nombre total de places en Intermé diation Locative		au 31 décembre 2022	Nombre de nuitées Hôteliè res de Droit Commun	Nombre de places d'héber gement (CHU, HUAS et CHRS)	Nombre de places d'héberge ment en asile (CADA, HUDA, CAES, PRAHDA) et réfugiés (CPH)	[TOTAL] Nombre de places de logement adapté (PF, FJT, FTM et RS)	Nombre de places en Intermé diation Locative		
												57%	2633%
Asnières-sur-Seine	251	50	220	350		Asnières-sur-Seine	207	207	270	285	374		
Bois-Colombes	108	6	0	54		Bois-Colombes	0	16	6	0	61		
Clichy	148	15	492	194		Clichy	624	394	507	717	173		
Colombes	79	26	657	258		Colombes	224	86	683	580	340		
Gennevilliers	19	4	1040	102		Gennevilliers	150	102	1 044	852	102		
Villeneuve-la-Garenne	76	43	10	122		Villeneuve-la-Garenne	0	29	53	12	160		
Argenteuil	101	0	1373	231		Argenteuil	655	397	1 373	1 462	282		
Total	782	144	3792	1312		Total	1 860	1 231	3 936	3 908	1 493		
								57%	2633%	3%	14%		

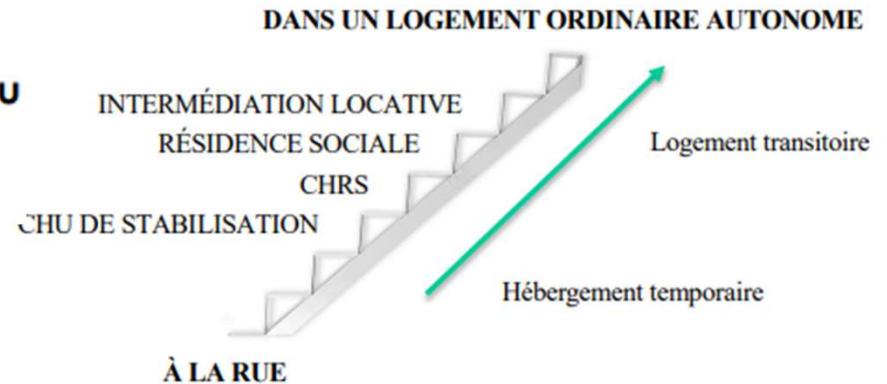
HEBERGEMENT- Les politiques

- 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 facilitée 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.

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 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:

- Droit au logement
- Équité – non discrimination
- Transparence
- Peuplement - mixité sociale
- Le logement d'abord
- Logique économique des bailleurs
- Le service à la population

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.

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,

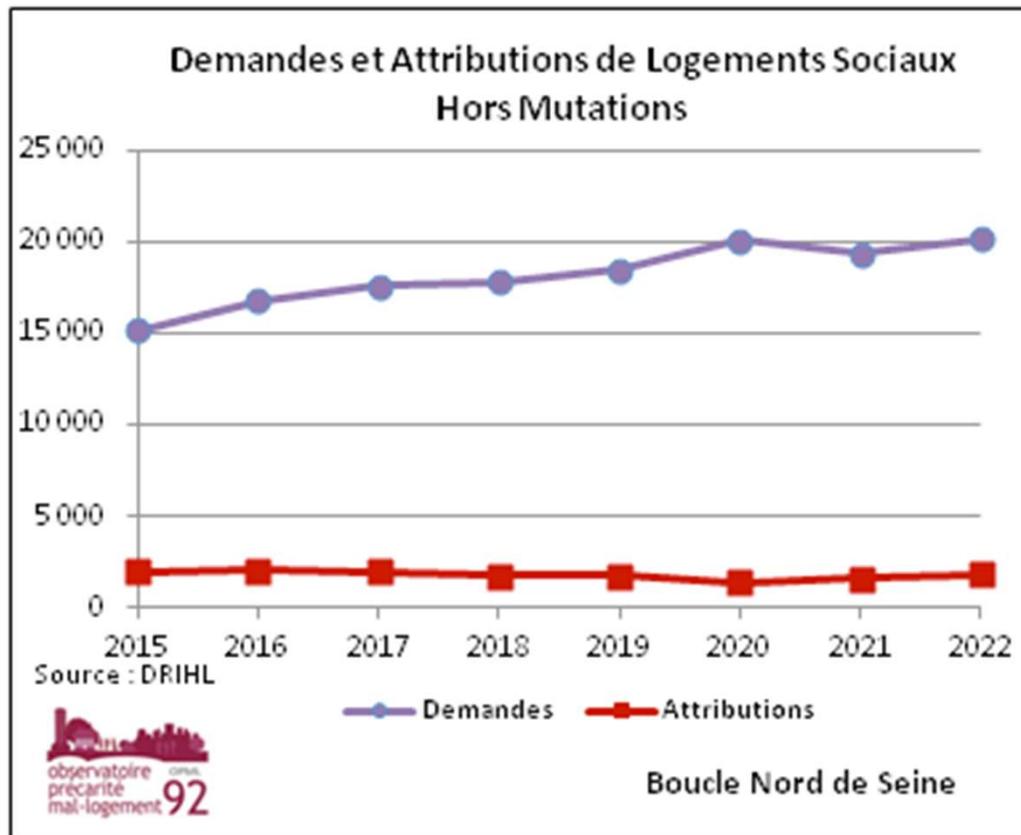
Taille ménage	En équivalent revenu mensuel		
	PLA-I	PLUS	PLS
1 p.	1 230 €	2 235 €	2 905 €
2 p.	2 000 €	3 420 €	4 340 €
3 p.	2 405 €	4 010 €	5 215 €
4 p.	2 645 €	4 805 €	6 245 €
5 p.	3 130 €	5 690 €	7 395 €
6 p.	3 520 €	6 400 €	8 320 €
% ménages français sous plafonds - 2018	26%	55%	70%

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

	Revenus fiscaux <= plafonds PLAI	Revenus fiscaux > PLAI et <= PLUS	Revenus fiscaux > PLUS et <= PLS	Revenus fiscaux > PLS
Hauts-de-Seine	66 367	24 374	6 433	3 631
	66%	24%	6%	4%
BNS	22 315	6 659	1 387	700
	72%	21%	4%	2%

Sources : socle DRIHL 2022

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL



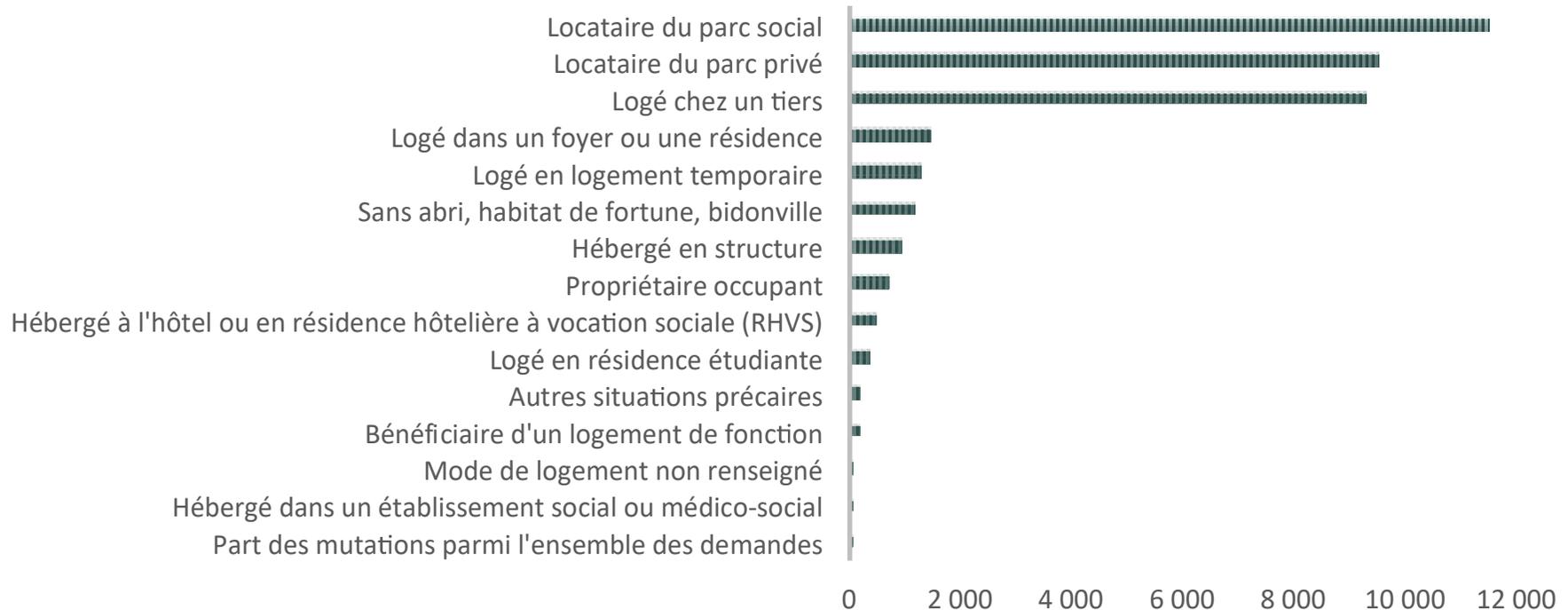
Hausse du stock des
demandes et
stagnation du nombre
annuel d'attributions

Total des demandes au 31/12/2022:	37 342,	
Dont :		
Mutations :	11 529	31 %
Hors mutations :	25 813	69 %
- logé parc privé	9 541	37 %
- sans logt perso	12 212	47 %

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

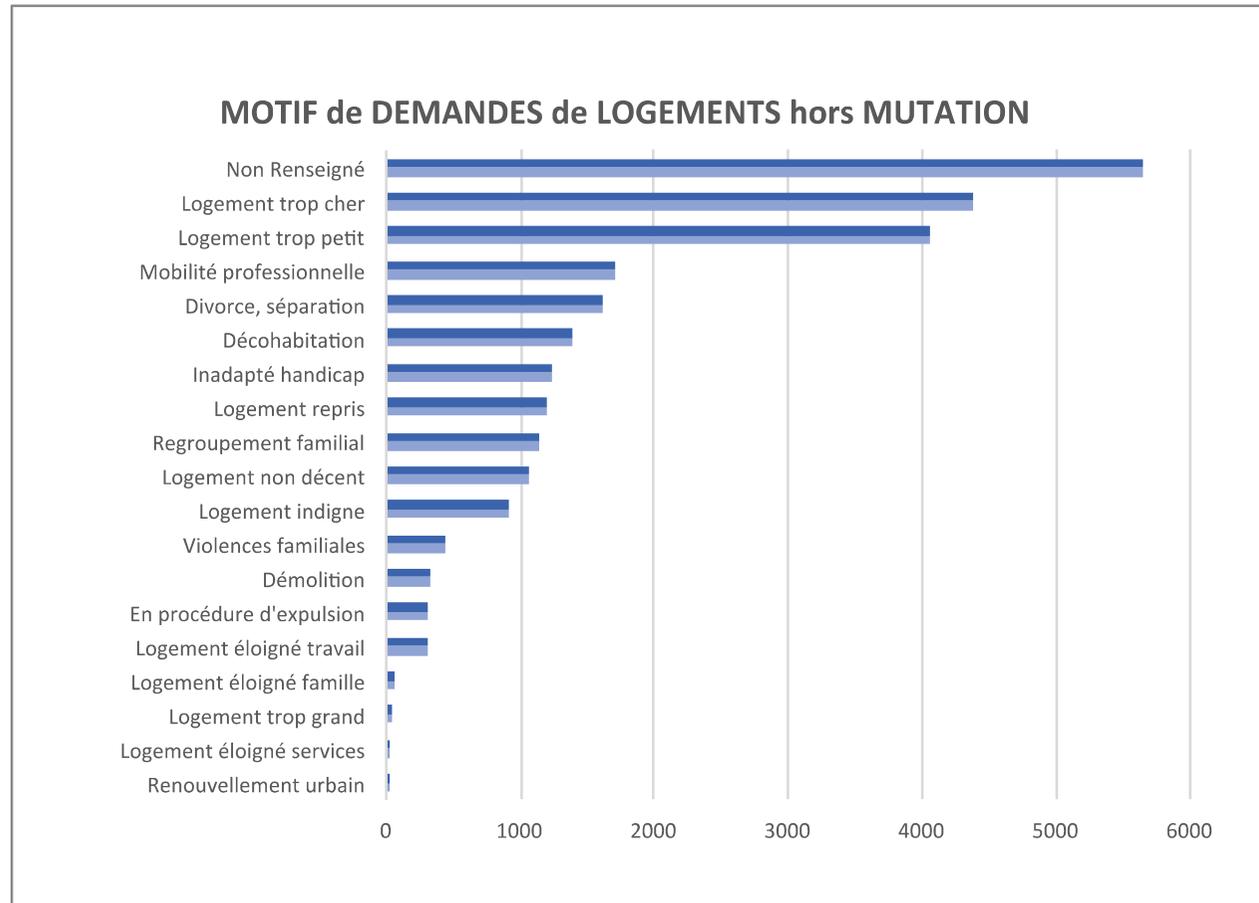
Conditions de logement des demandeurs

MODE DE LOGEMENT DES DEMANDEURS



Source : SNE

MOTIFS DE DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL



Source :
SNE

Les modalités d'accès au logement social

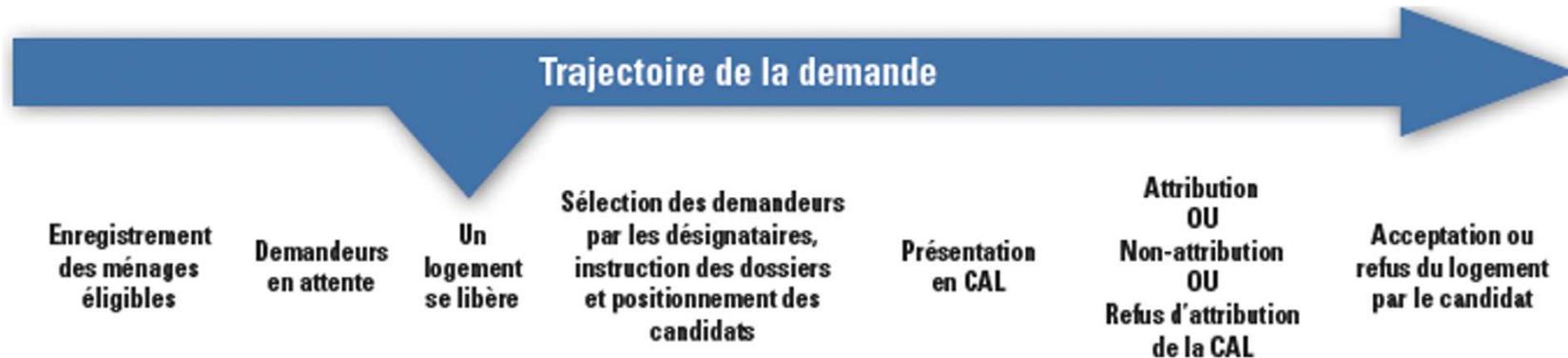
Le parcours de la demande.

- ✓ 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.

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 LLS pour les publics prioritaires et pour les 1^{er} quartiles**
- **renforcent les rôles des CIL** : mise en œuvre des attributions des publics prioritaires (CIA) définition d'une cotation et mettre en place un plan partenarial de la gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID).

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

Des ménages qui bénéficient d'un logement social et sont éligibles de la commission départementale de médiation DALO (COMED)

- 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.

Cf article L441-1
du CCH



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 ;

Les enjeux des attributions (1)

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

Des enjeux multiples:

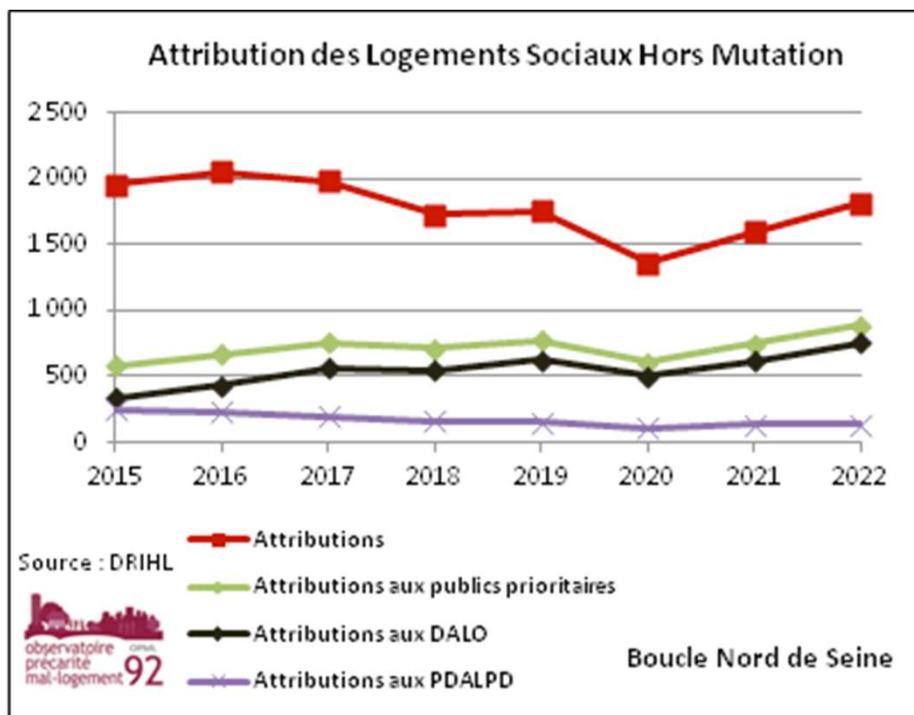
- peuplement- mixité sociale
- équité – non discrimination
- logique économique des bailleurs
- droit au logement
- le logement d’abord
- « favoritisme »
- transparence

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



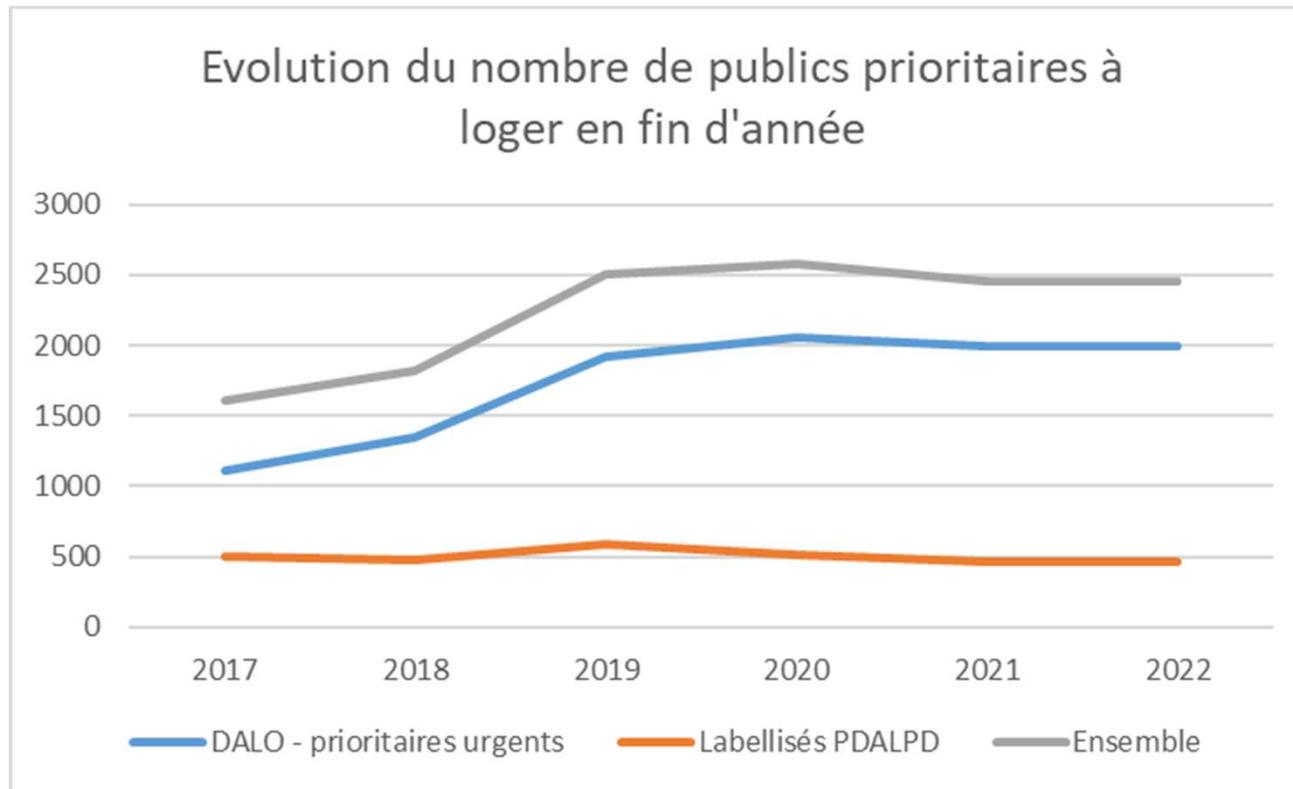
Total des attributions 2022	3286
Mutations	899 27 %
Hors mutations	1 420 73 %
- logés parc privé	609 35 %
- sans logt perso	500 44 %
(yc Argenteuil)	

BNS - Evolution des attributions (Hors Argenteuil)

	2015	2022	Δ	Argenteuil 2022	Δ /2017
Attributions	2865	2557	-11%	729	-15%
Mutations	910	740		159	-26%
	32%	29%			
Hors mutations	1955	1817	-7%	570	-12%
dont prioritaires	586	888	52%	276	27%
en % attributions	20%	35%		38%	
dont DALO	388	755	95%	229	38%
en % prioritaires	66%	85%		83%	

sources : Socle DRIHL

Attribution des logements : les difficultés de mise en œuvre du DALO.



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

Les objectifs de la loi LEC

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	9 438	740	7 %	
	Hors mutation				
	Ensemble	20 110	1 817	8 %	
	dont logé dans le parc privé	7 524	641	8 %	
	dont situation précaire ou sans logement personnel	9 061	690	7 %	
Pour et hors mutation	Ensemble	29 548	2 557	8 %	
	dont 1 ^{er} quartile	6 837	356 dont 223 hors QPV	5 %	16,8 % objectif : 25%
	dont Publics Prioritaires	2 456 2 458 (31/12/2021)	888 749 en 2021	30 %	34 % objectif : 37 %
	dont DALO	1 990 1 992 (31/12/2021)	755 616 en 2021	38 %	30 %

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

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Fin 2022 les demandes totales étaient de 37 342 pour un nombre d'attributions la même année de 3 286 soit moins de 9 %.

Cet écart entre demande et attribution augmente

- La demande de logement social de personnes qui n'ont pas de logement personnel représente 45 % des demandes hors mutation.
- Les demandes des ménages prioritaires représentent 8,5 % des demandes totales et 35 % des attributions

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

Impact de la loi LEC en 2022

(Yc Argenteuil)	Demandes	Attributions	Taux d'attribution
Total demandes	37342	3286	8,8%
Demandes ordinaires	34178	2138	6,3%
Demandeurs prioritaires	3164	1148	36,3%
dont DALO	2423	979	40,4%
dont PDAHLPD	741	169	22,8%
1er quartile	9210	498	5,4%
Hébergés en structure généraliste	342	134	39,2%

sources : Socle DRIHL

Dans BNS, on est désormais très prêt des objectifs de la LEC (37 %) en matière d'attributions aux ménages prioritaires.

Source: Socle RIHL

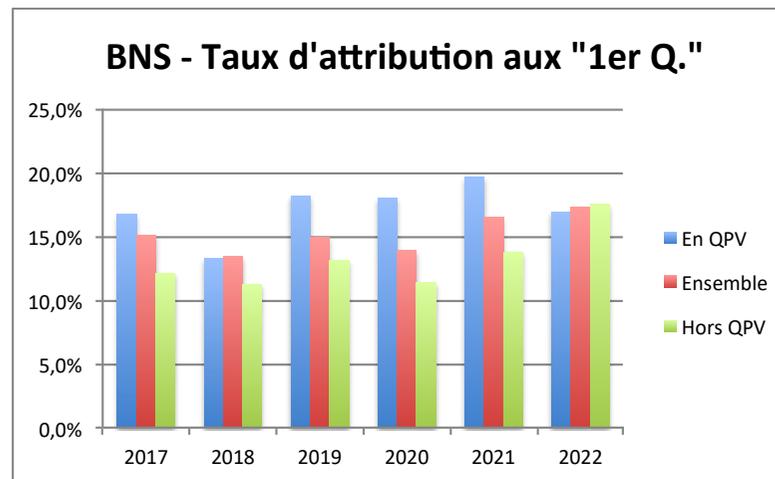
LA QUESTION DU RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES 1^{ER} QUARTILES

Résultats 2022 en matière de 1er quartile (Yc Argenteuil)

	En QPV	Hors QPV	Non localisée	Ensemble
Attributions globales	1210	1986	90	3286
1er Quartile	196	288	14	498
Taux d'attribution aux 1er Q.				15,2%
Relogements ANRU ORCOD (1)	9	61		70
Totale obligation LEC	205	349	14	
Taux d'attributions 1er Q. +ANRU	16,9%	17,6%		

sources : Socle DRIHL 2022

(1) L'objectif LEC de 25% d'attributions hors QPV incient désormais les relogements ANRU (quel que soit le revenu) en + des 1er Q.



La part de 1^{er} Q. (≈ 25%) est très supérieure à celle des autres EPT (Tableau 3) .

Attributions aux 1er quartiles hors QPV (2ième objectif de la LEC) par territoire

2021	Part 1er quartile dans demandes*	% LLS hors QPV	Part d'attribution aux 1er Q. et aux relogés ANRU		
			Hors QPV	En QPV	Ensemble
Hauts-de-Seine	20,3%	80%	18%	11%	11,0%
T02 - Vallée Sud Grand Paris	20,3%	88%	19%	15%	13,7%
T03 - Grand Paris Seine Ouest	16,8%	100%	0%	9%	8,2%
T04 - Paris Ouest La Défense	19,3%	80%	16%	8%	8,4%
T05 - Boucle Nord de Seine	25,4%	55%	20%	14%	14,6%

* /Revenus renseignés

Sources : Socles DRIHL

Le nombre d'attributions aux 1^{er} Q. hors QPV tend à augmenter.

Avec les relogements ANRU, le taux (17,6%) est un des meilleurs d'Ile-de-France.

En 2022, pour la première fois, il a été supérieur au taux d'attributions en QPV.

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	29 548	2 557	8 %	
	dont 1 ^{er} quartile	6 837	356 dont 223 hors QPV	5 %	16,8 % objectif : 25%
	dont Publics Prioritaires	2 456 2 458 (31/12/2021)	888 749 en 2021	30 %	34 % objectif : 37 %
	dont DALO	1 990 1 992 (31/12/2021)	755 616 en 2021	38 %	30 %

NB Dans ce tableau, issu des fiches de territoire sde l'OPML, les données pour Argenteuil ne sont pas incluse. De plus, le taux d'attributions aux 1^{er} Q hors QPV ne prend pas en compte les relogements ANRU, d'où un résultat un peu différent de celui de la page précédente.

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

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Vie des demandes prioritaires

BNS - Délai d'attente médian des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2022

Les prioritaires DALO ont les délais d'attente les plus longs. Le DALO n'est pas un "coupe-file", mais plutôt une "voiture balais".

Les ménages du 1^{er} Q. attendent beaucoup plus que l'ensemble des demandeurs

<i>En mois</i>	BNS	92
Ensemble	38,9	30,6
Prioritaires	56,7	50,3
DALO	60,4	56,3
1er Quartile	52,0	43,7
Hébergés	35,0	38,5

sources : socle DRIHL

Ancienneté de la demande des prioritaires DALO au moment de l'attribution

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
17	103	98	264	403	94	979
2%	11%	10%	27%	41%	10%	100%

sources : socle DRIHL

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

BNS - Revenus des demandeurs prioritaires

Caractéristiques
des publics
prioritaires

	1er quartile	2ème quartile	3ème quartile	> 3ème quartile	Ressources non renseignées	Part des ménages ayant des ressources < 1er quartile
Demandes fin 2021	1 166	972	628	304	46	37,4%
Attributions 2022	239	412	341	154	2	20,8%
Taux d'attribution	20%	42%	54%	51%	4%	

sources : socle DRIHL

BNS - Type d'activité des demandeurs prioritaires

	Emploi	Chômage	Etudiant et apprenti	Retraité	Autres situations	Part des demandeurs en emploi
Demandes fin 2021	1 913	448	43	172	540	61,4%
Attributions 2022	871	85	13	39	140	75,9%
Taux d'attribution	46%	19%	30%	23%	26%	

Source: DRIHL socle

Quelques données concernant les publics prioritaires

- 62 % des demandeurs PP demandent en priorité la commune où ils habitent, 70% sont demandeurs d'un logement dans leur territoire
- 75% des attributaires prioritaires résident déjà dans l'EPT
- 14 % présentent un handicap ou sont en perte d'autonomie
- 30% sont locataires du parc privé, 10 % du parc social
- 37% appartiennent au 1^{er} quartile, 240 attributions (20%)
31% du 2^{ème} quartile, 412 attributions (42%)

Il y a 9210 demandeurs du 1^{er} quartile et seulement 1166 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

Le logement intermédiaire

Les logements intermédiaires sont des **logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché**. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social.

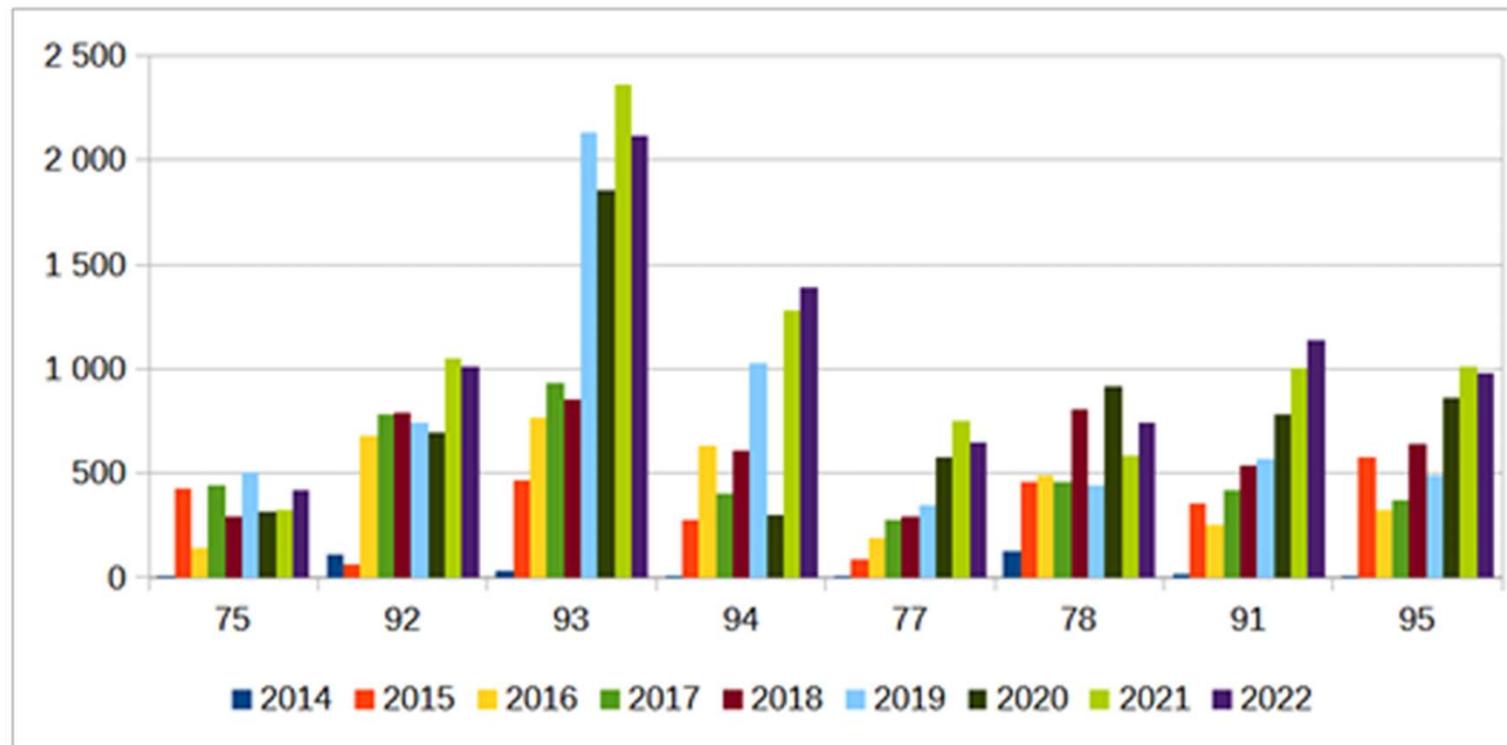
Cette offre de logements, avec **un loyer de 10% à 20% inférieur au prix du marché**, vient compléter l'offre de logements sociaux. Pour être éligibles, les candidats locataires doivent justifier de ressources inférieures ou égales à un plafond (le même que pour le niveau supérieur du logement social - PLI -)

L'article 73 de la loi de finances initiale pour 2014 a introduit **un régime fiscal spécifique** pour la construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un **agrément préalable** aux travaux de construction. Cet agrément est délivré par le préfet de département, après instruction de ses services ou, depuis la loi du 6 août 2015 (loi « Macron »), par un délégué des aides à la pierre. Cet agrément est donné exclusivement au profit **d'investisseurs « institutionnels »**.

Le logement intermédiaire

44 745 nb total de logt agréés en 2022 (en cumul), 27 936 en 2020

Évolution du nombre de logements locatifs intermédiaires par département



LA GESTION EN FLUX

Gestion en stock

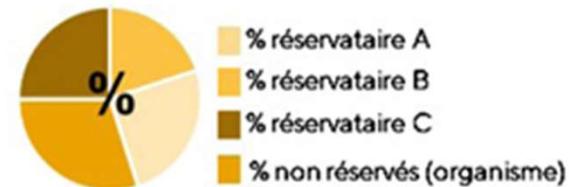
Système de réservation en stock



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>

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)