

ATELIERS DE L'OPML92

Ateliers Précarité Mal Logement Boucle Nord de Seine.

27 septembre et 3 octobre

Document de présentation

Séance du 27 septembre

Sommaire

1. Présentation des Ateliers p. 2
2. Les données de cadrage p. 6`
3. La précarité et la pauvreté p. 11
4. Le mal-logement p. 24
5. Le logement social p. 35
6. L'accès au parc social p. 45
7. Le Contexte institutionnel p. 53

1 – Présentation des Ateliers

- **L'OPML92** : un service pour les acteurs et associations de solidarité.
- **Objectifs des Ateliers** : 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.

Pésentation des ateliers : déroulement

PREMIERE PARTIE (*le 27 septembre*)

- Tour de table
- Introduction: trois éléments de cadrage
- Pauvreté-précarité
- Le mal-logement
- Le logements social
- L'accès au logement social
- Préparation deuxième partie (dont présentation rapide du site)

DEUXIEME PARTIE (*le 4 octobre*)

- Présentation dialoguée de BNS (Argenteuil, Asnières, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne)

Présentation des Ateliers : les temps de la 1^{ère} séance

Sujet	qui	nb diapo	début	durée	fin
Introduction générale	Pierre	2	9:35	0:05	9:40
Tour de table			9:40	0:25	10:05
cadrage	Pierre	5	10:05	00:10	10:15
Précarité-pauvreté	Patrick	14	10:15	00:20	10:35
mal-logement	Antoine	10	10:35	00:20	10:55
pause			10:55	00:25	11:20
parc social	Antoine	8	11:20	00:20	11:40
accès au parc social	Antoine	10	11:40	00:20	12:00
qui fait quoi	Antoine	?	12:00	00:10	12:10
Présentation du site et suite	Pierre		12:10	00:15	12:25

Règle: On intervient quand on veut, mais on respecte le timing !

Présentation de la 2^{ième} séance : Les six thèmes proposés pour l'analyse du territoire

- DONNEES DE CADRAGE , EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE
- LES POPULATIONS EN SITUATION DE PAUVRETE
- OÙ SONT LOGES LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?
- LA DEMANDE ET L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL
- LA QUESTION DU RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES 1^{ER} QUARTILES
- LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

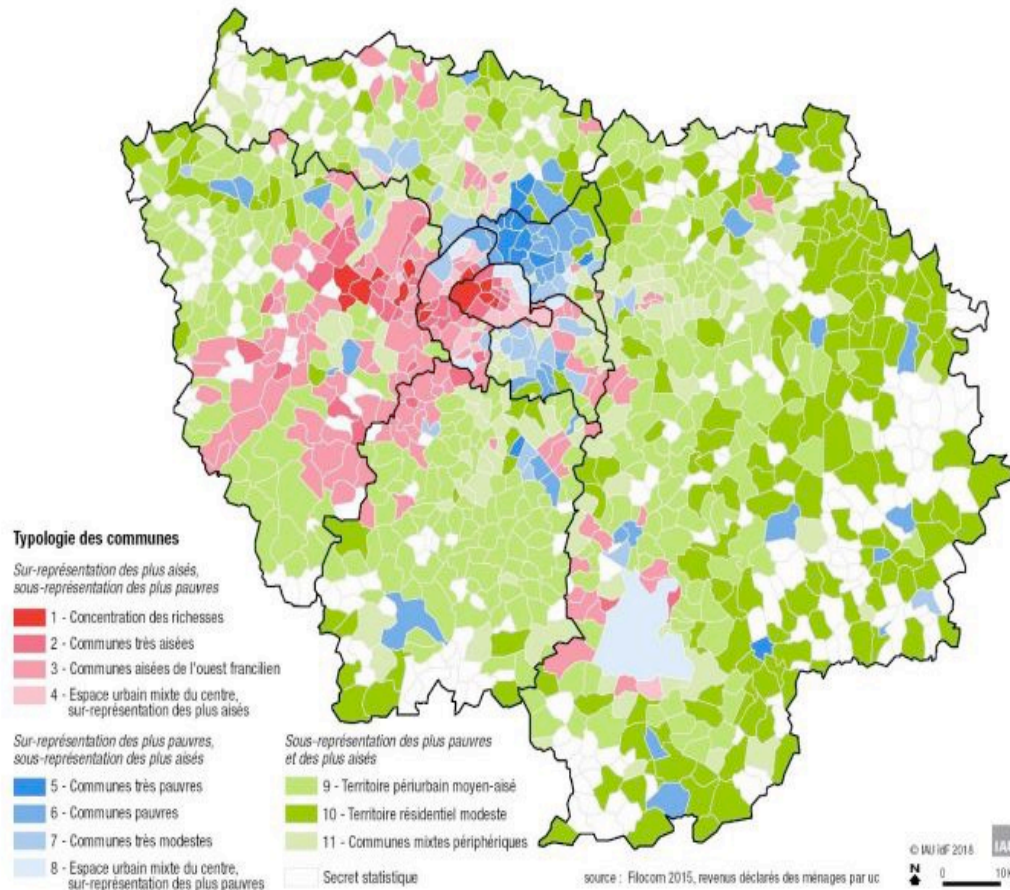
2 ELEMENTS DE CADRAGE

Rappels de la dynamique socio-démographique et immobilière de l'IdF dans laquelle s'inscrit le 92.

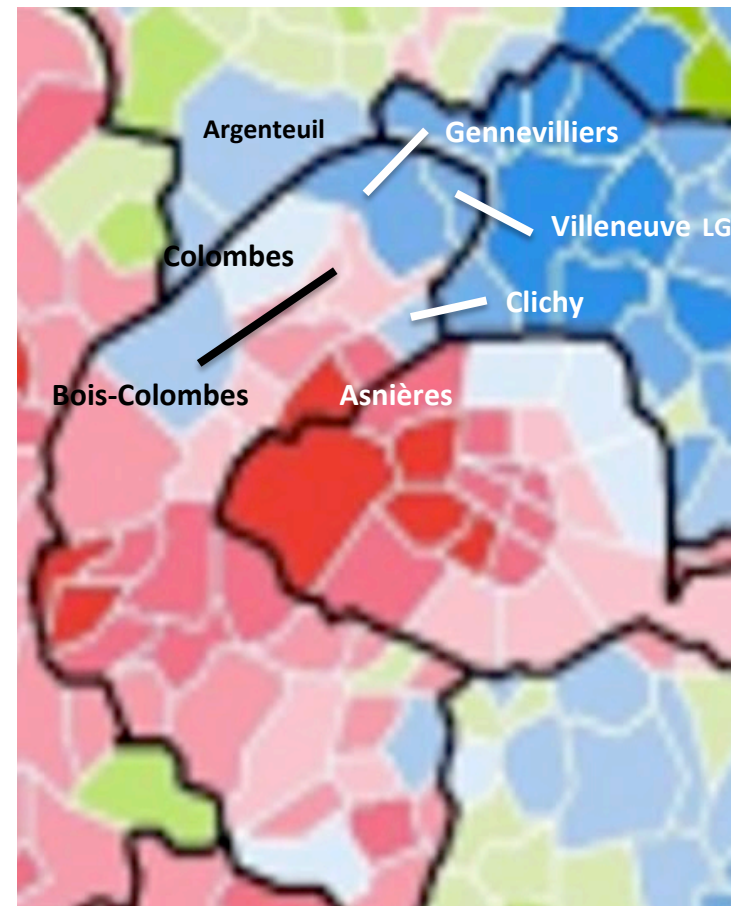
1. Un phénomène de **discrimination spatiale croissante** dans l'Ile-de-France.
2. Une **forte dynamique immobilière** pour le parc privé.
3. Un **marché locatif bipolarisé**.

Éléments de cadrage : *des évolutions sociales divergentes*

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



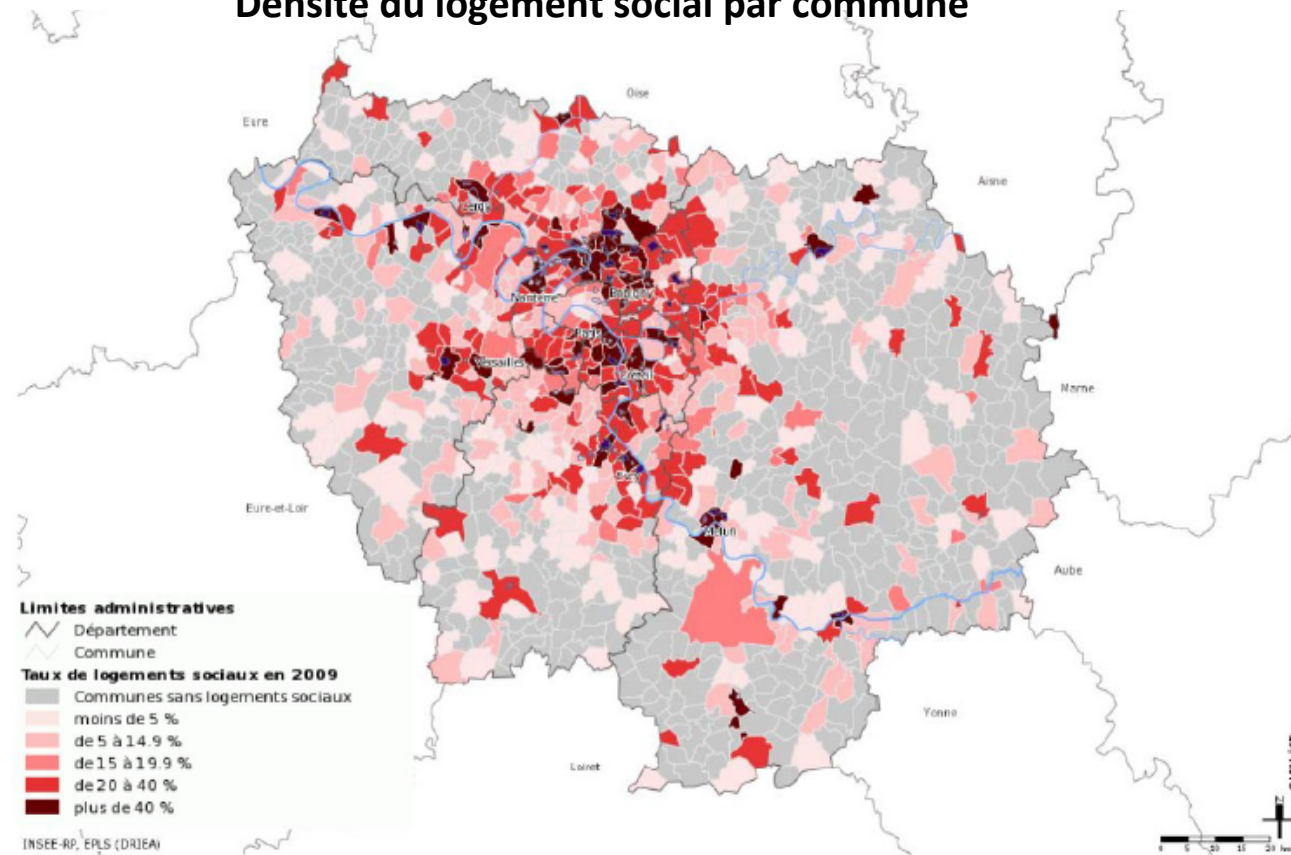
Zoom sur Boucle Nord Seine



Éléments de cadrage : *implantation très inégale du logement social*

190
communes
(sur 1268)
concentrent
90 % du
parc social

Densité du logement social par commune



Cadrage : *la production de logement social = un parent pauvre dans le 92.*

Objectifs du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour l'Île de France : 70 000 logements par an
dont : 32 000/37 000 logements sociaux

Dans les Hauts de seine : un objectif atteint pour la production globale – donc il y a des disponibilités foncières – mais pas pour logement social

Hauts-de-Seine	Objectifs annuels de production	2018	2019	Moyenne 2015-2019	2020	2021
Total production de logements	12 600	17 152	13 519	14 618	12 175	11 612
Logements sociaux	4995/6022	3434	2834	2955	2996	2871

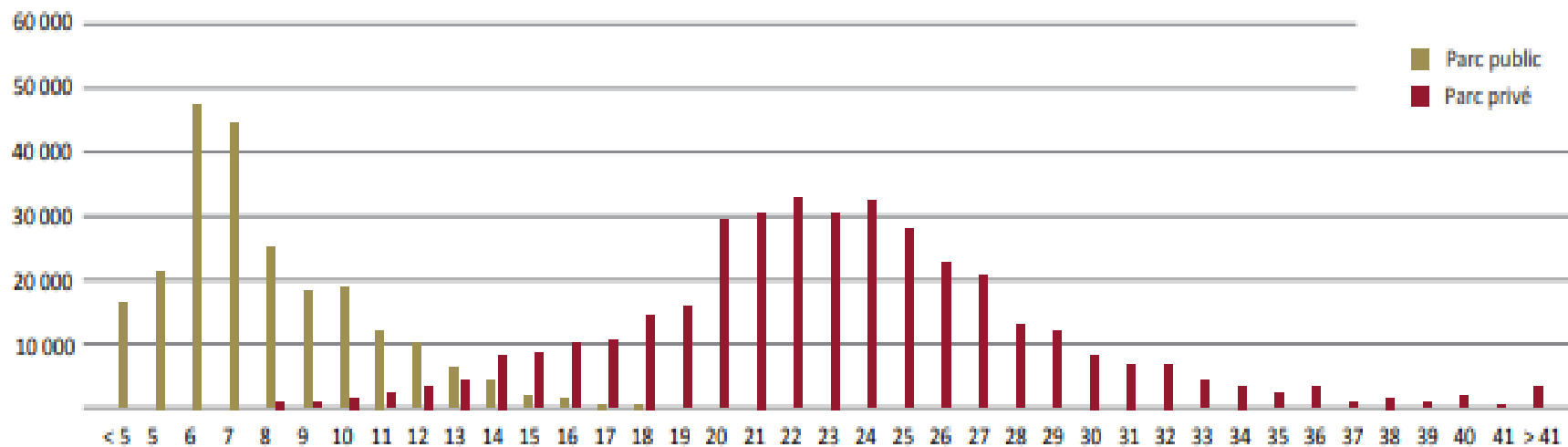
Éléments de cadrage : *Un marché du logement locatif bipolaire*

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

3 - PRECARITE-PAUVRETE :

1. **La pauvreté et la précarité** : un développement continu correspondant à **des situations multiples**.
2. **Connaitre le nombre de personnes/ménages** en situation de pauvreté.
3. **Les limites des mesures** de la pauvreté : les « **invisibles** ».
4. **Des populations de plus en plus ancrées** dans la pauvreté.
5. **Pauvreté et mal-logement** sont liés .

La pauvreté, un phénomène aux multiples dimensions

- **Précarité, pauvreté : que recouvrent ces termes ?**
- **La précarité = absence de sécurités** (emploi, logement) dont le cumul peut conduire à la pauvreté à la suite de ruptures familiales, de perte d'emploi et/ou de logement, de maladie, de handicap,...
- **La pauvreté est multidimensionnelle** : emploi, logement, santé, éducation et plus largement conditions de vie avec différentes privations et contraintes : alimentation, loisirs et vacances, difficultés de paiement du loyer, des factures, ...
- **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).

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 192000 personnes, soit 11,9% de la population, vivent sous le seuil (national) de pauvreté monétaire en 2019 = 1102 euros par mois (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) par unité de consommation
- Les allocataires à bas revenu de la CAF. Au 31-12-2021 : 85 000 foyers (représentant 182 000 personnes dont 23% d'enfants) sont concernés
- Le nombre de foyers allocataires de minima sociaux

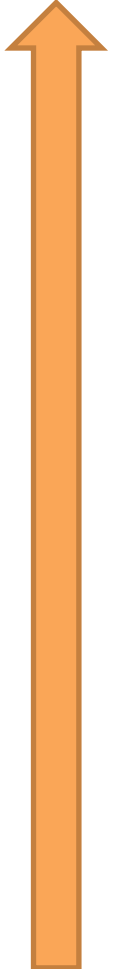
Les allocataires de minima sociaux

En 2020, près de 80 000 foyers allocataires bénéficient de minima sociaux

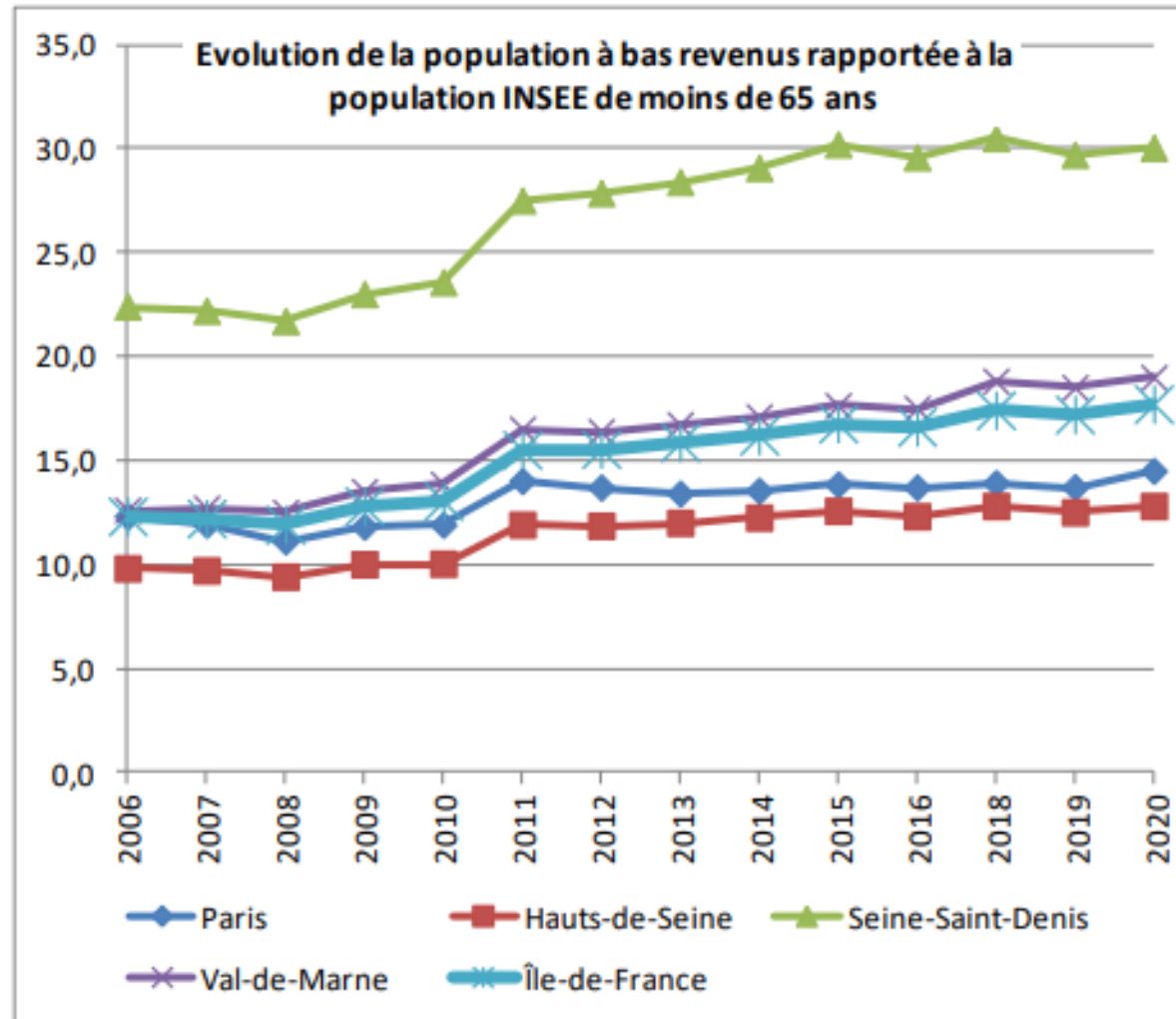
Les bénéficiaires des minimas sociaux dans les Hauts-de-Seine			
	2010	2015	2020
Revenu de Solidarité Active(RSA) Socle	27 266	31 597	34 922
Allocation aux Adultes Handicapés(AAH)	15 169	16 675	19 617
ASV et minimum Vieillesse	8 126	9 200	10 976
Allocation de Solidarité Spécifique (ASS)	7 721	9 060	7 246
Allocation pour Demandeur d'Asile (ADA) et Allocation Temporaire d'Attente(ATA)	1 543	270	5 501
Minimum Invalidité(ASI), Allocation Veuvage	1 230	866	678
Total	61 100	67 700	78 900

Source DREES

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

- 
- 1544 € Pouvoir d'achat indispensable
 - 1342 € Revenu d'exclusion de l'AL
 - 1269 € Smic net (35h)
 - 1114 € Plafond PLAI
 - 1102 € **Seuil de pauvreté**
 - 906,8 € Minimum Vieillesse + AL
 - 903,8 € AAH + AL
 - 850 € 1^{er} quartile des Demandeurs de LLS en IdF
 - 565,3 € RSA (moins le forfait logement de 67,77€ si AL)
 - 206,8 € ADA

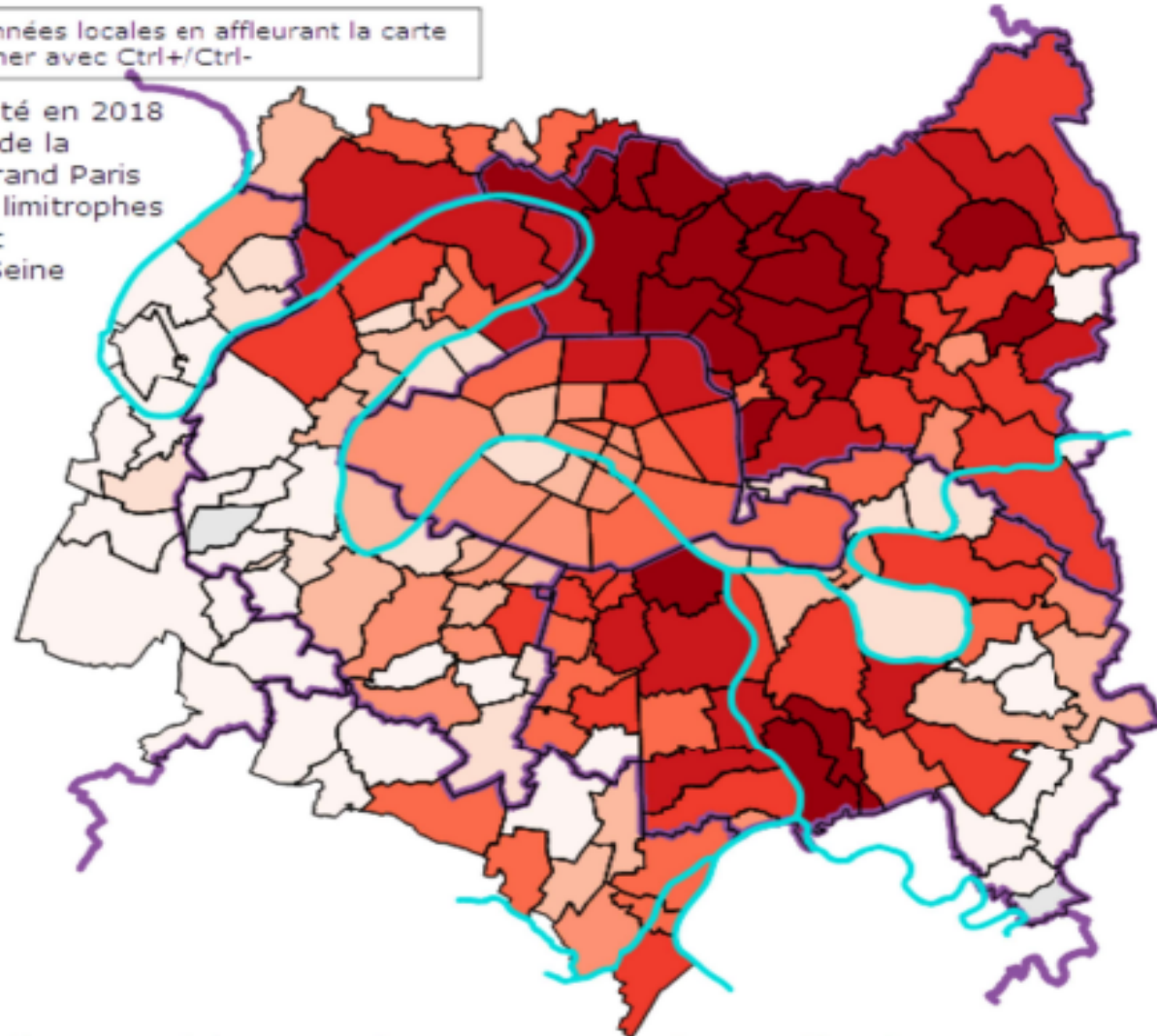
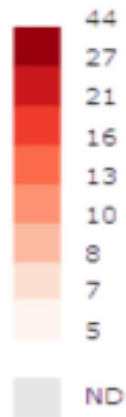
Des situations multiples en développement



Taux de pauvreté en 2018

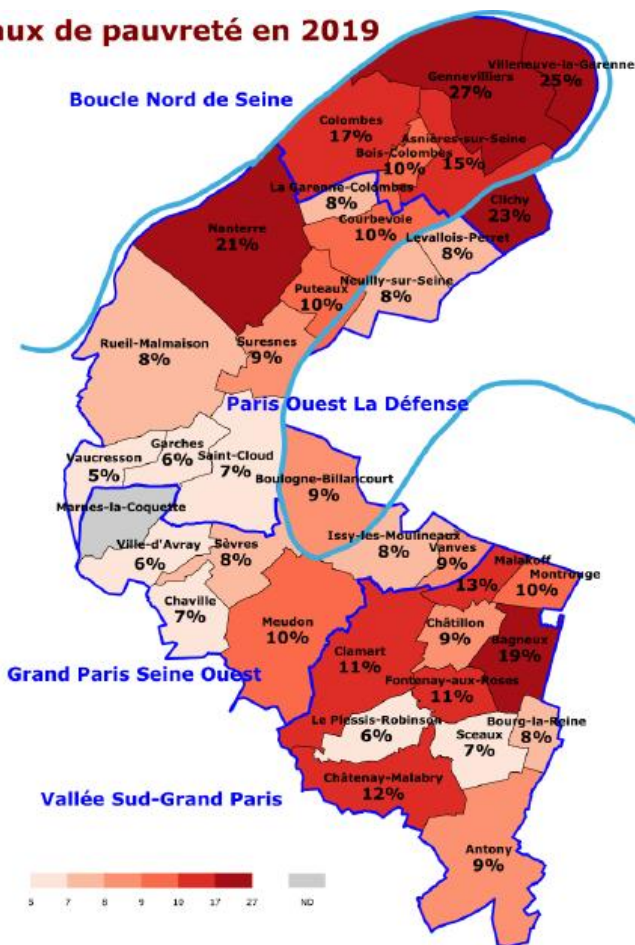
Accéder aux données locales en affleurant la carte
Zoomer/Dezoomer avec Ctrl+/Ctrl-

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



De grandes inégalités entre les communes

Taux de pauvreté en 2019



- 7 communes regroupent près de la moitié (45%) des personnes vivant sous le seuil de pauvreté
- 5 dans le territoire Boucle Nord de Seine
- Nanterre (POLD)
- Bagneux (VSGP)

Des populations de plus en plus ancrées dans la pauvreté

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

Et pourtant, les prestations sociales (allocations familiales, allocations logement, minima sociaux) jouent un rôle important dans la lutte contre la pauvreté.

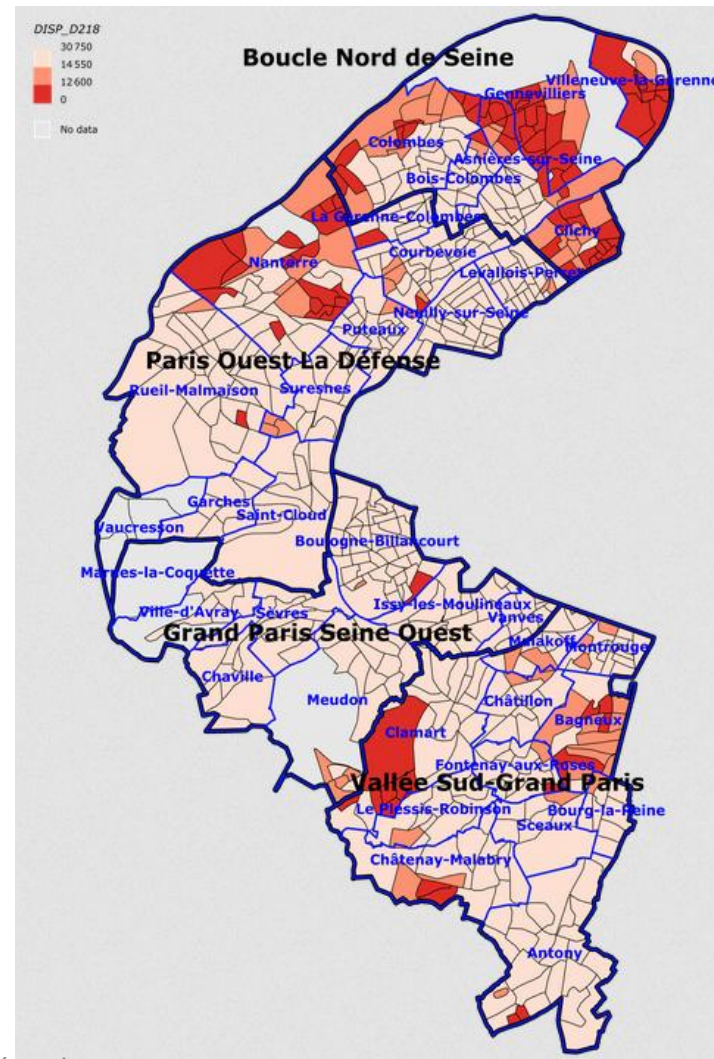
Au niveau de la France entière, elles réduisent le taux de pauvreté de 22% à 14,1%.

Pauvreté : les limites de la mesure

- 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
- 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.

Où sont logées les personnes pauvres ?

- Pour une grande part dans le parc HLM (48% des allocataires CAF` touchant une aide au logement)
- Mais aussi dans une moindre mesure dans le parc privé comme propriétaires ou encore locataires dans des petits logements du parc ancien avec des taux d'effort parfois exorbitants (44% des allocataires CAF touchant une allocation logement)
- Les autres sont hébergées, soit dans des structures (CHRS, CHU, pensions) soit chez des tiers (7% des allocataires CAF touchant une AL)



Pauvreté et mal-logement sont liés

12500 allocataires CAF ont été au moins une fois en 2020 en situation d'**impayés** de loyers

20 000 personnes sont hébergées dans des conditions précaires (CHU, CHRS, hôtels, pensions de famille ou chez des tiers.) ou sans abri

Les dépenses contraintes de logement pèsent lourd dans le budget des ménages
Une enquête réalisée en 2018 par le Secours populaire auprès des personnes accueillies dans ses permanences montre que les personnes qui sollicitent un secours sont très pauvres : les trois quarts ont un **reste à vivre** (une fois payées les dépenses contraintes de logement) inférieur à 5 euros par jour

Les ressources de la solidarité nationale et du tissu associatif

Les ressources du tissu associatif

voir **SOLIGUIDE**

Est-ce que ma commune dispose des fonctions pour soutenir les personnes en difficulté

- Alimentation (distribution alimentaire, repas chaud sur place, colis alimentaire, épicerie sociale et solidaire)
- Accueil (accueil de jour, halte de nuits, hébergement à long terme, garde d'enfants, espace famille)
- Matériel (bagagerie, vêtements, boutique solidaire, animaux..)
- Technologie (accès wifi, ordi, téléphone, prise)
- Hygiène (douche, toilettes, kit périodiques, kits d'hygiène, bien-être...)
- Conseil (accompagnement juridique, admin, domiciliation, écrivain public, conseil handicap, parentalité...)
- Santé (spécialités, CMS, PASS...)

4 – Le Mal Logement

- **Les cinq dimensions du mal logement** : *esquisse d'évaluation dans le 92.*
- **La problématique liée à l'hébergement** : *le SIAO, le logement d'abord.*
- **Le parc privé et le mal logement** : *taux d'effort excessif et logements indignes*

Le Mal-logement : une problématique dépassée ??

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

Les cinq dimensions du mal logement

- **L'absence de domicile personnel** : « sans-abrisme », logements de fortune , logements transitoires, l'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 élevé (> 30%) ou reste à vivre insuffisant (> 10 à 14 €/jour et par unité de consommation)
- **Le blocage des parcours résidentiels** : incapacité des locataires à sortir du parc HLM ; difficulté des mutations, spécialisation des territoires, ...

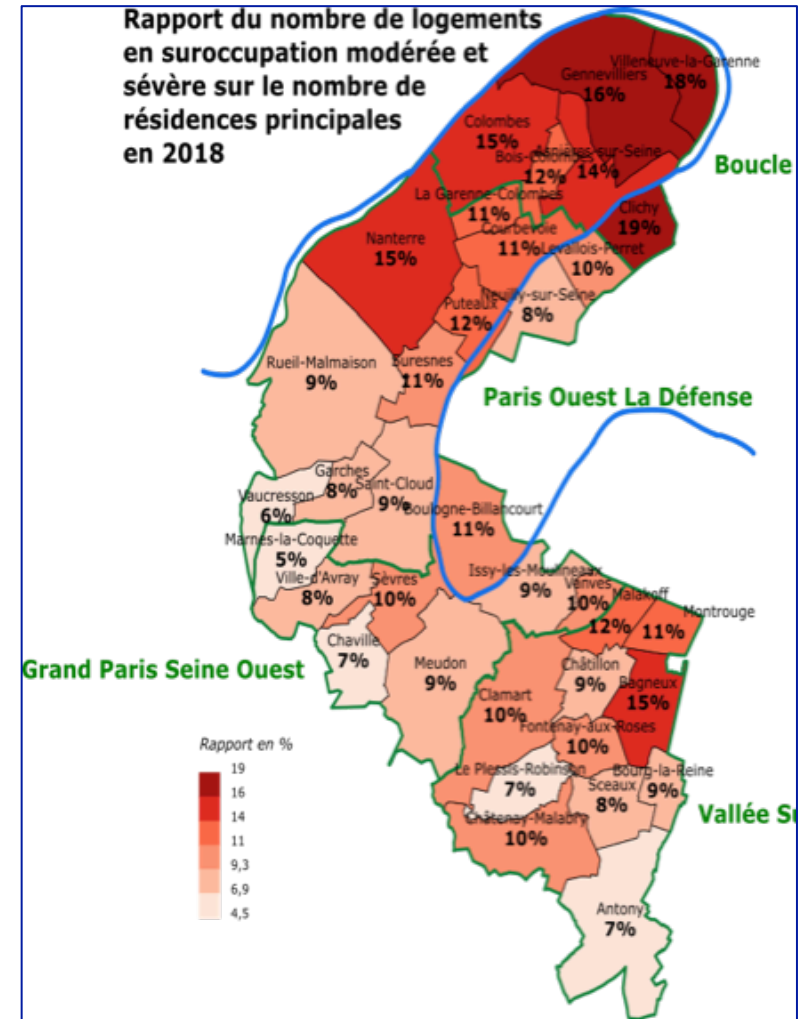
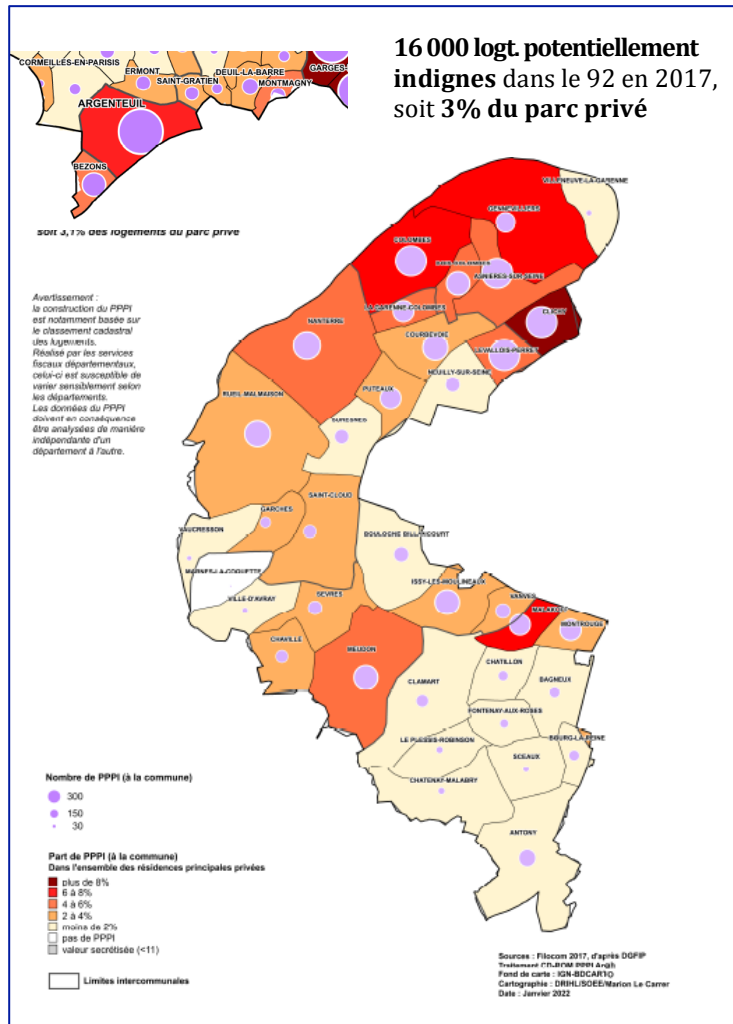
180 à 190 000 personnes vivant dans des conditions très difficiles (sans doubles comptes), dont 50 000 sans domicile (surtout hébergés), 80 000 en logt. indigne et 75 000 en surpeuplement accentué .

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

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

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

Des situations diversifiées dans le 92



Les problématiques liées à l'hébergement : définitions

- **Les outils de lutte contre le “sans – abrisme” :**

- Le 115 (SIAO) et la maraude (12 équipes coordonnées par la Croix rouge)
- les accueils de jour (17 dans le département, généralement associatifs, 5 dans BNS) ;
- le plan grand froid,... (ouverture de places supplémentaires, 570 en 2019 et 2020).

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

- **Les différentes formes d'hébergement**

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

NB : Logements transitoires et hébergement durable = “logement adaptés” dans la nomenclature DRIHL

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

Global, soit social et locatif dans des dispositifs comme les CHRS, il est plus limité et centré sur l'aide à l'occupation du logement dans le logement adapté.

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

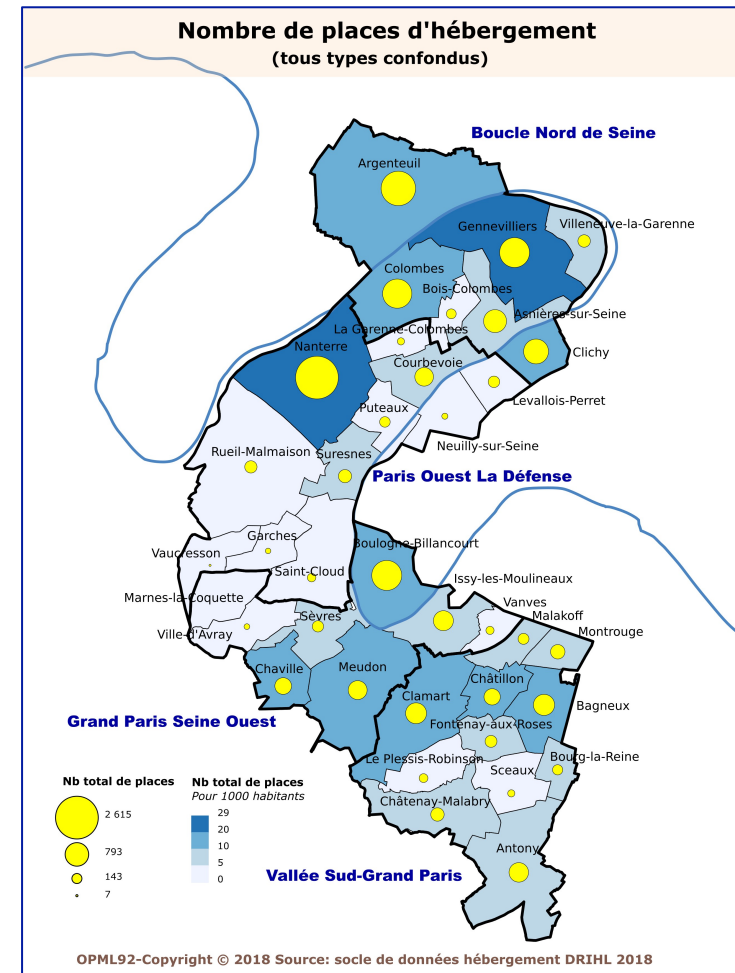
Les problématiques liées à l'hébergement : Situation dans le 92

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

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

source : DRIHL et OPML 92

- **Un ratio très moyen** à l'échelle de l'Île-de-France avec 11,4 places pour 1000 h. contre 15,7 pour la région en 2021, tous dispositifs confondus (source : rapport IGAS).
- **Et très inégalement répartie. 16 places/1000 h. dans BNS, < 10 dans GPSO (SRHH = 10,5, 14,5 en zone A bis).**



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

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

Ses missions :

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

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

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

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

d'hébergement, avec des résultats plus modestes que dans d'autres départements.

Exemple : attributions à sortie de structures ou à demandeurs en situation précaire / logt. en 2020 : 92 = 625 , 93 =1034

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

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

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

Source : DRIHL - CP Veille sociale 2021

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

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

Les problématiques liées au parc privé

Le logement indigne : définitions

La procédure de péril : immeuble dangereux pour les occupants et les riverains, procédure relevant du maire et pouvant l'autoriser à détruire.

L'insalubrité 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 à travers le permis de louer.

Les risques sanitaires spécifiques : plomb, amiante, ...

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

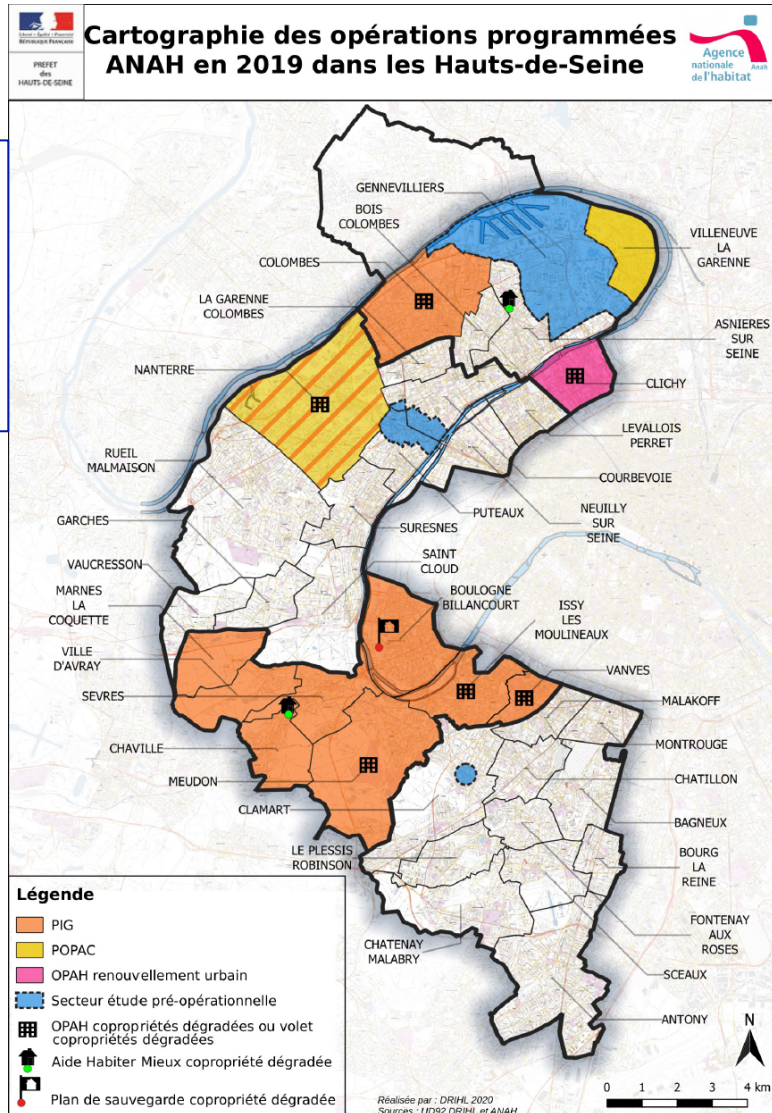
= Ensemble du parc indigne

Les Enjeux du 92.

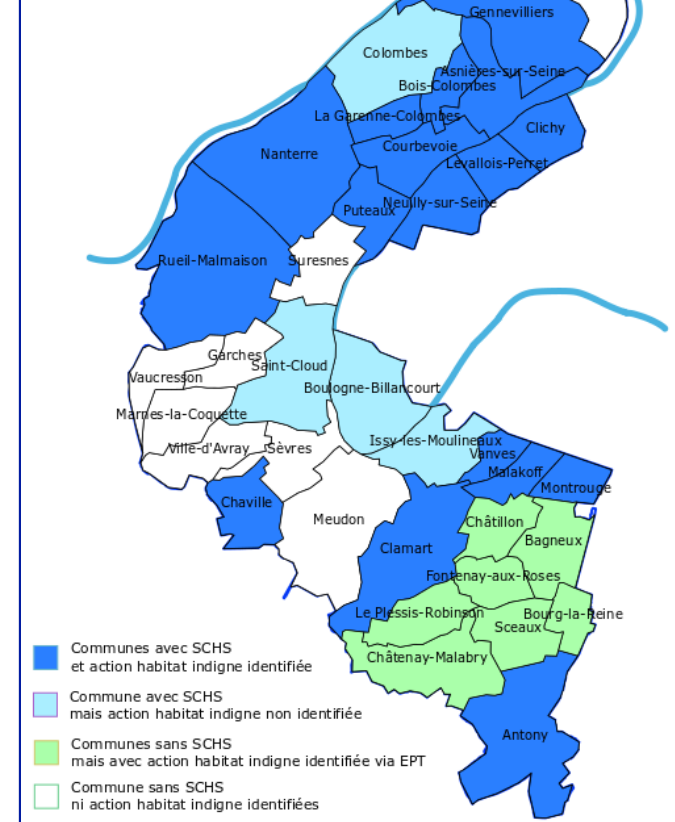
- **Achever la requalification du parc ancien dégradé.**
- **Prévenir la dégradation des ensembles en copropriété.**
- **Surveiller le développement possible de logements indécents** (division pavillonnaire, chambres de bonne, garages sommairement réaménagés, ...)
- **Lutter contre la précarité énergétique.**

Le logement indigne : Dispositifs

Une OPAH copropriété dégradée, un Plan de sauvegarde et une ORCOD-MGP à Argenteuil



Présence d'un Service Communale d'Hygiène



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

Mal logement : quelles actions au niveau local ?

- **“Sans – Abrisme” :**
 - ✓ Repérage et connaissance des situations : nuit de la solidarité, identification des dispositifs d'accueil de jour ou de mise à l'abri, des hôtels accueillant des ménages, fonctionnement des lieux de domiciliation, ..
 - ✓ Agir directement ou indirectement via la commune ou le CCAS sur les dispositifs manquants.
- **Mal logement :**
 - ✓ Repérage et connaissance des situations : situations d'habitat indigne, marchands de sommeil, copropriétés dégradées, ... => Collecte des procédures en cours (SCHS et ARS) + enquête sur le terrain => Formation à la méthodologie.
 - ✓ Identification des interventions globales en cours (OPAH, PIG, Plan de sauvegarde de copropriété,..) et des acteurs et : Service communal (ou intercommunal) d'hygiène et de santé, opérateurs de type SOLIHA, associations déjà présentes sur le terrain.
 - ✓ Militer auprès des instances communales pour un renforcement des moyens : notamment via le SCHS (NB renforcement à la charge des communes, dotation Etat inchangée depuis 30 ans) et la mise en place du permis de louer.

5 – Le logement social

1. **Le logement social** : *définitions et situation dans le 92.*
2. **Le développement et répartition du parc** : *impact et mise en œuvre de la SRU.*
3. **L'occupation du parc social** : *rôle social , accessibilité aux plus pauvres, impact des aides personnelles au logement.*
4. **La spécialisation sociale de certaines parties du parc** : *les quartiers de la Politique de la Ville (QPV)*

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

Quelques critiques récurrentes sur le parc social.

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

La définition du parc social

- **Logements aidés par l'Etat** + Caisse des Dépôts, Action Logement (« 1%») et collectivités locales. En contrepartie, **loyers règlementés** et attributions sous **plafonds de ressources**.
NB Aide Etat désormais essentiellement fiscale (réduction de TVA).
- **Intervention complémentaire de l'Etat** pour les ménages les plus pauvres via **les aides au logement** (APL et AL).
- **Variété de propriétaires** : HLM publics (OPH) ou privés (ESH), Etablissements publics Locaux (Ex-SEM) , associations, collectivités locales, particuliers (ANAH, Solibail, ..).
- **Loyers variables** selon financements : HLM d'avant 1977, PLA-I, PLUS, PLS, ... (dégradation dans le temps)
- **Différents types de logements** : familiaux ou hébergements.

27/09/2022

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

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

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

SMIC net 2019 :
= 1 155 €

Loyers plafonds 2022 dans 92 et Argenteuil

		T1	T3	T5
Surface		30 m2	60 m2	88 m2
PLA-I	Loyer /m2	8,6 €/m2	6,9 €/m2	6,4 €/m2
	Loyer mensuel	260 €	415 €	560 €
PLUS	Loyer /m2	9,7 €/m2	7,8 €/m2	7,2 €/m2
	Loyer mensuel	290 €	465 €	630 €
PLS	Loyer /m2	17,5 €/m2	14,0 €/m2	12,9 €/m2
	Loyer mensuel	525 €	840 €	1 135 €
Marché	Loyer moyen	23,5 €/m2	19,2 €/m2	18,0 €/m2
	Loyer mensuel	705 €	1 150 €	1 585 €
Rapport :PLS/marche		74%	73%	372%

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

Situation et évolution du parc dans le 92

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

- Taux imposé par la loi SRU = 25%,
- **Taux moyen/EPT souhaité par SRHH en 2030 = 30%**,
NB BNS = 35% en 2020, 2 communes déficitaires/SRU = Bois-Colombes et Asnières

64 % de ces logements datent d'avant 1977.

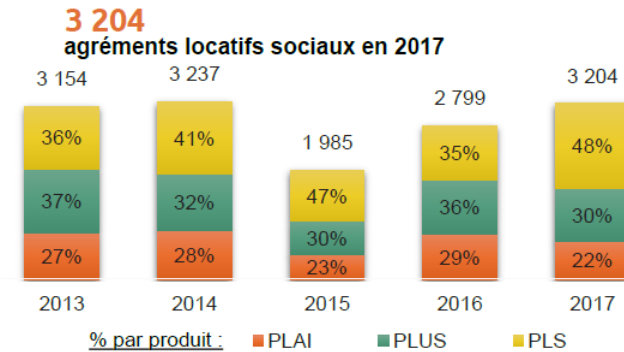
43% avaient un loyer inférieur à 6,17€/m², soit le niveau moyen du PLA-I, et 73% inférieur à 7,62 €/m² soit celui du PLUS.

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

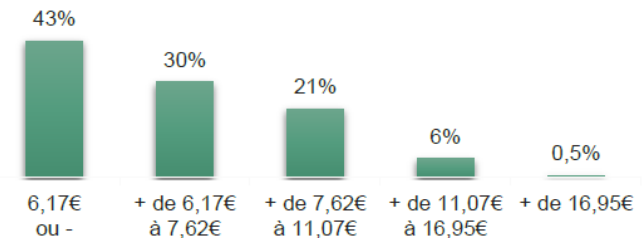
➤ En 17 ans, le parc a augmenté de **25%**, + 2 400 /an en moyenne, et le taux/RP a gagné **près de 3 pt.**

Augmentation = solde entre créations de logement et sorties (ventes et démolitions) qui peuvent être importantes certaines années (cf graphique joint) et qui tendent à se développer. Pour les démolitions, reconstitution obligatoire 1 pour 1, mais pas nécessairement au même endroit ni en même temps.

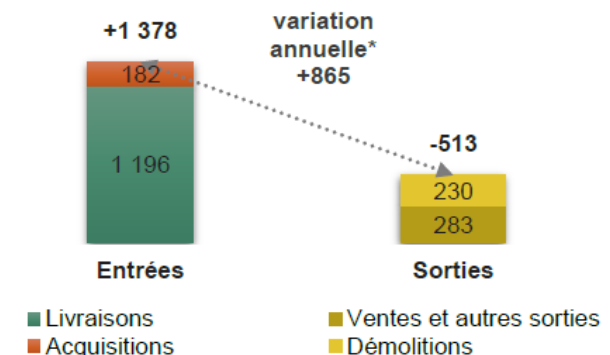
27/09/2022



43% des logements ont un loyer inférieur ou égal à 6,17€/m² de surface habitable



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

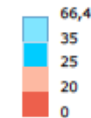


Impact de la SRU sur l'évolution du Parc

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

Argenteuil ≈
34%

Taux SRU en %



<http://www.precaritelogement92.fr> DRIHL

➤ La loi SRU.

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

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

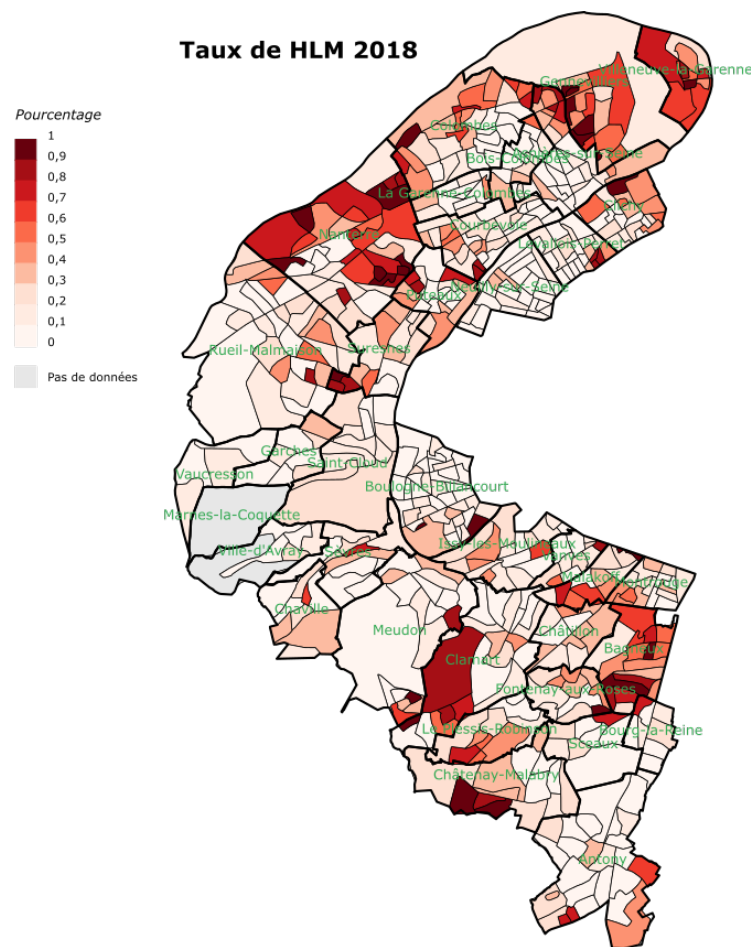
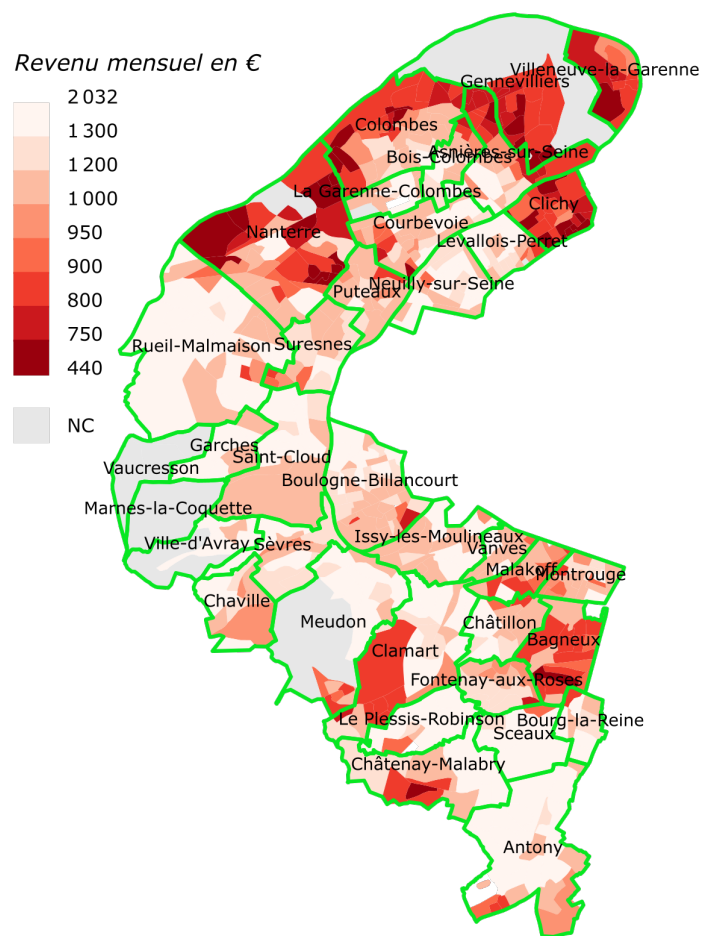
NB Objectifs triennaux BNS 2020 -2022 = 1170 Logt (Asnières ≈ 700, Bois Colombes, 470).

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

Comment le parc social est occupé ?

Un rôle d'accueil des ménages pauvres

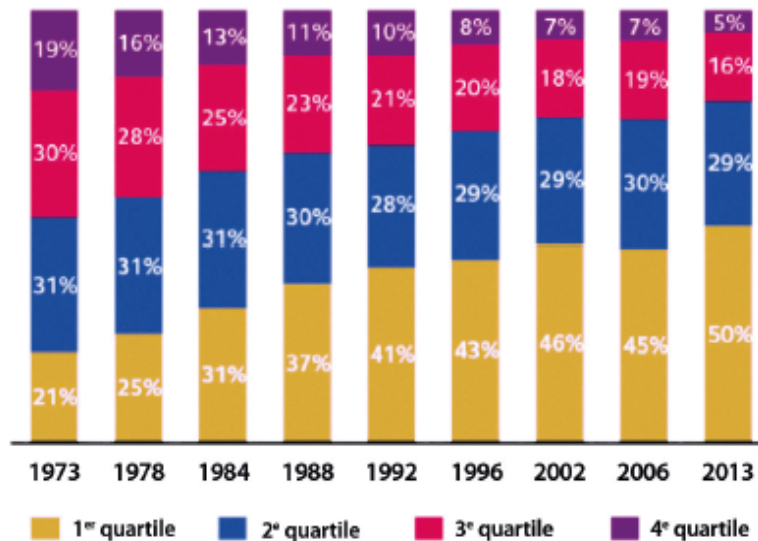
Corrélation entre taux de pauvreté et implantation du parc HLM



Comment le parc social est occupé ? L'éloignement du modèle généraliste

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

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



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

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

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

⇒ De la CAL à la CALEOL.

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

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

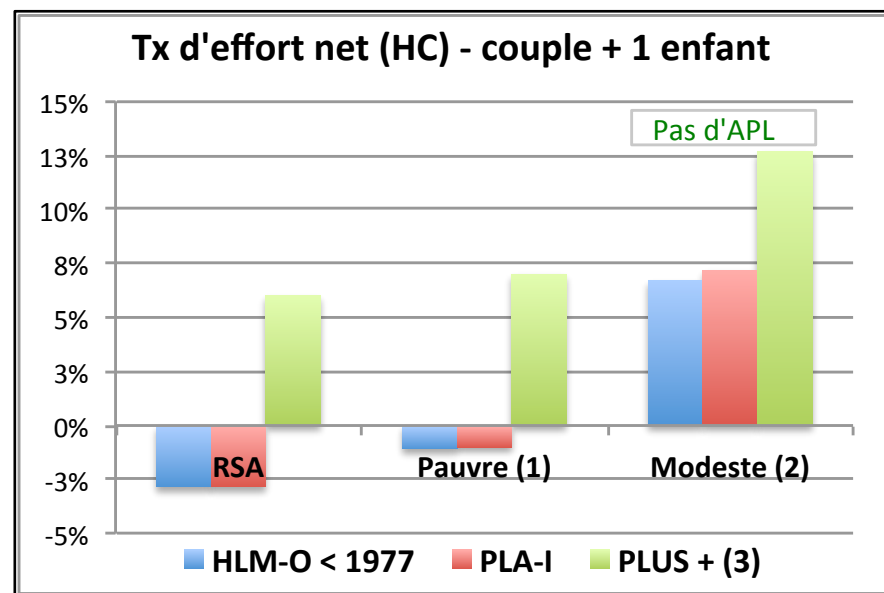
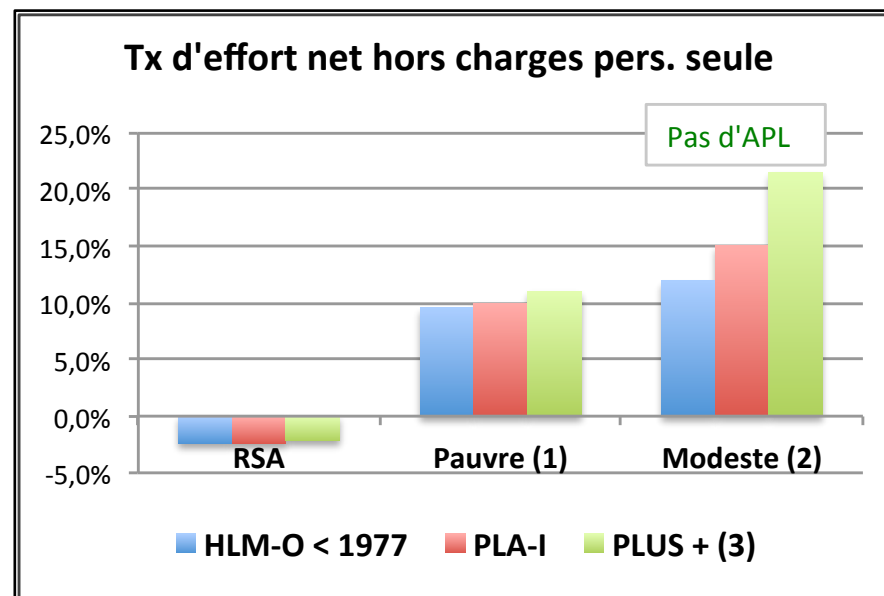
* ≈ PLA-I er < 2^{ième} quartile.

Des aides au logement moins solvabilisatrices.

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

NB EN 5 ans, gel des barèmes = impact supérieur à la coupe de 5 € de 2017.

- Des **logements** (PLS, PLUS récents) sont désormais **inaccessibles aux « pauvres »**, avec reste à charge, après APL, trop élevé. Le maintien et le développement du parc "bon marché" (HLM-O < 1977, PLA-I) = enjeu du Droit au Logt.

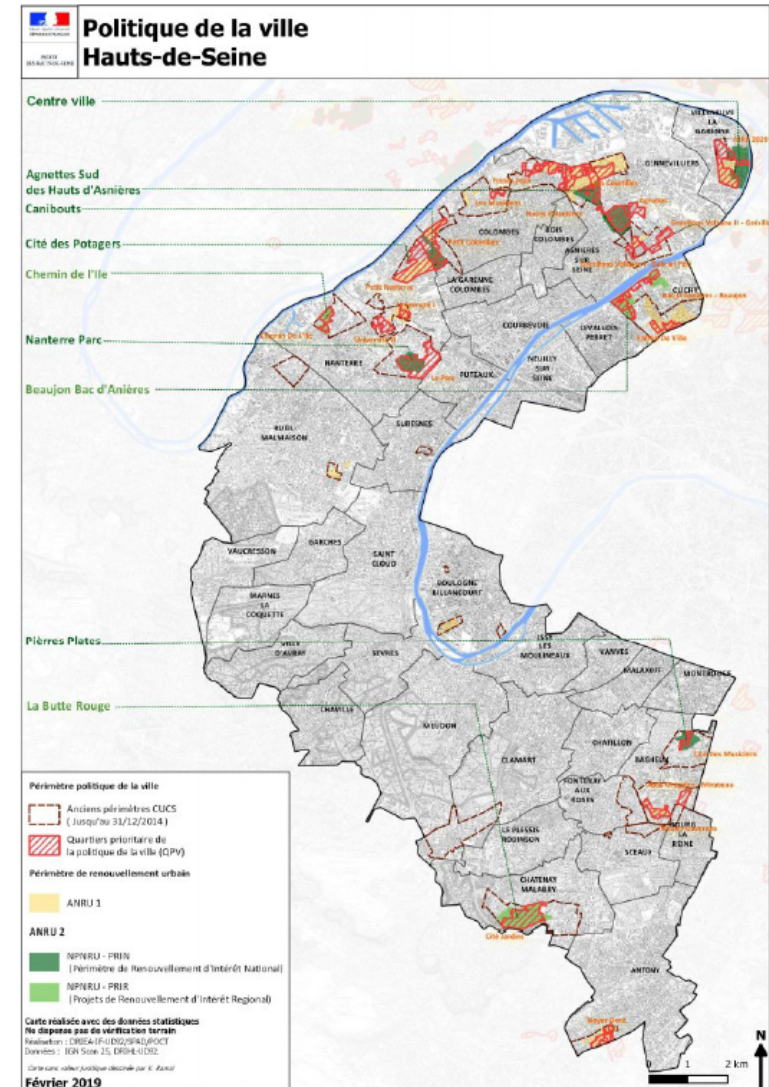


Une occupation plus sociale : les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

- **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 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%.
 - ✓ **Argenteuil** : 8 QPV, 9700 logt. HLM, ≈ 65% du parc social de la commune.
- **Interventions sociales** via un Contrat de Ville et **programme de rénovation urbaine** avec, fin 2019, démolitions - reconstructions dans 12 quartiers sur 21 (ANRU).
NB Pour les autres souvent déjà fait dans 1^{er} PNRU.

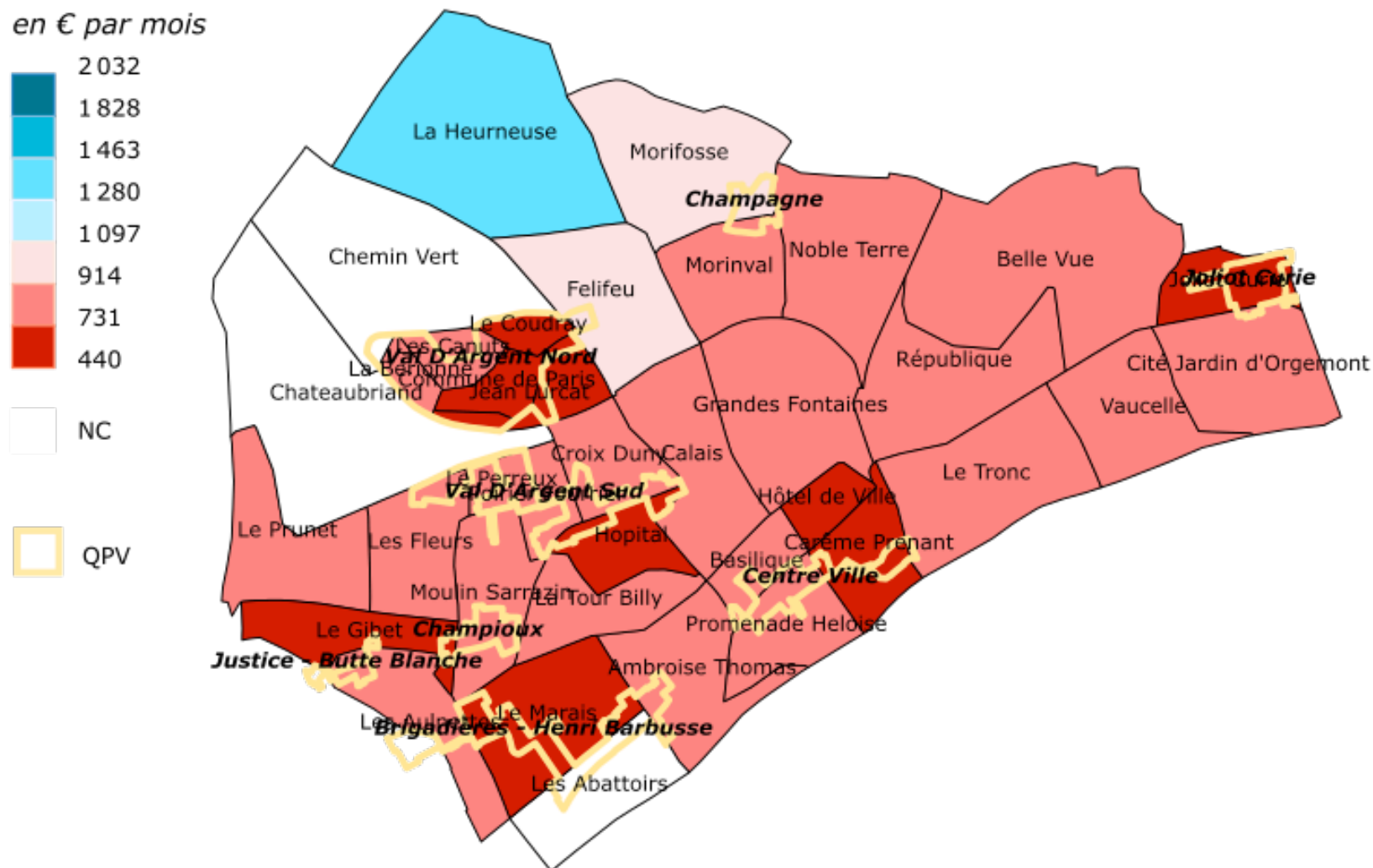
Et des questions sur :

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



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

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



6 - L'accès au parc social

Qui a droit au logement social ?

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

1. Le parcours de la demande de logement social.

2. Les inégalités d'accès.

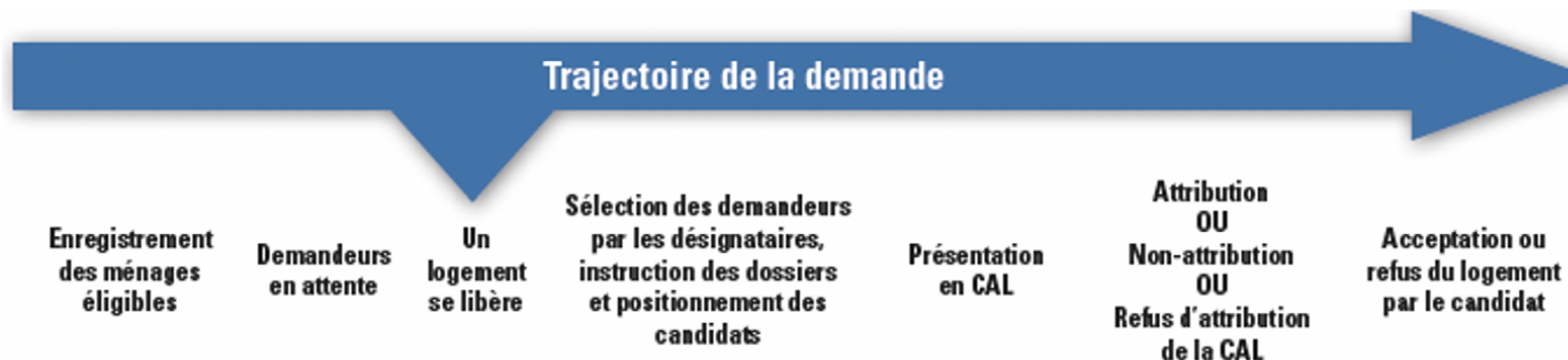
3. Les outils de la lutte contre les inégalité d'accès : *DALO, loi égalité et Citoyenneté,*

4. La réponse aux difficultés d'accès : *développer l'offre.*

Les modalités d'accès au logement social

Le parcours de la demande.

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



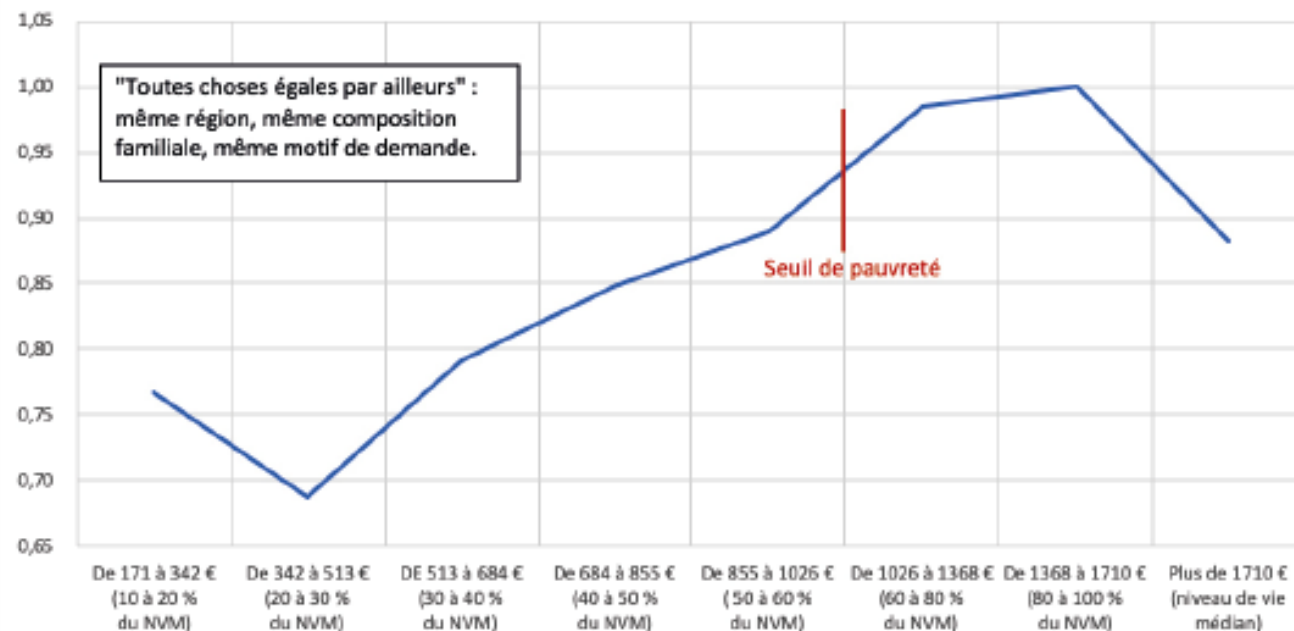
Un droit au logement social encore très inégalement appliqué

Demandes et attributions par quartile en 2020 dans le 92

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

source : Socle DRIHL

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



NVM = niveau de vie médian.

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

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.**
 - 6800 demandeurs HLM reconnus prioritaires DALO (PU) fin 2020 dans le 92 (source socle DRIHL), soit 4,2 pour 1000 hab., Ile-de-France = 3,8, Paris = 7,3, Seine-Saint-Denis = 5,6
 - Concentration au Nord : Boucle Nord Seine = 5,7 (dont Clichy = 9,5), autres EPT entre 3,5 et 4.
 - Nouveau PU/DALO = 3250 en 2019 (2020 année COVID) X / 2,5 depuis 2014, pour 2300 relogés.
 - Un nombre de relogements en hausse : 1200 en 2015, 2300 en 2019 (2020 non significatif).

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

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

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

- ✓ Relogement des publics prioritaires pour 100 % du contingent préfectoral (25 % des attributions hors fonctionnaires), et pour 25 % des autres contingents, total ≈ 40% des attributions.
- ✓ Renforcer les politiques de mixité au profit des QPV , avec :
 - Plus de **25 % d'attributions** aux demandeurs du **1^{er} quartile** (< 9126 €/UC/an) **hors QPV**.
 - Plus de **50% d'attributions** à ceux des trois quartiles les plus élevés **en QPV**.

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

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

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

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

⇒ **Document correspondant = PPGDID***

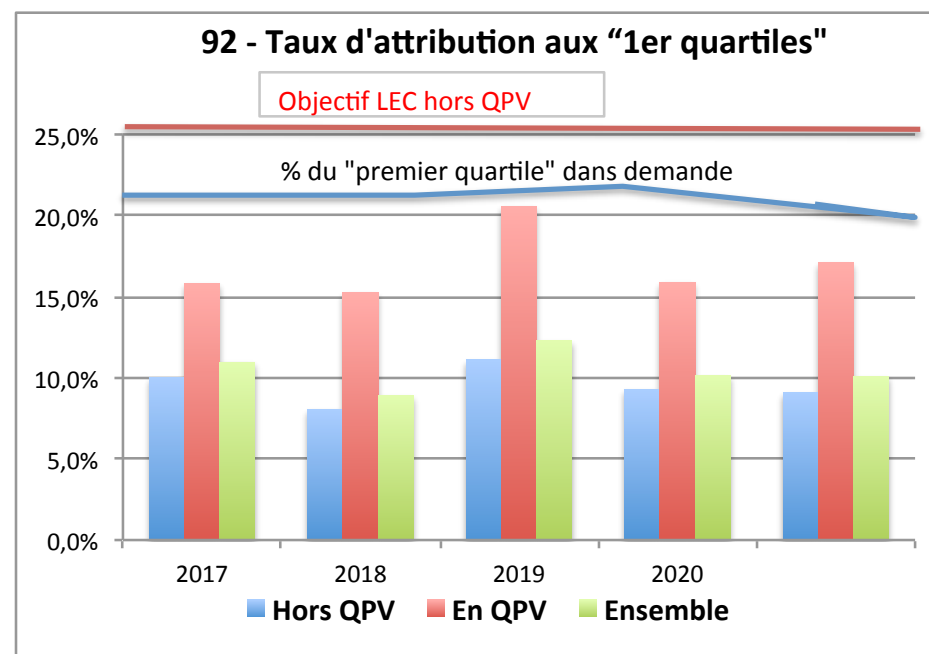
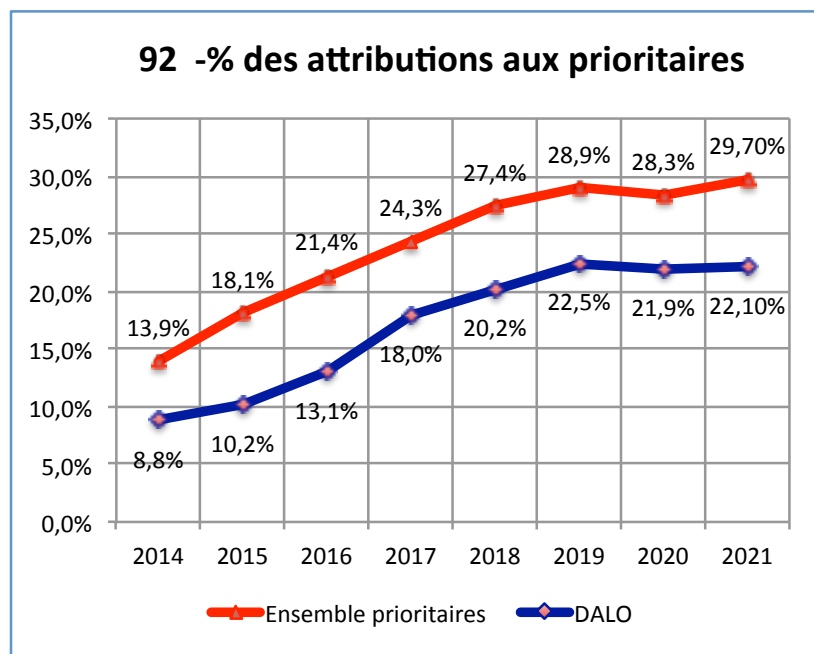
** Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs*

Etat des lieux des CIL du 92

Echéances réglementaires : CIA et PPGDID fin 2020, cotation repoussée à 2023.

Point dans les Hauts de seine :

- BNS : CIA adoptée en octobre 2019, PPGDID en mai 2021, cotation avril 2022.
- VSGP : CIA adoptée en février 2020. Peu active depuis.
- GPSO : installation juillet 2019, élaboration CIA et PPGDID en //, rien d'adopter.
- POLD : installation en octobre 2018, relance des travaux en juin 2022 (objectif CIA fin 2022).



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

- 92 = 13 demandes pour 1 attribution en 2020, après Paris, **le 2^{ième} départ d'IDF pour la pression locative sociale** (délai moyen d'attente = 30 mois).
- **Demandes +20%** en 5 ans, attributions – 20%.
- **Moins de 4% des locataires quittent le parc**, chaque année. L'offre nouvelle contribue pour près du 1/3 à l'accueil des nouveaux locataires.
Mobilité externe encore plus **faible en QPV**.
- Impossibilité de sortir du parc, mais aussi difficulté à bouger à l'intérieur. **chute aussi des mutations de 30% en 5 ans**, malgré les efforts des bailleurs pour les stimuler (Pack Mobilité).
- **Nécessité d'accroître la production locative sociale.**
 - ✓ En ne se contentant pas des objectifs SRU à 2025 - pourtant bien mal tenu dans certains territoires - ;
 - ✓ Mais en s'inscrivant d'ores et déjà dans les perspectives du SDRIF à 2030.
Objectif 25% en 2025 => 2800 logt /an dont BNS 500.
Objectif 30% en 2030 => 3 800 logt /an dont BNS 700.
Rappel : agréments 2015-2019 = 3100 /an, dt BNS 590.
- En veillant :
 - ✓ A une **reconstitution rapide** des capacités démolies (400 à 500 logt/an dans les années à venir pour BNS) ;
 - ✓ A une **limitation des ventes** (92 =1150 en 2019) ;
 - ✓ A la **nature vraiment sociale** de la production (PLUS/PLA-I).

Parc social : quelles actions au niveau local ?

- **Développement de l'offre :**

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

- **Accès au logement :**

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

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

Le Contexte institutionnel

- 1. Présentation générale**
- 2. Compétences en matière d'action sociale**
- 3. Compétences en matière de logement**
- 4. Autres intervenants**

Des principes simples !

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

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

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

Le Conseil Départemental est le chef de file de l'action sociale sur le département. A ce titre, il gère un certain nombre d'aides au logement à caractère sociale (FSL). Ses Services (SST) sont aussi là pour accompagner les ménages dans leurs démarches / au logement.

NB. En cours de révision dans le 92.

La commune au plus près des habitants a en charge l'aide sociale et le CCAS, l'instruction des aides, les équipements collectifs .. A travers sa compétence Urbanisme, elle a un rôle clé, incontournable, dans le développement de l'offre de logement, et plus particulièrement de l'offre de logement social.

Mais tout cela serait trop simple, s'il n'y avait :

- **Un empilement des politiques**, avec des responsabilités et des financements qui se recourent ;
- **D'autres acteurs** qui interviennent dans la mise en route des politiques
- **Des acteurs émergents** : les intercommunalités qui prennent plus de compétences, la Métropole du Grand Paris.

=> Pour s'engager dans l'action, il convient d'Identifier les bons centres de décision et les partenaires adéquats.

Responsabilités en matière d'action sociale

Les responsabilités du département pilote de l'action sociale

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

Les responsabilités de la commune

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

Autres acteurs

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

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

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

Les services de solidarité Territoriale

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



Les compétences en matière de logement

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

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

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

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

La commune : interlocuteur principal de l'Etat,

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

* *Plan Départemental d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées*
NB. En cours de révision dans le 92.

Autres intervenants

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

Les organismes HLM

Les Territoires

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

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

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

Les associations

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

.....

Pour l'action

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