

V2

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

Le 5 décembre 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

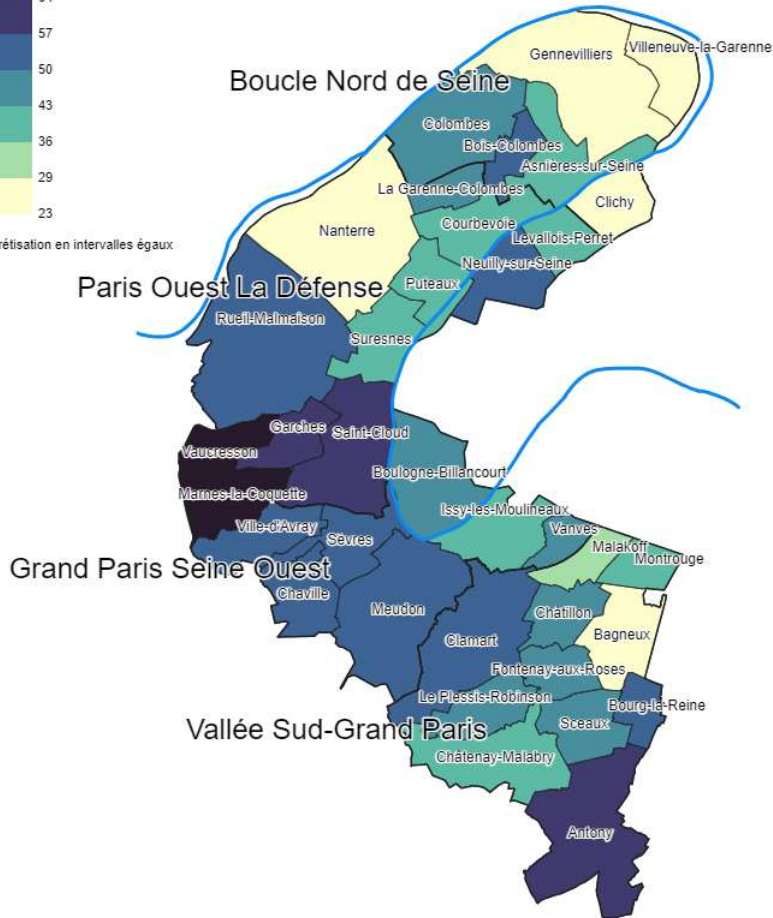
Une règle: vous pouvez intervenir quand vous voulez mais il faut respecter le timing

Pourcentage

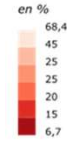


Discrétisation en intervalles égaux

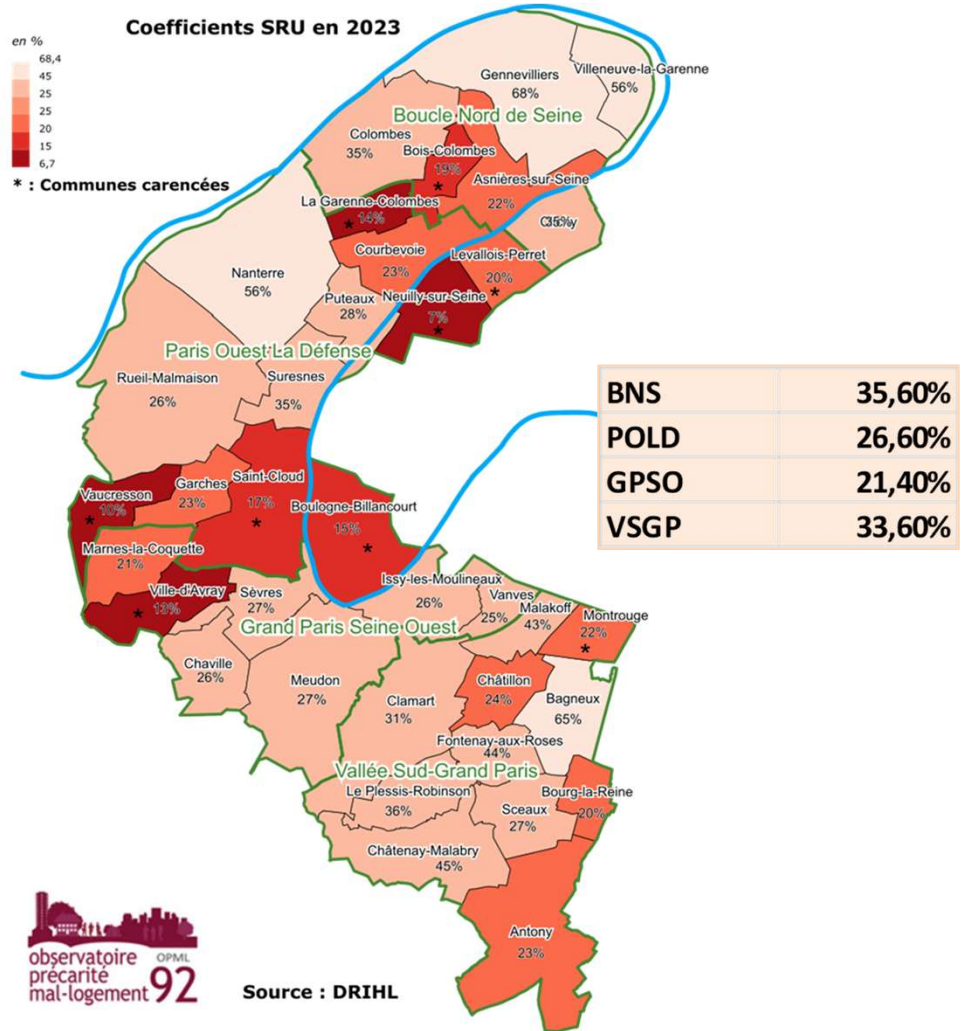
Pourcentage de propriétaires de résidences principales en 2021



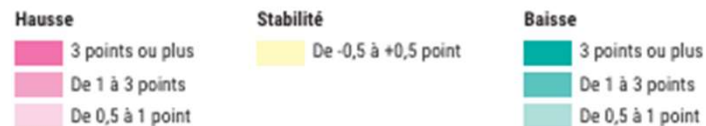
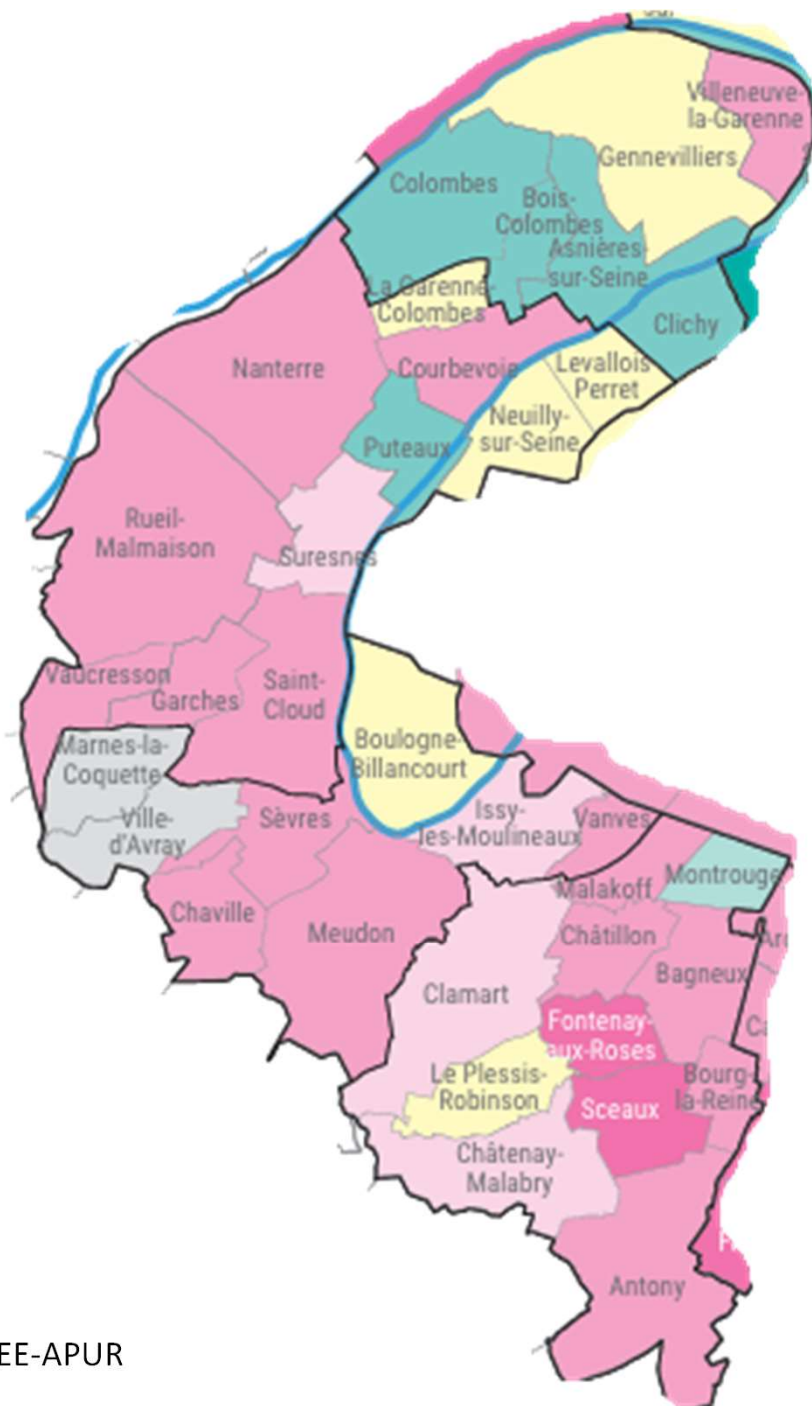
Coefficients SRU en 2023



* : Communes carencées



Le bilan 2023 de la mise en œuvre de la loi SRU est décevant : 17 communes sur 36 des Hauts-de-Seine n'ont pas encore atteint les 25 % de logements sociaux et 9 sont carencées.



Progression du taux de pauvreté entre 2012 et 2021		
	2012	2021
T2 -Vallée Sud Grand Paris	9,9	11
T3- Grand Paris Sien Ouest	8,2	9,1
T4 Paris Ouest la Défense	10,2	11,2
T5 Boucle Nord de Seine	21	21,2

Evolution de
la pauvreté
dans le 92
en 10 ans
2012-2021

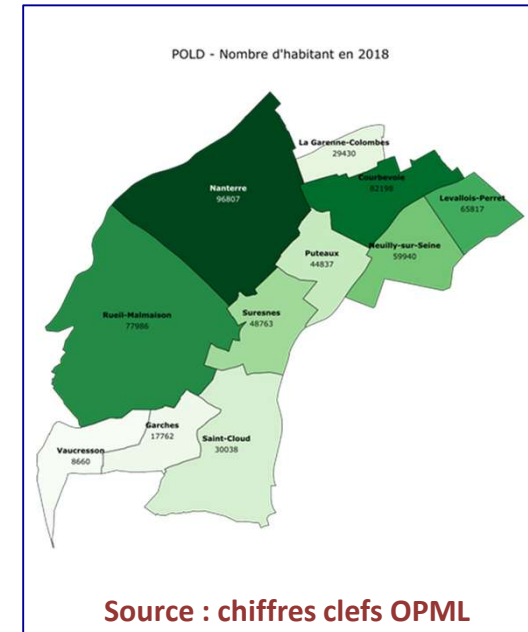
PLAN de la JOURNEE

	Début	Fin
Accueil	9 H	9 H 30
Introduction et tour de table	9 H 30	10 H
POLD : principales caractéristiques et évolution	10 H	10 H 15
Le logement des personnes défavorisées		
Les différentes approches de la précarité et de la pauvreté	10 H 15	10 H 30
Les conditions de logement des ménages à bas revenus	10 H 30	10 h 45
Rôle et importance des aides au logement	10 h 45	11 h
Pause	11 H	11 H 15
Intervention de l'ADIL : impayés et prévention des expulsions	11 h 15	11 h 35
Les solutions		
L'hébergement	11 H 35	11 h 55
Le Logement social	11 H 55	12 h 30
L'accès au logement social	12 h 30	13 h
Repas	13 h	14 h 15
Présentation du site de l'OPML 92	14 h 15	14 h 30
Le rôle des associations et débats	14 h 30	17 h

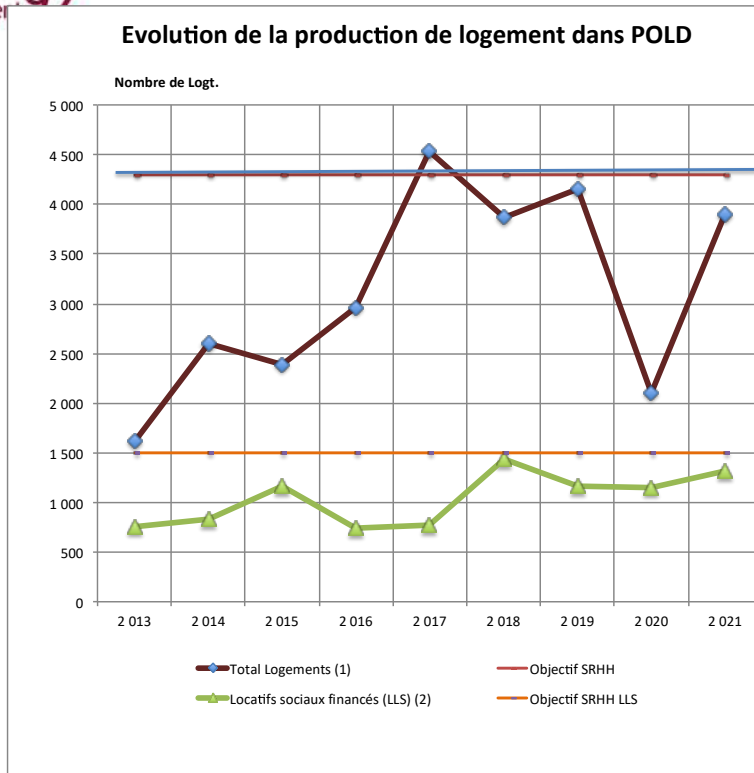
POLD – Présentation et évolution

- 563 000 h en 2021, l'EPT le plus peuplé des Hauts-de-Seine, à lui seul = 34%.
- **11 communes assez différenciées** : Nanterre 97 000 h. 5^{ième} commune d'IDF, de l'autre Vaucresson 8 500 h., avec des espaces très denses (Levallois, Courbevoie, Neuilly, ...) et d'autres beaucoup plus verts : Saint Cloud, Garches, Vaucresson.
- **Pôle d'emploi majeur de la Métropole** : près de 500 000 emplois en 2021, pour 275 000 actifs, 50% des emplois du 92.
- **Une pression immobilière très forte** :
 - ✓ Prix immobiliers x par 3 en 20 ans ;
 - ✓ Loyers en hausse de 60% en 20 ans.

Conséquences : une file d'attente qui s'allonge à l'entrée du parc social : 122 500 demandes fin 2023, soit 12 pour 1 attribution.



Un territoire toujours en mutation



➤ Une construction neuve modérée, mais proche des objectifs du SRHH dans les dernières années.

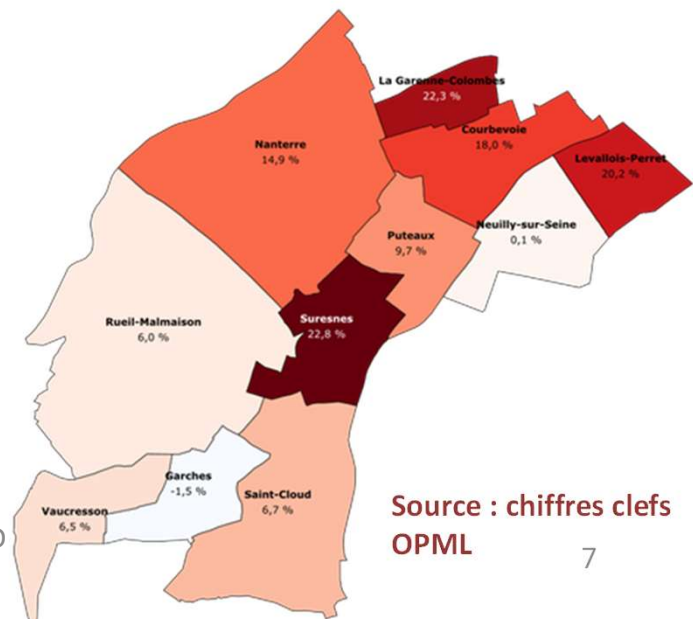
➤ Mais un potentiel de mutations encore important

36 projets d'urbanisme en cours ou prévus

(≈ 2010- 2035) *Source : Institut Paris Région – 2022*

- 18 900 logements, 1275 démolitions
- 4 100 HLM (21,5%).

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

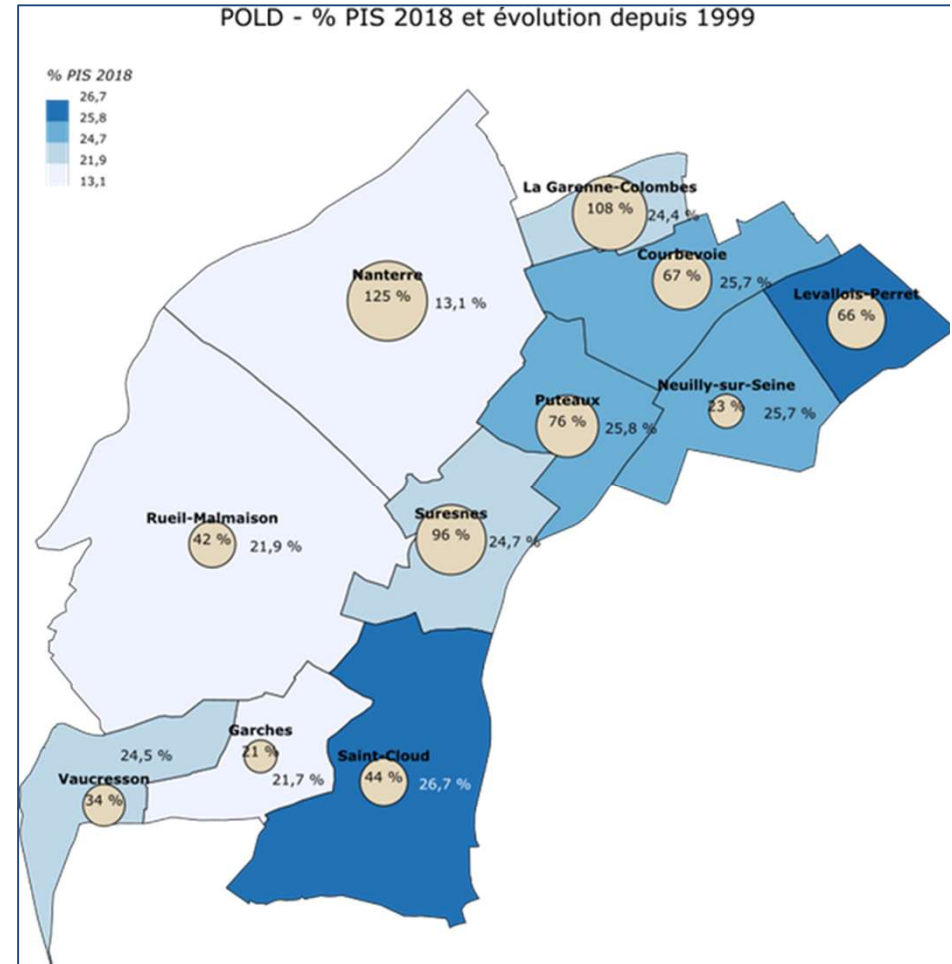
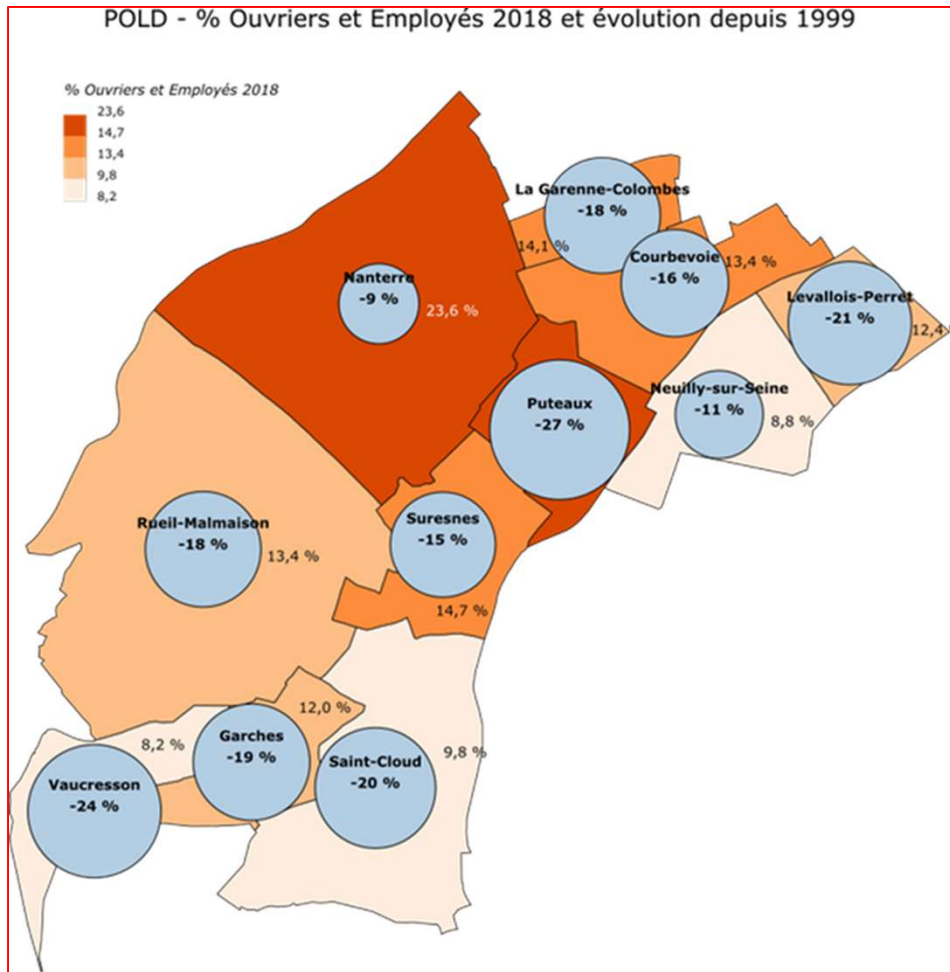


Source : chiffres clefs
OPML

➤ Une croissance démographique toujours significative

Variation 2018/1999	
VSGP	18%
GPSO	15%
POLD	14%
BNS	15%
IDF	12%

Un territoire de plus en plus riche



PIS: professions intellectuelles supérieures

POLD – Un niveau de pauvreté faible et localisé

- Un territoire qui accueille moins de pauvres que la moyenne (proportion stable)
Taux de pauvreté (*Insee- 2021*) = 11,2%, 92 = 12,4%
- Concentration des « pauvres » à Nanterre.
- 62% des allocataires CAF à bas-revenus sont logés dans le parc social en 2022.
- Un pourcentage de logements sociaux insuffisant :
= 26,6% en 2023 , 92 = 28,8%. *Objectif SDRIF = 30%*
4 communes sur 11 dans les « clous » de la loi SRU
- Peu de QPV (5), tous sur Nanterre

Un nombre de « pauvres » moins nombreux que dans d'autres départements d'IdF, mais des « pauvres » confrontés à davantage de difficultés.

Taux de Pauvreté en 2021

OPML - Tableau 2-1-a

Courbevoie	11,0%
Garches	7,0%
La Garenne-Colombes	8,0%
Levallois-Perret	9,0%
Nanterre	22,0%
Neuilly-sur-Seine	8,0%
Puteaux	10,0%
Rueil-Malmaison	8,0%
Saint-Cloud	7,0%
Suresnes	10,0%
Vaucresson	6,0%
POLD	11,2%
92	12,4%
dt BNS	18,9%

source : INSEE

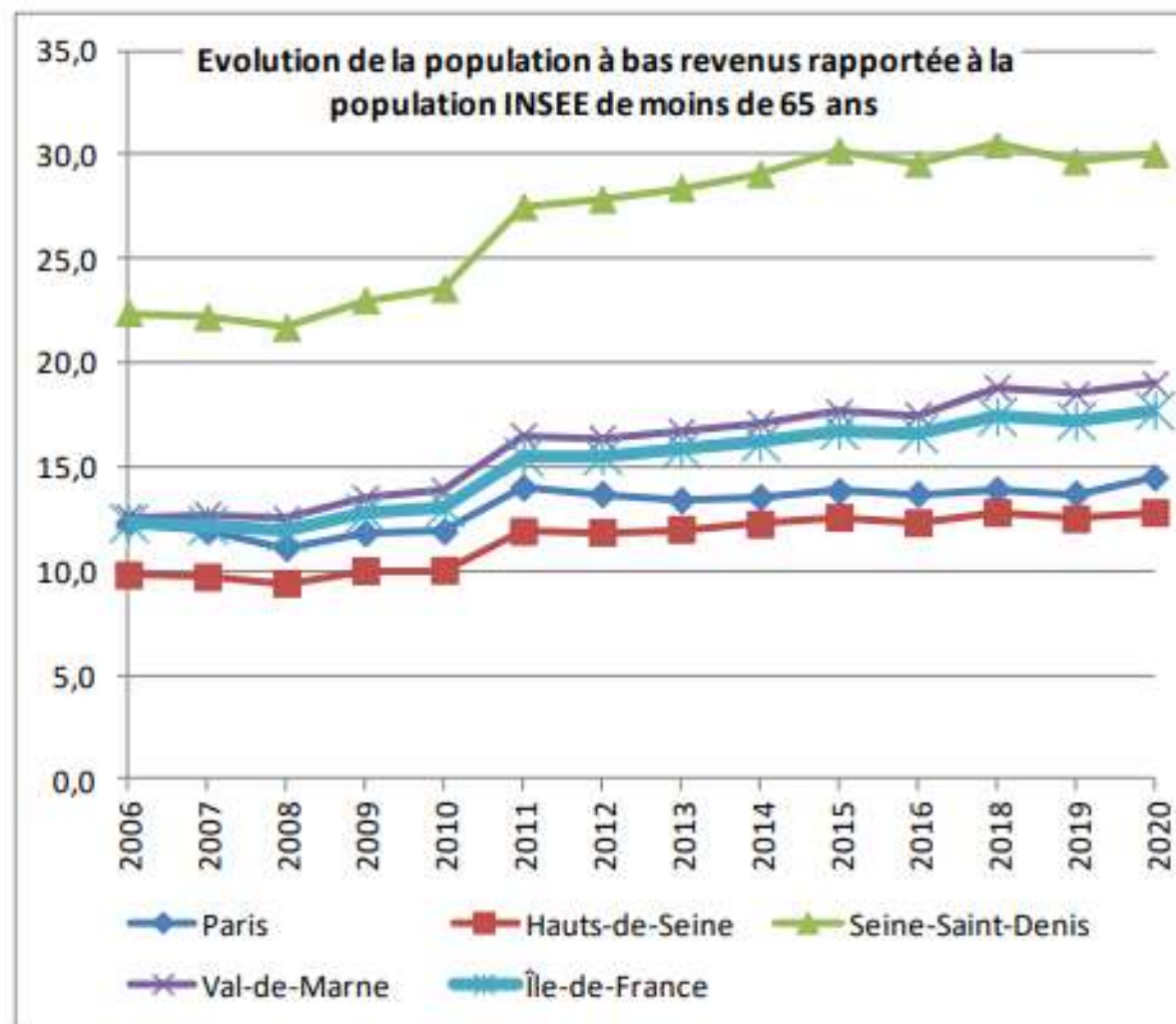
Taux de lgt.sociaux au sens SRU

OPML - Tableau 3-4-5-c

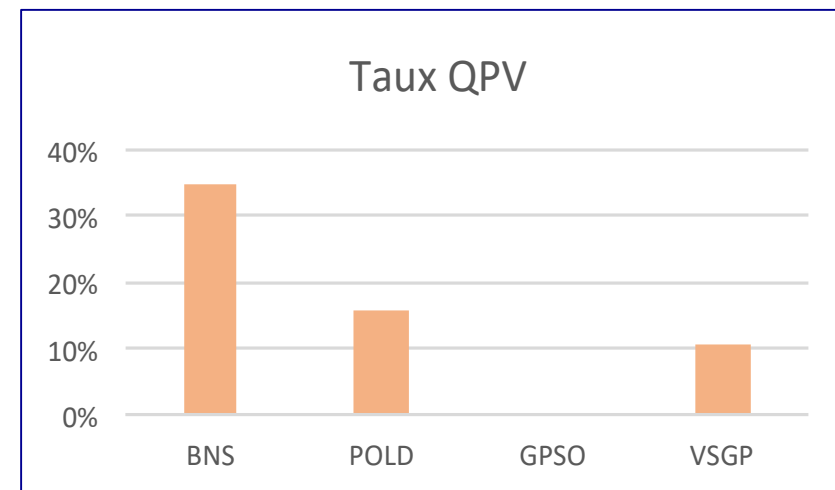
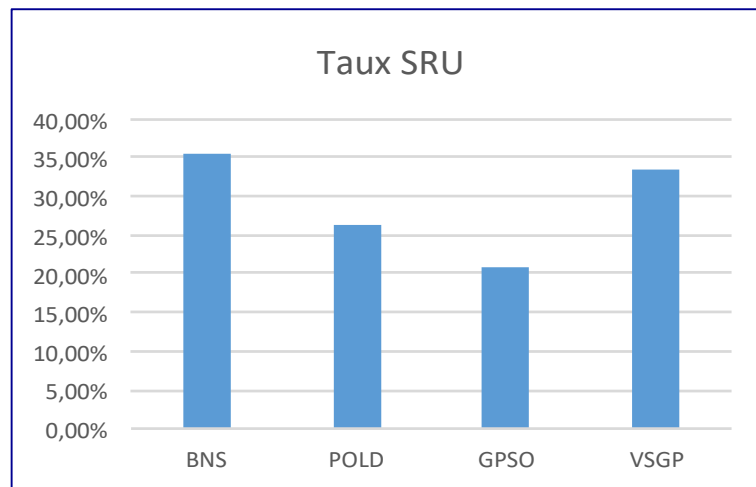
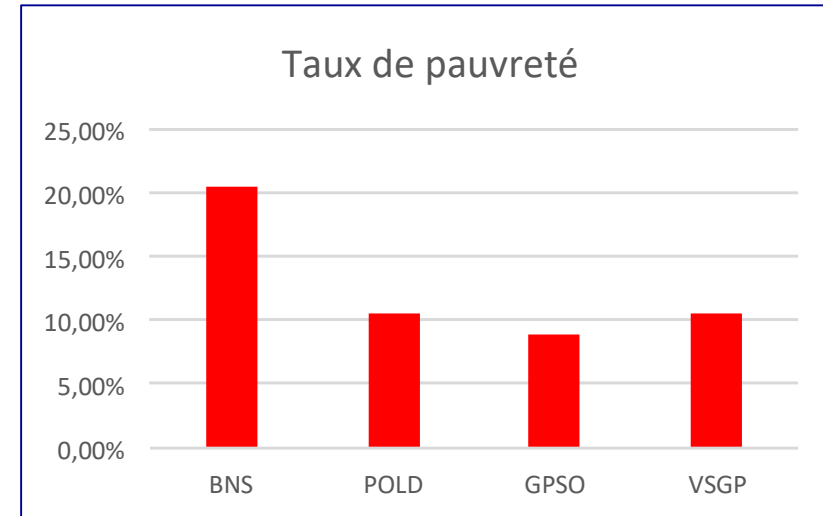
	Nombre de logts sociaux	Taux/RP
2003	55809	23,6%
2023	68649	26,6%

source : DRIHL 92

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

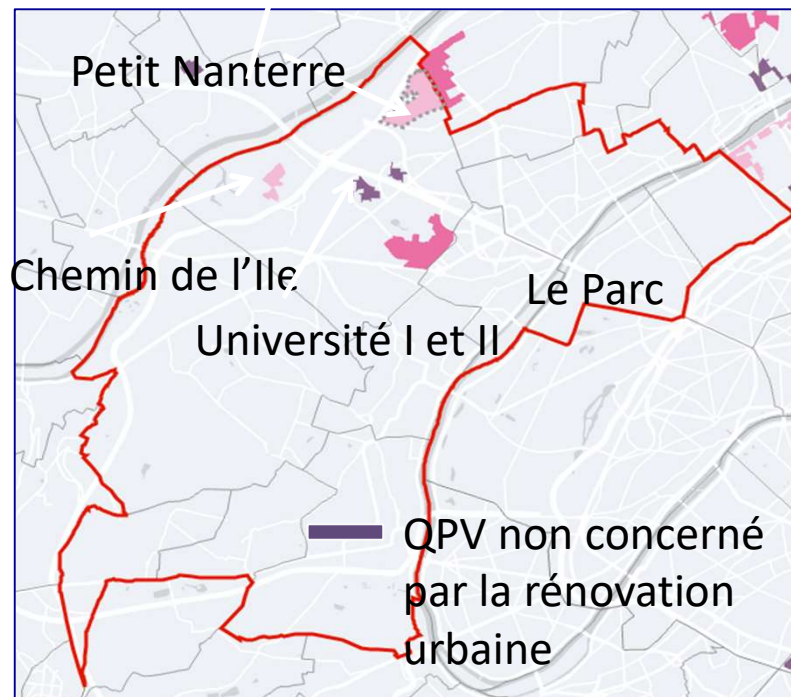
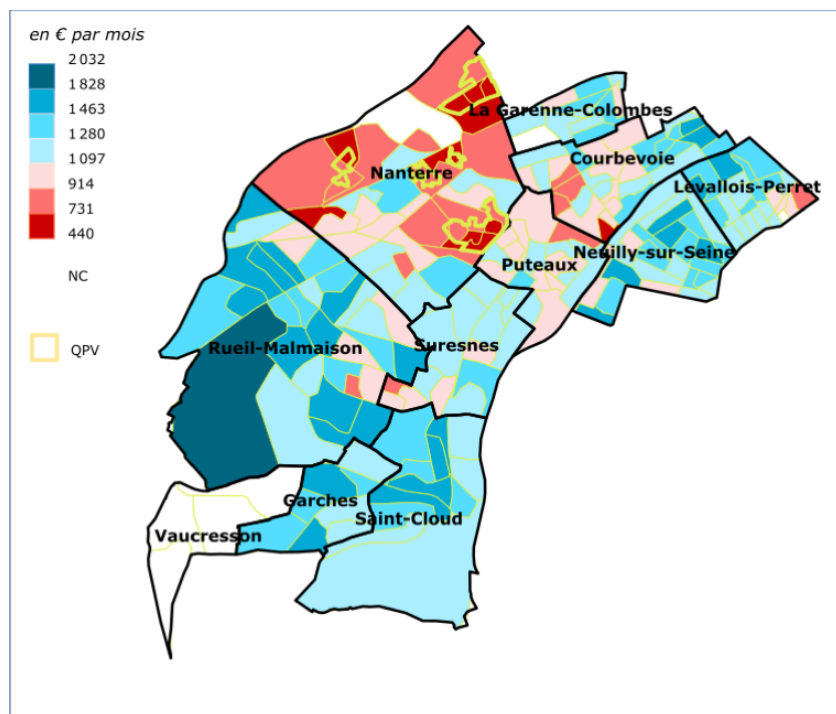


POLD une situation moyenne dans les Hauts-de-Seine



Les quartiers de la politique de la ville

- **5 QPV** , tous à Nanterre : 29 845 h. (2018), 31% de la commune, mais 5% de l'EPT.
- **+ 95%de logements HLM.** 20 % du parc HLM de POLD
- **Taux de pauvreté ≈37%**, POLD = 10,5%, 92 = 11,9%
Taux de chômage d'≈ 24% (2018) (Nanterre = 15%, POLD = 10% , 92 =11%).
- **≈ 26% de logt sur occupés**, Nanterre = 15%, POLD = 12% , 92 =12,5%
Taux moyen d'occupation des logements de 2,7 personr es. Nanterre = 2,4, POLD et 92 =2,2



Où et comment sont logés les bas-revenus?

1. Combien y 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**

1. Les conditions de logements des bas-revenus

1. L'enjeu de la définition du **mal-logement** et la difficulté à la populariser

4. Zoom : ADIL

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...)

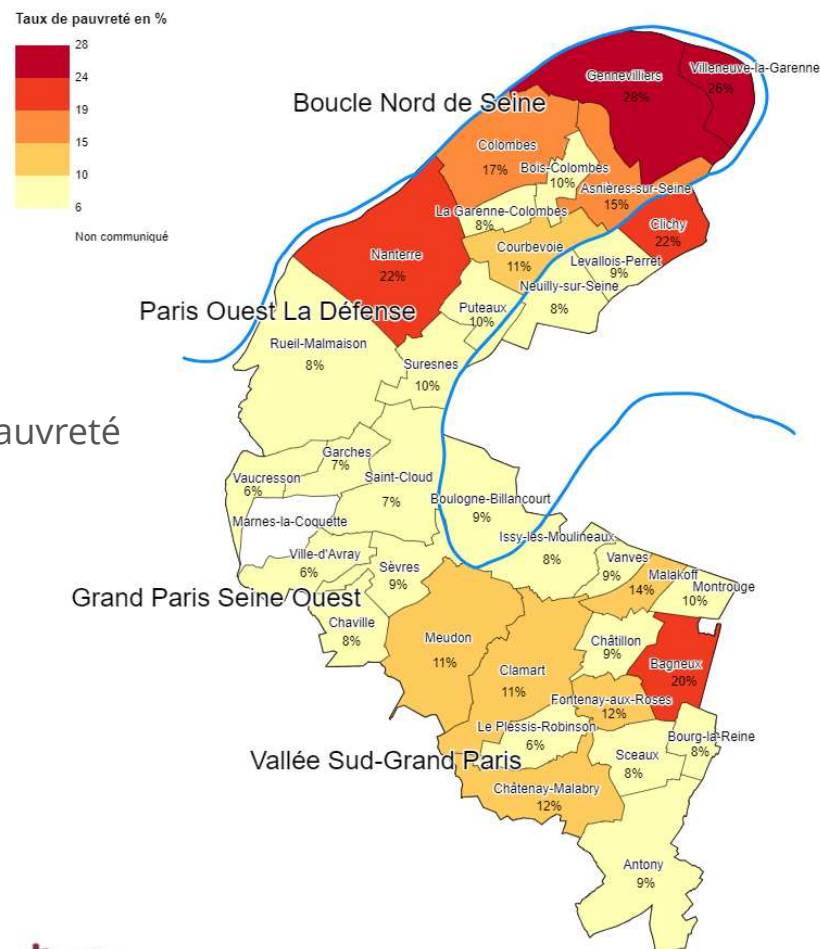
Connaitre le nombre de personnes/ménages en situation de pauvreté

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 **12,4%** de la population, vivent sous le seuil (national) de pauvreté monétaire en 2021.
*Calcul du **seuil de pauvreté monétaire** = 60% du niveau de vie médian de la population, soit 1158 euros par mois par unité de consommation soit 37€ par jour*
Le niveau de vie = 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
- Les foyers allocataires de minima sociaux = **69 600** en 2021. (source CAF).

NB Ces différentes catégories se recourent.

Taux de pauvreté en 2021



Taux de pauvreté des Hauts-de-Seine 12,4%

Les Hauts-de-Seine comprennent les 3 territoires qui ont les plus faibles taux de pauvreté (entre 9 et 11 %) de la MGP à Vallée Sud - Grand Paris, Grand Paris Seine Ouest et Paris Ouest La Défense

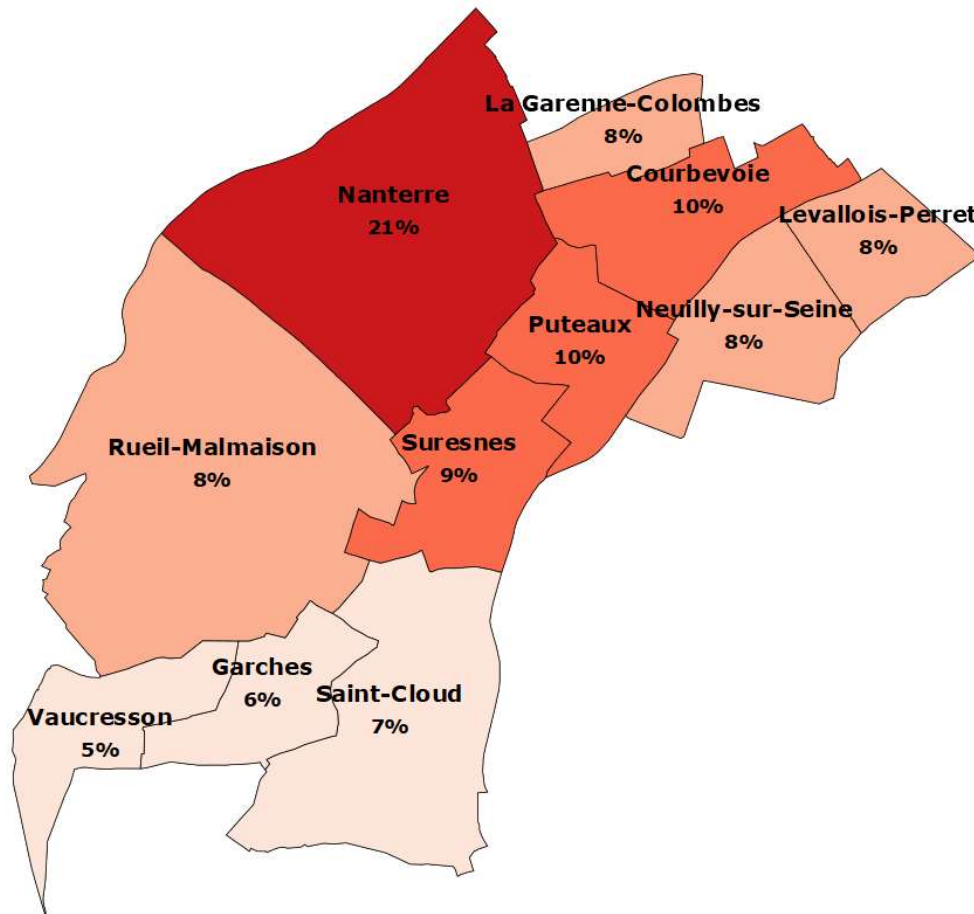
22 communes sur 36 ont un taux de pauvreté égal ou inférieur à 10%

LES POPULATIONS EN SITUATION DE PAUVRETE

(au sens de l'INSEE)

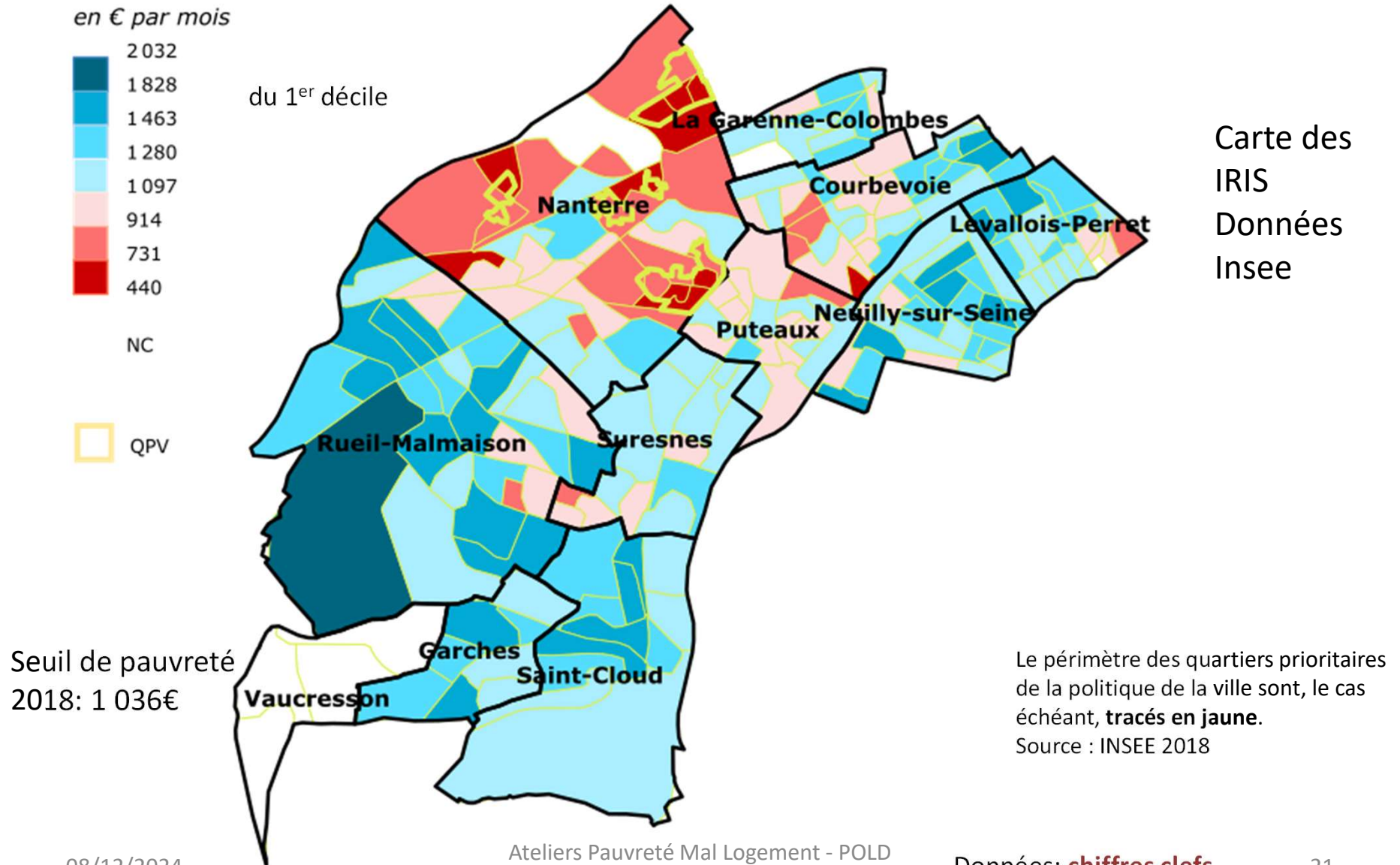


POLD - Taux de pauvreté 2019

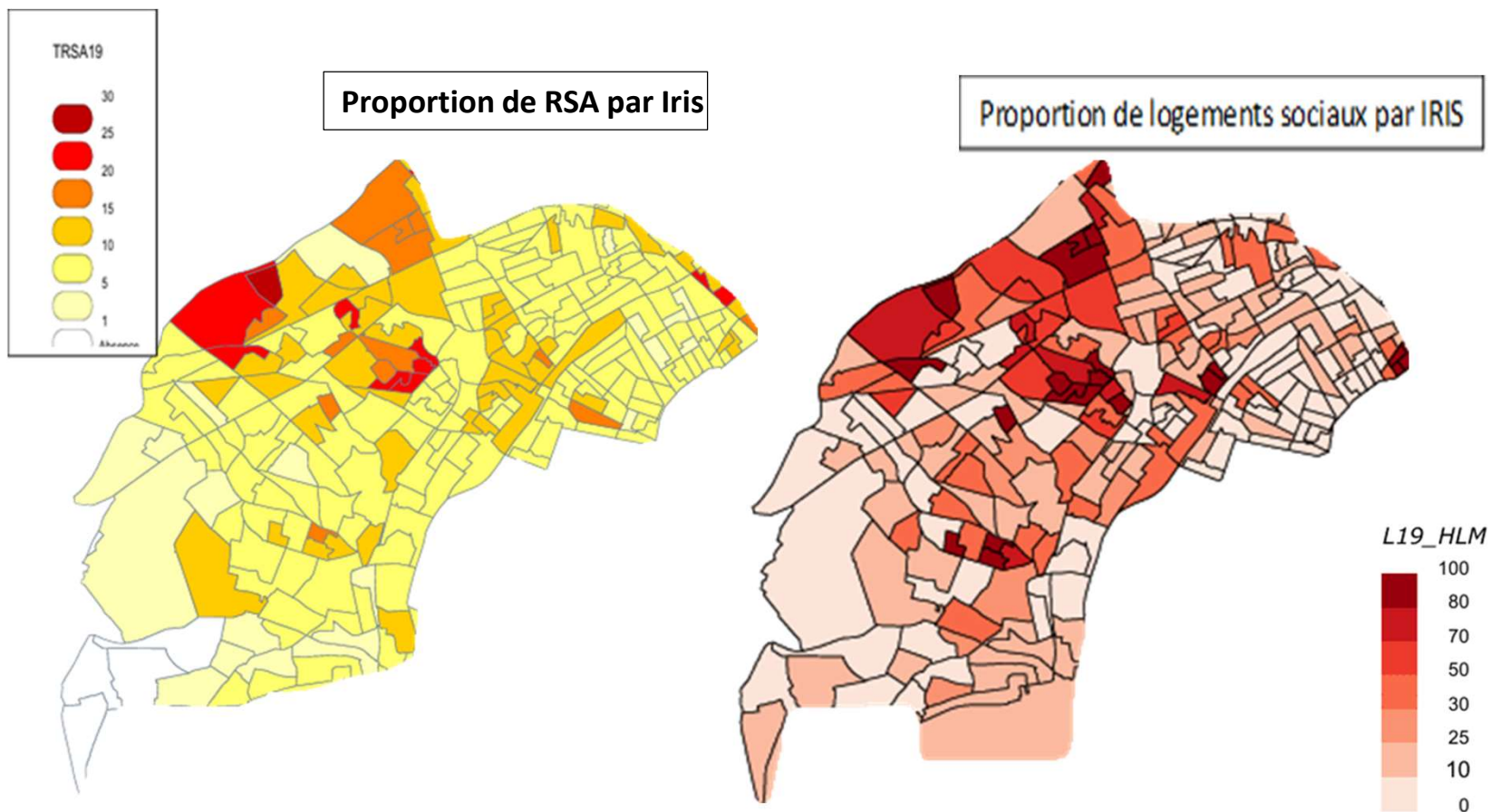


Taux de pauvreté POLD
10,5% en 2019 pour
562 000 habitants
soit 59 000 environ
personnes en situation
de pauvreté
 (mais sans prendre en
 compte les personnes
 sans logement,
 hébergées,...).
Insee

LES POPULATIONS EN SITUATION DE PAUVRETE

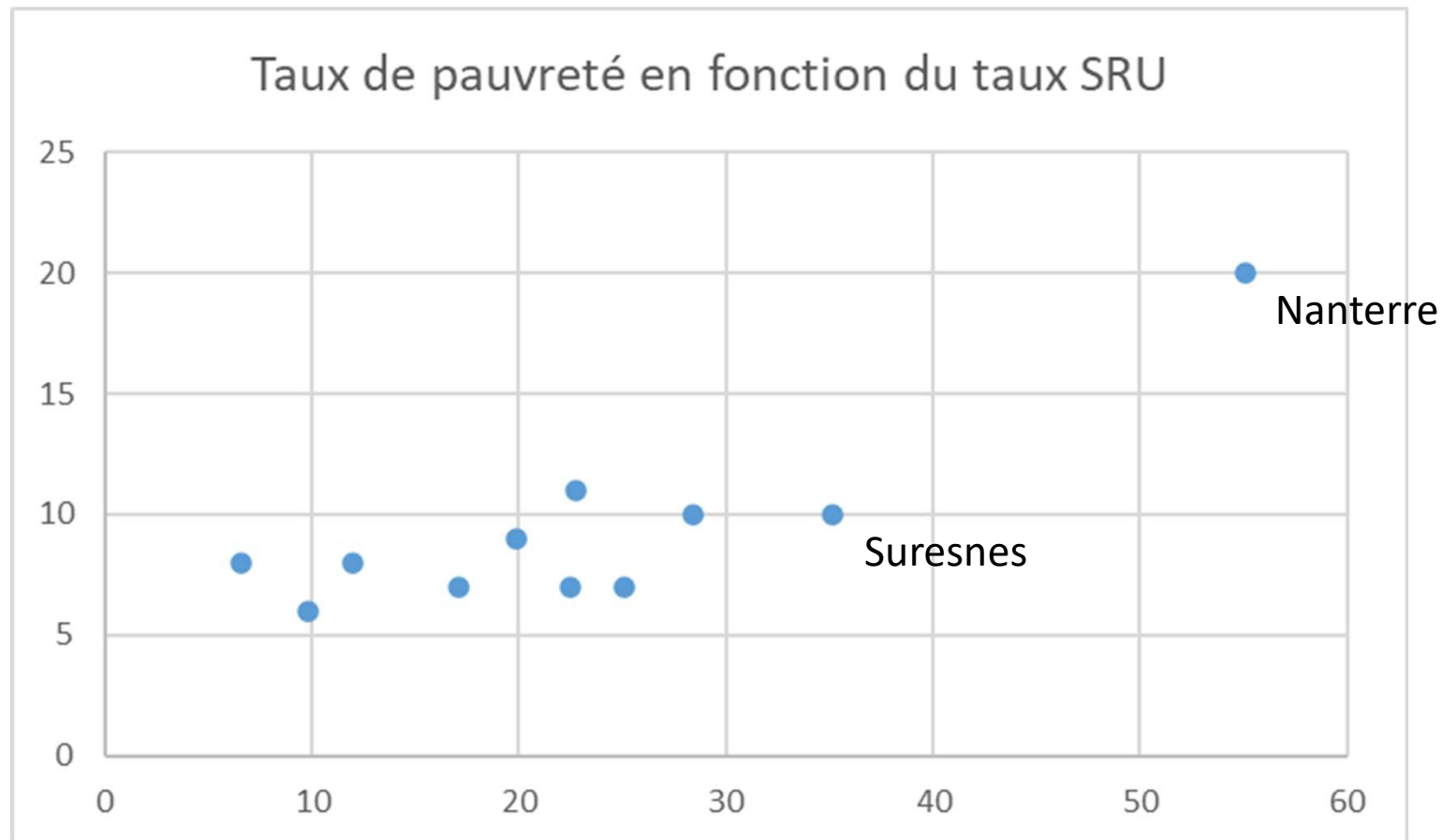


Une ségrégation spatiale entre Nanterre et les autres communes



POLD – Données de cadrage

Un niveau de pauvreté différencié dominant des moins 10%



Qui sont les précaires du territoire ?

Tableau 1 (données 2022)

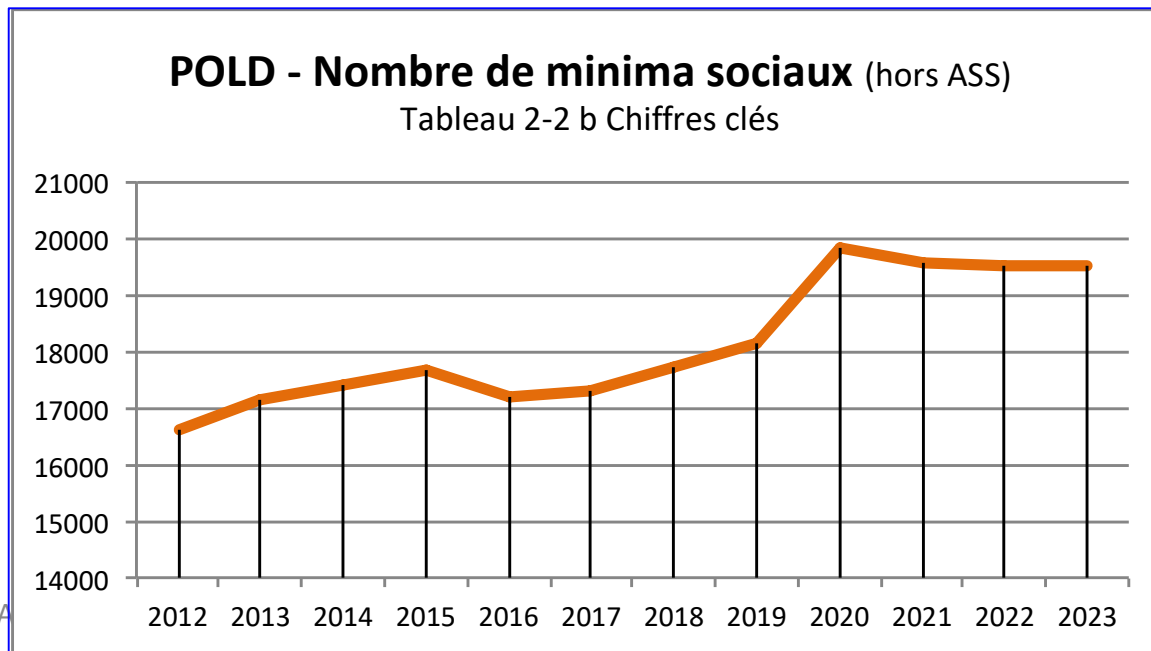
POLD

La pauvreté monétaire	Les bénéficiaires de minima sociaux		Des situations de précarité	
Un taux de pauvreté de 10,6 % mesuré par l'INSEE (2020). Soit environ 60 100 personnes en situation de pauvreté pour environ 26 600 familles ou personnes seules (mais sans prendre en compte les personnes sans logement, hébergées,...).	RSA	10 145	Nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A, B ou C depuis plus de 2 ans (2022)	8 970
	AAH Allocation Adulte Handicapé	5 911	Allocataires dépendent à 100% des prestations versées par la CAF	11 084
	ASS Allocation Spécifique de Solidarité	1 951	Allocataires RSA depuis plus de quatre ans dans le dispositif	4 227
	Minimum vieillesse	3 792	Nombre de domiciliations (2021)	3 112
	Ensemble	21 799		

Source Résumé des chiffres clefs

Les allocataires de minima sociaux

POLD - Nombre de minima sociaux (hors ASS)
Tableau 2-2 b Chiffres clés



Qui sont les
précaires du
territoire ?

les populations en
situation de
pauvreté
au sens de la CAF

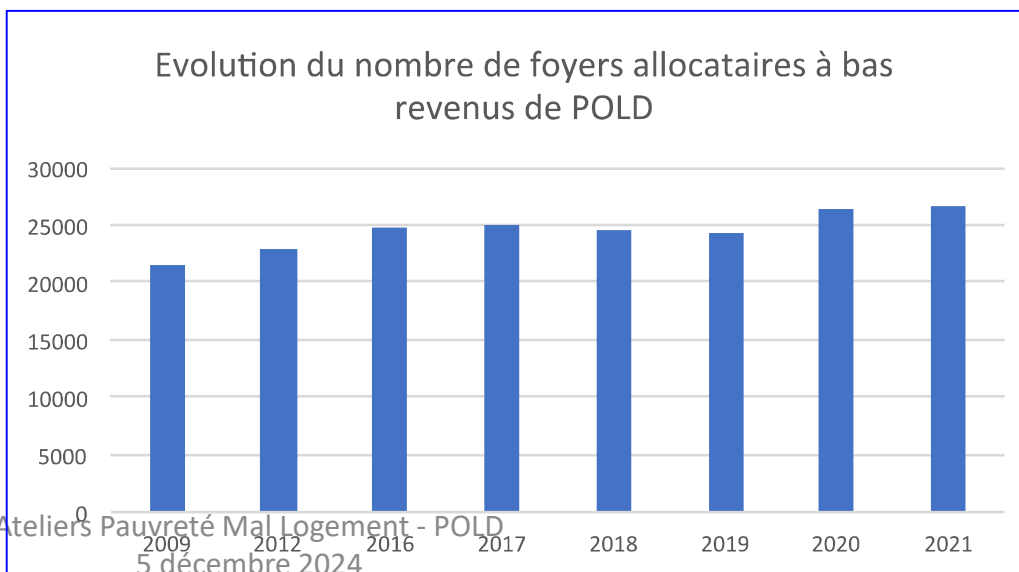
Tableau 2-1-d

Familles pauvres - Composition familiale

	2009	Structure (en %)	2021	Structure (en %)
Personnes seules	10241	47,40%	14835	55,80%
Familles monoparentales	5477	25,30%	5949	22,40%
Couples sans enfant	1162	5,40%	890	3,30%
Couples avec enfant(s)	4739	21,90%	4916	18,50%
Total	21623	100%	26594	100%

Source : CAF

Données: chiffres-clefs tab 2-1-c



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%.

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

Les conditions d'accès au RSA et à l'APL

RSA

- Avoir plus de 25 ans
- Si vous êtes enceinte ou si vous avez au moins un enfant, vous pouvez bénéficier du Rsa sans condition d'âge
- Habiter en France de façon stable (au moins 9 mois dans l'année).
- Être français OU citoyen de l'Espace économique européen OU Suisse OU avoir un en cours de validité depuis 5 ans minimum.
- Avoir des ressources mensuelles qui ne dépassent pas les en vigueur.
- Faire d'abord valoir vos droits à l'ensemble des autres prestations sociales (allocation chômage, retraite...) auxquelles vous pouvez prétendre.

ALLOCATION LOGEMENT

Vous pouvez bénéficier d'une aide au logement si :

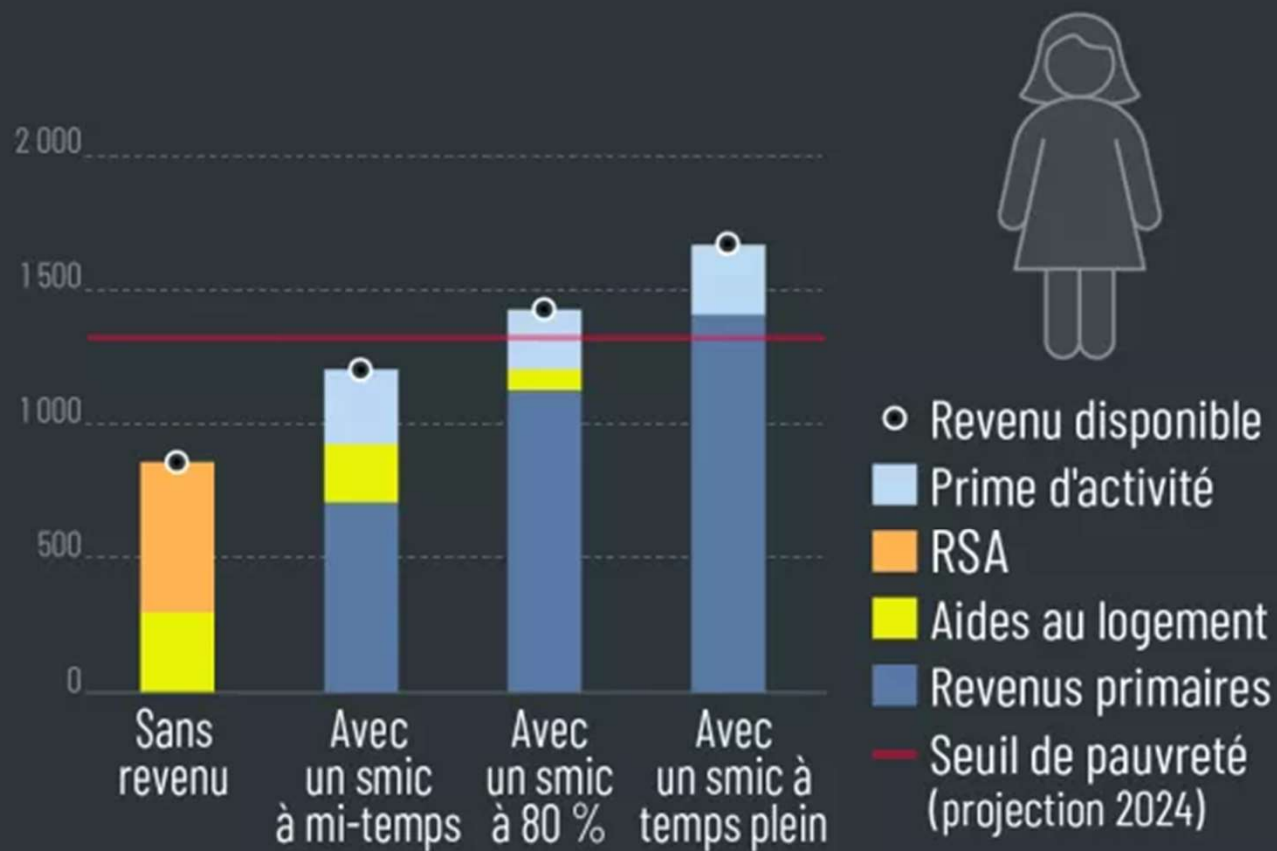
- vous êtes citoyen français ou citoyen de l'Espace Economique Européen (Eee) ou de Suisse, en justifiant d'un droit au séjour ;
- c'est votre résidence principale que vous habitez au moins 8 mois par an ;
- vous vivez dans un foyer, à l'hôtel, dans un meublé ou dans une résidence universitaire ;
- vous êtes sénior ou en situation de handicap et résidez dans un foyer, une maison de retraite, un EHPAD ou en unité de soins de longue durée ;
- vous n'êtes pas hébergé gratuitement chez un particulier ;
- c'est un logement décent, avec un confort minimum et conforme aux normes de santé et de sécurité. Sa superficie doit être au moins égale à :

9 m² pour une personne seule ;

16 m² pour deux personnes (+ 9 m² par personnes supplémentaires)

Même avec un smic à mi-temps, on gagne plus en travaillant qu'en percevant le RSA et les aides au logement

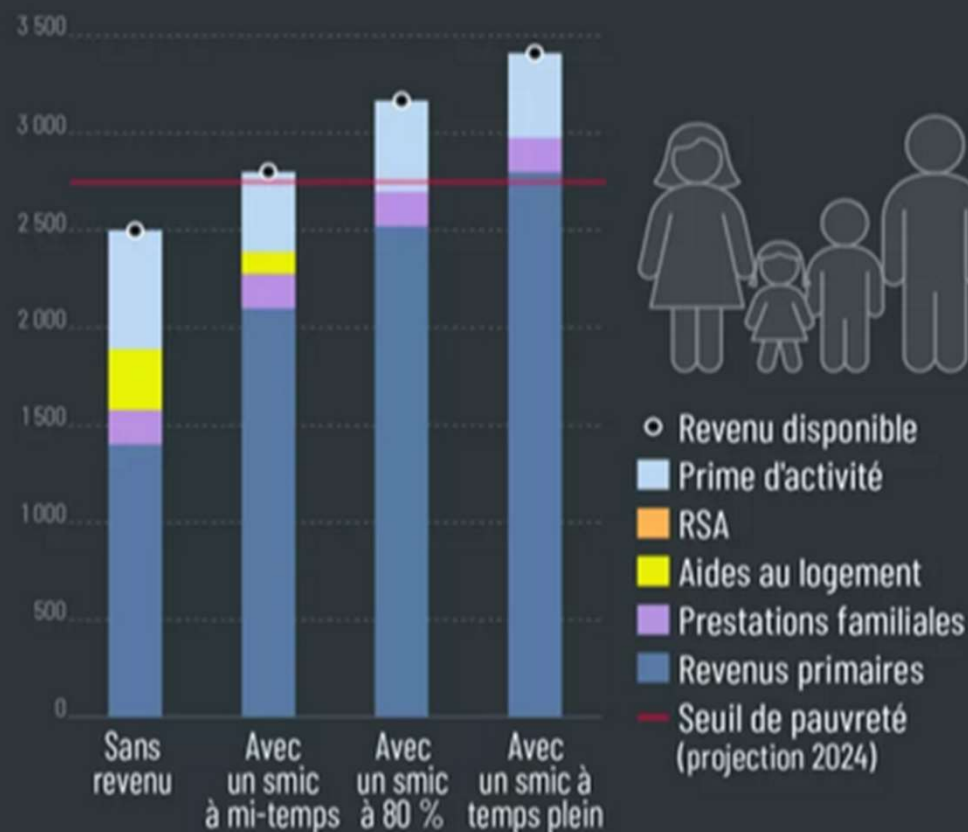
Niveau de vie par unité de consommation, par mois. Cas d'une personne seule isolée sans enfant



Source : Calculs Guillaume Allègre et Muriel Pucci.

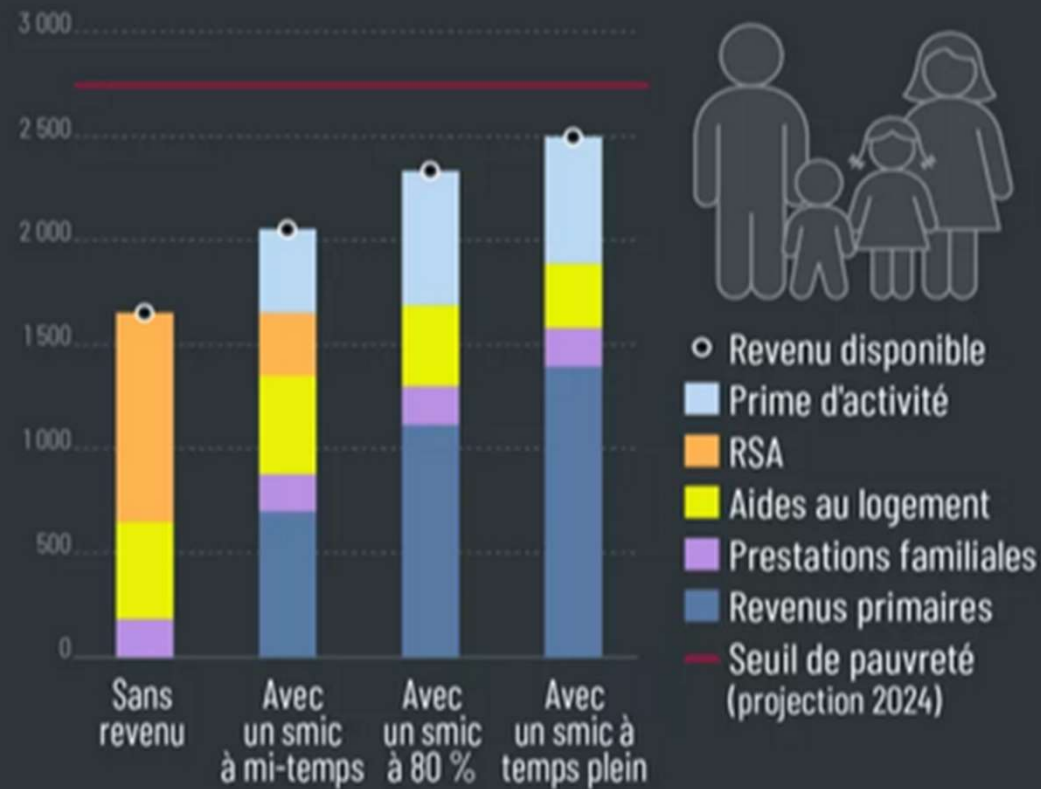
La prime d'activité permet à un couple dont l'un des deux est au Smic à temps plein de sortir de la pauvreté

Niveau de vie mensuel en euros du ménage, selon la situation de travail d'une personne en couple avec un conjoint au Smic à temps plein, avec deux enfants de 5 et 8 ans



Travailler au Smic ne permet pas forcément à une famille de sortir de la pauvreté

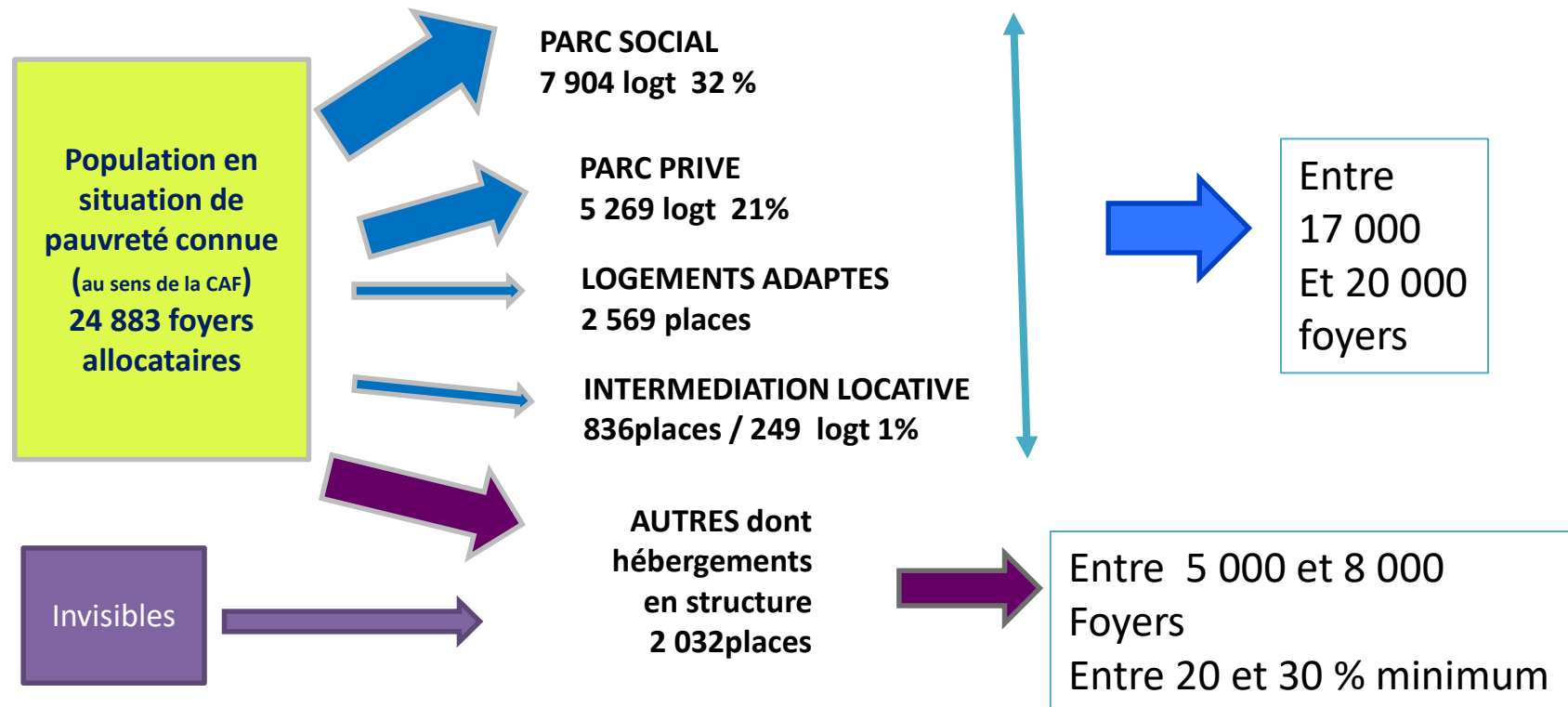
Niveau de vie mensuel en euros du ménage, selon la situation de travail d'une personne en couple avec un conjoint inactif et deux enfants de 5 et 8 ans



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

OÙ SONT LOGÉS LES MENAGES EN SITUATION DE PAUVRETE ?



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

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)	5269 (812)	7904 (3706)	719	10 991	24 883 (11 561)
Bénéficiaires du RSA	1334 (204)	3024 (1521)	226	5527 (2078)	10145 (3997)

Entre parenthèses
Les chiffres de
Nanterre

Dans le parc social de POLD, il y a 14,5% de bénéficiaires d'allocation logement (26,5% dans le 92).

30 % des bénéficiaires du RSA sont logés dans le parc social. Ces bénéficiaires du RSA représentent 4,4% 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

	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	accédants ou vivant en établissement	AUTRES	TOTAL
Ménages bas revenu (RUC)	5 269	7 904	719	10 991	24 883
Bénéficiaires du RSA	1 334	3 024	226	5 527	10 145

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	16979	17564
dont ayant un taux d'effort net >30%	6604	1957
	39%	11%



Conditions de logement des RSA "autres"		Nanterre
TOTAL	4 955	1 981
Hébergés chez des tiers	3579	1256
Hébergés en collectif	83	65
autres situations sans résidence stable	1293	660

Données: Tab 3-3-2-a

Comment ont évolué les conditions de logement des ménages en situation de pauvreté ?

- Les ménages à bas revenus (CAF)-

Evolution de la situation de logement des populations à bas revenu entre 2011 et 2022 dans le 92

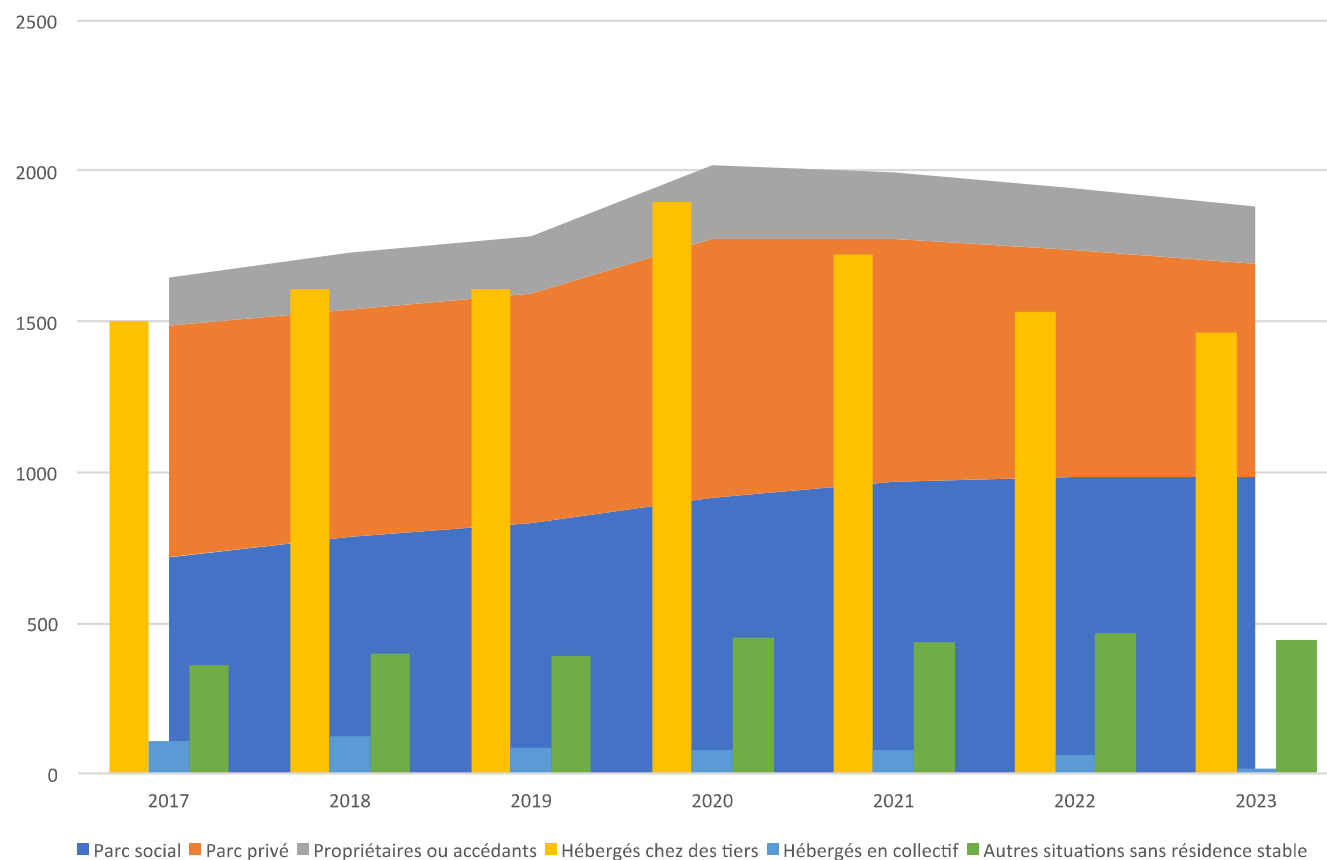
	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	accédants ou vivant en établissement	AUTRES	TOTAL		Part dans le parc social
2011	19 328	20 848	3 480	27 507	71 153		29%
2022	17 058	25 215	2 712	34 004	78 989		32%
Taux d'accroissement	-12%	21%	-22%	24%	11%		

Sources CAF 2020

Comment ont évolué les conditions de logement des menages en situation de pauvreté ?

- Les bénéficiaires du RSA -

Evolution des conditions de logement des RSA dans POLD



L'enjeu de la définition du **mal-logement** et la difficulté à la populariser

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 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

Dans 92, 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 de copropriété fragile, ou encore 40 000 en précarité énergétique.



POLD		2022	2018
	Population	561 626	557 229
Nombre de personnes sans logement personnel	Nombre de places en hôtel	973	1167
	Nombre de personnes dans le dispositif d'hébergement ou de logement adapté	4433	3130
	NP des Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	5369	3574
	TOTAL	10775	7871
	% de la population de POLD	1,9%	1,4%
Locataires ayant un taux d'effort net >30%	Nombre de ménages	8552	5982
	TOTAL nombre de personnes	21380	14955
	% de la population POLD	3,8%	2,7%
ENSEMBLE		32155	22826
Part de POLD		5,7%	4,1%

OPML -Tableau du mal-logement

Au minimum 5,7% en situation de mal-logement

Nombre de ménages demandeurs de logement social hébergés	12574	Nombre de domiciliations	3112
--	-------	--------------------------	------

À cela s'ajoutent:

Les autres personnes : sans-abri (≈150), les propriétaires pauvres, les personnes vivant en logement indigne (encore 6000 ménages, ≈ 15 000 personnes en 2017), les surpeuplements accentués (5600 ménages en 2021 et 15000 à 20000 personnes).....

Quelques indicateurs de l'OPML (2)

Tableau 3 POLD 2022

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	4 433	Sans confort sanitaire (2020)	13 016	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc privé (2022)	6 595
Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	3 579	En surpeuplement sévère (2018)	5 602	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc social (2022)	1 957
Ménages demandeurs de logement social hébergés	12 574	Logements du parc privé potentiellement indigne (2013)	5 957	Enquêtes pour expulsions (2015)	2 239

En moyenne,
2,6 personnes
par allocataire
caf

Tableau 3 Nanterre 2022

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	2 301	Sans confort sanitaire (2020)	2 699	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc privé (2022)	935
Allocataires touchant le RSA hébergés chez d'autres	1 256	En surpeuplement sévère (2018)	1 344	Ayant un taux d'effort net >30% dans le parc social (2022)	691
Ménages demandeurs de logement social hébergés	4 606	Logements du parc privé potentiellement indigne (2013)	772	Enquêtes pour expulsions (2015)	528

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?

Le rôle et l'importance de l'allocation-logement

Le rôle et l'importance des aides à la personne (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€

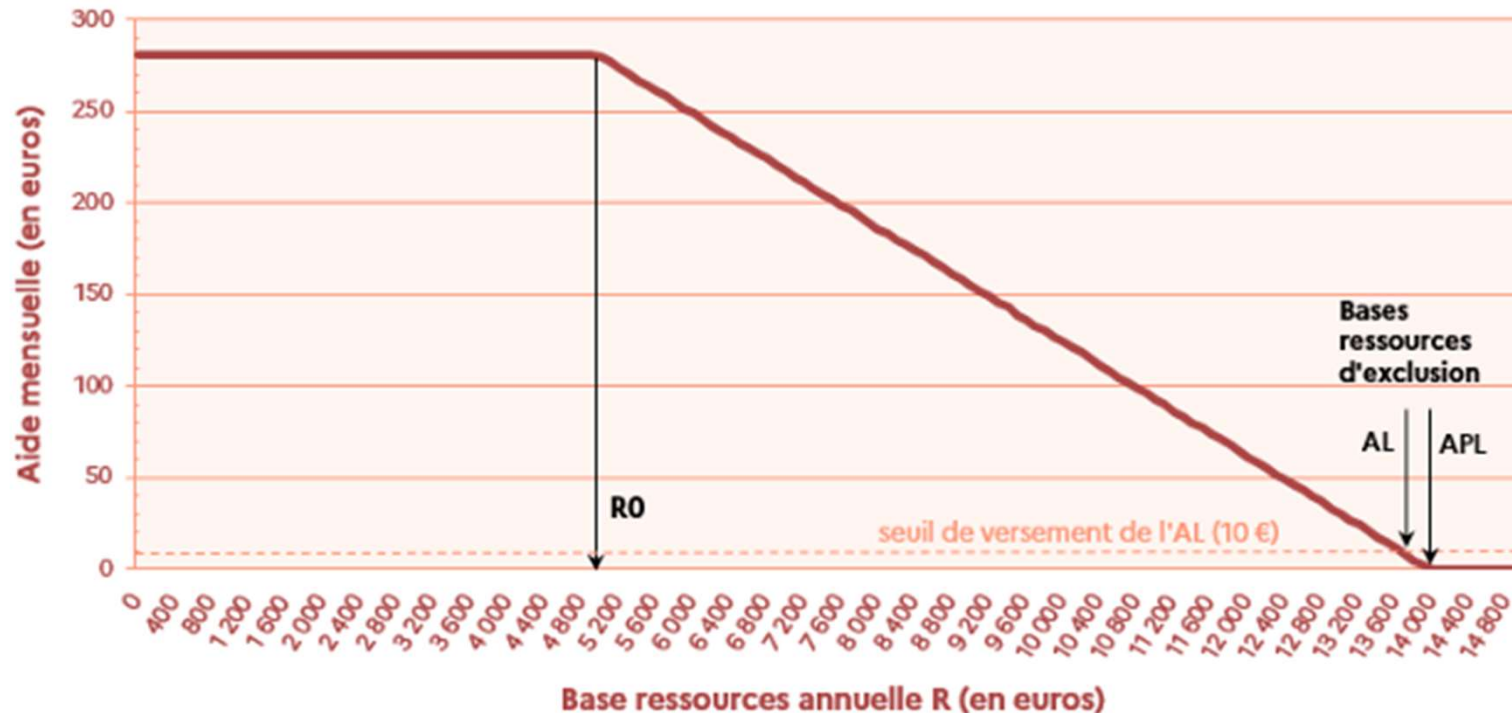
■ Aide personnalisée au logement (APL)	153,21 M€
■ Allocation de logement à caractère social (ALS)	104,34 M€
■ Allocation de logement à caractère familial (ALF)	42,67 M€
■ Animation de la vie sociale et cadre de vie (dont Adil, FSL, accès logement)	5,03 M€

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 (3)

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

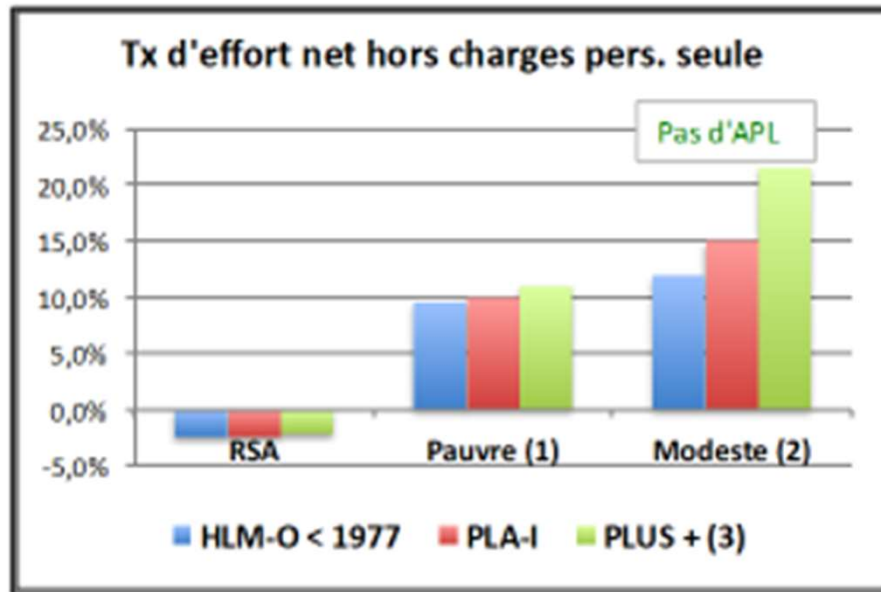


R0 correspond à un abattement forfaitaire appliqué aux ressources des ménages. Il s'agit par ailleurs du seuil de ressources annuelles au-delà duquel l'aide commence à décroître.. Pour une personne seule R0 égale **4949 €**
Autrement dit, un ménage dont les ressources annuelles sont inférieures ou égales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

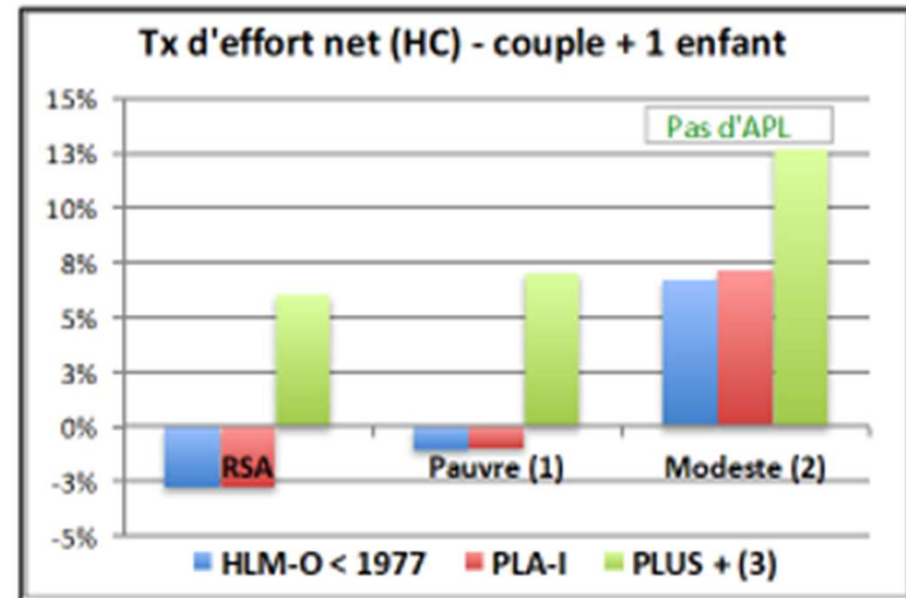
EVOLUTION DU RESTE À VIVRE EN FONCTION DU PRIX AU M² POUR UNE PERSONNE AYANT UN REVENU DE 500€ ET LOGEMENT DE 30M²

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

Le rôle et l'importance des aides à la personne (2)



(1) 2/3 SMIC (2) SMIC
(3) + 10% / surface mini, Majorations locales



(1) SMIC (2) Deux SMIC
(3) + 10% / surface mini, Majorations locales

18

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

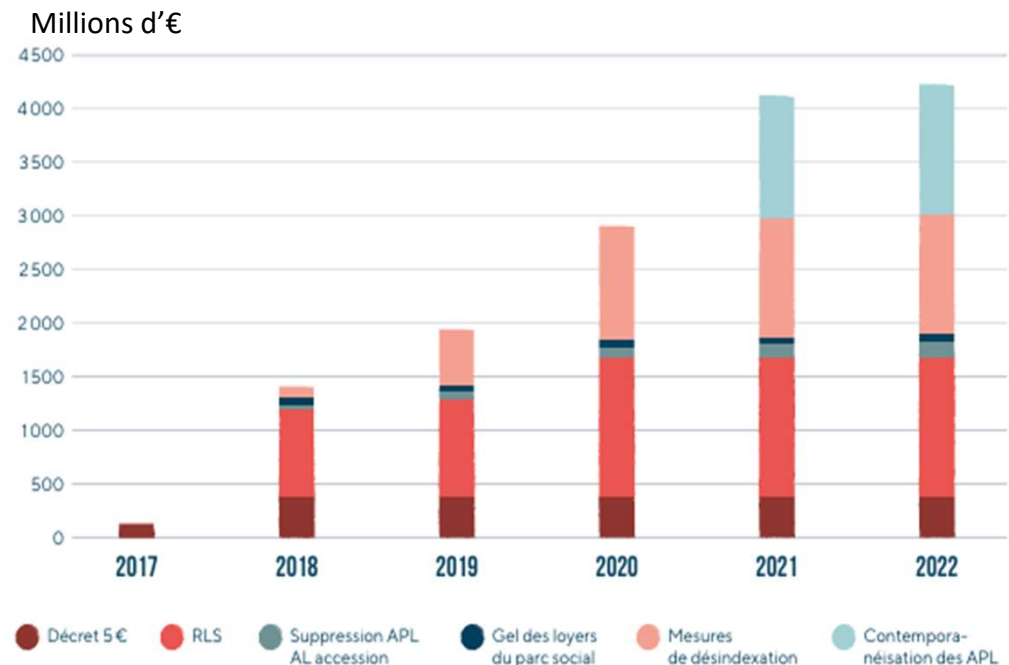
Tableau 1: montants des plafonds de loyers L en locatif ordinaire - cas général

Des aides de moins en 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.

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

Source : Documents budgétaires / Calculs USH



Un enjeu : le parc à bas loyer

PLAN

3 Les solutions

a) 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, ...)

b) Le logement social

- Caractéristiques
- Sa dynamique (dont loi SRU)
- L'occupation du parc social

c) L'accès au logement social

- Les enjeux des attributions.
- Les modalités d'accès au logement social
- Les dispositions opérationnelles et réglementaires pour le droit au logement
- La demande et l'attribution de logements social dans POLD, la question du relogement des publics prioritaires et des 1^{er} quartiles

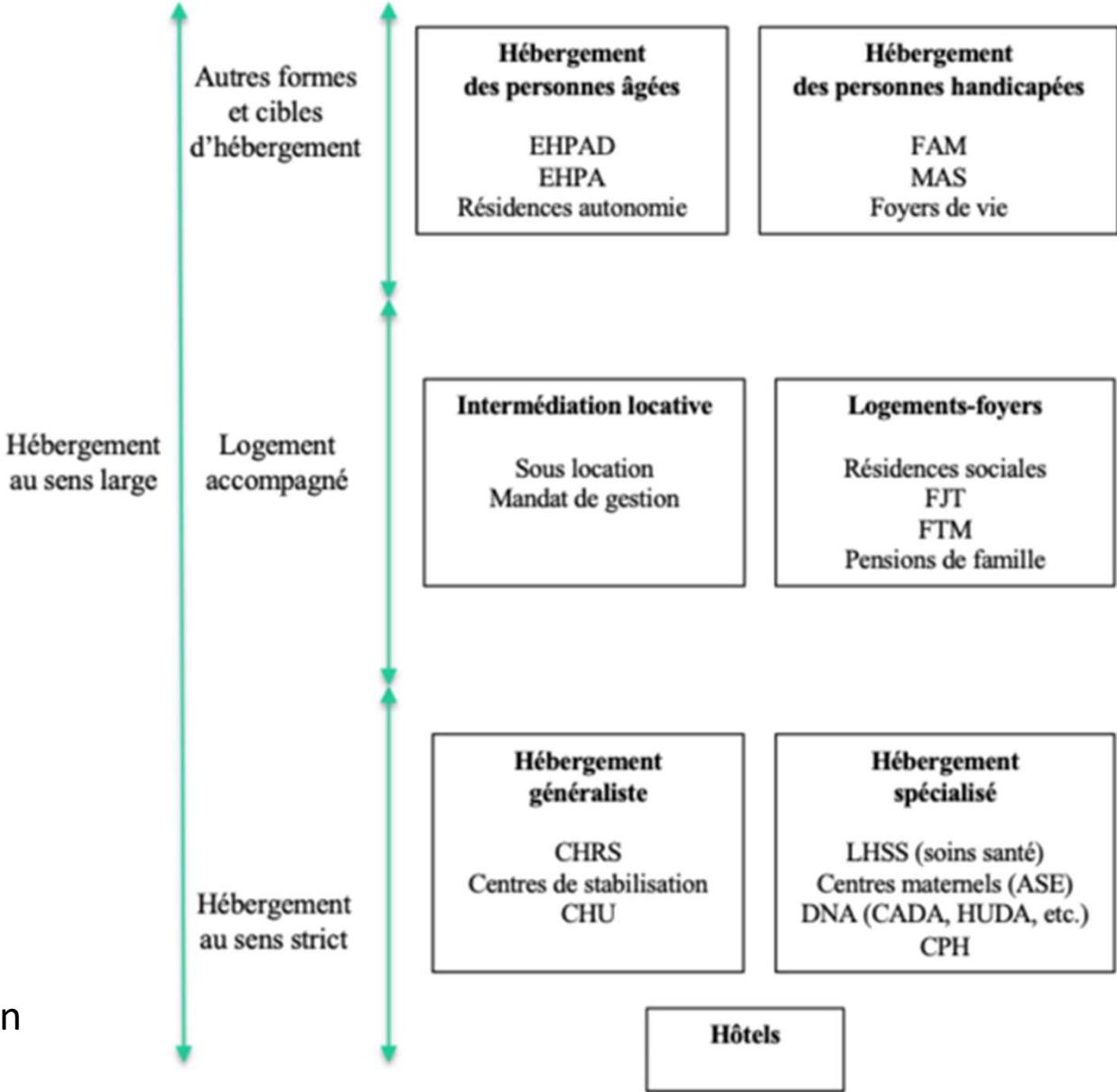
Conclusion : L'enjeu du relogement des bas revenus

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 2021, le parc social du 92 s'est accru de 3,4% (+ 6800 logements) et le nombre de places d'hébergement de 25% (+4 417 places),**

Pour POLD, les chiffres sont de 3,0% et 11%.

➤ 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** (MGP = 16,3).

Objectif SRHH = 10,5 places ‰ h, et 14,5 à Paris et communes limitrophes.

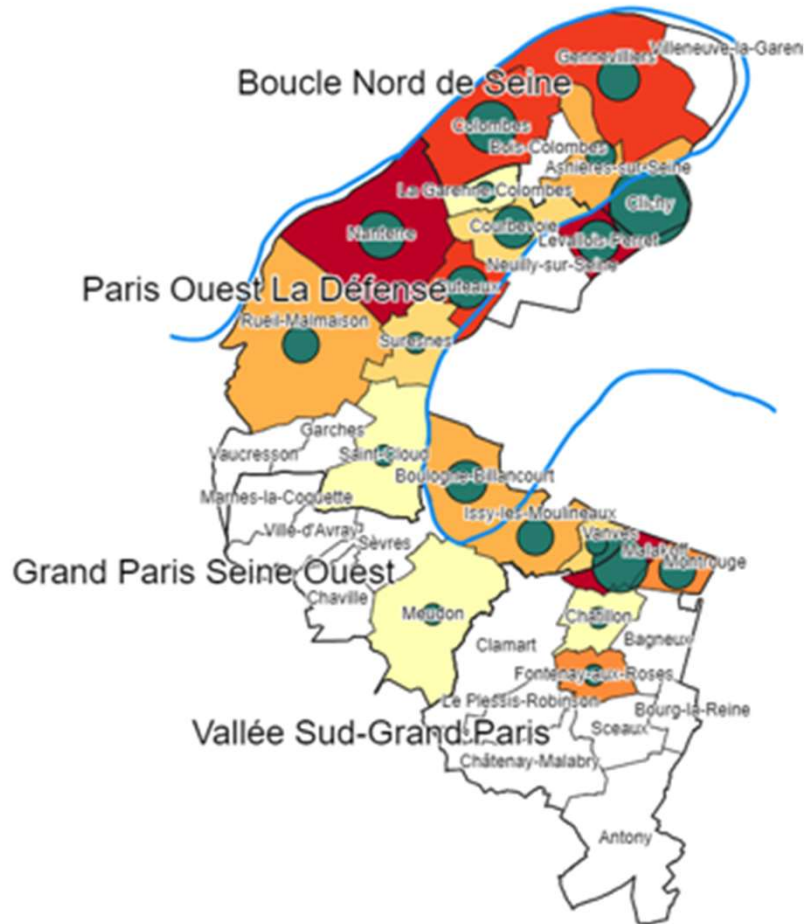
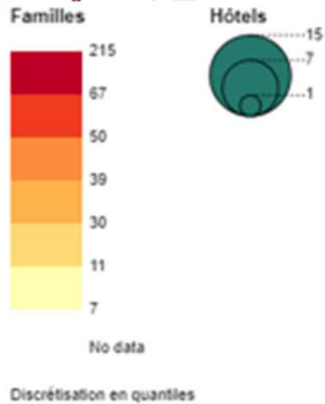
Source DRIHL

Données de l'OPML

■ Mobiliser le parc privé et développer les structures de logements adaptés

Tableau 6

	Nombre de places au 31/12/2022 POLD	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	973	1,7 ‰	10,1 ‰
Hébergement (CHU, CHR, CADA)	876	2,1 ‰	4,5 ‰
Hébergement pour migrants et réfugiés	186	0,3 ‰	0,3 ‰
Places en logements adaptés (PF, FJT, FTM, RS)	2 569	4,5 ‰	9,0 ‰
Places en intermédiation locative (solibail,...)	836 pour 246 logements	1,5 ‰	2,5 ‰



Répartition des places d'Hotels sociaux dans le 92

Familles	Hôtels	les 20 Communes
39	2	ASNIERES-SUR-SEINE
39	4	BOULOGNE-BILLANCOURT
8	1	CHÂTILLON
215	15	CLICHY
62	6	COLOMBES
29	4	COURBEVOIE
44	1	FONTENAY-AUX-ROSES
11	1	LA GARENNE-COLOMBES
53	4	GENNEVILLIERS
32	3	ISSY-LES-MOULINEAUX
74	4	LEVALLOIS-PERRET
68	7	MALAKOFF
10	1	MEUDON
42	3	MONTRouGE
92	5	NANTERRE
62	4	PUTEAUX
37	3	RUEIL-MALMAISON
7	1	SAINT-CLOUD
17	1	SURESNES
13	1	VANVES
954	71	TOTAL

En moyenne 13 familles / hôtel

Evolution du parc hébergement 2018-2022

Au 31 décembre 2018	Nombre de nuitées Hôtelières de Droit Commun (BOP 177)	Nombre de places d'hébergement (CHU, HUAS et CHRS)	Offre asile : Places en CADA (dont centre de transit)	Nombre total des places de logements adaptés (PF, FJT, FTM et RS)	Nombre total de places en Intermediation Locative	Au 31 décembre 2023	Nombre de nuitées Hôtelières de Droit Commun (BOP 177) hors OMA (Opérations de mise à l'abri) -	Nombre de places d'hébergement (CHU, HUAS et CHRS)	Nombre de places d'hébergement en asile (CADA, HUDA, CAES, PRAHDA)	Nombre de places d'hébergement pour réfugiés : Places en CPH et assimilés à un CPH	Nombre de places de logement adapté (PF, FJT, FTM et RS)	Nombre de places en Intermediation Locative
Courbevoie		80	0	292	129	Courbevoie	89	102	0	4	305	163
Garches		6	0	0	37	Garches	0	8	0	0	0	34
La Garenne-Colombes		8	0	23	48	La Garenne-Colombes	29	37	0	0	53	61
Levallois-Perret		13	0	81	48	Levallois-Perret	164	184	2	0	205	51
Nanterre		364	151	1560	180	Nanterre	247	443	171	12	1 354	228
Neuilly-sur-Seine		50	0	0	3	Neuilly-sur-Seine	0	107	0	0	0	7
Puteaux		4	0	101	51	Puteaux	154	44	3	0	96	41
Rueil-Malmaison		10	0	83	136	Rueil-Malmaison	146	26	0	4	134	160
Saint-Cloud		25	0	42	41	Saint-Cloud	18	3	0	4	71	41
Suresnes		59	0	170	44	Suresnes	46	204	0	0	194	34
Vaucresson		0	0	0	7	Vaucresson	0	0	0	0	0	14
TOTAL	1167	619	151	2352	724	TOTAL	893	1 158	176	24	2 412	833
						Evolution 2018/2023	-23%	87%			3%	15%

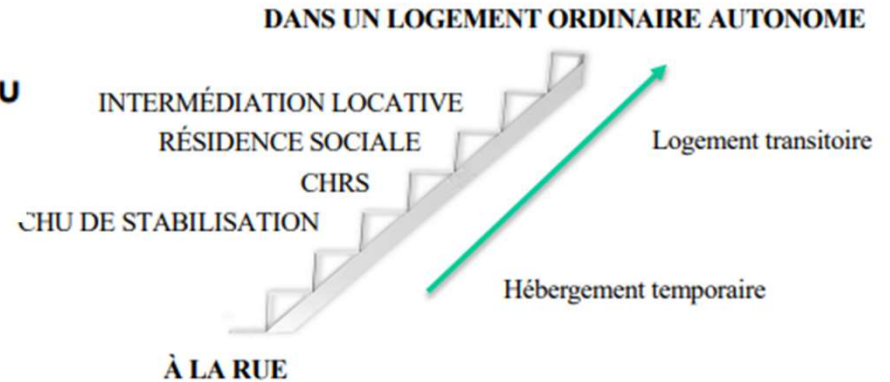
HEBERGEMENT- Les politiques

- 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.

Les solutions-Le logement social

1. **Le logement social** : *définitions et situation dans POLD.*
2. **Le parc social et sa dynamique**: *impact et mise en œuvre de la SRU, l'évolution de la production et du stock*
3. **La spécialisation sociale de certaines parties du parc** : *les Quartiers de la Politique de la Ville (QPV)*

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.

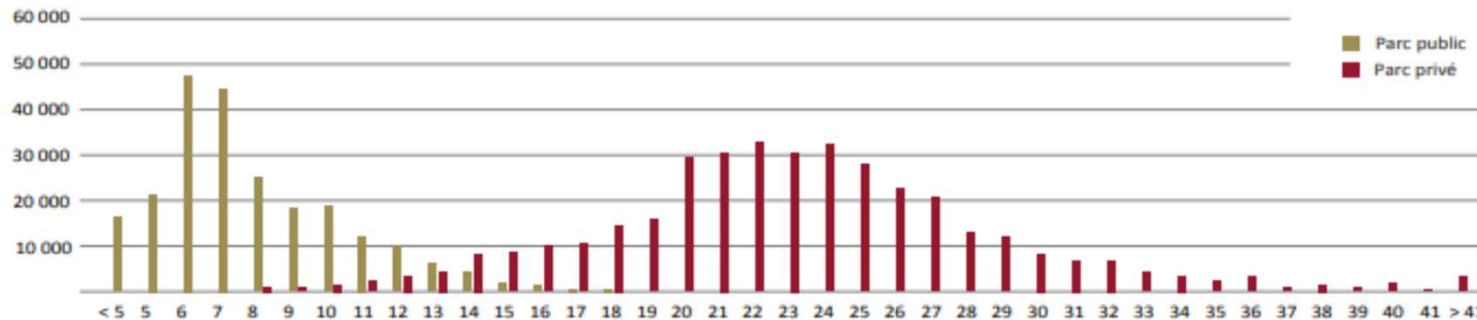
- Conséquence sur l'accès au logement social des populations à faible revenu: Un partie du parc social ne leur est pas accessible. Quelle est l'offre de logements social compatible avec les loyers plafonds des AL?

- 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 social

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

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

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

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

Plafonds 2021 sur revenus imposables 2019.

*IDF hors Paris et communes limitrophes

Caractéristiques du parc dans POLD

- **66 681 logements sociaux** tous types confondus, en 2021, soit % des résidences principales,
- **11 335 logements sociaux en QPV (17 %) , 2 462 logements foyers** (dt 1560 à Nanterre)

Ancienneté du parc (année de construction)

15 % du parc construit depuis 2000
26 % de 1980 à 1999 (soit 20 ans)
30 % de 1965 à 1979 (soit 15 ans)
20 % de 1946 à 1964 (soit 19 ans)
10 % avant 1946

Niveau de loyer

Loyer inférieur à 6,46 € : 46% (79 % en QPV)
Loyer entre **6,46 et 8 € : 26% (18 % en QPV)**
Loyer entre **8 et 11,6 € : 20 % (3% en QPV)**
Loyer supérieur à **11,6 € : 8% (1% en QPV)**

Part des passoires
thermiques E,F,G
14%

Source AORIF portrait
de territoire

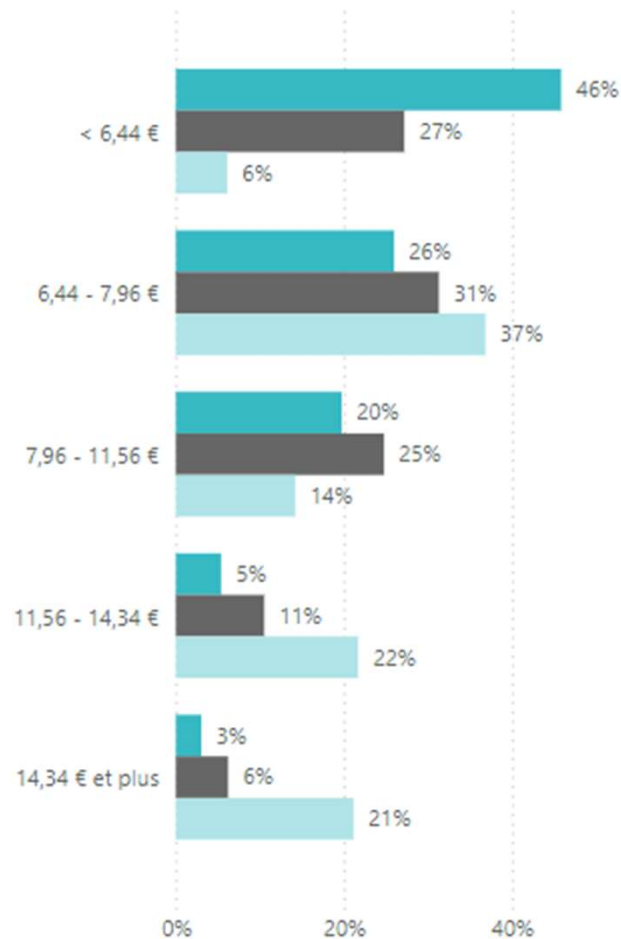
08/12/2024

Territoire POLD	NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE ET PAR BAILLEUR EN 2022												
Intitulé de l'organisme	COURBEVOIE	GARCHES	LA GARENNE -COLOMBES	LEVALLOIS -PERRET	NANTERRE	NEUILLY -SUR-SEINE	PUTEAUX	RUEIL -MALMAISON	SAINT-CLOUD	SURESNES	VAUCRESSON	TOTAL	
HAUTS DE SEINE - HABITAT OPH	374	81	499	560	3516	72	99	2341		5724	58	13324	
NANTERRE COOP HABITAT					10620							10620	
SEQUENS S.A. D'HLM	603	234	69	782	1743	183	20	2162	27	427		6250	
SA HLM LOGIREP	229		177	1850	2074		150	495	16	14		5005	
S.A. IMMOBILIERE 3 F	668	780		83	3	383	26	702	469	90	74	3278	
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	295	113	1		143	155	124	945	434			2210	
S.A. LA SABLIERE	173		585	126	974			63	16			1937	
O.P.H. DE LEVALLOIS-PERRET				1831								1831	
O.P.H. CORBEVOIE	1587											1587	
1001 VIES HABITAT	358	37	33		1		21	42	408	214	47	1161	
S.A. BATIGERE ILE DE FRANCE	293						58	469				820	
ERIGERE	19	252		152	16		36	130		128		733	
SA IMMOB MOULIN VERT SAIMV	202							509				711	
S.E.M. CDC Habitat					40		359	154	17			570	
RATP HABITAT	151			57	257		66	26				557	
Sous-total	4952	1497	1364	5441	19387	793	959	8038	1387	6597	179	50594	
19 bailleurs de moins de 500 logements	805	79	185	227	919	512	42	104	264	27	87	3251	
EMMAUS HABITAT			43		140			34	61			278	
SNL PROLOGUES	4	3		3	1	3						14	
FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME					8			1	2			11	
INSER'TOIT									8			8	
TOTAL PAR COMMUNE	5761	1579	1592	5671	20455	1308	1001	8177	1722	6624	266	54156	

Répartition des logements selon les loyers

Répartition des logements selon les tranches de loyer

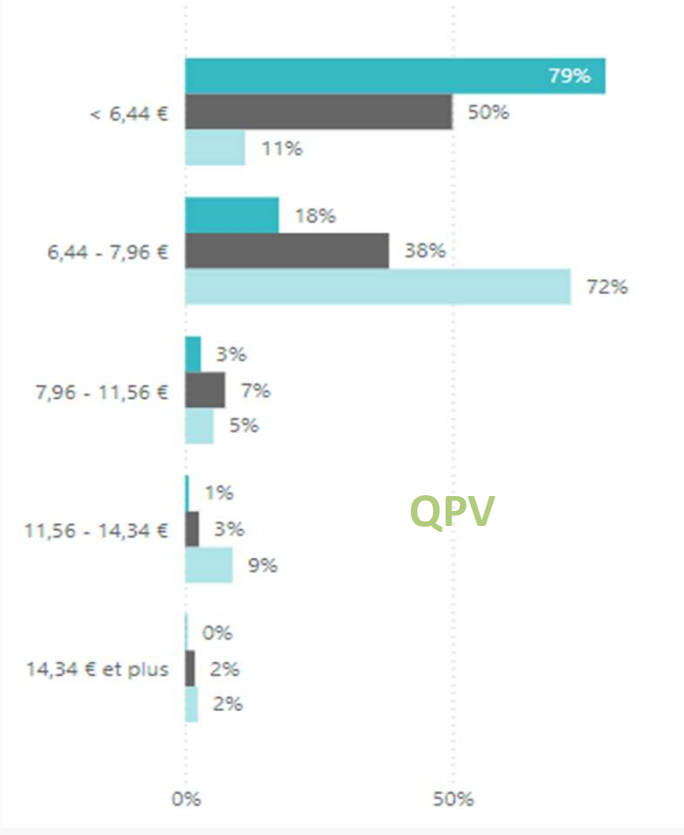
● Ensemble ● Logements reloués ● Mises en service après 2015



Evolution du prix des loyers

Répartition des logements selon les tranches de loyer

● Ensemble ● Logements reloués ● Mises en service après 2015



Source AORIF portraits de territoire

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

- Impact de la loi SRU
- Evolution des types de financement
- Les modes de production
- Les destructions et les ventes
- Les QPV et la rénovation urbaine (ANRU)
- Evolution de la définition du logement social SRU

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.

"Taux SRU" 2022	
BNS	35,10%
POLD	26,30%
GPSO	20,90%
VSGP	33,30%

➤ **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 dans POLD

Entre 2003 et 2020, le parc social (au sens SRU) s'est accru de 8 068: Nanterre y contribue pour 3542 tandis que les communes « SRU » ont accru leur parc de 4 693 en presque 20 ans.

En 2022, la Drihl estimait qu'il manquait **11 226** LLS pour atteindre les 25% pour l'ensemble des communes déficitaires sur le territoire POLD qui avaient une obligation 2019-2022 d'en produire 5965 et pour 2023-2025 3888. (rappel 2 162 attributions HM en 2020)

Cinq communes ont été carencées: La Garenne-C., Levallois, Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud, Vaucresson

Les obligations légales ou sociales des communes

■ Accroître le parc social

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

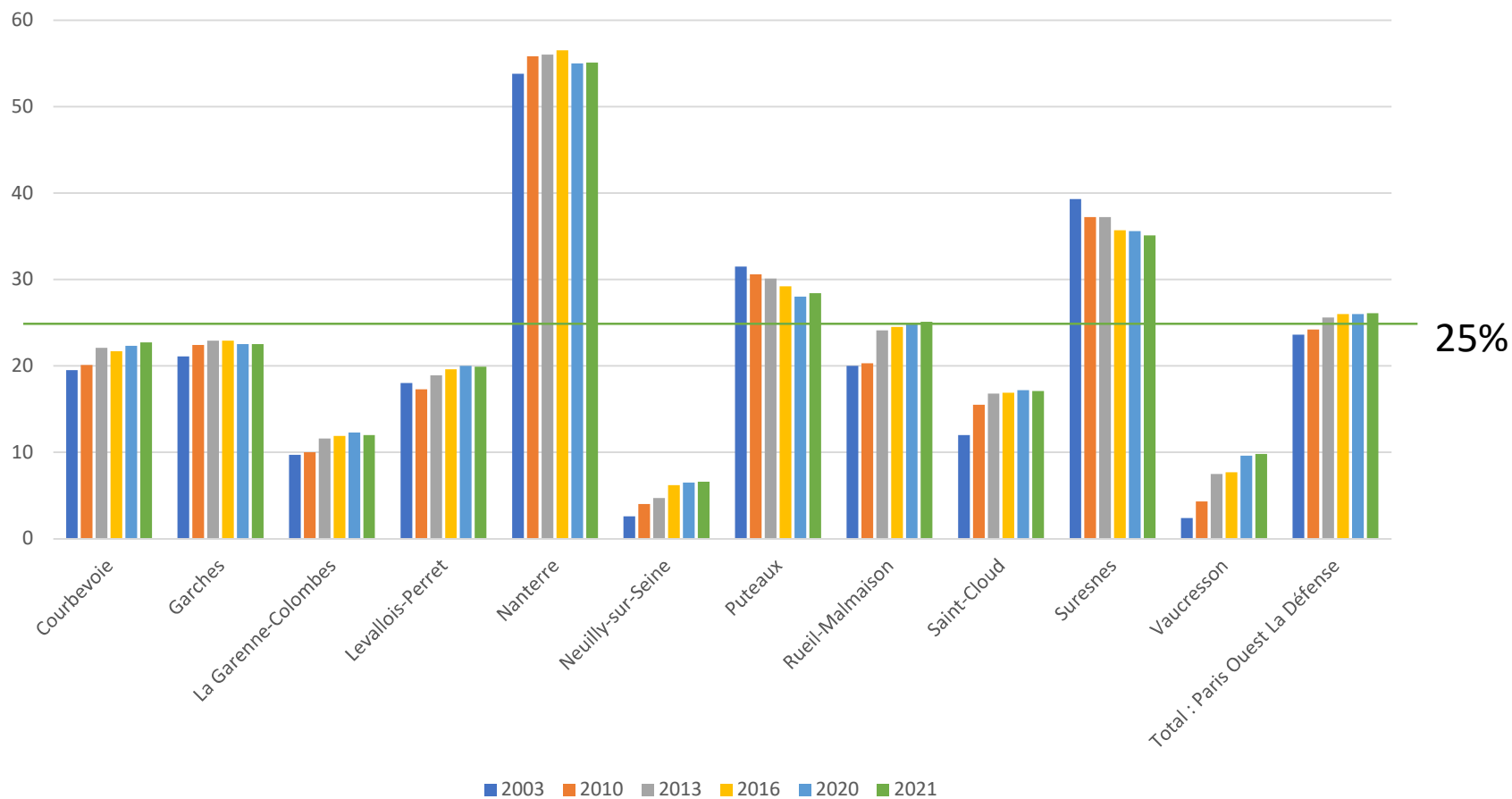
2003		2022		% de logements financés sur la période 2003-2019			Demandes totales de logements sociaux en 2022
Logements sociaux	Loi SRU (%logts sociaux)	Logements sociaux	Loi SRU (% logts sociaux)	PLAI	PLUS	PLS	
55 809	23,6 %	68 027 dont 10 738 en QPV	26,3 %	19,4 %	36,3 %	44,3 %	41 170

Le nombre de demande de logements sociaux hors mutation est en 2022 de 28 561 ce qui représenterait 39 % du parc social.

Pour l'ensemble des communes n'ayant pas encore 25 % de logements sociaux, le nombre de logements manquants (estimé en 2019) est de 11 936.

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

Evolution du taux SRU depuis 2003



LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

- Opération ICADE à Rueil-Malmaison

2008	2009	2010	2011	Total
168	288	961	214	1631

Le parc social et sa dynamique : l'évolution de la loi SRU

La loi 3DS de février 2022 a supprimé l'échéance de 2025 pour atteindre le taux de 25% de logements sociaux, et l'a remplacée par un **calcul glissant des objectifs triennaux** en fonction du taux SRU, applicable dès 2023-2025 :

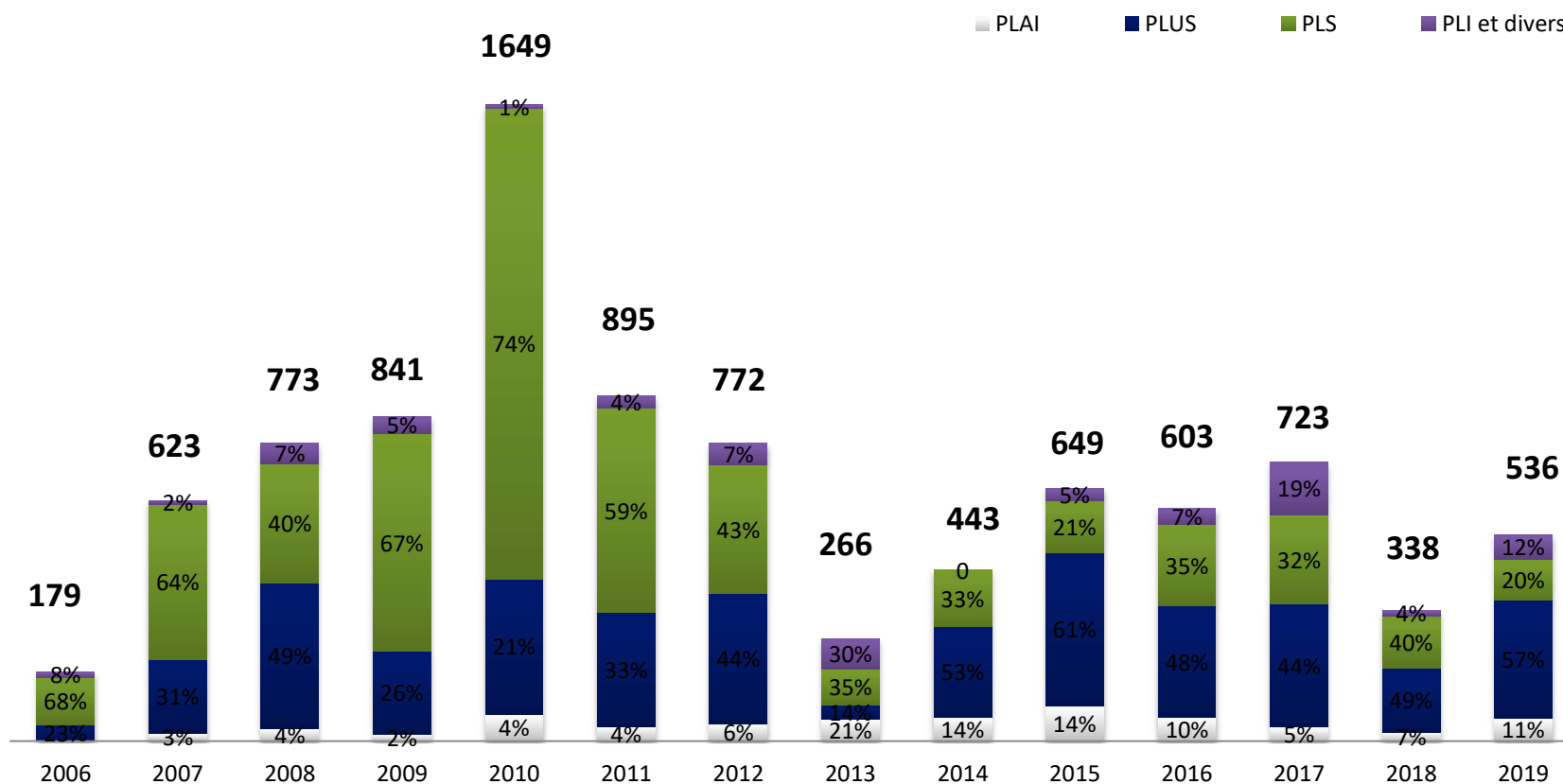
- **Communes dont le taux SRU est inférieur à 21%** : 33 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser : La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly, Saint-Cloud et Vaucresson,
- **Communes dont le taux SRU est compris entre 21 et 23 %** : 50 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser: Courbevoie et Garches,
- **Pour les communes dont le taux SRU est supérieur à 23 %** : 100 % du nombre de logements sociaux restant à réaliser.

MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

Commune	Nombre de logements sociaux SRU 2022	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
Courbevoie	9 094	865	664 467,05	0,00	664 467,05	0,00
Garches	1 849	209	76 034,20	0,00	76 034,20	0,00
Garenne-Col	1 797	1 769	628 419,56	0,00	0,00	96 896,44
Levallois	6 411	1 471	2 314 030,10	2 493 500,00	0,00	179 469,90
Neuilly-sur-S	2 034	5 371	6 173 228,88	15 490 258,90	0,00	9 317 030,02
Saint-Cloud	2 276	984	1 260 651,60	220 000,00	1 040 651,60	0,00
Vaucresson	363	557	213 253,02	183 762,00	0,00	210 482,26
Total	23 824		11 330 084,41	18 387 520,90	1 781 152,85	9 803 878,62
Communes avec un prélèvement positif						
Commune carencée						
Montant plafonné par les dépenses réelles de fonctionnement de la commune						

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

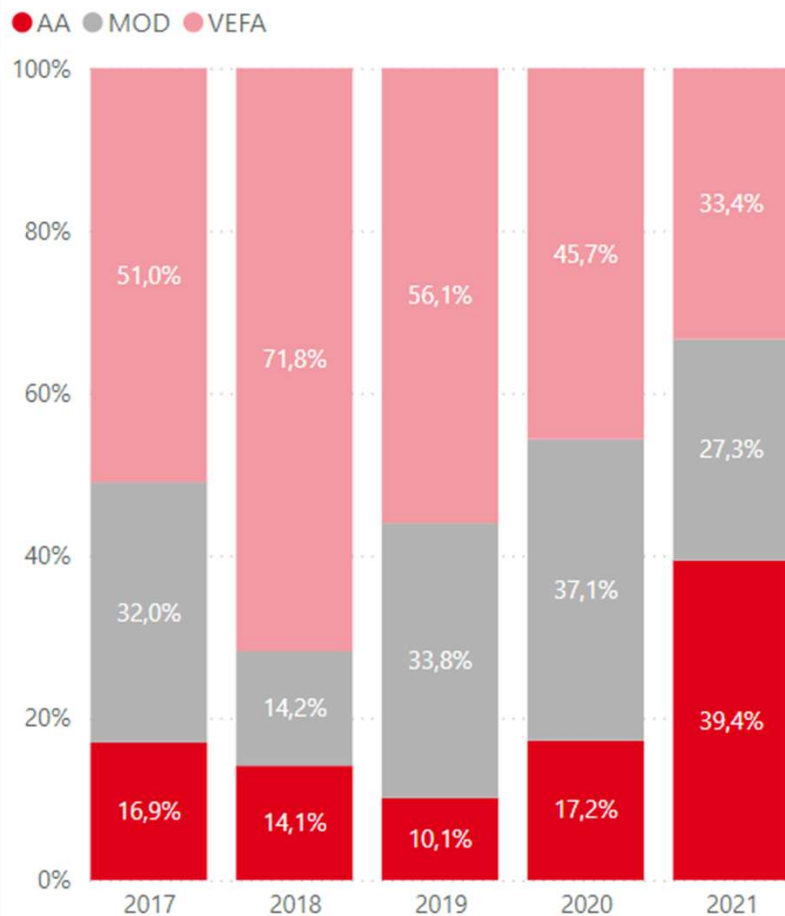
Mises en service de LS selon le financement



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

Mode de production

Nombre d'agrément selon le mode de production



08/12/2024

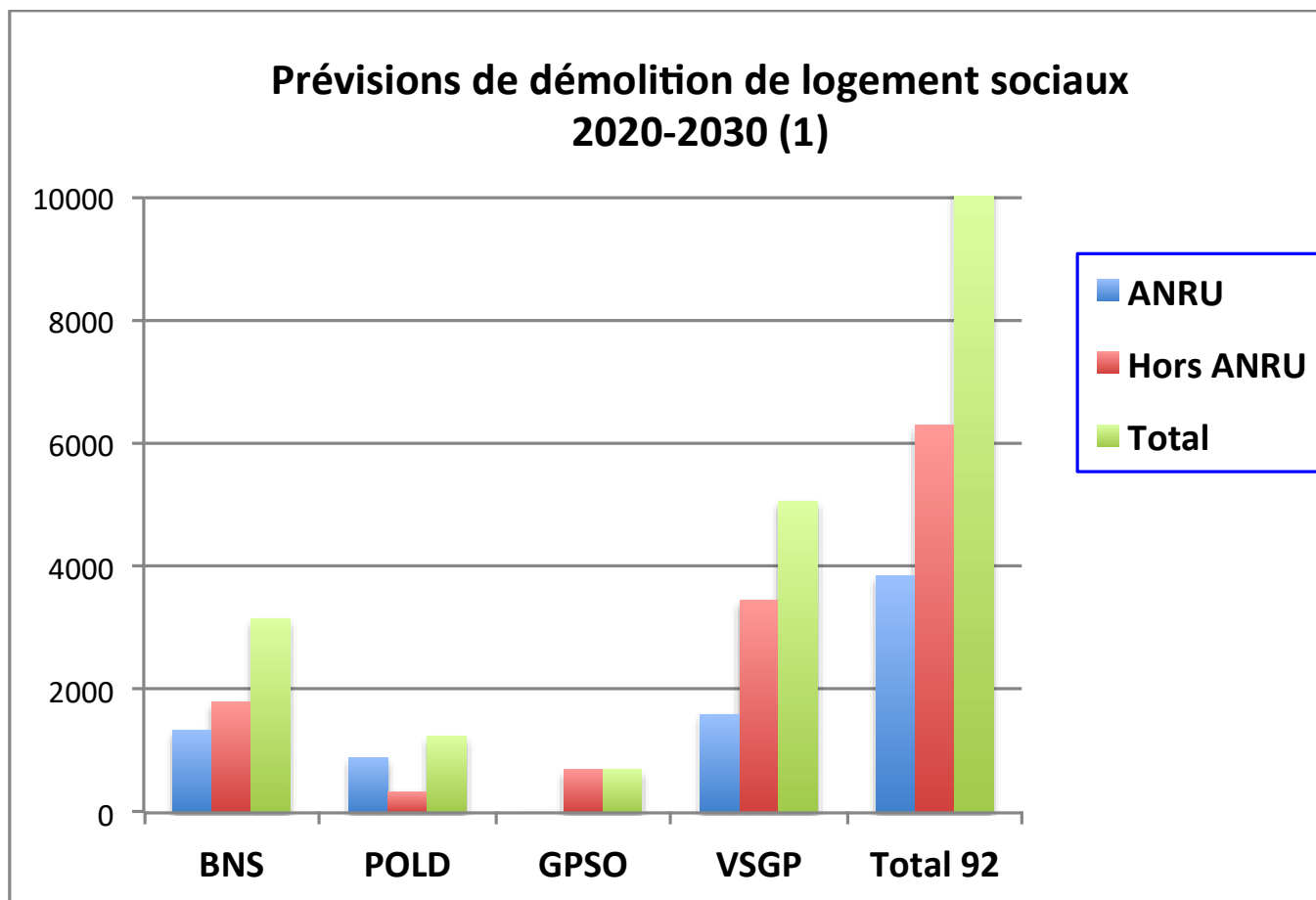
Engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux 2024-2026

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

LOGEMENT SOCIAL : Démolitions –Reconstructions



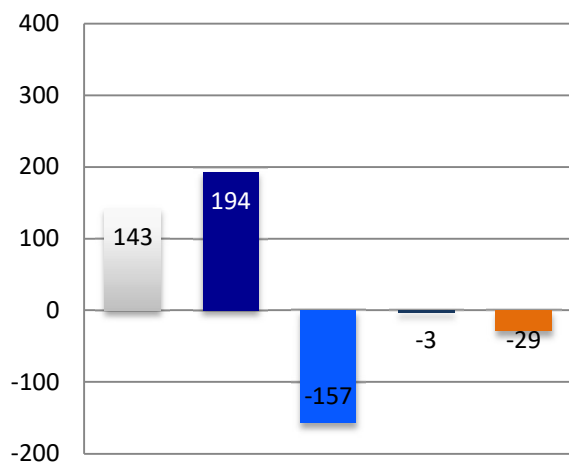
(1) Ces prévisions ne sont pas définitives et pas nécessairement validées

Le PARC SOCIAL et sa DYNAMIQUE

Les constructions de LLS contrebalancées par les sorties (démolitions et ventes) POLD

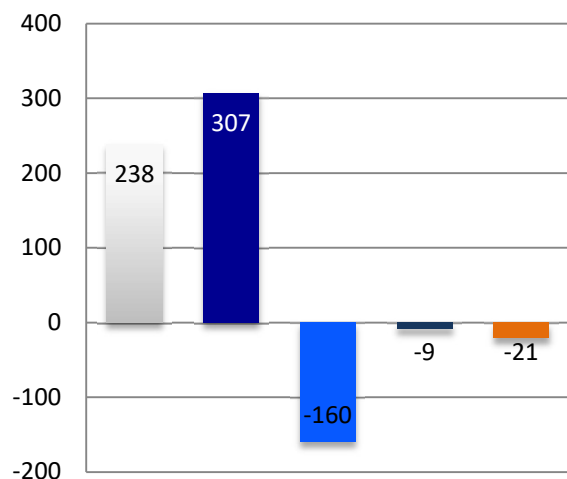


Solde : + 148



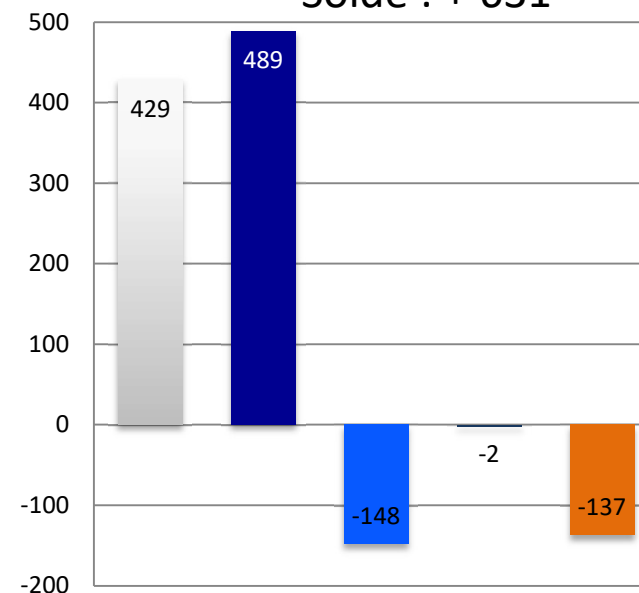
08/12/2024 **2018**

Solde : + 355



Ateliers Pauvreté Mal Logement - POLD
5 décembre 2024 **2019**

Solde : + 631



Source DRIEA RPL **2020** 81

CONVENTIONS NPRU (1)

Convention NPRU en cours	Démolition	Reconstitution	Dont PLAI	Dont PLUS	Déficit PLAI	Construction sur site	PLAI	PLUS	Loc libre	Accession
Petit Nanterre /Potagers -abords Cash	66 (hors Cash)	66	40	26	26	110			50	60
Parc Sud/ 1 ^{ère} et 2 ^{ème} phase	471	471	274	197	197	587			125	462
Chemin de l'île (dont foyer)	361 (dont foyer migrants)	231	148	83	83	178			48	130
Total NPRU	898	768	462	306	306	875			273	652

Objectifs :

- Diminution du logement social de 20 % pour 2030
- Reconstitution des LS démolis : 50% sur la commune mais hors QPV (sur le quartier neuf des Groues notamment), 50% dans d'autres communes de POLD (Courbevoie, La Garenne Colombes, Rueil-M. , Suresnes et Vaucresson).

2 effets négatifs :

- Déficit de logements à bas loyers qui s'ajoutent à ceux disparus lors des opérations PNRU **total 808**
- Les besoins de relogements induits (au total 941 entre 2019 et 2026 en comptant toutes les disparitions de LS) viennent augmenter la liste des publics prioritaires

CONVENTIONS NPRU (2)

- **La rénovation urbaine au titre de la politique de la Ville à Nanterre**
- La convention NPRU signée par POLD, Nanterre, l'ANRU, l'Etat, les bailleurs et Action Logement en déc 2019 avec avenant en déc 2021, affiche les objectifs suivants :
 - Diminution du logement social de 20 % à atteindre en 2030
 - Reconstitution des logements sociaux démolis : 50% sur la commune mais hors QPV (sur le quartier neuf des Groues notamment), 50% dans d'autres communes de POLD (Courbevoie, La Garenne Colombes, Rueil-Malmaison, Suresnes et Vaucresson cités dans la convention)
- Les 3 quartiers concernés (cf tableau) ont été sélectionnés en 2014. Certaines opérations ont été autorisées avant signature de la convention de 2019 grâce à des protocoles de préfiguration.
- **2 effets négatifs :**
- **Le déficit de logements à bas loyers**
- On constate dans les prévisions du NPRU un déficit de logements de 306 PLAI
- En l'additionnant au déficit issu des 2 quartiers PNRU sélectionnés par l'ANRU en 2005 dont les opérations sont en cours d'achèvement (« Petit Nanterre Nord » et « Université ») qui s'élève à 502, c'est 808 logement à bas loyer qui vont disparaître.
- **Des relogements qui viennent alourdir encore la liste des prioritaires**
- Les relogements s'effectuent dans le cadre de chartes de relogement partenariales. : 941 logements sont à trouver à ce titre entre 2019 et 2026, qui correspondent à l'addition des démolitions, restructurations lourdes, changements d'usage et décohabitations. Ces relogements s'ajoutent à la liste de ceux déjà prioritaires à un autre titre.

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](#)

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 et le Droit au Logement**
- 4. Tableau de synthèse de l'OPML**

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

Pour articuler ces enjeux près de 10 lois en 40 ans

Equité et transparence des attributions : une litanie législative

- **1977 – Loi portant réforme du logement** : Mise en place du contingent préfectoral.
- **1990 – Loi Besson** : PDALPD, Règlements départementaux d’attribution, droit au logement (non opposable) ...
- **1998 – Loi de lutte contre les exclusions** : Accords collectifs départementaux.
- **2007 – Loi créant le Droit au logement opposable (DALO)**.
- **2009 – Loi « MOLLE »** : création du Système national d’enregistrement,...
- **2014 – Loi ALUR** : droit à l’information, conf. intercommunales du logt, ...
- **2017- 2018 – Lois Egalité et Citoyenneté et ELAN** : renforcement des droits des « prioritaires » (accès au logement), renforcement des droits au 1^{er} quartile hors QPV (mixité), structuration des attributions et de l’accueil à l’échelle des EPCI, cotation (Convention intercommunale d’attribution, Plan Partenarial de gestion de la demande et d’accueil des demandeurs).
- **2022 : Loi 3DS** : Renforcement des dispositions pour la mixité sociale

Enjeux des attributions (2) : suite loi 3DS

Comité interministériel des villes –oct 2023

Plus de mixité sociale dans le logement

- **Sélection par les EPCI de résidences à enjeu de mixité sociale, où possibilité de limiter la part de logements attribués aux publics dits « fragiles »** (Décrêt).
- Circulaire ministériel.
- Promouvoir dispositifs spécifiques de **recherche de candidats locataires** visant à favoriser la mixité (location choisie, annonces sur des sites de locations immobilières privées...).
- **Rôle plus décisionnel du maire dans les attributions dans les QPV .**
- **Effort d'accueil des plus fragiles hors QPV**, réorganisation loyers, contrôle obligations légales, ...
- **Plus d'attribution sur contingent du Préfet aux ménages DALO les plus en difficulté en QPV** et plus de nouvelles places d'hébergement.
- **Adaptation de l'offre de logements sociaux en QPV** : diversification des typologies, effort de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV.
- Investissement en neuf ou réhabilitation dans **l'offre privée** dans les QPV pour améliorer les **parcours résidentiels**.

Des mesures à court terme inquiétantes pour les ménages pauvres, des améliorations à long terme à la concrétisation incertaine

Les enjeux des attributions (3)

Débat actuel : Proposition de loi 2024 (non débattue pour cause de dissolution)

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.

Accès au logement social

Qui a droit au logement social ?

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

Droit au maintien plus absolu.

- **Dépassement du plafonds de ressources** (> 150% du plafond PLS deux ans consécutifs, sauf > 65 ans, handicap ou ZUS, 18 mois pour partir en zone tendue) ;
- **Sous occupation** (+ 2Pièces/ nombre d'occupants, 3 offres avec loyer inférieur, si refus aide à la mobilité).

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 des demandeurs HLM / Plafonds en 2022

	< PLA-I	PLAI à PLUS	PLUS à PLS	> PLS
92	65,8%	24,2%	6,4%	3,6%
POLD	64,6%	24,4%	7,0%	4,1%

Sources : socle DRIHL 2022

Sources : socle DRIHL 2022

Les modalités d'accès au logement social

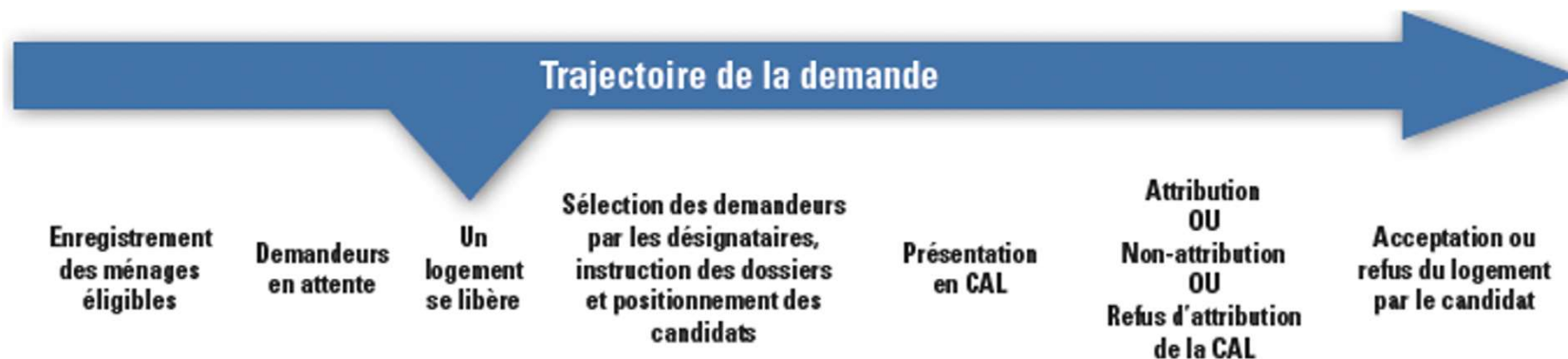
Le parcours de la demande.

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

Le refus doit être justifié:

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

Les modalités d'accès au logement social

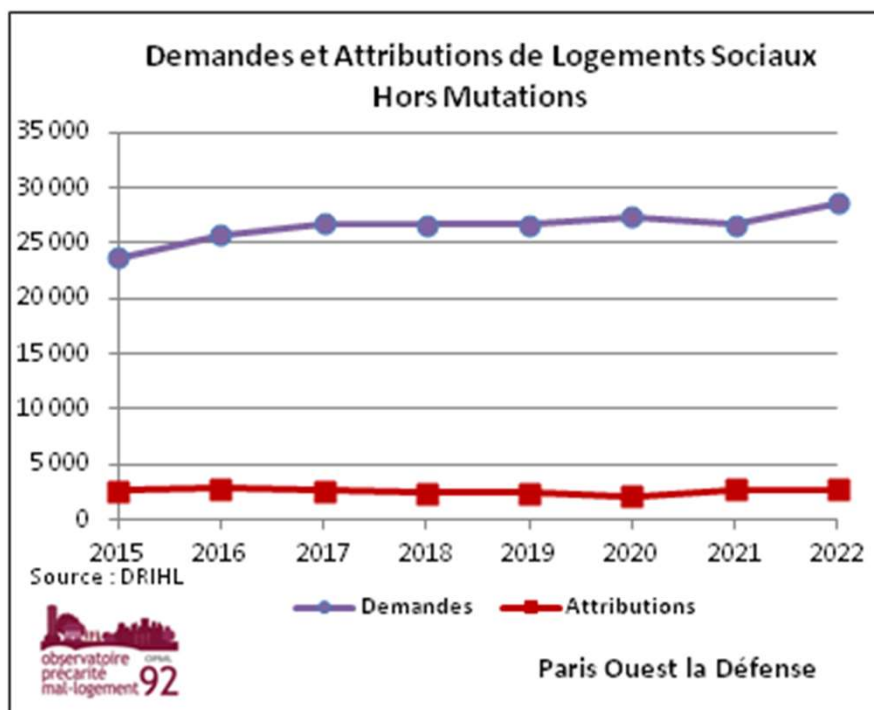


Exemple HdB. Habitat 1081 dossiers examinés et 347 attributions en 2022

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

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

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL



Un rapport demandes/attributions de 9,3 en 2022

Total des demandes au 31/12/2022

41 170 dont

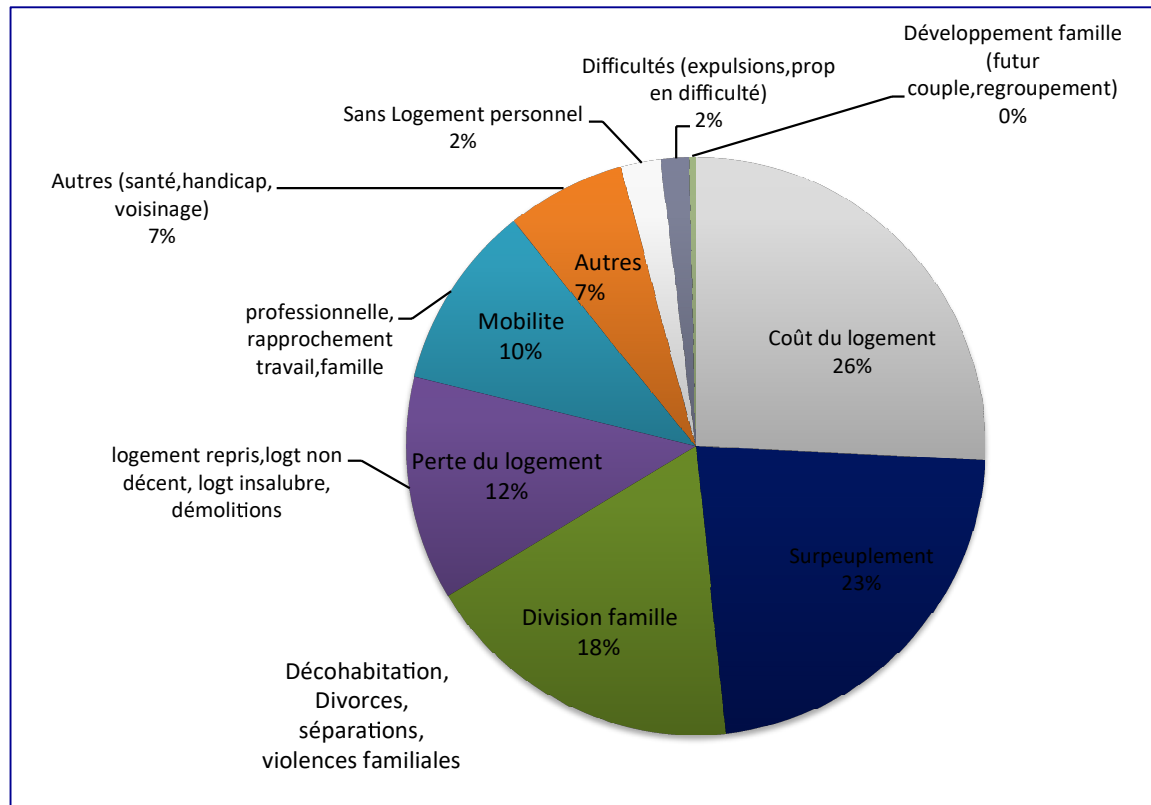
Mutations	12 609	31%
Hors mutations	28 561	69%
- logé parc privé	11 110	27 %
- sans logt perso	12 218	30%

NANTERRE Total des demandes au 31/12/2022:
12 202, = 13,3 demandes pour 1 attribution (912).
dont

Mutations	377 0	31%
Hors mutations	8432	69%
- logé parc privé	1863	15%
- sans logt perso	4483	38%

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

POLD – Structure de la demande



1) Inadaptation du logement (Prix, taille, santé) = **56 %**

2) Absence de logt. (décohabitation, perte, sans domicile, expulsions..) = **34 %**

3) Mobilité géographique = **10%**

Source : socle DRIHL 2022

Les attributions de logements sociaux

Des délais d'attente « décourageants »

POLD - 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

En mois	POLD	92
Ensemble	28,1	30,6
Prioritaires	47,8	50,3
DALO	56,6	56,3
1er Quartile	38,6	43,7
Hébergés	38,8	38,5

source: Socle DRIHL

Ancienneté de la demande au moment de l'attribution

POLD	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
Ensemble des attributaires	28%	17%	14%	19%	18%	4%
Attributaires prioritaires	5%	14%	16%	27%	29%	8%
<i>Ens attributaires 92</i>	24%	18%	13%	20%	20%	4%

Source : socle DRIHL

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 2022, délai moyen de relogt. 92 =13 mois. *en baisse*).
- **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, autres EPT dont POLD autour de 3,5.
 - Nouveau PU/DALO = 2691 en 2022, pour 2656 relogés.
 - Un **nombre de relogements en hausse** : 1200 en 2015, 2300 en 2019, 2656 en 2022.

Les critères de priorité qui permettent de demander une reconnaissance DALO

Critères DALO:

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

La labellisation « PDALPD » un vivier de « prioritaires » complémentaire au DALO

- 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.

Critères de priorité
 du PDALPD
 reprenant
 Cf article L441-1 du
 CCH



Des cibles faisant l'objet d'un suivi renforcé des services de l'Etat

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 ;

Quelques données concernant les publics prioritaires dans POLD

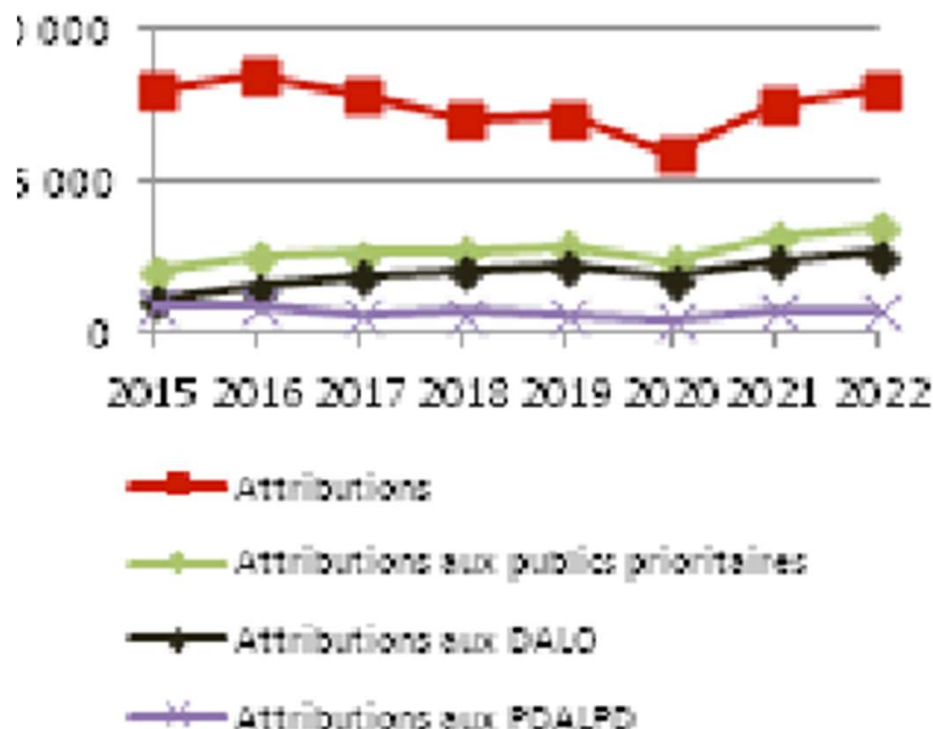
- 54 % des demandeurs PP demandent d'abord la commune où ils habitent, 61% sont originaires de l'EPT, 71 % du département.

Pour les attributaires, ces proportions montent à 56%, 68% et 80%.

- 72% des demandeurs prioritaires sont en emploi, étudiants ou retraités
- 45% de personnes seules, 28% de ménages monoparentaux, 17% de familles de 3 enfants ou plus
- 13% ont moins de 30 ans, 15 % plus de 60 ans
- 27% sont locataires du parc privé, 12 % du parc social.

Relogement des prioritaires : des progrès lents

Attribution des Logements Sociaux Hors Mutation - Hauts-de-Seine

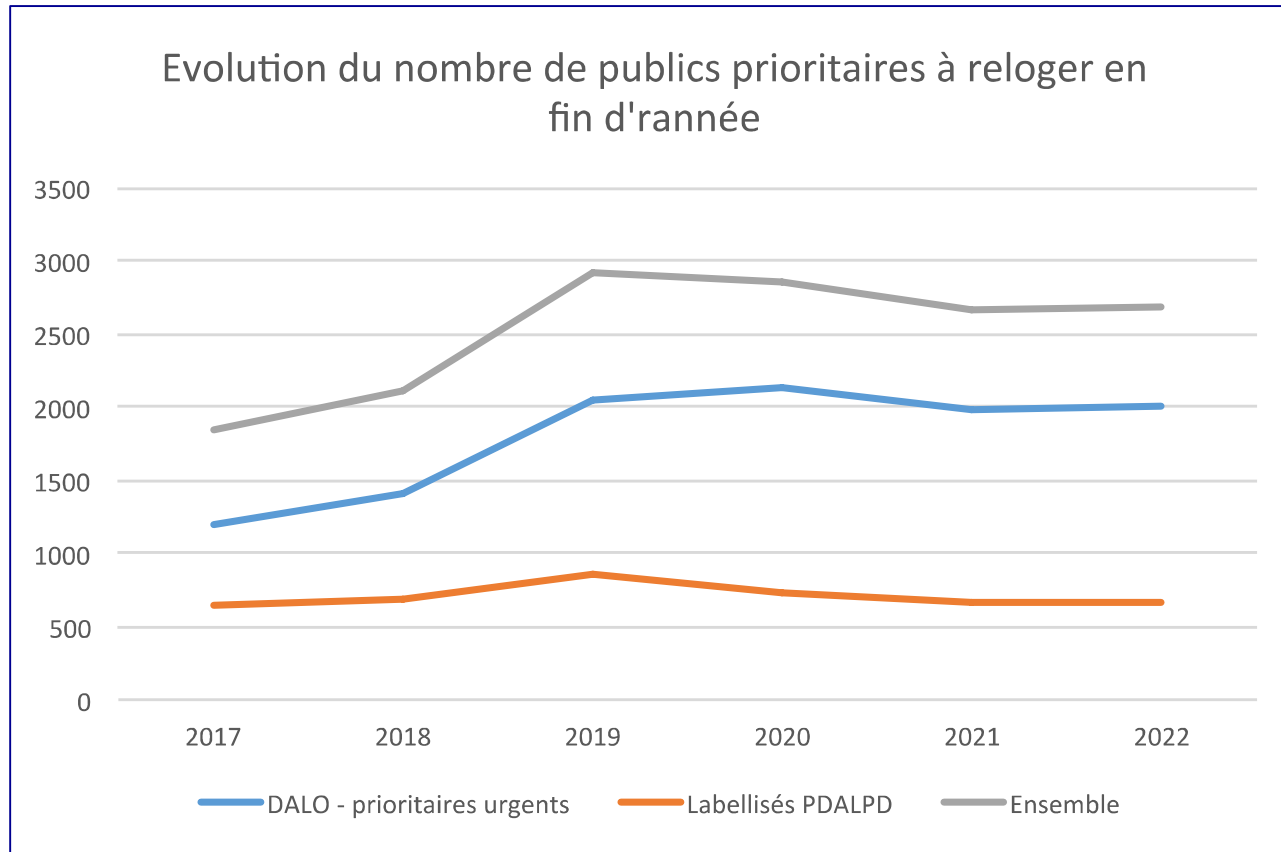


Total des attributions 2022	3 859 (tx at 9,4%)
Mutations	1 115 29 % (tx at 8,8%)
Hors mutations	2 744 71 % (tx at 9,6%)
- logés parc privé	957 25 % (tx at 86%)
- sans logt perso	1073 25% % (tx at 8,8%)

POLD - Evolution des attributio			
	2018	2022	Evolution
Attributions	3434	3859	12%
Mutations	1015	1115	10%
Hors Mutation	2419	2744	13%
dont prioritaires	903	1094	21%
dont DALO	683	768	12%
dont 1er quartile	286	383	34%
% attributions PP	26%	28%	
% attributions DALO	20%	20%	
% attribution 1er quartile	8%	10%	

Source : OPML –socle DRIHL

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



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

Les discriminations dans les attributions aux publics prioritaires

Caractéristiques
des publics
prioritaires

POLD - Revenus des demandeurs prioritaires

	1er quartile	2ème quartile	3ème quartile	> 3ème quartile
Demandeurs Fin 2021	19%	21%	25%	35%
Attributaires 2022	17%	31%	31%	21%

Source : socle DRIHL

POLD - Type d'activités des demandeurs prioritaires

	Emploi	Chômage	Etudiant et apprenti	Retraité	Autres situations
Demandeurs Fin 2021	72%	10%	5%	5%	7%
Attributaires 2022	77%	7%	1%	4%	11%

Source : socle DRIHL

Source: DRIHL socle

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Dans POLD, fin 2022, les demandes totales étaient de 41 170 pour un nombre d'attributions la même année de 3 859, soit moins de 10 %.
Cet écart entre demande et attribution augmente
- La demande de logement social de personnes qui n'ont pas de logement personnel (Yc compris jeunes) représente 55 % des demandes hors mutation.
- Les demandes des ménages prioritaires représentent 6,9 % des demandes totales et 27 % des attributions

Les objectifs de la loi LEC

Droit au logement et mixité sociale

- **Un processus favorisant l'accès au logement des ménages en difficulté (prioritaires)**

Deux obligations :

- consécration de l'intégralité du contingent préfectoral à l'accueil des « prioritaires » et en particulier des DALO
- Pour tous les autres réservataires, nécessité de diriger 25 % des attributions vers les "prioritaires".

⇒ **Un objectif global, variable selon les territoires, entre 35 et 40% des attributions pour les prioritaires.**

- **Mixité et équité** : favoriser l'accès au logement et les parcours pour les ménages pauvres (1^{er} quartile = 25% des demandeurs les plus pauvres).
 - 25% minimum d'attributions aux 1^{er} quartile hors QPV.
 - 50% maximum d'attributions aux 1^{er} quartile en QPV.

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)

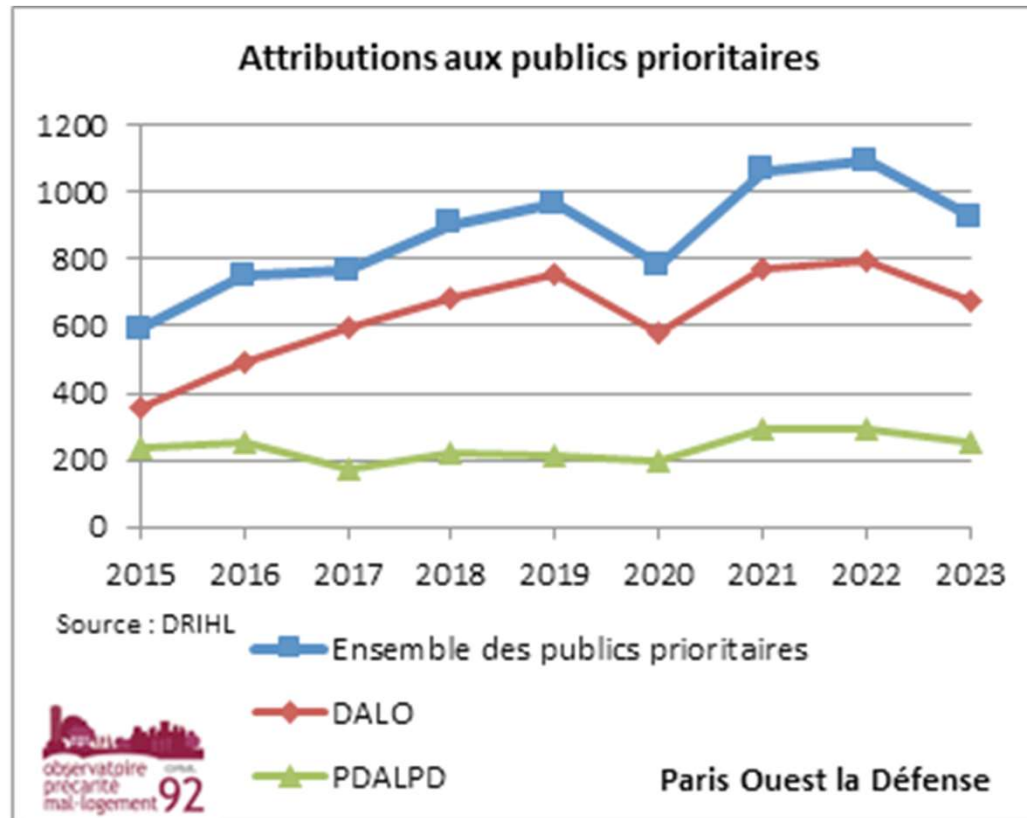
Tableau 5 : Nombre de demandes de logement social et d'attributions en 2022

		Demandes de logement social au 31/12/2022	Attributions en 2022	Attributions / Demandes en 2022	Résultats par rapport aux objectifs
Pour mutation	Ensemble	12 609	1 115	9 %	
	Hors mutation				
	Ensemble	28 561	2 744	10 %	
	dont logé dans le parc privé	11 110	957	9 %	
	dont situation précaire ou sans logement personnel	12 218	1 073	9 %	
Pour et hors mutation	Ensemble	41 170	3 859	10 %	
	dont 1 ^{er} quartile	7 665	383 dont 297 hors QPV	5 %	9,2 % objectif : 25%
	dont Publics Prioritaires	2 675 2 661 (31/12/2021)	1 094 1 064 en 2021	40 %	28 % objectif : 35 %
	dont DALO	2 002 1 988 (31/12/2021)	798 768 en 2021	40 %	21 %

Les demandes de mutation dans le parc social (en général pour avoir un logement plus grand) concernent 18 % des locataires du parc social.

LOI LEC – Le relogement des publics prioritaires

Evolution



Source: Socle DRIHL

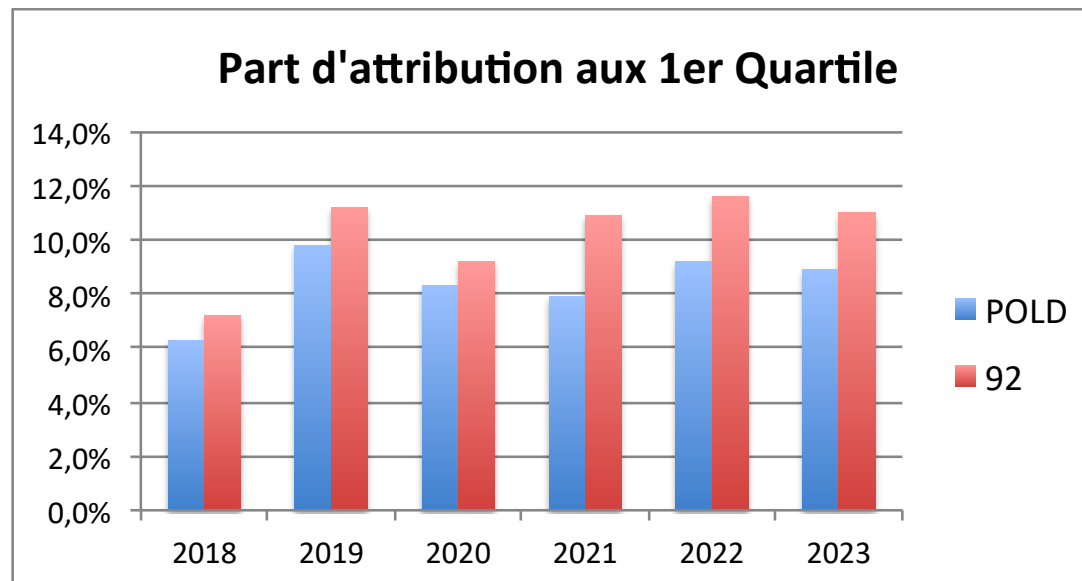
LOI LEC – Le relogement des 1^{er} Quartiles résultats

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

2022	Part 1 ^{er} quartile dans demandes*	% LLS hors QPV	Part d'attribution aux 1 ^{er} Q. et aux relogés ANRU		
			En QPV	Hors QPV	Ensemble
Hauts-de-Seine	19,8%	82%	17,4%	11,3%	12,2%
T02 - Vallée Sud Grand Paris	19,9%	88%	15,1%	13,4%	13,5%
T03 - Grand Paris Seine Ouest	17,0%	100%	0,0%	8,5%	8,5%
T04 - Paris Ouest La Défense	18,6%	81%	21,5%	8,8%	10,2%
T05 - Boucle Nord de Seine	24,7%	55%	16,4%	15,3%	15,7%

* /Revenus renseignés

Sources : Socles DRIHL



LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



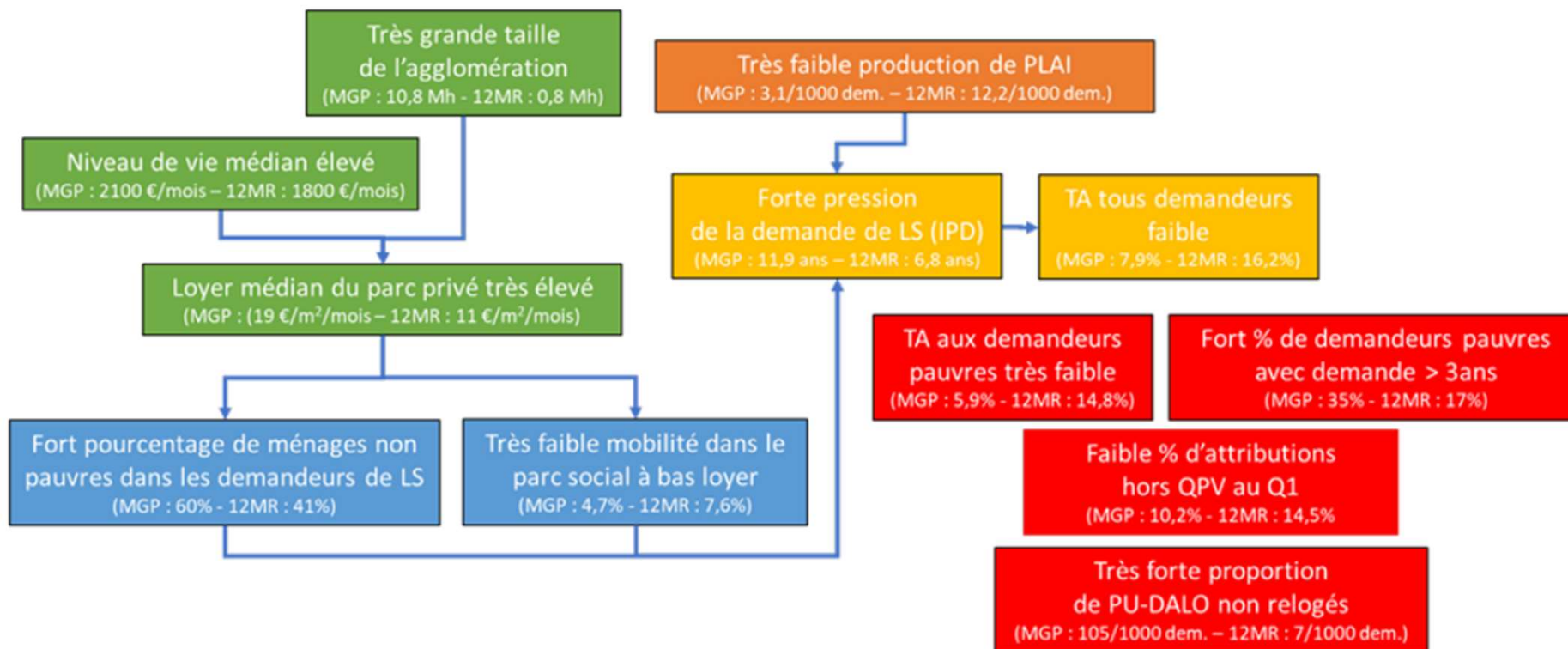
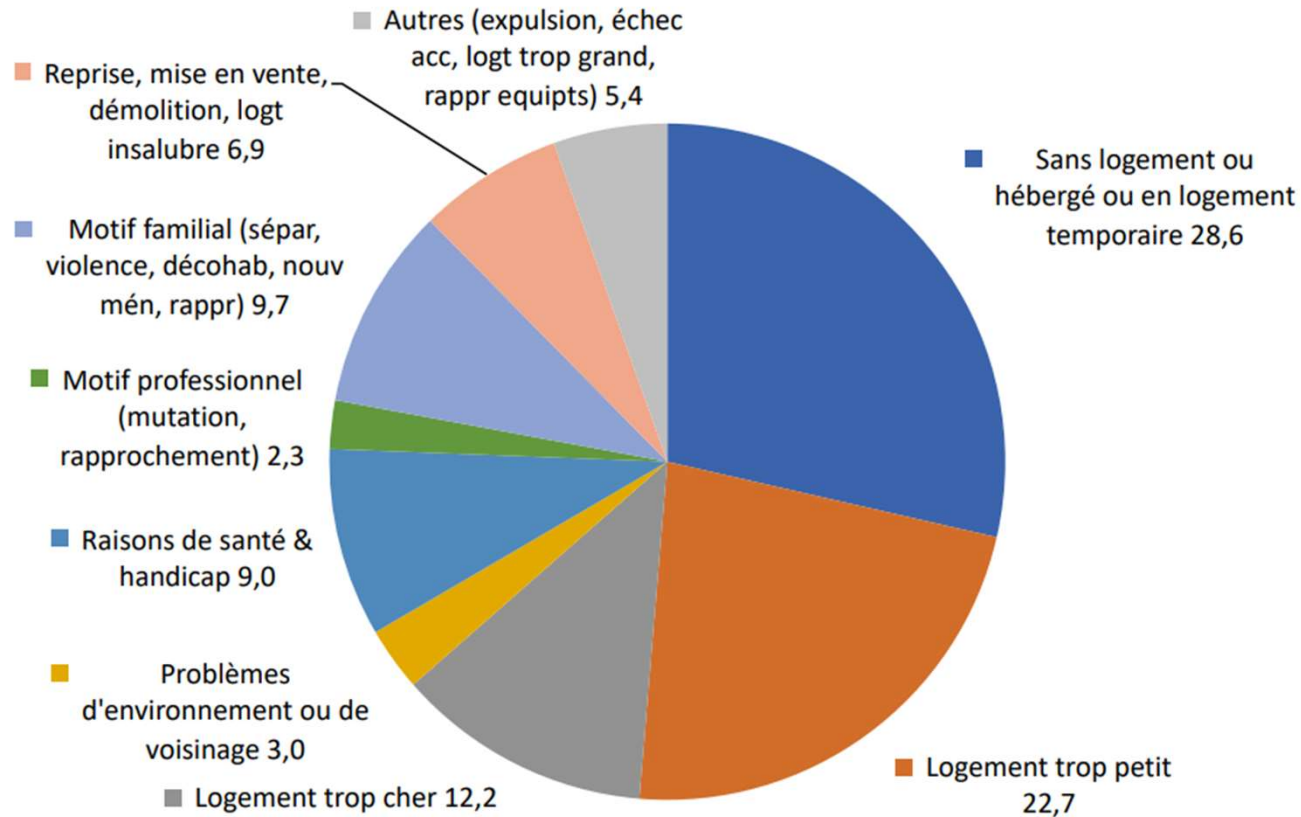


Schéma 2 : Les multiples causes des difficultés d'accès au logement social pour les pauvres dans la MGP.
 (12 MR : moyenne des 12 métropoles régionales précédemment étudiées par le groupe inter-associatif).

Situation d'hébergement et logement trop petit sont les deux motifs principaux des demandeurs pauvres de la MGP



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

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Avec un parc social à bas loyer moins important qu'ailleurs dans la MGP et une faible mobilité dans ce parc, le nombre réduit de remises en location de logements à bas loyer, auquel s'ajoute un rythme de livraisons de PLAI inférieur à la moyenne, ne permettent pas d'assurer un volume suffisant d'offre à bas loyer (inférieur au plafond de l'APL) dans POLD : 3,9 logements attribués pour 100 demandeurs par an, contre 4,8 en moyenne.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des attributions « accessibles » (c.-à-d. avec un taux d'effort net d'APL, charges comprises, inférieur ou égal à 30%) au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans POLD est inférieure à la moyenne (47% contre 54%), et la durée théorique d'attente pour ces ménages est supérieure à la moyenne pour tous les types de logement.

7. Taux d'attribution

Dans POLD comme ailleurs dans la MGP, le taux d'attribution (rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de demandeurs de logements sociaux) aux ménages pauvres (7%) se situe en-dessous du taux d'attribution tous demandeurs (9%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans POLD bénéficie de 37% des attributions de logements qui leurs sont accessibles (contre 32% en moyenne), et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 16% (contre 14% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social en Ile-de-France n'obtient que 7% des attributions de logements sociaux dans POLD (contre 10% en moyenne), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

Source: LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



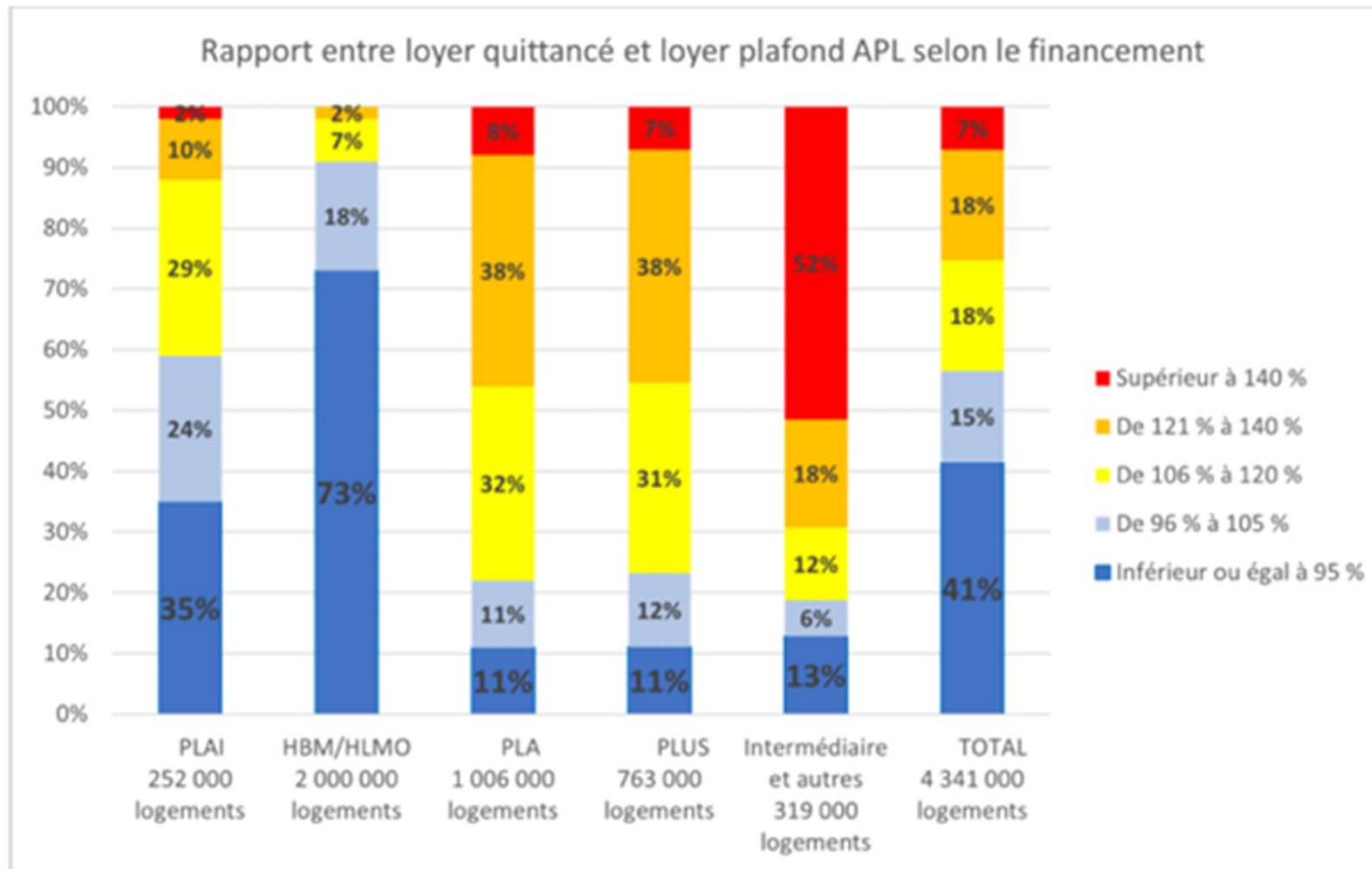
Un défi: accueillir les ménages à faible revenu (2)

Nombre de pièces	Loyer moyen au m ² (ensemble des lgts)	Loyer moyen au m ² (lgts reloués)	Loyer moyen au m ² (mise en service après 2015)	Loyer moyen (ensemble des lgts)	Loyer moyen (lgts reloués)	Loyer moyen (mises en service après 2016)
T1	9,23 €	9,72 €	12,49 €	290 €	290 €	360 €
T2	7,85 €	8,72 €	11,21 €	370 €	410 €	530 €
T3	7,06 €	8,22 €	10,45 €	450 €	520 €	700 €
T4	6,77 €	7,93 €	9,05 €	540 €	640 €	770 €
T5 et plus	6,70 €	7,70 €	9,65 €	650 €	740 €	1 040 €
Total	7,18 €	8,33 €	10,35 €	450 €	490 €	630 €

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 mair logements abordables du parc social:

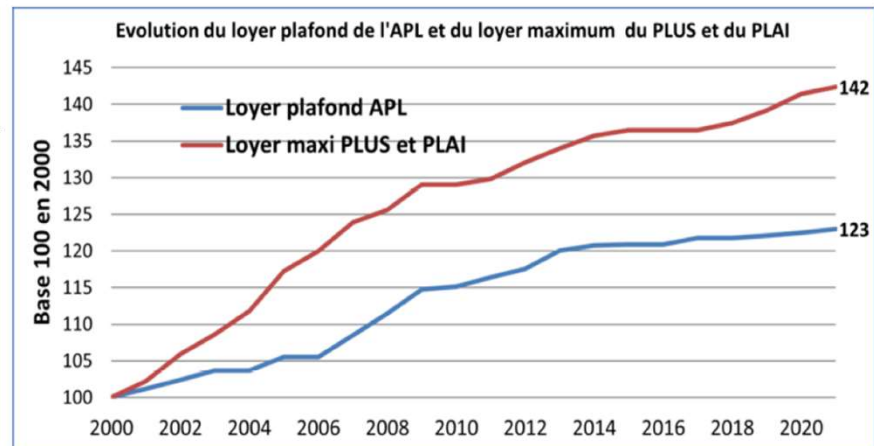
- Le barème de l'APL
- L'offre nouvelle de logements sociaux
- Une nouvelle grille de loyers du parc existant



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

ANNEXES

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.**

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.

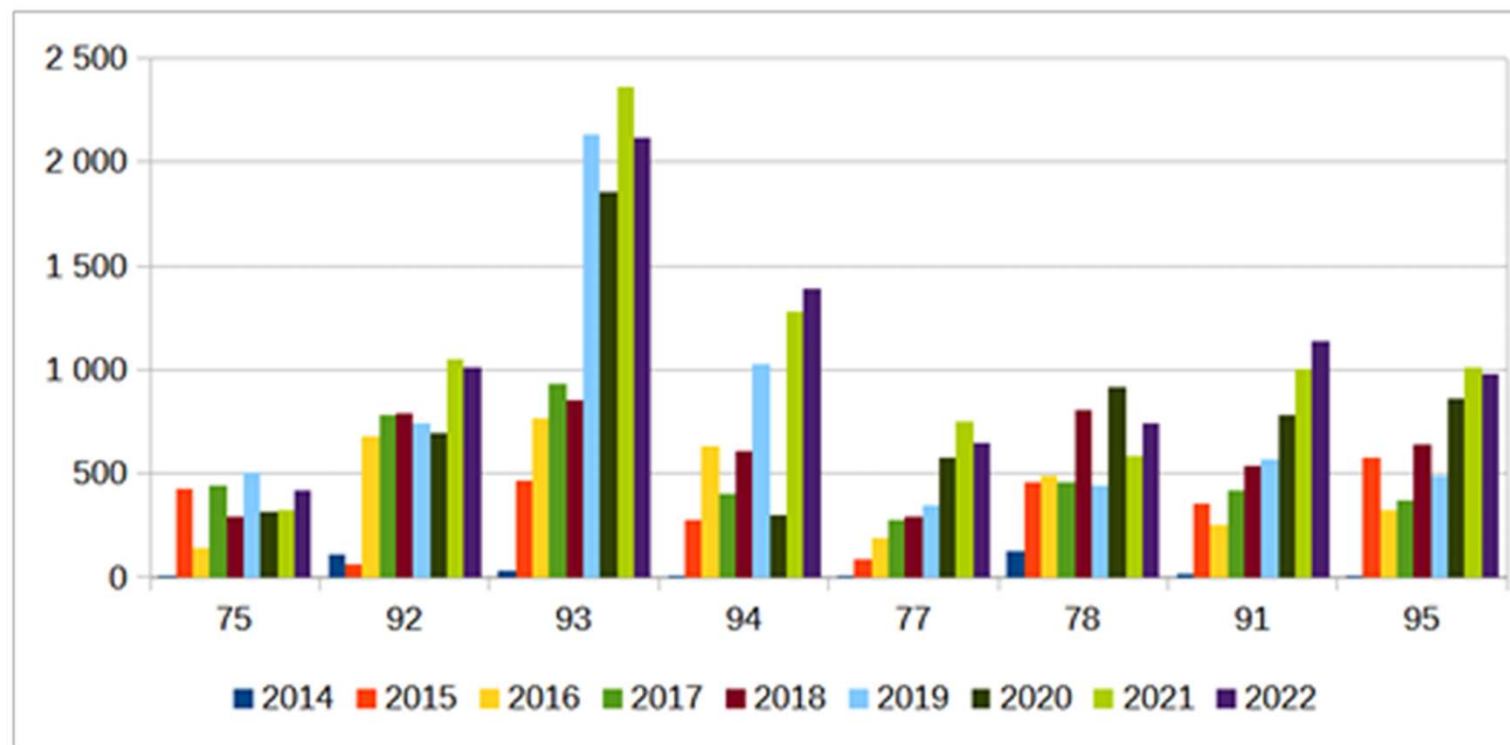
Cette offre de logements, avec **un loyer de 10% à 20% inférieur au prix du marché**, vient compléter l'offre de logements sociaux. Pour être éligibles, les candidats locataires doivent justifier de ressources inférieures ou égales à un plafond (le même que pour le niveau supérieur du logement social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

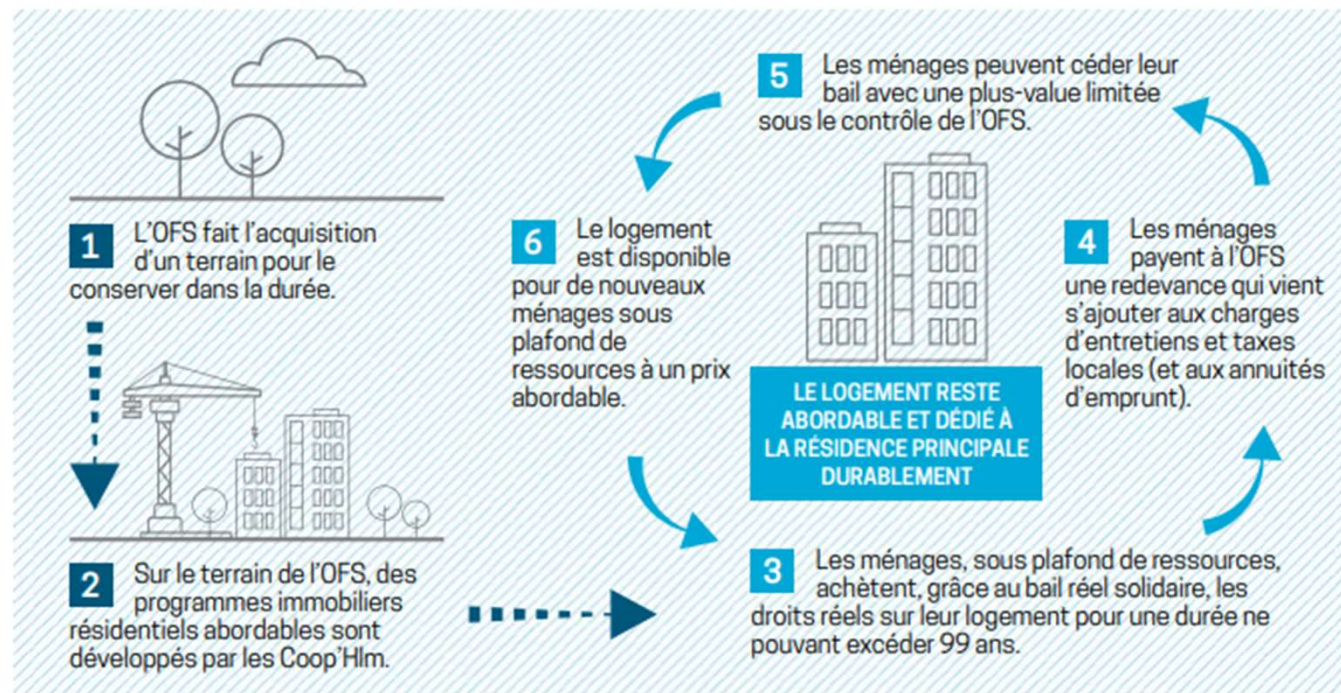
Évolution du nombre de logements locatifs intermédiaires par département



LA 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 ?



LA GESTION EN FLUX

Gestion en stock

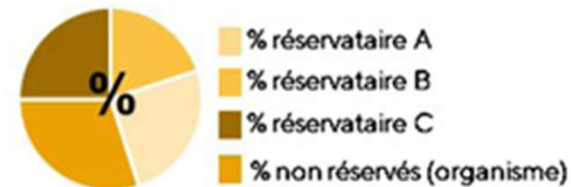
Système de réservation en stock



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)

Evolution de la pauvreté 2015/2020

Evolution entre
2015 et 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

Pauvreté communes 92	Population municipale 2020	Nombre de pauvres 2020	Evolution 2020*2015	
			Population 2020/2015	Nombre Pauvres 2020/2015
Courbevoie	82 074	9028	-1 062	715
Garches	17 557	1229	-205	163
La Garenne-Colombes	29 624	2370	-58	-301
Levallois-Perret	67 258	6053	3 063	276
Nanterre	95 782	19156	2 040	-529
Neuilly-sur-Seine	59 388	4751	-1 522	-122
Puteaux	44 009	4401	-1 137	-1 017
Rueil-Malmaison	78 265	5479	-529	-37
Saint-Cloud	29 560	2069	198	307
Suresnes	49 482	4948	917	577
Vaucresson	8 627	518	-61	83
POLD	561 626	60002	1 644	115

Taux de Pauvreté en 2021

OPML - Tableau 2-1-a

	2014	2021
Courbevoie	10,4%	11,0%
Garches	6,3%	7,0%
La Garenne-Colombes	8,6%	8,0%
Levallois-Perret	8,8%	9,0%
Nanterre	20,6%	22,0%
Neuilly-sur-Seine	8,2%	8,0%
Puteaux	11,8%	10,0%
Rueil-Malmaison	6,8%	8,0%
Saint-Cloud	6,1%	7,0%
Suresnes	10,1%	10,0%
Vaucresson	5,1%	6,0%
POLD	10,8%	11,2%
92	12,2%	12,4%
dt BNS	20,0%	18,9%

source : INSEE

LE PARC SOCIAL ET SA DYNAMIQUE

- Opération ICADE à Rueil-Malmaison

2008	2009	2010	2011	Total
168	288	961	214	1631

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.