



PRÉFET DE LA RÉGION  
D'ILE-DE-FRANCE

PRÉFET DE PARIS

# CONFÉRENCE PARISIENNE DU LOGEMENT

## Orientations stratégiques

*Adoptées le 12 juillet 2019*

*par les membres de la Conférence du logement*

## Table des matières

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>I. UN MARCHÉ PARISIEN DU LOGEMENT CARACTÉRISÉ PAR DE FORTES TENSIONS DANS LE PARC SOCIAL COMME PRIVÉ</b>	<b>5</b>
1. Paris, une ville mixte comprenant de fortes disparités sociales et des situations précaires	5
2. Du fait des tensions sur le parc privé, une demande de logement social particulièrement dynamique	6
a. Une demande qui augmente, en lien avec la régionalisation de la demande	7
b. Une demande de logement social tirée par la hausse des prix du m <sup>2</sup> et des loyers dans le parc privé	8
c. L'ancienneté de la demande de logement social visant Paris	10
d. Les ressources des ménages demandeurs de logement	10
e. La composition familiale des ménages demandeurs de logement	11
f. La situation professionnelle de la personne de référence du ménage demandeur de logement	12
g. Les parisiens demandeurs de logement social dans la population parisienne	12
3. Une politique de production de logement social volontariste	13
a. Les caractéristiques du parc social existant	13
b. Des engagements en faveur du développement des logements sociaux sans précédent dans le respect d'un Plan climat ambitieux	17
c. Une mobilisation importante en faveur des réhabilitations répondant aux enjeux environnementaux	21
4. La cotation, un outil de désignation visant transparence et équité	22
5. Les attributions à Paris et les dispositifs d'accès au logement des publics en difficulté et prioritaires	23
a. Les baux signés en 2018	23
b. Des dispositifs facilitant l'accès au logement de publics en difficulté, précurseurs du programme « Logement d'abord »	25
6. Des modalités d'intervention sociale particulièrement riches sur le territoire parisien	28
a. Des dispositifs parisiens qui accompagnent les publics en difficulté	28
b. Des accompagnements sociaux spécialisés adaptés aux situations des ménages	29
c. Des aides financières permettant de soutenir les ménages dans leur dépenses liées au logement et en cas de difficulté	32
d. De nombreux acteurs impliqués en matière de prévention des expulsions et de maintien dans le logement	32
<b>II. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES</b>	<b>37</b>
1. Orientation 1 – Favoriser le vivre ensemble par une politique de rééquilibrage territorial	37
a. Mettre en place une politique d'attribution équilibrée	37
b. Favoriser le repérage et l'accompagnement des publics prioritaires	39
c. Une politique d'attribution favorisant la mixité sociale des quartiers	40
d. Favoriser la mixité à travers une politique de mutation au sein du parc social	43
e. Mieux prendre en compte la spécificité scolaire parisienne	44
f. Définir des orientations visant à favoriser la mixité sociale des quartiers NPNRU	45
g. Agir sur l'offre de logement	47
2. Orientation 2 : Favoriser un accompagnement social adapté aux besoins des ménages pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement	50

- a. Améliorer le repérage des besoins d'accompagnement social \_\_\_\_\_ 50
  - b. Poursuivre les actions de prévention des impayés et de maintien dans le logement – charte parisienne de prévention des expulsions \_\_\_\_\_ 51
- 3. Orientation 3 : Garantir la transparence et l'égalité de traitement de l'ensemble des ménages \_ 51**
- a. La qualification de la demande : d'une égalité formelle à une équité réelle \_\_\_\_\_ 51
  - b. L'harmonisation des pratiques et la modernisation des outils au service de la transparence et de l'efficacité  
53
- 4. Orientation 4 : Développer une gouvernance du suivi des objectifs et évaluer les effets de la politique mise en œuvre \_\_\_\_\_ 59**
- a. Améliorer la fiabilité des données du SNE pour suivre les objectifs \_\_\_\_\_ 59
  - b. Développer le partage des données pour améliorer la finesse du diagnostic \_\_\_\_\_ 60
  - c. Développer et enrichir les missions de l'Observatoire du logement et de l'habitat à Paris \_\_\_\_\_ 60

## INTRODUCTION

Depuis de nombreuses années, au regard des tensions sur le marché du logement parisien, la Ville de Paris, l'État, Action Logement, appuyés par les bailleurs sociaux ainsi que des acteurs associatifs se mobilisent afin de proposer un logement adapté aux besoins et aux ressources des ménages et contribuer à la fluidification des parcours résidentiels.

L'élaboration d'une réponse efficiente à la demande de logement nécessite tout à la fois de développer des politiques à destination du parc social comme du parc privé. Et si la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) adoptée le 27 janvier 2017 fixe des objectifs en matière d'accès au logement des ménages prioritaires, notamment à faible ressources, les orientations stratégiques définies dans le présent rapport devront s'articuler avec d'autres dispositifs en direction du parc privé permettant notamment de lutter contre la vacance en lien avec les résidences secondaires, d'encadrer les loyers ou la location des meublés touristiques.

Le territoire parisien est confronté à une situation aux phénomènes difficilement conciliables. La demande de logement social y est en effet plus forte que partout en France, alors que la rareté du foncier et les prix très élevés du marché immobilier rendent particulièrement complexe le développement d'une offre nouvelle. La forte et constante évolution des prix de l'immobilier privé à la location ou à l'achat nuit considérablement à la fluidité des parcours résidentiels intra-muros des ménages modestes et de la classe moyenne et contribue à une forte polarisation sociale et économique de Paris. Dans ce contexte, une politique volontariste telle que celle menée par la Ville de Paris, soutenue par l'État à travers la délégation des aides à la pierre, en matière de production de logements sociaux et de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, constitue une réponse essentielle à la crise du logement particulièrement vive au cœur de la métropole parisienne. Cette politique ne peut toutefois pas répondre, seule, à une demande en constante augmentation. .

Dans ce contexte, les outils visant à réguler le marché constituent également des leviers essentiels. Les politiques d'encadrement des loyers, de développement de produits immobiliers régulés à l'achat (Office foncier solidaire) ou à la location (dispositif de captation des logements pour réaliser de l'intermédiation locative comme Louez solidaire et sans risque ou Multiloc'), de maintien dans le logement des ménages en difficulté (Fonds de Solidarité pour le Logement de Paris et Charte parisienne de prévention des expulsions locatives) et de propriétaires occupants fragiles, apparaissent comme autant de réponses à poursuivre et développer.

Aussi, bien que très largement consacrées à la définition de critères partagés de priorisation des demandeurs de logement et d'objectifs communs en matière d'attribution des logements sociaux, les orientations stratégiques de la Conférence parisienne du logement ne sauraient se résumer à la déclinaison d'une méthode pour atteindre les objectifs fixés par le législateur dans le cadre de la Loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté.

L'ambition est d'aller au-delà en co-construisant avec l'ensemble des membres de la conférence une politique parisienne du logement permettant de concilier droit au logement et mixité sociale et d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel en fonction de leur situation et de leurs besoins à chaque étape de leur vie.

# I. UN MARCHÉ PARISIEN DU LOGEMENT CARACTÉRISÉ PAR DE FORTES TENSIONS DANS LE PARC SOCIAL COMME PRIVÉ

## 1. Paris, une ville mixte comprenant de fortes disparités sociales et des situations précaires

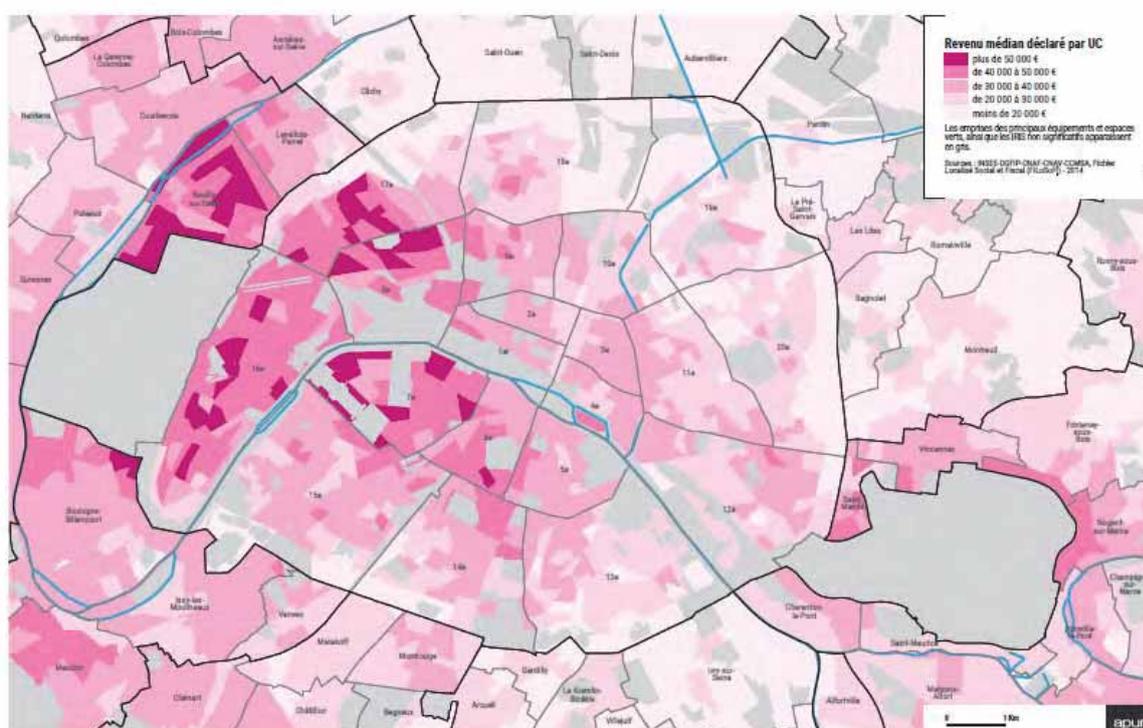
Paris est caractérisée par une mixité de revenus, de fortes disparités sociales et une part de situations précaires significatives.

Le revenu déclaré médian (avant impôts et éventuelles aides sociales) des ménages parisiens s'établit à 2 321 € par UC et par mois tandis qu'en France métropolitaine, il est 1 711 € par UC et par mois<sup>1</sup>. Le revenu des 10% de ménages parisiens les plus aisés est 11,2 fois plus élevé que le revenu des 10% de ménages les plus modestes.

Les 10% des ménages les plus modestes à Paris ont un revenu déclaré inférieur à 551 € par UC et par mois et ils sont plus pauvres que les 10% de ménages les plus modestes considérés à l'échelle de la France entière métropolitaine (590 €). Le taux de pauvreté est ainsi de 17,4% à Paris, contre 14,9% quand cet indicateur est calculé à l'échelle de la France métropolitaine.

En revanche, les 10% des ménages parisiens les plus aisés disposent d'un revenu supérieur à 6 181 € par UC et par mois, tandis que les 10% des ménages les plus aisés considérés à l'échelle de la France métropolitaine prise dans son ensemble disposent d'un revenu supérieur à 3 430 € par UC et par mois.

### REVENU MÉDIAN DÉCLARÉ



<sup>1</sup> Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal Année 2015

## Revenu médian par UC des ménages, pour 2001, 2011 et 2015

	Revenu médian €/UC/an		
	2001	2011	2015
Paris	20 147	25 830	27 856
Île-de-France	17 982	22 243	23 330
France métropolitaine	14 650	19 218	20 530

Source : Insee, RFLM 2001 et 2011, FILOSOFI 2015

## 1<sup>er</sup> décile, 9<sup>e</sup> décile et rapport interdécile des revenus disponibles par UC des ménages – pour 2001, 2011 et 2015

	1 <sup>er</sup> décile €/UC/an			9 <sup>e</sup> décile €/UC/an			Rapport interdécile	
	2001	2011	2015	2001	2011	2015	2001	2015
Paris	4 864	6 016	6 606	50 961	69 776	74 172	10,5	11,2
Île-de-France	5 581	6 652	6 778	38 912	50 012	52 558	7	7,8
France métropolitaine	5 469	6 924	7 082	29 943	38 960	41 186	5,5	5,8

Source : Insee, RFLM 2001 et 2011, FILOSOFI 2015

## Taux de pauvreté 2012 et 2015

	Taux de pauvreté 2012	Taux de pauvreté 2015
Paris	16,1	16,2
Île-de-France	15,0	15,9
France Métropolitaine	14,3	14,9

Source : Insee, FILOSOFI 2012 et 2015

## 2. Du fait des tensions sur le parc privé, une demande de logement social particulièrement dynamique

Au 31 décembre 2017, 244 421 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social en Ile-de-France et ont indiqué souhaiter un logement à Paris parmi leurs choix géographiques de relogement. Ces 244 421 ménages demandeurs se répartissent de la manière suivante :

- 55% de demandeurs parisiens / 45% de demandeurs non parisiens.

Plus de la moitié de ces demandes (55%) sont le fait ménages parisiens (134 964 demandes), et plus de 11% des ménages parisiens<sup>2</sup> sont demandeurs d'un logement social à Paris. Les autres demandes (45%) émanent de ménages non parisiens (109 457 demandeurs).

- Près de 13 214 ménages demandeurs de logement social sont reconnus prioritaires au titre du Dalo au 31 décembre 2018<sup>3</sup>, dont 36% appartiennent au 1<sup>er</sup> quartile.
- En avril 2019, 3 711 demandeurs de logements sociaux en structures d'hébergement avec une adresse parisienne, étaient identifiés comme « prêts au relogement<sup>4</sup> ».

<sup>2</sup> Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de demandeurs parisiens au dernier nombre de ménages parisiens disponible selon l'INSEE : 1 142 702 ménages au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (RP 2015, INSEE).

<sup>3</sup> DRIHL, données 2019

- 26% des ménages inscrits comme demandeurs appartiennent au « 1<sup>er</sup> quartile »<sup>5</sup> et 74% sont donc hors « 1<sup>er</sup> quartile »

Les demandeurs « 1<sup>er</sup> quartile 2018 » au sens de la loi Égalité et Citoyenneté représentent en effet 26% des demandeurs qui souhaitent un logement à Paris, soit 62 753 demandeurs. Les autres ménages demandeurs se répartissent entre 22% de ménages du 2<sup>e</sup> quartile, 23% de ménages du 3<sup>e</sup> quartile et 30% de ménages du 4<sup>e</sup> quartile.

Parmi les 3 711 demandeurs de logement en structures d'hébergement identifiés comme « prêts au relogement » et déclarant une adresse parisienne en avril 2019, près de 56 % sont Dalo<sup>6</sup> et 39,6% appartiennent au 1<sup>er</sup> quartile.

- 23% des demandeurs sont déjà locataires du parc social et 77% souhaitent le devenir

Près d'un demandeur de logement sur quatre (23%, 55 017 demandes) est déjà locataire du parc social (titulaire du bail) et souhaite changer de logement social. Les autres demandeurs (77%, 189 404 demandes) souhaitent eux devenir locataires du parc social. Certains de ces demandeurs peuvent être hébergés par des ménages habitant dans des logements locatifs sociaux, mais ils ne sont pas pour autant locataire du parc social.

- 71% des demandeurs ciblent Paris en 1er choix et 29% une autre commune

Il faut cependant noter que Paris (un arrondissement précis ou considéré dans son ensemble) n'est en effet pas le premier choix de localisation des demandeurs dans 29% des situations : si 173 894 demandes ciblent Paris en premier choix, dans 70 527 demandes, Paris ne constitue au mieux que la seconde localisation choisie. Les demandeurs parisiens désignent Paris comme premier choix dans 95% des cas, ce pourcentage n'est que de 42% parmi les demandeurs non parisiens qui privilégient souvent leur commune d'origine dans leur demande.

#### a. Une demande qui augmente, en lien avec la régionalisation de la demande

Depuis la fin des années 1990, le nombre de demandes inscrites dans le fichier, tenu à l'époque par la Ville de Paris et intégré dans le SNE en 2011, a augmenté régulièrement, année après année, en particulier pour ce qui est de la fraction des demandes émanant de ménages non parisiens.

#### Evolution de la demande de logement social visant Paris, selon l'origine géographique de la demande



Source : Ville de Paris ; Traitement APUR

<sup>4</sup> DRIHL, Syplo, juin 2018

<sup>5</sup> au sens de la loi Egalite et Citoyenneté

<sup>6</sup> Drihl, avril 2019

Les années 2014 et 2015 se sont caractérisées par une forte croissance du nombre de demandeurs, notamment non parisiens. De nombreux facteurs économiques et conjoncturels peuvent expliquer cette croissance importante. Elle est également à relier à l'évolution du dispositif légal, notamment les nouvelles facilités offertes en 2015 aux demandeurs pour créer et renouveler leur demande par le biais d'internet. La croissance du nombre de demandes s'est poursuivie en 2016 et 2017 mais avec un rythme ralenti par rapport aux deux années précédentes.

Les facteurs expliquant la croissance régulière du nombre de demandeurs constatée depuis la fin des années 1990 demeurent d'actualité : les ménages qui souhaitent se loger à Paris doivent faire face au niveau particulièrement élevé du coût du logement parisien.

### **b. Une demande de logement social tirée par la hausse des prix du m<sup>2</sup> et des loyers dans le parc privé**

L'évolution du nombre de demandeurs a été affectée par les évolutions du dispositif de la demande au cours des dernières années.

Cependant, indépendamment de ces raisons techniques, la tendance depuis plus d'une décennie est liée à la croissance du nombre de demandeurs parisiens et non parisiens souhaitant un logement à Paris. Les principaux facteurs explicatifs sont les changements de mode de vie et notamment l'augmentation des séparations et la recomposition des familles ainsi que la hausse du coût du logement parisien depuis les quinze dernières années.

La forte montée des prix de vente et des loyers observée depuis 1998, même si une relative stabilité a été atteinte depuis le début des années 2010, rend particulièrement difficile l'accès au logement privé parisien : le maintien des prix à l'achat au-dessus de 8 400 €/m<sup>2</sup><sup>7</sup>, après une forte croissance depuis 1995, et à la location entre 24 et 25 €/m<sup>2</sup><sup>8</sup> incite les ménages à se tourner vers le parc social ou pour ceux qui sont déjà en place (22% des demandeurs inscrits), à s'y maintenir, ce qui réduit d'autant le nombre de logements à attribuer chaque année malgré les efforts de production réalisés.

Le loyer médian dans le parc locatif privé n'a cessé d'évoluer depuis 1995, plus significativement à partir de 2004, et est particulièrement élevé même si la mise en place de la politique d'encadrement des loyers pendant deux ans (mi-2015 - 2017) a permis de limiter la croissance durant cette période. Il est ainsi passé de 26,3 €/m<sup>2</sup> en 2015 pour un logement d'une pièce à 26,6 €/m<sup>2</sup> en 2017. On peut également constater<sup>9</sup> que le loyer moyen par m<sup>2</sup> à l'emménagement entre 2017 et 2018 augmente de 2,1%, poursuivant sa croissance depuis les dix dernières années (de 20,2 €/m<sup>2</sup> en 2008 à 24,7 €/m<sup>2</sup> en 2018).

Il apparaît ainsi que le niveau moyen de loyer hors charges constaté dans le parc locatif privé (22,9 €/m<sup>2</sup>) est supérieur de 15,24 €/m<sup>2</sup> au loyer moyen constaté dans le parc social (7,66 €/m<sup>2</sup>) du fait du marché du logement parisien tendu.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)<sup>10</sup>, grâce à la mise en place de l'encadrement des loyers entre 2015 et 2018, la part des dépassements de loyers plafonds majorés a connu une baisse progressive entre 2015 et 2017 (de 26% en 2015 à 21% en 2017), de même que le niveau moyen des compléments de loyer (de 186 € en 2015 à 134 € en 2017). Comme l'indique l'OLAP, l'évolution de ces dernières années s'inscrit en net recul comparativement à la période précédente, la progression annuelle du loyer des nouveaux emménagés parisiens sur la période 2000 à 2013 étant comprise entre 6,6% et 11,9%. Ce dispositif, annulé par décision du tribunal administratif en novembre 2017, décision confirmée en appel en juin 2018, va pouvoir être réinstauré d'ici l'été 2019 suite à la demande la Ville de Paris à l'Etat,

<sup>7</sup> Source : Base Bien, Notaires Paris-Ile-de-France, 2019 / Données : prix des appartements anciens sous-jacents aux indices Notaires INSEE - Prix du T3 de l'année N

<sup>8</sup> Source : OLAP, 2018

<sup>9</sup> Evolution en 2017 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne – Juillet 2018, OLAP

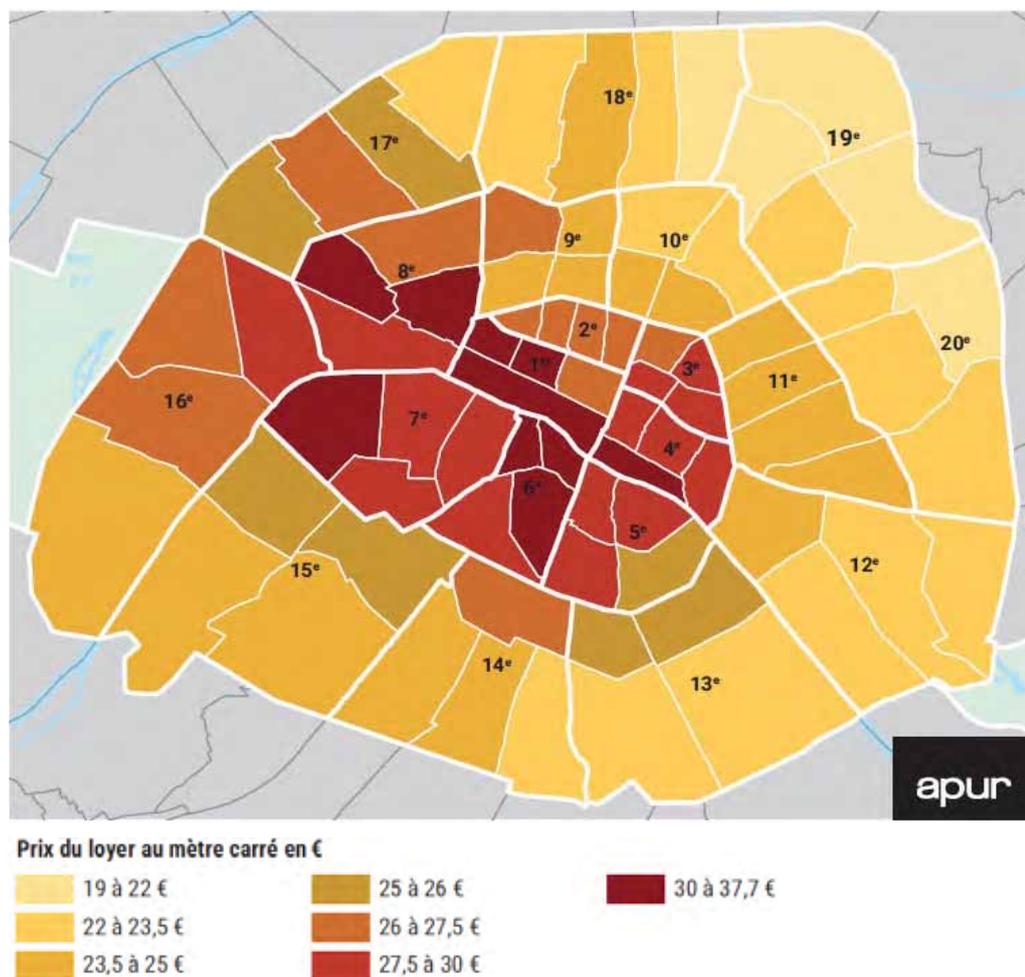
<sup>10</sup> L'encadrement des loyers à Paris : un resserrement des écarts en 2017 et une accentuation de l'érosion du parc, OLAP, décembre 2018

dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)<sup>11</sup>.

Le loyer moyen hors charges parisien ne rend cependant pas compte des disparités fortes entre les différents quartiers et selon la taille des logements. Les montants des loyers au mètre carré sont ainsi inversement proportionnels à la surface des logements.

La disparité géographique des loyers apparaît clairement sur la carte suivante : le loyer médian de marché d'un logement T2 varie ainsi de 19 €/m<sup>2</sup> à plus de 30 €/m<sup>2</sup> selon sa localisation dans Paris.

### Loyer médian de marché par quartier parisien au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les appartements de 2 pièces



Source : OLAP, Modèle MELoDEM selon méthodologie validée par le Cnis (avis du 27 mars 2013)

Comparativement aux loyers du parc privé, les loyers des logements du parc social apparaissent particulièrement modérés. Les loyers des logements du parc social (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) sont nettement plus faibles, beaucoup plus homogènes et varient peu selon la localisation géographique, en raison de leur caractère encadré. Selon RPLS 2017, le loyer médian des logements T2 loués au cours de l'année 2016 était de 8,1 €/m<sup>2</sup>, et de 7,7 €/m<sup>2</sup> pour les logements situés dans le périmètre des quartiers de la politique de la ville (QPV). En raison de la structure du parc de logements situés dans les QPV, les loyers moyens y sont plus faibles.

Les loyers des logements sociaux parisiens sont en moyenne inférieurs de moitié, voire représentent moins du tiers des loyers des logements de typologie équivalente du parc locatif privé. Cet écart permet de comprendre la pression très importante de la demande de logement social sur le territoire parisien, considérant que le parc locatif social est la seule option réellement accessible à toute une fraction de la population.

<sup>11</sup> promulguée en novembre 2018

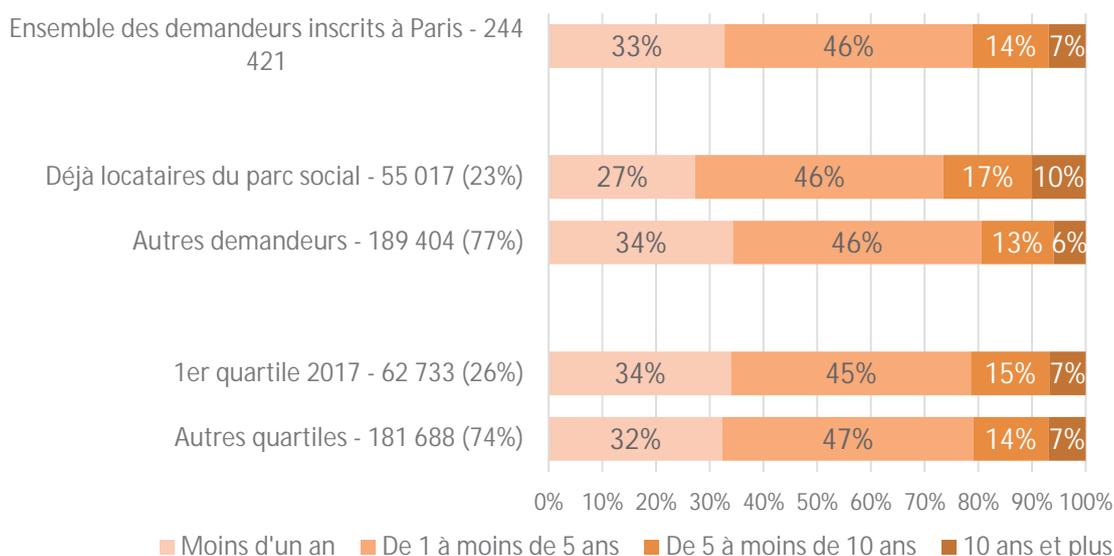
### c. L'ancienneté de la demande de logement social visant Paris

Parmi les demandeurs de logement sociaux souhaitant un logement à Paris, plus de 3 sur 4 (77%) résident en dehors du parc social et 23% sont déjà locataires dans le parc d'un bailleur social et font une demande de mutation. Le fichier se renouvelle fortement tous les ans. Ainsi, 33% des demandes sont des nouvelles demandes déposées au cours de l'année écoulée.

L'ancienneté de la demande de 189 404 ménages souhaitant bénéficier d'un logement social est pour 34% de moins d'un an et pour 46% de un à moins de cinq ans. 6% des demandes ont plus de 10 ans. Les demandeurs déjà locataires du parc social maintiennent leur demande plus longtemps que les autres demandeurs.

Les demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile au sens de la loi Égalité et Citoyenneté ne se distinguent pas des autres demandeurs de logements pour ce qui est de l'ancienneté de leur demande.

#### L'ancienneté de la demande de logement social visant Paris



Source : Ville de Paris ; Traitement APUR

### d. Les ressources des ménages demandeurs de logement

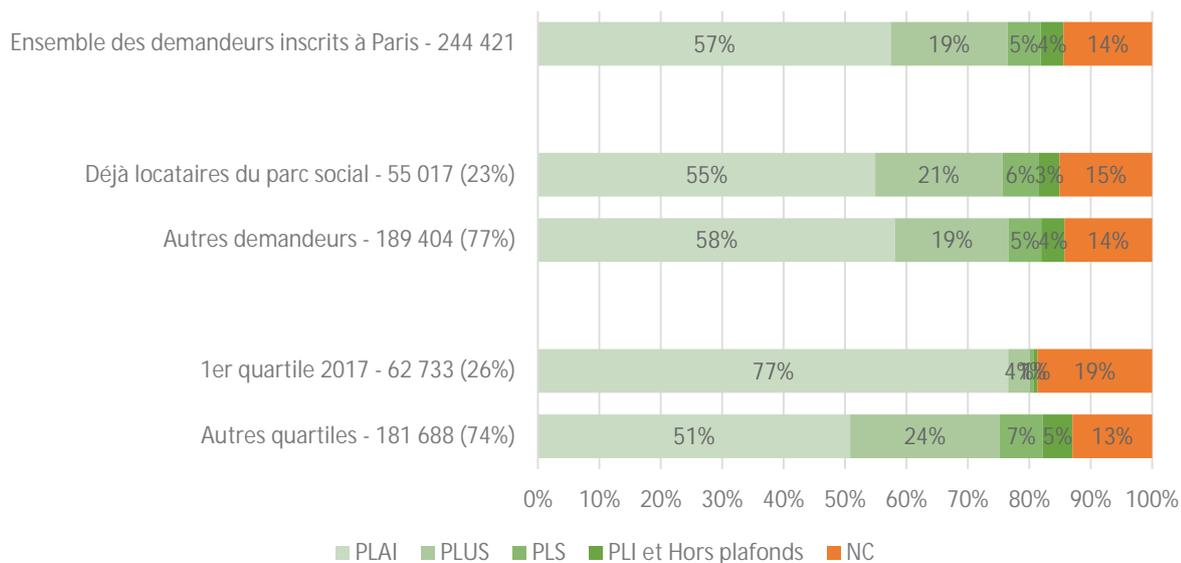
La « catégorie de logement proposable » d'un ménage demandeur correspond à la catégorie de plafonds de ressources du logement social la plus basse en dessous de laquelle le ménage demandeur se situe. Il s'agit d'une traduction des ressources du ménage exprimées en fonction des plafonds du logement social.

La majorité des demandeurs (57%) ont des caractéristiques qui les placent en dessous des plafonds PLAI, les plafonds de ressources du logement social les plus sociaux et 19% des demandeurs sont au-dessus des plafonds PLAI mais en dessous des plafonds PLUS.

Les demandeurs appartenant au « 1<sup>er</sup> quartile » au sens de la loi Égalité et Citoyenneté sont essentiellement situés en dessous des plafonds PLAI.

À noter, dans 14% des cas, les informations présentes dans le dossier de demande ne permettent pas d'apprécier la position du ménage vis-à-vis des plafonds de ressources du parc social. Il n'est donc pas possible sur la base des données disponibles de leur attribuer un logement.

## Les demandeurs de logement selon leur catégorie de logement proposable



Source : Ville de Paris ; Traitement APUR

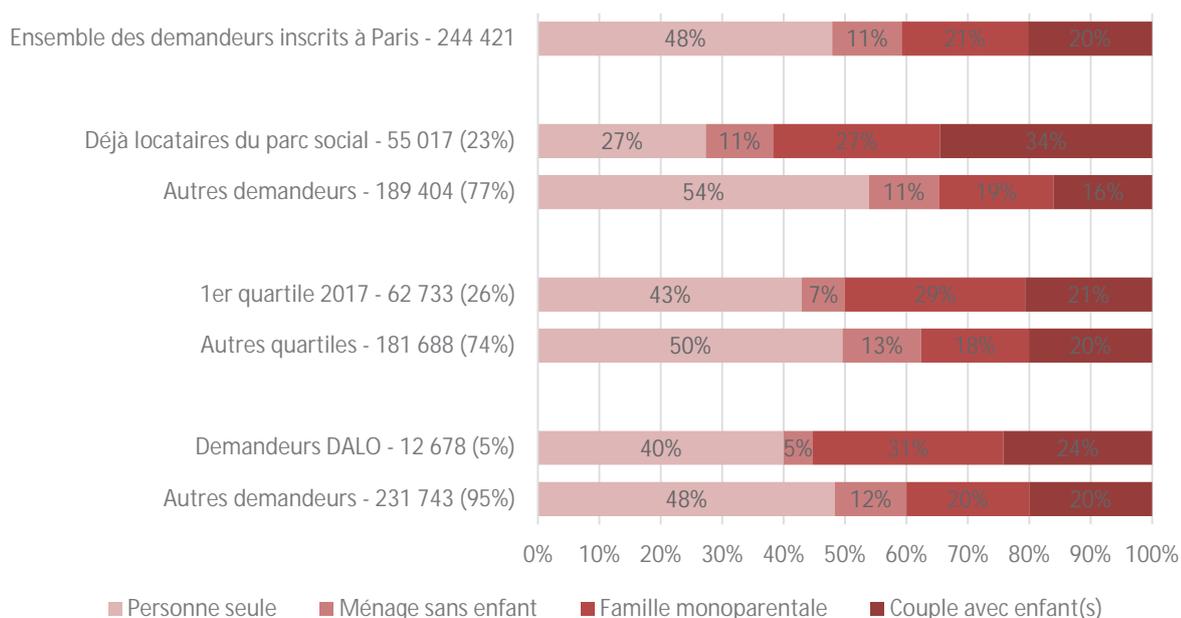
### e. La composition familiale des ménages demandeurs de logement

Près d'un demandeur de logement social sur deux est une personne seule.

40% des demandes émanent de familles avec enfants, dont 21% (1 famille sur 2) sont des familles monoparentales.

Les ménages « 1<sup>er</sup> quartile » au sens de la loi Egalité et Citoyenneté se distinguent des autres ménages, car ce sont plus souvent des familles avec enfants, souvent mono parentales. Cette caractéristique est encore plus marquée pour les ménages reconnus au titre du Dalo.

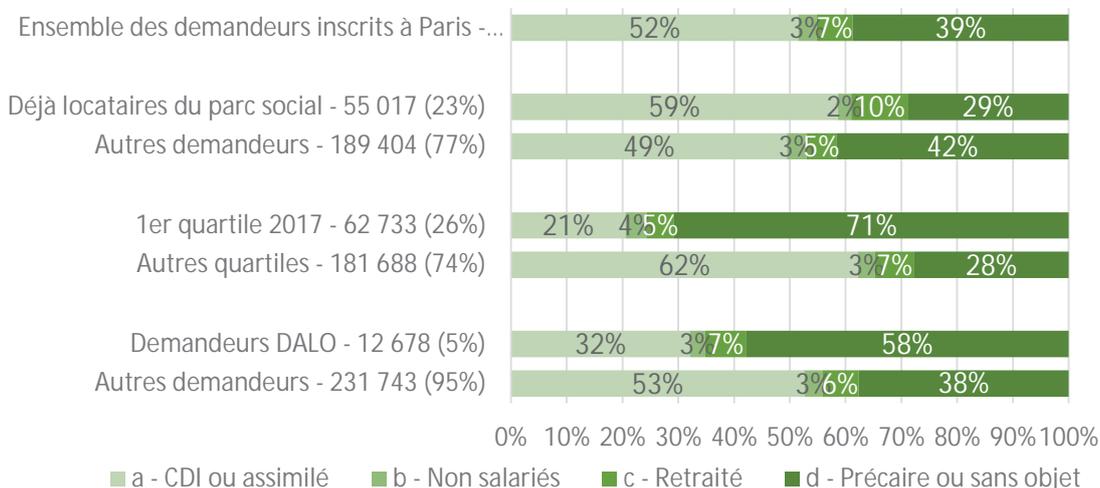
#### La composition familiale des ménages demandeurs de logement



Source : Ville de Paris ; Traitement APUR

## f. La situation professionnelle de la personne de référence du ménage demandeur de logement

La personne de référence de plus d'un ménage demandeur sur deux (52%) a un emploi en CDI. Ce pourcentage est plus élevé pour les demandeurs déjà locataires du parc social (59%). En revanche, ce pourcentage n'est que de 21% pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile au sens de la loi Egalité et Citoyenneté. Les ménages reconnus prioritaires au Dallo se distinguent des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, avec une proportion de personne de référence en CDI plus élevée.



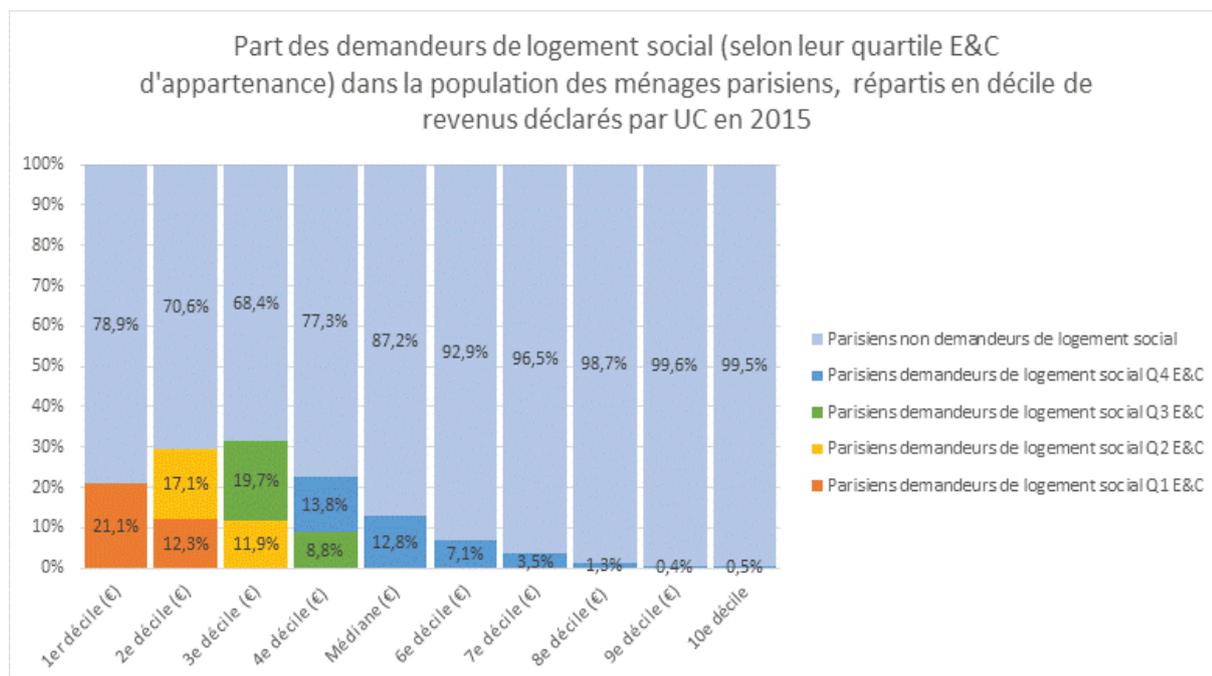
Source : Ville de Paris, traitement APUR

## g. Les parisiens demandeurs de logement social dans la population parisienne

L'Insee diffuse des indicateurs sur les revenus déclarés des ménages à tous les niveaux géographiques. Les revenus déclarés correspondent à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration de revenus, avant tout abattement.

L'Insee diffuse en particulier la valeur des déciles de revenus des ménages parisiens. Les déciles sont les niveaux de revenus qui découpent la population des ménages parisiens en dix groupes de taille égale. Il est possible de regrouper les ménages parisiens demandeurs de logements selon ces mêmes valeurs et ainsi de les identifier au sein de la population parisienne répartie en 10 catégories de ressources.

## Part des demandeurs de logement social (selon leur quartile au sens de la loi Egalité et Citoyenneté) dans la population des ménages parisiens répartis en décile de revenus déclarés par UC en 2015



Source : APUR

### 3. Une politique de production de logement social volontariste

#### a. Les caractéristiques du parc social existant

Selon le répertoire du parc locatif social, les bailleurs sociaux parisiens disposent de 219 993 logements familiaux situés à Paris au 1er janvier 2017. Parmi ces logements, 191 196 logements (87%) sont des logements conventionnés<sup>12</sup> PLAI, PLUS, PLS et assimilés<sup>13</sup> et rentrent de ce fait dans le périmètre fixé par la loi Egalité et Citoyenneté<sup>14</sup>. Plus de 21% de ces logements sont situés dans le périmètre d'un QPV (40 213) et près de 13% sont localisés dans le périmètre d'un QVA (24 020 logements).

#### *Le parc de logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux par catégorie de financement*

La majorité des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux sont des logements PLUS ou assimilés soit 84% des logements à Paris dont 90% en QPV. La majorité de ces logements n'ont pas été financés par un Prêt locatif à usage social (PLUS) mais par d'autres dispositifs proches en termes de plafonds de référence tout au long du XXème siècle.

Le financement de type « prêt locatif aidé d'intégration » (PLAI) étant relativement récent, la part des logements sociaux familiaux PLAI et assimilés destinés aux ménages disposant de faibles ressources est peu

<sup>12</sup> PLAI : prêt locatif aidé d'intégration ; PLUS : prêt locatif à usage social ; PLS : prêt locatif social. Les logements sociaux et assimilés sont le plus souvent nommés d'après le prêt utilisé pour les financer. Ces modalités de financement ont parfois évolué au fil des décennies ce qui nécessite de rapprocher des catégories actuelles (PLAI, PLUS, PLS) en fonction des plafonds de ressources, des typologies de financement devenues obsolètes, afin de disposer d'une photographie lisible du parc de logements sociaux existant.

<sup>13</sup> Les logements PLAI, PLUS, PLS et assimilés conventionnés ouvrent droit, pour leurs occupants, en fonction de leurs ressources, à l'Aide personnalisée au Logement (APL) de la CAF et sont soumis à des plafonds loyers et à des plafonds de ressources pour les demandeurs de logements qui pourraient se les voir attribuer. Les plafonds de loyers sont révisés annuellement par arrêté. Les locataires sont soumis à des enquêtes régulières (OPS, SLS) pour notamment connaître l'évolution des ressources des ménages occupants au fil du temps et éventuellement appliquer un supplément de loyer aux occupants en situation de dépassement des plafonds de ressources.

<sup>14</sup> Les 28 797 autres logements du parc de logements familiaux des bailleurs sociaux (13% du total) sont des logements non conventionnés, regroupés dans la catégorie « PLI et assimilés » pour lesquels les modalités d'attribution et de maintien dans les lieux ne relèvent pas des principes s'appliquant aux logements conventionnés.

importante. Ces logements représentent 5% des logements sociaux familiaux parisiens des bailleurs sociaux dont moins de 4% dans les QPV.

Les logements PLS quant à eux, plutôt destinés aux classes moyennes au regard des plafonds de loyers, représentent plus de 11% des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux parisiens dont près de 7% des logements situés dans les QPV.

### Nombre de logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés à Paris, selon le quartier de localisation et selon la catégorie de financement assimilée

Localisation géographique	Catégorie de financement assimilée			Total général	Effectif total
	PLA I a	PLUS a	PLS a		
En QPV	3,5%	89,7%	6,7%	100,0%	40 213
En QVA	3,8%	83,9%	12,4%	100,0%	24 020
Hors QPV et hors QVA	5,5%	81,9%	12,7%	100,0%	126 963
Paris	4,9%	83,8%	11,4%	100,0%	191 196

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

Le taux de rotation des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux est plus faible dans les quartiers politiques de la Ville (4,1%) que dans le reste de Paris (5% dans les QVA, et 4,7% hors QPV et QVA). Les logements PLUS et assimilés ont les taux de rotation les plus faibles, en particulier ceux situés en QPV.

### Taux de rotation au cours de l'année 2016 des logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux dans les quartiers de la politique de la Ville (QPV) situés à Paris, selon la catégorie de financement assimilée

Localisation géographique	Catégorie de financement assimilée			Total général
	PLA I a	PLUS a	PLS a	
En QPV	4,4%	3,9%	6,2%	4,1%
En QVA	5,8%	4,4%	8,8%	5,0%
Hors QPV et hors QVA	5,3%	4,4%	6,7%	4,7%
Paris	5,2%	4,3%	6,9%	4,6%

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

### Les logements sociaux sont principalement détenus par les trois bailleurs parisiens historiques, Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp, notamment dans les QPV

Les logements sociaux familiaux sont principalement répartis chez les trois bailleurs sociaux parisiens historiques : Paris Habitat (49% des logements), RIVP (20%) et ELOGIE-SIEMP (6%) qui détiennent la majorité des logements sociaux PLAI, PLUS, PLS. Ce constat est similaire dans les QPV même si cette part varie selon les quartiers. A côté de ces 3 bailleurs, le principal bailleur social privé est l'ESH Immobilière 3F (6% des logements).

Paris Habitat et la RIVP sont nettement moins présents dans les QVA comparativement aux autres bailleurs, même si Paris Habitat demeure le principal bailleur dans ces quartiers (42%).

### Nombre de logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés à Paris, selon le quartier de localisation et selon le bailleur social

Localisation géographique	Bailleur social				Total général	Effectif total
	OPH de Paris	Régie immobilière de la ville de Paris	Elogie-SIEMP	Autre bailleur		
En QPV	66%	15%	5%	14%	100%	40 213
En QVA	42%	12%	9%	38%	100%	24 020
Hors QPV et hors QVA	45%	23%	6%	26%	100%	126 963
Paris	49%	20%	6%	25%	100%	191 196

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

Le taux de rotation des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux est plus faible dans les QPV (4,1%) que dans le reste de Paris (5% dans les QVA, et 4,7% hors QPV et QVA). Paris Habitat a les taux de rotations les plus faibles par rapport aux autres bailleurs sociaux liés à la Ville de Paris et par rapport aux autres bailleurs sociaux (considérés ensemble) présents sur le territoire parisien.

### Taux de rotation au cours de l'année 2016 des logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux dans les quartiers de la politique de la Ville (QPV) situés à Paris, selon le bailleur social

Localisation géographique	Bailleur social				Total général
	OPH de Paris	Régie immobilière de la ville de Paris	Elogie-SIEMP	Autre bailleur	
En QPV	3,5%	4,5%	5,6%	5,7%	4,1%
En QVA	4,2%	6,2%	6,2%	5,2%	5,0%
Hors QPV et hors QVA	4,2%	4,4%	5,6%	5,7%	4,7%
Paris	4,0%	4,5%	5,7%	5,6%	4,6%

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

### Les logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux, par contingent de réservation : les logements non réservés sont plus fréquents qu'ailleurs dans Paris

L'Etat au travers des réservations « Prioritaires au sens de l'article L.441-1 », « Fonctionnaires et agents publics » et « ...conventions prévues aux articles R. 314-4, R. 314-16 ou R. 314-21 » détient le droit de désigner des candidats locataires pour 32% des logements sociaux familiaux parisiens. Ce pourcentage est comparable dans les QPV (31%), dans les QVA (32%) et hors QPV et QVA (30%).

A l'échelle globale de Paris, la Ville de Paris (en tant que « Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI »<sup>15</sup>) dispose de 30% des droits de réservation sur les logements sociaux familiaux parisiens. Ce pourcentage varie sensiblement selon les secteurs concernés : 22% dans les QPV, 27% dans les QVA et 33% hors QPV et QVA.

Le taux de rotation des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux est plus faible dans les quartiers politiques de la Ville (4,1%) que dans le reste de Paris (5% dans les QVA, et 4,7% hors QPV et QVA). Sur le parc relevant du contingent de la Ville, il est de 4,6%, de 4,7% pour l'ensemble du contingent Etat et de 7,6% pour les logements du contingent Employeurs et organismes collecteurs du 1%, Action Logement.

### Les loyers des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux : les loyers en €/m<sup>2</sup> des logements situés en QPV sont souvent plus faibles que ceux des logements situés ailleurs dans Paris

Le loyer moyen des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés dans les quartiers de la politique de la ville (6,2 €/m<sup>2</sup>) est plus faible que le loyer moyen des logements de ces mêmes bailleurs situés dans les quartiers de veille active (6,7 €/m<sup>2</sup>) et celui-ci est lui-même plus faible que le loyer moyen des logements des bailleurs sociaux situés ailleurs dans Paris (6,9 €/m<sup>2</sup>).

Les loyers sont liés aux catégories de financement et l'écart constaté entre les QPV, les QVA et le reste de Paris est lié aux différences de structure du parc des logements sociaux dans ces différents secteurs, notamment la période de construction et de financement.

<sup>15</sup> Ce contingent de réservation recouvre également les réservations de la région Ile-de-France et quelques logements réservés par les collectivités locales voisines de Paris. Ces réservations sont cependant en volume marginale comparativement aux réservations de la Ville de Paris.

## Loyer moyen, loyer médian et nombre de logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés à Paris, selon le quartier de localisation, la catégorie de financement assimilée et le niveau de loyer par m<sup>2</sup> habitable

Localisation géographique	Catégorie de financement assimilée		Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> habitable	Loyer médian en €/m <sup>2</sup> habitable	Nombre de logements	Loyers renseignés					Total général	Loyers non renseignés
						<5€/m <sup>2</sup>	5€/m <sup>2</sup> <=X<7 €/m <sup>2</sup>	7€/m <sup>2</sup> <=X<9 €/m <sup>2</sup>	9€/m <sup>2</sup> <=X<11 €/m <sup>2</sup>	X>=11€/m <sup>2</sup>		
En QPV	PLAI a	Ensemble	6,2	6,5	1 420	6%	52%	31%	6%	5%	100%	110
		Baux récents	6,4	6,9	80	1%	53%	36%	4%	6%	100%	-
	PLUS a	Ensemble	6,1	6,5	36 086	11%	51%	30%	6%	1%	100%	1 959
		Baux récents	7,1	7,6	1 418	2%	37%	44%	17%	5%	100%	-
	PLS a	Ensemble	9,9	10,1	2 707	5%	3%	9%	58%	25%	100%	140
		Baux récents	11,2	11,5	233	1%	0%	4%	39%	56%	100%	-
En QVA	PLAI a	Ensemble	6,3	6,8	905	3%	55%	35%	5%	3%	100%	66
		Baux récents	6,8	7,1	96	1%	34%	56%	7%	1%	100%	-
	PLUS a	Ensemble	6,4	6,8	20 143	9%	42%	39%	8%	2%	100%	807
		Baux récents	7,3	7,8	969	0%	25%	55%	17%	3%	100%	-
	PLS a	Ensemble	10,2	10,8	2 972	1%	5%	8%	43%	42%	100%	164
		Baux récents	12,5	12,2	287	1%	4%	5%	20%	70%	100%	-
Hors QPV et QVA	PLAI a	Ensemble	6,7	7,3	24 020	8%	38%	35%	12%	7%	100%	1 037
		Baux récents	7,6	8,7	1 352	0%	21%	44%	17%	17%	100%	-
	PLUS a	Ensemble	6,7	7,1	103 934	8%	37%	42%	8%	5%	100%	4 837
		Baux récents	7,5	8,0	5 009	1%	20%	55%	16%	7%	100%	-
	PLS a	Ensemble	10,1	10,9	16 068	2%	5%	10%	41%	43%	100%	659
		Baux récents	12,6	12,8	1 492	1%	2%	3%	24%	70%	100%	-
Paris	Ensemble	6,9	7,7	126 963	7%	33%	38%	12%	10%	100%	5 928	
	Baux récents	7,9	9,0	7 146	1%	17%	44%	17%	21%	100%	-	

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

Les « baux récents » sont les baux signés au cours des années 2016 ou 2017. Les loyers moyens des baux récents (2016 ou 2017) apparaissent toujours plus élevés que les loyers des logements considérés dans leur ensemble.

### Les logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux, par ancienneté du bail : des baux en moyenne plus anciens dans les QPV qu'ailleurs dans Paris

Les baux des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés dans les QPV ont une ancienneté moyenne plus importante (18 ans) que ceux des autres logements familiaux des bailleurs sociaux occupés situés à Paris, respectivement 16,2 ans pour les logements situés dans les QVA et 15,8 ans pour les logements situés ailleurs dans Paris.

L'ancienneté médiane est également plus faible que l'ancienneté moyenne quel que soit le secteur, ce qui signifie que les logements avec une ancienneté inférieure à la moyenne sont majoritaires.

### Nombre de logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés à Paris, selon le quartier de localisation et selon l'ancienneté du bail en cours

Localisation géographique	Ancienneté du bail										Effectif total	Ancienneté médiane	Ancienneté moyenne	Taux de rotation en 2016
	Pas de bail en cours	< 5 ans	[5 ans ; 10 ans[	[10 ans ; 15 ans[	[15 ans ; 20 ans[	[20 ans ; 25 ans[	[25 ans ; 30 ans[	[30 ans ; 35 ans[	>= 35 ans	Total général				
En QPV	5%	16%	15%	12%	15%	11%	7%	6%	13%	100%	40 213	15,1	18,0	4,1%
En QVA	4%	20%	18%	13%	13%	9%	6%	11%	100%	24 020	12,8	16,2	5,4%	
Hors QPV et hors QVA	5%	19%	19%	15%	12%	9%	6%	5%	10%	100%	126 963	11,9	15,8	4,9%
Paris	5%	19%	18%	14%	13%	9%	6%	5%	11%	100%	191 196	12,7	16,3	4,8%

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

**Les logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux, par type de logements (nombre de pièces) : les logements situés en QPV ou en QVA ne se distinguent pas des logements situés ailleurs dans Paris**

Les logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés dans les QPV se distinguent peu des autres logements familiaux des bailleurs sociaux situés à Paris pour ce qui est de la typologie : le pourcentage de logements de 3 pièces est cependant plus élevé (40%) que dans le reste de Paris (33%). En revanche, la proportion de logements plus grands (4 pièces ou 5 pièces et plus) mais également de logements plus petits (1 pièce ou 2 pièces) est plus faible que dans le reste de Paris.

**Nombre de logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux situés à Paris, selon le quartier de localisation et selon le type de logement (nombre de pièces)**

Localisation géographique	Typologie (Nombre de pièces)					Total général	Effectif total
	1	2	3	4	5 et plus		
En QPV	12%	25%	40%	17%	5%	100%	40 213
En QVA	16%	28%	33%	18%	6%	100%	24 020
Hors QPV et hors QVA	14%	28%	31%	20%	7%	100%	126 963
Paris	14%	28%	33%	19%	6%	100%	191 196

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

Le taux de rotation des logements sociaux familiaux des bailleurs sociaux est plus faible dans les quartiers politique de la ville (4,1%) que dans le reste de Paris (5% dans les QVA, et 4,7% hors QPV et QVA). Le taux de rotation varie selon le type de logements. Dans les QPV, le taux de rotation est d'autant plus faible que le nombre de pièces est élevé : le taux de rotation des logements de 1 pièce situés dans les QPV est égal à 6,8%, alors que le taux de rotation des logements de 5 pièces et plus est de 2,6%.

On notera que hors QPV et QVA, il apparait que ce sont les logements de 4 pièces qui ont le taux de rotation le plus faible, le taux de rotation des logements de 5 pièces et plus est légèrement plus élevé.

**Taux de rotation au cours de l'année 2016 des logements locatifs sociaux familiaux des bailleurs sociaux dans les quartiers de la politique de la Ville (QPV) situés à Paris, selon le type de logement (nombre de pièces)**

Localisation géographique	Typologie (Nombre de pièces)					Total général
	1	2	3	4	5 et plus	
En QPV	6,8%	5,2%	3,3%	2,8%	2,6%	4,1%
En QVA	7,5%	6,1%	4,1%	3,3%	3,7%	5,0%
Hors QPV et hors QVA	6,8%	5,8%	4,0%	3,1%	3,7%	4,7%
Paris	6,9%	5,7%	3,8%	3,1%	3,5%	4,6%

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017, version Loi ; traitement de données : Apur

**b. Des engagements en faveur du développement des logements sociaux sans précédent dans le respect d'un Plan climat ambitieux**

**Un effort de production continu et sans précédent**

Au début de l'année 2014, la somme des logements sociaux livrés et de ceux en cours de construction à Paris atteignait pratiquement l'objectif initial de la loi SRU, soit 20% de résidences principales en logement social, témoignant d'un effort sans précédent en la matière depuis le début des années 2000.

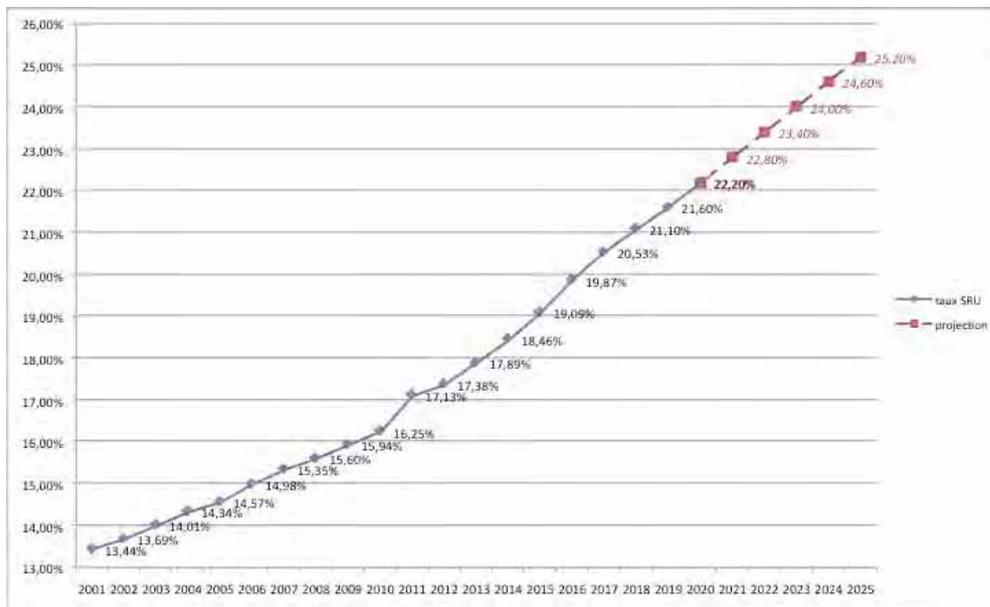
Cependant, avec l'adoption par le Parlement, le 18 janvier 2013, de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, les objectifs de la loi SRU sont réévalués et deviennent plus ambitieux. Désormais, les communes doivent atteindre 25% des résidences principales de leurs territoires en logement social. L'objectif devra être atteint à l'horizon 2025.

C'est dans ce contexte, et avec le concours financier de l'Etat via la délégation des aides à la pierre, que la Ville de Paris a engagé une politique volontariste, renouvelée et amplifiée, qui intensifie les efforts précédents, pour atteindre 25% de logements sociaux sur l'ensemble du territoire Parisien en 2025, soit une production de 7 000 à 7 500 nouveaux logements sociaux par an pendant l'ensemble de la mandature.

	Nombre de logements sociaux financés sur la mandature	Moyenne annuelle
2001-2007	30 016	4288
2008-2013	38 837	6473
2014-2018	35 492*	7098

\* sur les 5 premières années de la mandature

Ces efforts continus ont permis de rattraper le retard en matière de logements sociaux et de faire progresser de manière continue le taux SRU. Compte tenu des opérations déjà financées et en cours de livraison, ainsi que des opérations futures programmées, Paris devrait atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025 : si le dernier taux officiel est celui au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à 21,1%, Paris atteint un taux SRU de 23% des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2019 si on intègre les opérations financées en cours de livraison.



Source : Ville de Paris

### Une vigilance accrue quant aux catégories de logements sociaux

Cet effort de production s'est accompagné d'une vigilance importante quant à la répartition des catégories de financement, sur l'ensemble du territoire mais également au sein même des différents projets.

	PLA I		PLUS		PLS		Total logements financés
	Nb financés	% de la production	Nb financés	% de la production	Nb financés	% de la production	
2001-2007	7176	24%	14130	47%	8710	29%	30016
2008-2013	9905	26%	17128	44%	11804	30%	38837
2014-2018*	10671	30%	13700	39%	11121	31%	35492

Sources : Ville de Paris / \* sur les 5 premières années de la mandature

L'atteinte de 30% de la production en logements très sociaux PLAI témoigne d'un engagement significatif pour l'accès au logement des ménages modestes.

Ces efforts portent à la fois sur les logements sociaux familiaux et sur les logements temporaires.

La mobilisation en matière de logements temporaires permet d'offrir des réponses différenciées en fonction des besoins des ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel et de vie et ne saurait être une seule photographie de la demande de logement à un instant T.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), et bientôt le Plan Métropolitain pour l'Hébergement et l'Habitat, est l'un des outils permettant de projeter la Ville de demain pour accueillir les parisiens primo-arrivants mais aussi favoriser le maintien des familles déjà présentes sur le territoire et le devenir de celles qui vont se constituer en lien avec les équipements nécessaires (scolaires, culturels, sportifs et de loisirs, etc.).

Il décline la programmation de logements sociaux en 80% de logements familiaux et 20% de logements spécifiques (résidences sociales, FJT, FTM réhabilités, pensions de famille, etc.), soit sur ce dernier volet, une production de logements temporaires de petites typologies. Par ailleurs, il fixe un objectif de 60% de T3 et plus et 40% de studios au T2. Près de 52% des logements réalisés peuvent ainsi répondre aux besoins de personnes seules ou des familles monoparentales selon leur parcours résidentiel.

### *Une logique de rééquilibrage territorial de la production*

Le souci de mieux répartir les logements sociaux sur le territoire parisien a guidé la politique de programmation depuis 2001. Il s'agit avant tout de développer le logement social au centre et à l'ouest de Paris, dans des arrondissements très peu dotés en logement social en 2001. Mais ces arrondissements sont des arrondissements denses, déjà bâtis, où les opportunités de construire sont rares. Pour développer le parc social dans ces arrondissements, la Ville de Paris a choisi de recourir à la préemption et au conventionnement d'immeubles déjà occupés.

Près de 11 000 logements ont été ainsi acquis par préemption depuis 2001. Si les locataires qui habitaient ces logements au moment du conventionnement restent bien sûr dans leur appartement tant qu'ils le souhaitent, ces logements seront à terme occupés par des personnes demandeuses de logement social et dans le respect des plafonds de ressources, apportant de la mixité bénéfique aux quartiers et à leurs écoles.

Le taux SRU des arrondissements de l'ouest et du centre a ainsi connu une importante progression, les arrondissements de l'est voyant quant à eux leur parc social également s'agrandir.

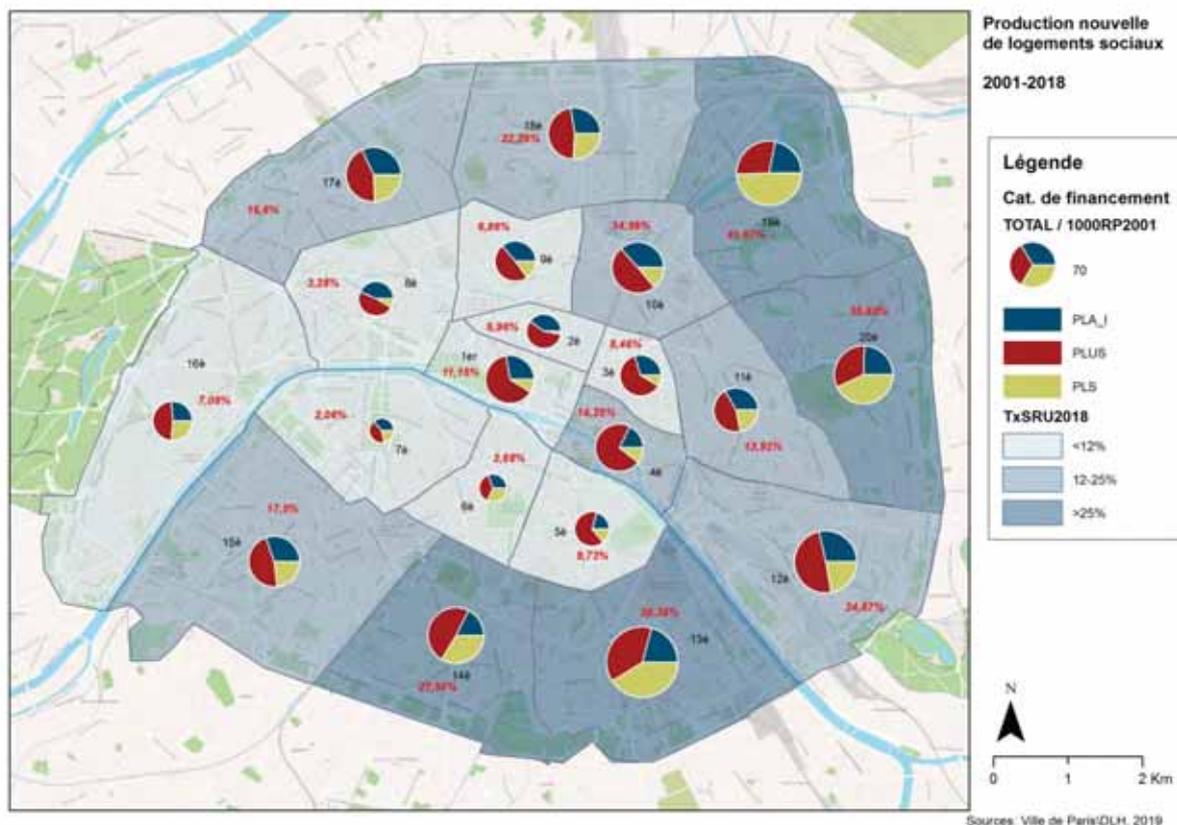
ARR	1er janvier 2001		1er janvier 2018		Progression Tx SRU 2001-2018
	Taux SRU	Nombre de logements SRU	Taux SRU	Nombre de logements SRU	Facteur multiplicateur
1	4,25%	446	11,17%	1 108	x 2,6
2	1,57%	207	5,97%	788	x 3,8
3	2,76%	588	8,46%	1 702	x 3,1
4	5,90%	1 100	14,26%	2 354	x 2,4
5	6,19%	1 984	9,74%	3 108	x 1,6
6	1,82%	480	3,69%	864	x 2,0
7	0,78%	244	2,06%	603	x 2,7
8	0,61%	127	3,28%	670	x 5,4

9	2,02%	676	6,86%	2 343	x 3,4
10	7,70%	3 743	14,99%	7 676	x 1,9
11	8,15%	6 945	13,93%	12 002	x 1,7
12	13,10%	9 684	24,88%	18 808	x 1,9
13	29,79%	25 762	39,38%	35 307	x 1,3
14	19,63%	14 022	27,97%	20 197	x 1,4
15	11,12%	13 918	17,90%	22 577	x 1,6
16	1,74%	1 473	7,09%	5 923	x 4,1
17	8,81%	7 684	16,61%	15 182	x 1,9
18	15,19%	15 710	22,29%	23 013	x 1,5
19	31,96%	26 330	41,68%	36 475	x 1,3
20	25,22%	23 191	35,64%	34 510	x 1,4
<b>TOTAL</b>	<b>13,44%</b>	<b>154 314</b>	<b>21,10%</b>	<b>245 210</b>	<b>x 1,6</b>

Source : Ville de Paris

### Une programmation différenciée en fonction des arrondissements

Toujours dans un souci de mixité sociale, la répartition des trois catégories de logements sociaux est différenciée en fonction des arrondissements, pour prendre en compte la proportion de logements sociaux déjà présents dans le quartier. Ainsi, dans les arrondissements très dotés en logements sociaux, comme les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, la création de PLS destinés à la classe moyenne est privilégiée, quand la Ville développe plutôt les programmes PLAI et PLUS dans le centre et l'ouest de la capitale.



### *Des exigences environnementales très fortes*

Adopté pour la première fois en 2007, puis actualisé en 2012, le Plan Climat de Paris a à nouveau franchi un cap en 2018. Il fixe de nouveaux objectifs, toujours plus ambitieux car nécessaires pour mettre en œuvre l'Accord de Paris, en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et détaille plus de 500 mesures dans plusieurs domaines d'actions.

Le logement y prend sa part, et les constructions neuves de logement social ont des objectifs ambitieux en matière d'économie d'énergie et de matériaux bio-sourcés.

Depuis 2018, toute nouvelle construction à Paris doit viser une consommation réglementaire de 50 kWh/m<sup>2</sup>SP/an, les niveaux d'exigences Énergie 3 et Carbone 1 du référentiel Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone (E+C-), et garantir le confort d'été.

Pour maintenir la trajectoire de neutralité carbone que s'est fixée Paris, toute nouvelle construction doit intégrer une part importante d'énergies renouvelables ou de récupération (ENR<sup>2</sup>) dans son approvisionnement à hauteur de 60% de ses besoins énergétiques d'ici 2030 et 100% d'ici 2050.

Au-delà des opérations de construction neuve, les opérations d'acquisition de bâtiments existants à réhabiliter doivent concourir à l'amélioration des performances énergétiques du parc bâti, principal chantier du Plan Climat Air Energie de Paris.

La trajectoire de neutralité carbone du Plan Climat est construite sur une logique de performance globale du parc, qui suppose que le gain énergétique moyen des opérations dans le parc social soit d'au moins 60%. Ainsi, les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage recherchent la meilleure performance, avec l'objectif d'atteindre le niveau basse consommation, et une consommation maximale de 80 kWh/m<sup>2</sup> à chaque fois que c'est possible, ou de s'en rapprocher au maximum si le type de bâti ne le permettait pas.

Les travaux (construction ou réhabilitation) réalisés permettent ainsi, pour les locataires en général, et pour les ménages disposant de faibles ressources en particulier, d'effectuer des économies d'énergie et d'améliorer le confort des logements.

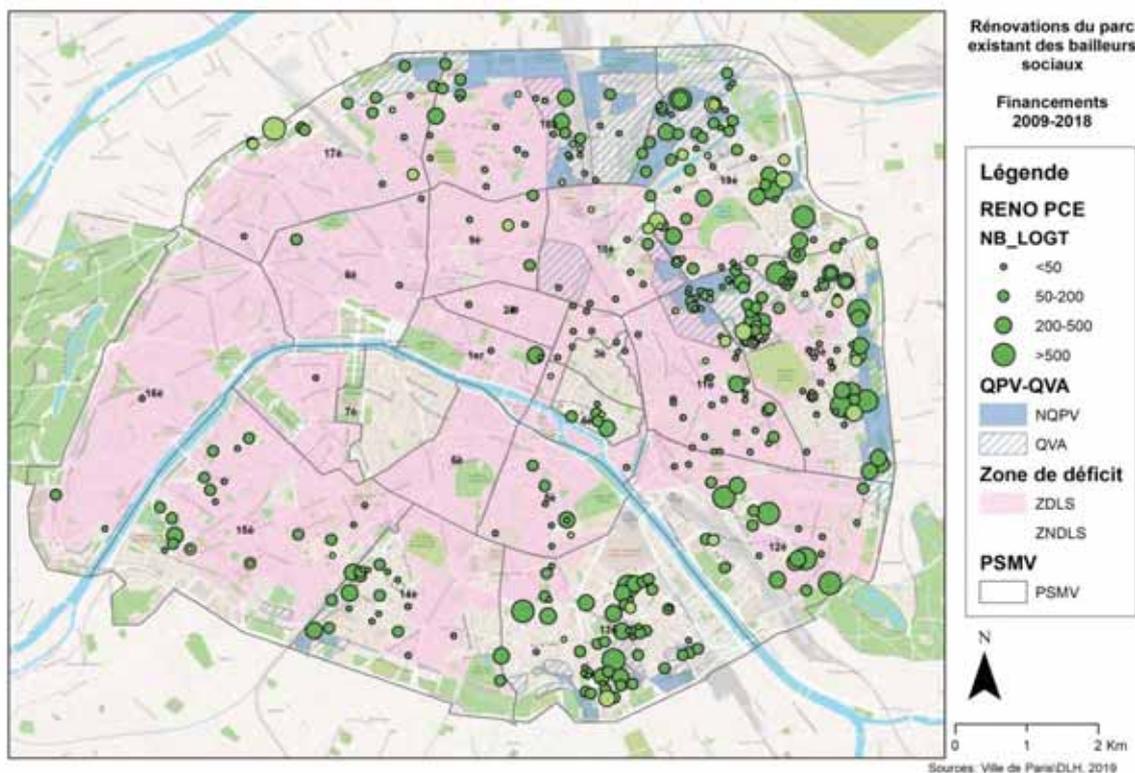
#### **c. Une mobilisation importante en faveur des réhabilitations répondant aux enjeux environnementaux**

Dans son nouveau Plan Climat Air Energie, la Ville de Paris a retenu comme étant l'une de ses priorités la rénovation massive des bâtiments.

Avec plus de 230 000 logements, le parc immobilier des bailleurs sociaux parisiens représente un enjeu prioritaire de la politique de rénovation durable du parc résidentiel à Paris. La Ville de Paris soutient les bailleurs sociaux dans leur effort pour la rénovation massive de leurs parcs. L'objectif est d'atteindre une réduction de 35% des consommations d'énergie sur l'ensemble du parc social à l'horizon 2030 et de 50% à l'horizon 2050 par rapport à 2004 en prenant en compte l'ensemble des travaux réalisés.

Dans cette perspective, la Ville de Paris s'est donné pour objectif d'atteindre la rénovation de 4 500 à 5 000 logements par an au niveau basse consommation. L'objectif de gain moyen d'économie d'énergie est porté à 60% par le nouveau plan climat, sur l'ensemble des opérations présentées par les bailleurs, avec un objectif de performance de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Nb de logements réhabilités Plan Climat	
2014	4 398
2015	4 459
2016	4 824
2017	5 037
2018	4 690



#### 4. La cotation, un outil de désignation visant transparence et équité

Dans un cadre de forte tension, la transparence dans le processus de désignation est essentielle, de même que l'équité. C'est pourquoi la Ville de Paris a souhaité dès 2014 mettre en place un système de cotation, qui permet de hiérarchiser les demandes en attribuant à chaque dossier des points en fonction de critères prédéfinis. La nouvelle classification s'applique depuis octobre 2014 aux logements attribués chaque année par la Ville de Paris.

Parmi les critères, les conditions de ressources du demandeur sont primordiales. Un foyer consacrant plus de 70% de ses revenus au paiement de son loyer actuel se verra octroyer le maximum de points, contre zéro pour ceux y consacrant moins de 33%. Le reste à vivre est également pris en compte.

De même, l'ancienneté de la demande est un facteur déterminant, pour tenir compte des délais d'attente, qui sont très élevés, notamment pour les personnes qui ne sont pas locataires du parc social.

La situation familiale est largement prise en compte. L'urgence est également évaluée en fonction de la situation familiale du demandeur. Un divorce, une séparation ou le constat de violences conjugales donnent droit à des points supplémentaires.

Les conditions de vie difficiles demeurent un facteur prioritaire: le taux d'occupation (nombre de personnes par pièce et surface disponible pour chaque membre du foyer) est pris en considération, tout comme l'impératif du changement de logement. Par exemple, les personnes touchées par une procédure d'expulsion ou les personnes sans domicile se voient attribuer des points supplémentaires.

Enfin, la Ville a tenu à valoriser le lien existant avec Paris. Le fait de vivre et/ou de travailler dans la capitale constitue ainsi un élément favorisant.

Il a également été souhaité, dans le même temps, et dans un souci d'équité, mettre en place un dispositif de gestion des conséquences du refus d'un logement adapté aux besoins et à la capacité du demandeur sur le contingent municipal.

Enfin, un comité de suivi et d'évaluation de la cotation évalue régulièrement le dispositif. Ce comité veille à ce que la mise en œuvre de la cotation se déroule dans les meilleures conditions possibles pour les demandeurs, dans l'intérêt des Parisiens et dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale.

L'évaluation s'appuie sur un bilan périodique des résultats des pré-sélections, et tout particulièrement sur un traitement statistique de ces derniers, permettant de mesurer la répartition des notes, la représentation des différents profils de demandeurs, etc. Il s'agit de s'assurer en permanence de l'équité du système et de son efficacité, et le cas échéant de faire évoluer les critères, ou plutôt leur pondération relative, afin de garantir l'adéquation de la méthode avec la structuration de la demande. Ce comité collégial réunit des élu.e.s, les représentants de l'Etat, le Défenseur des droits, ainsi que des associations représentatives des mal-logés ou encore des locataires.

Le détail des items de la cotation tel qu'ils sont pratiqués pour la désignation des logements sociaux du contingent municipal dans sa version actuelle est annexé à la fin de ces orientations.

## 5. Les attributions à Paris et les dispositifs d'accès au logement des publics en difficulté et prioritaires

### a. Les baux signés en 2018

En 2018, selon les données<sup>16</sup> issues du Système National d'Enregistrement (SNE), 10 112 ménages ont obtenu un logement dans le parc social conventionné.

#### *Les ménages relogés selon les arrondissements*

Plus de la moitié des baux signés est concentrée dans 4 arrondissements (13ème, 15ème, 19ème et 20ème). Il faut noter que les arrondissements centraux, très attractifs pour les demandeurs, représentent une part marginale des baux signés. Cette photographie des baux signés est directement liée à l'offre existante sur chaque arrondissement, les programmes neufs ou réhabilités livrés et le taux de rotation du parc.

Arrondissement	Nombre de baux signés	Part des baux signés à Paris
1er arrondissement	28	0,3%
2ème arrondissement	31	0,3%
3ème arrondissement	35	0,3%
4ème arrondissement	67	0,7%
5ème arrondissement	153	1,5%
6ème arrondissement	15	0,1%
7ème arrondissement	9	0,1%
8ème arrondissement	36	0,4%
9ème arrondissement	166	1,6%
10ème arrondissement	254	2,5%
11ème arrondissement	380	3,8%
12ème arrondissement	626	6,2%
13ème arrondissement	1 474	14,6%
14ème arrondissement	944	9,3%

<sup>16</sup> Les analyses sont réalisées à partir des DLS radiées pour bail signé dans le SNE (extraction mars 2019). En 2018, il y a eu 10 155 radiations pour bail signé, dont 43 au bénéfice d'associations. Les analyses portent sur les 10 112 baux signés par des personnes physiques.

15ème arrondissement	1 028	10,2%
16ème arrondissement	299	3%
17ème arrondissement	916	9,1%
18ème arrondissement	953	9,4%
19ème arrondissement	1 277	12,6%
20ème arrondissement	1 420	14%
Non précisé	1	0%
<b>Total</b>	<b>10 112</b>	<b>100%</b>

### *Les ménages relogés selon les quartiles de revenus au sens de la loi égalité et citoyenneté*

Moins de 8% des baux signés ont bénéficié aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile (Q1) en 2018. La majorité des ménages relogés appartient au 4<sup>ème</sup> quartile des revenus des demandeurs (Q4).

Q1	Q2	Q3	Q4	Total <sup>17</sup>
784	1945	2540	4764	10033
7.8%	19.4%	25.3%	47.5%	100%

### *Le relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors des QPV<sup>18</sup>*

Il est nécessaire de souligner, préalablement à l'appréhension de ces données, que le SNE ne permet pas d'identifier les Quartiers de Veille Active (QVA)<sup>19</sup>. Pour rappel, Paris comporte 21 QVA (10<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup>). Il convient cependant de souligner que l'assimilation des QVA à des QPV n'est entrée en vigueur qu'à la date de promulgation de la loi Elan, à savoir, le 23 novembre 2018.

Moins de 8% des baux signés hors des QPV bénéficient aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile des revenus des demandeurs (Q1).

Baux signés hors QPV	Baux signés hors QPV par le Q1	Part des baux signés hors des QPV par le Q1
<b>7 882</b>	615	7,8%

### *Le relogement des ménages Dalo*

En 2018, 2 472 ménages Dalo ont été relogés à Paris, soit 24,4% des baux signés.

<sup>17</sup> Les données sont exploitables pour 10 033 baux sur 10 112

<sup>18</sup> L'objectif de mixité sociale défini par la loi concerne le champ des attributions réglementées (logements familiaux PLAI, PLUS et PLS). Cependant, certains bailleurs radient dans le SNE des DLS lors de la signature du bail pour des PLI. Le résultat atteint est à considérer avec une marge d'incertitude.

<sup>19</sup>. C'est également le cas pour les ex Zones Urbaines Sensibles mais Paris ne sont pas concernées, les anciennes ZUS étant des QPV ou des QVA.

### La situation professionnelle de la personne de référence du ménage relogé

Il faut souligner que 80% des ménages relogés ont des revenus issus du travail.

CDI ou fonctionnaire	CCD, stage, intérim, apprenti	Artisan, commerçant, profession libérale	Chômage	Autre (Dont minimas sociaux)	Etudiant	Retraité	Total
67,2%	12,3%	2%	4,6%	8,8%	0,3%	4,7%	100%

### La composition familiale des ménages relogés

Les ménages relogés sont majoritairement des ménages de petite taille (1-2 personnes) en lien avec la typologie de logements proposés.

Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Famille monoparentale	Total
4 076	1 437	2 542	2 057	10 112
40,3%	14,2%	25,1%	20,3%	100%

### L'origine géographique des ménages relogés

Les trois quarts des ménages relogés habitaient déjà Paris.

Paris	Petite couronne	Grande couronne	Hors IDF	Total
7 789	1 492	508	323	10 112
77%	14,8%	5%	3,2%	100%

### Les mutations au sein du parc social parisien

Un quart des baux signés bénéficie à des ménages déjà locataires du parc social.

Nombre de baux signés	Baux signés par des locataires du parc social	Part des mutations dans les baux signés
10 112	2 593	25,6%

#### b. Des dispositifs facilitant l'accès au logement de publics en difficulté, précurseurs du programme « Logement d'abord »

L'intermédiation locative et l'accord collectif départemental permettent à la fois de fluidifier les parcours résidentiels mais aussi d'offrir un accès direct au logement social dans un cadre sécurisant tant pour les ménages que pour les bailleurs grâce notamment aux mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL). Ces politiques, mises en place à Paris depuis de nombreuses années, peuvent s'apparenter à la récente notion de Logement d'abord.

L'accès direct, ou le plus rapidement possible au logement est un axe fort conduit par la collectivité parisienne que ce soit par une production massive de logements, le plus abordable possible, y compris par un sur-financement permettant une réduction des loyers (PLAI adapté) et répondant aux différentes situations (logements étudiants, logements temporaires, logements familiaux) ou la création de Louez solidaire et sans risque dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement, dès 2007.

## *Des dispositifs d'intermédiation locative parisiens favorisant l'accès au logement*

### ➤ **Louez solidaire et sans risque :**

Ce dispositif créé dès 2007 et financé par la Ville de Paris au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement, permet de proposer à des ménages hébergés à l'hôtel, en centres maternels, en structures d'hébergement mais aussi à des jeunes sortants des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance ou encore à des réfugiés un logement autonome, à titre temporaire, capté dans le parc privé. Ce dispositif de logement temporaire permet aux personnes de stabiliser leur situation et d'acquérir le niveau d'autonomie nécessaire à l'accès et à l'occupation d'un logement pérenne. Le ménage règle une redevance fixée en fonction de ses ressources et le ménage bénéficie d'un accompagnement social spécialisé individualisé (ASLL). Lorsque la situation du ménage le permet, dans un délai resserré, il peut avoir accès à un logement social, via principalement l'ACD, ou un logement privé.

Pour garantir des parcours simplifiés, sécurisés, fluides et une priorisation des publics, la Ville s'appuie sur un réseau d'opérateurs agréés par l'État au titre de l'intermédiation locative.

Dans le cadre d'une convention avec la Ville de Paris, l'organisme assure la prise à bail dans le parc privé à des fins de sous-location ou d'hébergement de publics défavorisés. Outre la gestion locative du bien (paiement du loyer et des charges, entretien courant, remise en état du logement, gestion du contrat d'occupation temporaire, etc.), l'opérateur assure l'accompagnement social du ménage hébergé.

Entre 2007 et 2018, ce sont près de 3 000 ménages qui ont été accueillis dans ce dispositif dont 1 040 présents au 31 décembre 2018. Près de 2 000 ménages ont donc été relogés depuis, de manière pérenne, très majoritairement dans le parc social. Chaque année environ 300 ménages intègrent ce dispositif.

### ➤ **La mobilisation du parc social en réponse à des besoins spécifiques**

Au sein du parc social dont elle est réservataire, la Ville a également eu pour ambition au travers de l'intermédiation locative d'offrir un cadre diversifié permettant d'accueillir des publics prioritaires et aux ressources modestes.

La Ville a ainsi pu mettre en œuvre un dispositif innovant de colocations solidaires des étudiants qui n'avaient pu bénéficier, faute de places, d'un logement étudiant (CROUS). Ces derniers participent ainsi à la mixité sociale d'ensembles immobiliers parfois victimes d'isolement et s'engagent, en contrepartie d'un logement à tarif maîtrisé à dédier 4 à 5 heures par semaine de leur temps à des projets sociaux (ex soutien scolaire). De tels dispositifs d'intermédiation locative permettent aussi de mobiliser du patrimoine de la ville intercalaire, notamment lors de programmes de rénovations urbaines, lorsque les ménages occupant des logements doivent les quitter le temps des travaux, une vacance peut être générée que l'intermédiation locative permet de résoudre.

En faveur des publics les plus éloignés du logement, ces dispositifs ont été mobilisés pour accueillir des sortants de rue ou d'hébergements d'urgence (« un chez soi d'abord »), des personnes souffrant de troubles psychiques ou porteuses de handicap physique...

L'intermédiation locative permet également de cibler des publics clefs amenés à œuvrer au service du public : jeunes enseignants, infirmières ou puéricultrices en formation. L'idée n'est pas de mobiliser systématiquement et de manière pérenne des logements familiaux pour des publics n'en ayant pas nécessairement le besoin sur du long terme mais d'offrir des conditions simplifiées d'entrée dans le monde professionnel.

Ces dispositifs pas toujours connus ou valorisés doivent être réaffirmés car ils participent également au développement de la mixité sociale, au-delà de la mixité économique : cohabitation intergénérationnelle, colocations étudiantes, accueil de réfugiés...

Cette mixité passe également par la volonté renouvelée à l'occasion des débats sur la Loi Elan de produire dans Paris des logements adaptés au handicap et au vieillissement.

## *L'accord collectif départemental parisien*

Institué par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, l'accord collectif départemental (ACD) est un dispositif contractuel entre l'État et les bailleurs sociaux visant à permettre l'accès au logement de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion, ou concernés par des problématiques d'habitat indigne. Outil opérationnel indispensable à la mise en œuvre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), il engage tous les organismes disposant d'un patrimoine locatif conventionné dans le Département sur des objectifs annuels de relogement précis et répartis de façon équilibrée.

Si la loi n'inclut pas les collectivités territoriales comme parties prenantes, la Ville de Paris du fait de son engagement majeur en faveur du logement social, a souhaité pleinement participer à ce dispositif aux côtés de l'État et des bailleurs, et ceci dès le premier accord collectif départemental signé le 16 mai 2003, qui fixait un objectif de 1 200 relogements par an. Le bilan de ce premier ACD était positif puisque, sur la période 2004-2008, 4 990 relogements avaient été réalisés soit près de 1 000 relogements par an.

Dans la continuité du premier accord, un second a été signé en octobre 2009 pour 3 ans en associant un nouveau partenaire, l'UESL – Action Logement pour s'inscrire dans les dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 qui prévoit la contribution des collecteurs du 1% logement à l'effort de relogement des salariés et demandeurs d'emploi reconnus prioritaires au titre du Dalo. Cet accord ambitieux prévoyait la mise à disposition de 2 000 logements par an. Sur les 3 ans d'application de l'accord, cet objectif a été atteint en moyenne à 84%.

L'actuel accord collectif, couvrant initialement la période 2012-2015 et prorogé jusqu'à ce jour, a réaffirmé l'objectif annuel de mises à disposition de 2 000 logements, qui se répartissent comme suit entre les réservataires :

- 35% prélevés sur le contingent de l'État (soit 700 logements/an)
- 35% prélevés sur le contingent de la Ville de Paris (soit 700 logements/an)
- 17,5% prélevés sur les contingents propres des bailleurs (soit 350 logements/an)
- 12,5% prélevés sur les contingents des associés collecteurs de l'UESL-Action Logement (soit 250 logements/an).

Les bailleurs sociaux concernés sont les organismes HLM et les SEM détenant un patrimoine social, au sens de la loi Solidarité et renouvellement urbains, sur le territoire parisien. L'objectif quantifié a été défini pour chaque bailleur au prorata de leur parc social sur le territoire.

De même que les précédents accords, l'accord actuel vise à apporter une solution de relogement à deux catégories de ménages :

- Les ménages à faibles ressources, nécessitant un relogement urgent, et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses et/ou pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion (catégorie 1),
- Les ménages concernés par des problématiques d'habitat indigne (catégorie 2).

Les ménages, identifiés par les services sociaux au titre de la catégorie 1 et dont la situation est instruite par les services de la Ville de Paris, sont labellisés au sein d'une commission départementale mensuelle dédiée, qui comprend des représentants de l'ensemble des réservataires signataires, ainsi que des associations agréées par l'État et la Ville dont l'un des objets est la lutte contre l'exclusion et l'insertion par le logement, des associations de locataires du département. La validation par la commission permet au ménage d'être placé sur une liste d'attente de ménages prioritaires qui pour la grande majorité bénéficieront d'un relogement dans un délai resserré (18 mois en moyenne). Les attributions se font au travers d'un outil informatique partagé ACD75 permettant aux bailleurs, à partir de logements qu'ils identifient dans leur patrimoine selon les engagements de chaque réservataire, et sur la base d'un agrément donné par ce dernier, de sélectionner les publics labellisés.

L'atteinte des objectifs de l'accord collectif, par contingent et par bailleur, est évaluée annuellement par la commission plénière de l'accord, sur la base d'un bilan produit par les services de la Ville, et le dispositif peut, le cas échéant, être ajusté en conséquence.

L'ACD, au titre de la catégorie 1, a largement contribué à assurer la fluidité des parcours résidentiels, pour les ménages présents dans les structures d'hébergement et de logement temporaire à Paris : en 2018, 80% des ménages relogés au titre de l'ACD étaient domiciliés dans une structure d'hébergement ou de logement intermédiaire (résidences sociales, pensions de famille, centres maternels, ou hébergés à l'hôtel ou dans le dispositif d'intermédiation locative Louez solidaire et sans risque), 11% dans un logement du parc privé et 5% étaient à l'hôtel.

Le dispositif au titre de la catégorie 2 a également permis le relogement d'occupants d'immeubles traités dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre (327 ménages relogés), et par voie de conséquence, a contribué à la production et à la livraison de programmes neufs de logements sociaux à Paris.

Néanmoins, et malgré les efforts collectifs, les objectifs n'ont été que partiellement atteints, tant en termes de mise à disposition de logements (1 086 en moyenne par an) que de labellisation (1 230 en moyenne par an), les freins étant notamment liés au faible taux de rotation du parc social induisant des possibilités de mise à disposition de logements limitées.

Pour permettre d'améliorer le nombre de relogements des ménages via l'ACD et de respecter l'objectif de relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, des évolutions sont nécessaires, telles que présentées dans les orientations stratégiques.

## **6. Des modalités d'intervention sociale particulièrement riches sur le territoire parisien**

### **a. Des dispositifs parisiens qui accompagnent les publics en difficulté**

Les services sociaux de proximité (SSP) du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CASVP) s'adressent à toute personne rencontrant des difficultés sociales. Ils assurent un accueil inconditionnel et un accompagnement généraliste à destination des Parisiens. Il existe un SSP par arrondissement.

Qu'il s'agisse d'accès au logement pérenne ou de maintien dans le logement, les services sociaux de proximité accompagnent au quotidien les personnes en difficulté. En 2018, plus de 57 300 ménages ont bénéficié d'un accompagnement social. 27 300 interventions avaient été effectuées en matière d'hébergement ou de logement.

L'intervention des SSP est complétée par celle des Espaces parisiens pour l'Insertion, des associations en charge du suivi des bénéficiaires du RSA, mais également du Service social de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) - financée pour partie par le Fonds de solidarité pour le logement de Paris - et de l'Équipe sociale de prévention des expulsions (ESPEX) de la Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé de la Ville de Paris. Ces services interviennent tout particulièrement auprès des ménages non accompagnés par les services sociaux à tous les stades de la procédure (impayés précoces signalés par la CAF, assignation au tribunal pour impayés de loyer et réquisition du concours de la force publique -CFP). Par ailleurs, l'ESPEX assure un rôle d'interface entre les services sociaux parisiens et la préfecture de police par la transmission d'éléments sociaux permettant d'accorder ou non le CFP ou d'accorder ou non des délais à l'expulsion.

Au global, ce sont en 2018 plus de 18 580 signalements qui ont été traités au titre de la prévention des expulsions par l'ensemble des services sociaux parisiens.

## **b. Des accompagnements sociaux spécialisés adaptés aux situations des ménages**

### ***Un engagement sans précédent via l'Accompagnement Social Lié Logement (ASLL) au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement de Paris***

Au-delà de l'intervention des services sociaux généralistes, les ménages peuvent être accompagnés dans le cadre d'un ASLL via les opérateurs conventionnés et financés par la Ville de Paris au titre du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

L'ASLL est une mesure d'accompagnement personnalisée et spécialisée dans le domaine du logement. Il a pour objectif de permettre à un ménage présentant un cumul de difficultés et un besoin d'accompagnement, d'acquérir une autonomie suffisante pour accéder ou se maintenir dans un logement. L'ASLL est distinct de l'action généraliste qui est la prise en charge de l'ensemble des difficultés d'un ménage. Il est réalisé par un travailleur social et sa mise en place est par ailleurs subordonnée à l'adhésion du ménage.

Cet accompagnement peut se mettre en œuvre, à différents stades du parcours résidentiel des ménages :

- au moment de l'accès et durant la période d'accueil dans un logement temporaire,
- au moment de l'accès à un logement durable,
- s'ils sont locataires ou copropriétaires occupants d'un logement durable et confrontés à des difficultés de paiement des loyers et/ou des charges de logement.

La finalité de l'ASLL est, selon la situation du ménage de :

- lui permettre l'accession la plus rapide au logement définitif, lorsqu'il s'agit d'un ménage accueilli en logement temporaire,
- faciliter son accueil par le bailleur,
- garantir son insertion durable dans le logement,
- favoriser son maintien durable dans le logement.

En 2017, 4 130 mesures d'ASLL ont été réalisées (pour 4 681 conventionnées) représentant un peu plus de 5 500 ménages accompagnés. Cela concerne pour 95% des mesures, des ménages hébergés en résidence sociale ou en logement temporaire dont le dispositif Louez Solidaire et sans risque... Les 5% restant concernent des mesures mises en œuvre auprès des ménages accédant à un logement pérenne (principalement le parc social) ou souhaitant s'y maintenir. Pour ces derniers, cet accompagnement spécialisé est associé, pour la majorité, à une prise en charge de la dette locative par le Fonds de solidarité pour le logement Habitat (FSL Habitat).

Les mesures d'ASLL ont une durée pouvant aller jusqu'à un an et peuvent faire l'objet d'une prolongation en fonction des besoins du ménage et de son adhésion à l'accompagnement proposé.

En 2018, ce sont 4 665 mesures qui ont été mises en place (analyse des bénéficiaires en cours).

### ***Un accompagnement spécialisé à destination des ménages Dalo lors de l'accès au logement – L'accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)***

Dispositif financé par l'Etat et mis en place dès 2010, l'accompagnement vers et dans le logement est destiné à favoriser les sorties vers le logement des ménages hébergés en structures d'hébergement et en logement temporaire, prévenir les risques d'expulsion des ménages en difficulté et favoriser le relogement des ménages reconnus prioritaires au titre du Droit au logement opposable (Dalo).

Ces mesures, qui participent à la Stratégie nationale du Logement d'Abord, se situent en complémentarité des actions menées par ailleurs par les acteurs locaux.

L'AVDL intervient essentiellement sous forme de mesures individualisées, à trois moments clés de l'accès au logement : avant le relogement, en vue de préparer le ménage à ses futures obligations de locataires ; lors du relogement, pour faciliter l'appropriation par le ménage de son logement et de son environnement ; dans le logement, pour prévenir ou gérer les incidents de parcours éventuels affectant le paiement de la dépense de logement ou la relation avec le voisinage.

Les axes d'intervention de l'AVDL comprennent ainsi :

- L'utilisation du logement et l'appropriation de l'environnement,
- L'accès aux droits et l'aide aux formalités administratives,
- La prévention des impayés de loyers et le suivi budgétaire,
- L'orientation et la médiation.

La durée de l'accompagnement et son intensité sont de ce fait variables.

L'opportunité de la mise en place d'une mesure d'accompagnement AVDL est déterminée à l'issue d'une phase de diagnostic, dont l'objet est d'identifier si le ménage est d'emblée prêt au relogement ou s'il nécessite au préalable une mesure d'accompagnement. L'intensité (en termes d'heures passées auprès du ménage) et la durée de l'AVDL découlent directement du besoin identifié dans le diagnostic.

La réalisation d'une mesure d'AVDL peut être sollicitée par :

- Les travailleurs sociaux de secteur
- Les gestionnaires de structures d'hébergement et de logement adapté
- Le SIAO
- La commission de coordination des actions de préventions des expulsions (CCAPEX)
- La commission de médiation Dalo
- Les bailleurs sociaux
- Les associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées et agréées par le préfet

Les opérateurs AVDL sont choisis à l'issue d'un appel à projet et désignés pour 3 ans (prochain appel à projets en 2020). Sept opérateurs interviennent aujourd'hui à Paris, dont 3 ont été spécialisés pour la prévention des expulsions.

En 2017, ce sont 1 892 diagnostics qui ont été réalisés et 952 accompagnements préconisés à l'issue des diagnostics, 1 190 accompagnements à fin 2018 (ces accompagnements se stabilisent en moyenne à 1 000 mesures en cours chaque année). Près de 8% des accompagnements ont concernés l'accompagnement dans le logement. 333 ménages ont été suivis dans le cadre d'un relogement.

Concernant le public suivi, la moitié des ménages diagnostiqués sont des personnes seules ; 50% sont déjà locataires, la plupart en difficulté, et 50% se situent au niveau du 1er quartile de ressources au sens de la loi égalité et citoyenneté.

### *Un dispositif d'accompagnement spécifique : les mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP)*

La collectivité parisienne est en charge depuis 2009 de la gestion des mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP), mises en œuvre à la demande des personnes et sur proposition des services sociaux. L'objectif de ce dispositif d'accompagnement est de répondre aux difficultés de gestion des prestations sociales perçues par les personnes et de leur budget. Les services sociaux de proximité sont les principaux prescripteurs mais s'agissant d'un public en grande fragilité, les services sociaux psychiatriques sont également prescripteurs des demandes.

Cette mesure prend la forme d'un contrat, conclu entre le bénéficiaire et le département, et vise à rétablir les conditions d'une gestion autonome des prestations sociales et du budget de l'usager. En 2017, 260 mesures ont été mises en œuvre avec une durée moyenne d'accompagnement de 32 mois.

### *Une indispensable coordination parisienne des interventions sociales permettant une prise en charge des ménages en difficultés*

Au regard de la multiplicité des services sociaux pouvant intervenir auprès des personnes, il existe un fichier de coordination des interventions sociales qui a pour objet :

- d'établir entre tous les services sociaux recensés dans la Ville de Paris, la coordination et l'harmonisation de l'action menée par chacun d'eux,
- de permettre une gestion efficace et rationnelle des interventions sociales existantes, en évitant les doubles interventions, les chevauchements, tout en respectant l'indépendance et la vocation propre de chaque service,
- de garantir le respect des droits des parisiens au regard de leur vie privée.

Le fichier de coordination s'appuie sur ISIS, logiciel d'enregistrement des interventions sociales des services sociaux parisiens et de gestion et notamment des dispositifs du Fonds de solidarité pour le logement Habitat, de l'Accord collectif départemental, de Louez solidaires et sans risque, du Revenu de solidarité active (RSA)... L'accès à ISIS est ouvert aux professionnels, en fonction des métiers exercés et des missions qui leur sont allouées. Paris est divisé en 20 centres de coordination correspondant aux 20 arrondissements. Une 21<sup>ème</sup> coordination a été créée pour les permanences sociales d'accueil (PSA) et les organismes intervenant auprès des personnes sans domicile stable.

Le fichier de coordination permet donc le repérage des acteurs sociaux accompagnant ou non, les personnes en difficulté. Cet outil est particulièrement important dans le champ de la prévention des expulsions car il facilite le traitement rapide des signalements aux différents stades des procédures.

Tout travailleur social, quel que soit son organisme d'appartenance (association, bailleur, etc.) peut consulter la plateforme afin de connaître les éventuels accompagnements dont bénéficient les ménages en difficulté.

En conclusion, concernant les interventions des services sociaux, quel que soit le service social intervenant, les travailleurs sociaux s'attachent à tout mettre en œuvre pour prévenir le risque d'expulsion locative qui aboutirait pour les ménages en difficultés sociales et financière à la perte du logement. L'intervention des services sociaux consiste donc à les accompagner dans la résolution de leurs difficultés parfois complexes. Ainsi, le travail autour de l'insertion sociale et professionnelle, l'ouverture des droits ainsi que la saisine des dispositifs du Fonds de solidarité pour le logement Habitat, ou de l'Accord collectif départemental, sont des orientations de travail convenues avec les ménages, qui nécessitent une réelle adhésion de leur part. En effet, l'adhésion du ménage au soutien apporté et aux conseils et orientations proposées est un facteur incontournable pour l'atteinte des objectifs définis avec les personnes, qui doivent rester actrices de leurs parcours vers l'autonomie.

### *Des actions en direction des ménages souffrant de troubles psychiques ou psychologiques permettant l'accès ou le maintien dans le logement*

Il s'agit d'une part du dispositif de logements accompagnés pour l'inclusion des personnes souffrant de troubles psychiques. Sur la base de 34 logements mis à disposition par la Ville de Paris et la Préfecture, situés dans les 11<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements, ce projet d'intermédiation locative a pour objectif de :

- faciliter l'accès au logement des personnes inscrites dans un parcours de soins psychiatriques (service de soins, centres de postcure, autres...), associé à la mise en œuvre d'un accompagnement adapté à leur situation permettant une autonomisation progressive de la personne,
- favoriser le maintien dans le logement social de locataires souffrant de troubles psychiques afin de permettre l'accès aux soins psychiatriques assurés par la psychiatrie de secteur quand cela sera nécessaire. Les bailleurs sociaux eux-mêmes auront la possibilité de signaler des locataires relevant de leur parc dans le cadre du dispositif de la « passerelle inversée ».

À ce jour, 10 logements ont été captés dont 2 logements de type F4 destinés à la colocation.

Il s'agit d'autre part, de l'action des « Équipes de Liaison Intersectorielle et d'Accompagnement entre Habitat et Soins » (ELIAHS) mise en place à titre expérimental, permettant l'intervention de professionnel.le.s du secteur psychiatrique auprès des personnes en difficultés psycho-sociales domiciliées dans les 13 et 20<sup>èmes</sup> arrondissements, signalées par les bailleurs sociaux. Compte tenu des résultats positifs de cette action, une extension est prévue pour les locataires du 19<sup>ème</sup> arrondissement en septembre 2019. En effet, sur 285 signalements enregistrés en 2 ans, 73% des locataires ont pu être rencontrés. 42% étaient déjà connus des services de psychiatrie et cette action de « l'aller Vers », a permis de limiter fortement le nombre d'hospitalisation pour la mise en place d'une prise en charge.

Enfin, dans le cadre du groupe « Logement » issu de la convention cadre entre la Ville de Paris et le Groupement hospitalier de Territoire Paris – Psychiatrie & Neurosciences, une réflexion est en cours sur le sujet des situations de « Diogène », dans l'objectif de créer une équipe d'intervention spécifique.

#### **c. Des aides financières permettant de soutenir les ménages dans leur dépenses liées au logement et en cas de difficulté**

Le CASVP assure la délivrance d'aides facultatives liées au logement dans le cadre du règlement municipal (avec comme condition commune d'habiter depuis 3 ans à Paris et de résider sur le territoire de manière régulière). Ces aides, adaptées en fonction de la situation familiale, des ressources du foyer, de l'âge ou d'un handicap, sont versées mensuellement en complément des allocations logement versées par la Caisse d'Allocations Familiales. Plus de 42 000 foyers parisiens bénéficient ainsi de ces aides au logement.

Les CASVP d'arrondissements peuvent être amenés à délivrer des aides financières ponctuelles en cas de difficultés temporaires du foyer. Ainsi, en 2018, près de 1 400 allocations exceptionnelles (AE) et plus de 300 allocations d'aide sociale à l'enfance (ASE) ont été attribuées aux parisiens pour l'aide au paiement du loyer. En termes d'aides à l'aménagement/équipement du logement, le CASVP a attribué près de 2 800 aides financières (AE + ASE).

Les aides du Fonds de solidarité pour le logement Habitat (FSL) sont particulièrement sollicitées dans le cadre de la prévention des expulsions. En 2018, près de 4 000 aides ont été allouées dont 56% pour le maintien dans le logement. En outre, plus de 13 500 aides ont été allouées au titre du FSL Énergie, ce qui contribue à soutenir les ménages dans le règlement de leur facture d'énergie.

#### **d. De nombreux acteurs impliqués en matière de prévention des expulsions et de maintien dans le logement**

##### *Des engagements en faveur du maintien dans le logement des ménages en difficulté*

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a permis de passer, dans le domaine du traitement des expulsions, d'une logique de sécurité publique à une logique de prévention en instaurant les chartes départementales de prévention des expulsions.

Dès sa mise en place à Paris en 2001, la loi a été un cadre partenarial précurseur pour les acteurs de la politique de prévention des expulsions et d'insertion par le logement, favorisant la coordination des dispositifs et des actions afin d'éviter la survenue des expulsions des ménages en difficulté.

Cette volonté d'agir s'est traduite, dès 2001, par la signature d'une charte parisienne de lutte contre les expulsions locatives qui s'est intégrée aux engagements du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) parisien. En décembre 2017, une nouvelle charte a été signée avec pour ambition d'élaborer une véritable stratégie partagée de la prévention des expulsions et diminuer significativement le nombre d'expulsions effectives à Paris. D'une durée de 6 ans, elle se décline en 5 orientations (Mieux connaître les expulsions locatives ; Améliorer la coordination des acteurs ; Renforcer la communication et l'accès aux droits pour tous les ménages menacés d'expulsion ; Améliorer les pratiques des bailleurs privés et sociaux ; Développer les outils à disposition de la CCAPEX pour exercer son rôle de coordination de la politique de prévention des expulsions) et 24 actions.

Les résultats de la mobilisation de l'ensemble des acteurs a ainsi permis de réduire les concours de la force publique accordés de 7% et les expulsions effectives de 10% entre 2017 et 2018. En outre, le nombre d'expulsion entre 2006 et 2018 a diminué de 40%.

#### PARIS

Assignations		Commandements de quitter les lieux		Concours de la Force Publique demandés		Concours de la Force Publique accordés		Expulsions effectives	
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
5 466	5 806	3 634	3 456	3 840	3 654	2 918	2 703	1 229	1 105
6%		-5%		-5%		-7%		-10%	

Sources : CRHH - Bilan 2018

Si l'on se réfère toutefois aux tendances généralement observées sur les 5 dernières années, les assignations ont accusé une baisse de 183% entre 2014 et 2018, les commandements de quitter les lieux de 224% et les réquisitions du concours de la force publique de 12% sur la même période.

#### *L'action de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX)*

Depuis 2009, chaque département, en vertu de la loi du 25 mars 2009 (MOLLE), doit se doter d'une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX). Co-présidée par le Préfet et le président du Conseil départemental, elle est composée de représentants des organisations représentatives des locataires et des propriétaires, de la CAF, de l'UDAF, de l'ADIL de Paris, de la Banque de France, d'Action Logement, de la préfecture de police et des structures de conseil et d'accompagnement juridique, d'associations en charge de l'insertion sociale et par le logement des personnes défavorisées, etc.

La CCAPEX a une double mission :

- coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et la charte pour la prévention des expulsions et mobiliser les acteurs du département autour de la stratégie ainsi définie ;
- examiner des situations individuelles de ménages menacés d'expulsion et émettre des avis et des recommandations à l'intention de l'ensemble des acteurs de la prévention sur la base de saisine par le locataire lui-même, le bailleur, la caisse d'allocations familiales, les services sociaux, la commission de surendettement etc. Ces avis et recommandations peuvent porter sur des domaines variés (ouverture de droits, relogement, délais à l'expulsion, suspension de la procédure d'expulsion, acceptation du FSL Habitat...).

La CCAPEX est compétente sur tout type de procédures (impayés au sens large c'est-à-dire portant sur les loyers du parc privé et social, mais aussi sur la sous-location et les logements temporaires ; congés pour vente ou reprise personnelle ; troubles de jouissance) et à tout stade la procédure.

L'enjeu actuel, rappelé dans la nouvelle charte de prévention des expulsions, est de la faire intervenir plus en amont au stade des commandements de payer, afin de favoriser autant que faire se peut le maintien du ménage dans son logement.

Les lois Alur et Elan ont, par ailleurs, fortement impacté les possibilités d'intervention de la CCAPEX : possibilités d'alerte auprès de la commission de la part de la CAF, du FSL, de la commission de médiation Dalo ; meilleure liaison entre procédure d'expulsion locative et procédure de surendettement...

La CCAPEX examine en moyenne entre 450 et 500 nouveaux dossiers par an et organise un suivi à 6 mois des situations examinées.

En parallèle de l'intervention de la CCAPEX, et pour accompagner en particulier les ménages Dalo menacés d'expulsion en situation complexe, la DRIHL a mis en place, dès 2013, et en relation étroite avec les cabinets du préfet de région et du préfet de police, un suivi particulier de ces ménages et, à partir de 2015, a constitué une équipe dédiée, à laquelle sont associés Banque de France, Ville de Paris (DASES), CAF,

opérateurs AVDL spécialisés, afin de promouvoir une action « d'aller vers » plus systématique en direction de ménages qui se sont le plus souvent isolés et repliés sur eux-mêmes au regard des difficultés qu'ils rencontrent. Cette action spécifique a permis la réactivation de démarches de traitement des dettes locatives, voire l'engagement d'une procédure de surendettement, la réactivation d'un accompagnement social et a favorisé plus d'une centaine de relogements à ce jour. Le principe de ce traitement des situations complexes a été inscrit dans la nouvelle charte de prévention des expulsions.

\* \* \*

### - LES ENJEUX AU REGARD DU DIAGNOSTIC PRÉSENTÉ-

A travers les éléments du diagnostic, il apparaît que certaines spécificités territoriales sont à prendre en compte dans la déclinaison des orientations stratégiques qui suivent :

1 / Malgré des revenus médians supérieurs à la moyenne nationale et francilienne, le territoire parisien est marqué par de fortes disparités socio-spatiales invitant à **une approche infra-communale des politiques d'attribution des logements** ;

2 / Le décalage entre l'offre de logement social, malgré les efforts réalisés, et la demande (rapport de 1 à 24) rend nécessaire la priorisation des publics ;

3 / L'évolution des loyers du parc privé et des prix à l'acquisition et la rareté des grands logements rendent difficile le maintien des familles. Au regard de ce constat, elles apparaissent **comme un des publics prioritaires pour maintenir une mixité sociodémographique indispensable au territoire parisien** ;

4°/ Dans un contexte marqué par des prix/m<sup>2</sup> à la location des logements du parc privé élevés, malgré les effets attendus relatifs à la remise en place de l'encadrement des loyers, **la production d'un parc social abordable aux ménages aux ressources modestes ou issus d'une classe moyenne fragile, doit rester une priorité** ;

5°/ **L'accompagnement social doit pouvoir être mobilisé et adapté en fonction des difficultés rencontrées par les ménages lors de l'entrée, mais également pour favoriser le maintien, lorsque cela est possible, dans un logement** ;

6°/ L'assurance d'un service public de qualité passe notamment par une attention apportée aux conditions de vie des agents nécessaires à leur fonctionnement dit également « travailleurs clés ». En ce sens, la stabilisation professionnelle des agents, notamment ceux disposant de revenus difficilement compatibles avec le coût du parc privé parisien, des déplacements et des équilibres vie privée / vie professionnelle sont **des enjeux pour la collectivité parisienne, l'État et l'ensemble des partenaires et doivent être pris en compte dans la politique de peuplement et les politiques sociales des employeurs parisiens** ;

7 / **Pour évaluer les effets des critères de priorisation et du respect des objectifs, il est indispensable d'améliorer la connaissance, notamment par la mutualisation des données des acteurs (réservataires et bailleurs).**

## LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

## II. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Malgré les efforts de la Ville de Paris, de l'Etat, des réservataires, des bailleurs et des associations intervenant dans le champ de l'habitat et du logement, pour enrayer certains phénomènes décrits dans le diagnostic, force est de constater qu'une nouvelle étape doit être franchie avec pour appui les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté.

Il s'agit, pour l'ensemble des membres de la Conférence du logement de Paris, de proposer des orientations pour les prochaines années qui permettront tout à la fois de favoriser l'accès au logement des ménages à faibles ressources, de proposer un accompagnement adapté à tout moment du parcours résidentiel, tout en développant les actions favorisant la mixité sociale et l'équilibre socio-économique et démographique des quartiers parisiens. Les orientations stratégiques pourront, en fonction des nouvelles réglementations et des évolutions constatées, évoluer au gré des besoins identifiés.

### 1. Orientation 1 – Favoriser le vivre ensemble par une politique de rééquilibrage territorial

#### a. Mettre en place une politique d'attribution équilibrée

Malgré la politique extrêmement volontariste de production de logements sociaux, la constante augmentation de la demande et le faible taux de rotation rendent structurel le décalage entre offre et demande. De ce fait la politique d'attribution devient centrale en ce qu'elle doit non seulement permettre de « cibler » les publics prioritaires tels que définis par la loi, mais aussi répondre aux enjeux spécifiques qui se posent pour chacun des réservataires, tout en veillant à lutter contre les effets de ségrégation sociale.

#### *Vers la recherche d'une complémentarité des objectifs : du relogement des publics prioritaires à la construction de la mixité et au maintien des familles*

##### ➤ Les publics prioritaires tels que définis par la Loi

L'accès au logement des publics prioritaires mobilise depuis plus de deux décennies pouvoirs publics et bailleurs sociaux. Cette mobilisation s'est notamment traduite :

- Par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, prescrivant l'adoption dans chaque département d'un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées et la création d'un Fonds de solidarité logement ;
- Par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions introduisant la mise en place des accords collectifs départementaux, dispositif contractuel entre l'État et les bailleurs sociaux visant à permettre l'accès au logement de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ;
- Par la loi n°2007-290, instituant le droit au logement opposable, permettant aux ménages confrontés à des difficultés spécifiques de logement, de déposer un recours afin de bénéficier d'une offre adaptée de logements dans des délais légaux ;
- Par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui liste précisément les publics prioritaires et fait disparaître l'accord collectif départemental au profit d'une convention d'attribution devant être adoptée par les membres de la conférence du logement qui décline par ailleurs les objectifs chiffrés et les modalités de relogement de ces publics entre réservataires et bailleurs. Elle introduit également une nouvelle appréhension des publics prioritaires définis par leur niveau de ressources et fixe des objectifs quantifiés et territorialisés ;

**Ainsi, au titre de l'article 441-1, sont prioritaires les publics suivants :**

- ✓ les personnes bénéficiaires d'une décision favorable Dalo ;
- ✓ les personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ✓ les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- ✓ les personnes mal logées ou défavorisées et les 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 ;
- ✓ les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- ✓ les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- ✓ les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- ✓ les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- ✓ les 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 des interdictions (une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ou une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime) ;
- ✓ les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- ✓ les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- ✓ les 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 ;
- ✓ les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- ✓ les personnes menacées d'expulsion sans relogement.

### **Des objectifs réglementaires pour combiner le droit au logement et la mixité sociale**

Aussi, les actions de la conférence du logement devront s'attacher à atteindre les objectifs de la loi égalité et citoyenneté et amendés par la loi Elan. Ces objectifs combinent le droit au logement et la mixité sociale afin que l'attribution des logements sociaux favorise l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble du territoire parisien à toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

Ces objectifs sont les suivants :

1. Au moins 25% des attributions suivies de baux signés dans des logements situés hors quartiers prioritaires politique de la ville (QPV), quartiers de veille active (QVA) et ex zones urbaines sensibles (ex ZUS) doivent bénéficier aux demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile des revenus des demandeurs ou aux ménages relogés dans le cadre d'opérations ANRU.
2. Au moins 50% des attributions réalisées dans les QPV, QVA, ex ZUS doivent bénéficier aux demandeurs n'appartenant pas au 1<sup>er</sup> quartile des revenus des demandeurs ;

3. Au moins 25% des attributions de chaque réservataire (État/Ville/Action logement/logements non réservés et repris pour un tour) doivent bénéficier aux demandeurs reconnus Dalo ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires au titre du CCH, article L.441-1.

Les bailleurs et les réservataires, dont notamment la Ville de Paris, l'Etat et Action Logement, s'engagent, dès à présent, à mobiliser les moyens nécessaires afin que 25% des baux signés concernant des logements situés hors des quartiers prioritaires tels que définis par la loi Elan bénéficient à des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quartile et que 25% des attributions de chaque réservataire permettent le relogement des demandeurs reconnus prioritaires au titre du Dalo ou, à défaut, correspondant aux publics prioritaires mentionnés par le CCH.

Pour rappel, en Ile-de-France, les quartiles des revenus des demandeurs sont calculés à l'échelle régionale et déterminés pour l'année 2018 par l'arrêté préfectoral du 24 avril 2018 :

Plafond du 1<sup>er</sup> quartile : 9 345 €/UC/an soit 778,75 €/UC/mois

Plafond du 2<sup>ème</sup> quartile : 13 718 €/UC/an soit 1 143 €/UC/mois

Plafond du 3<sup>ème</sup> quartile : 18 720 €/UC/an soit 1 560 €/UC/mois

## **b. Favoriser le repérage et l'accompagnement des publics prioritaires**

### *Vers un nouveau dispositif : l'Accompagnement et le Relogement des Publics Prioritaires (l'ARPP)*

Les partenaires de l'ACD ont décidé, dès l'été 2018, d'élargir le dispositif aux ménages reconnus Dalo entre 2008 et 2010 et n'ayant pas encore été relogés (sans autre condition) et aux ménages dont les ressources sont au moins équivalentes au revenu social d'activité et hébergés en structures d'hébergement depuis au moins 3 ans.

L'ACD actuel, prolongé par avenants et en conformité avec les dispositions de la loi égalité et citoyenneté prendra fin lors de la signature de la convention d'attribution qui déterminera les nouvelles modalités de priorisation des publics.

Afin d'améliorer le relogement des ménages en difficulté et de respecter l'objectif de relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, les membres de la conférence du logement ont souhaité poursuivre les travaux engagés en 2018. La finalité est de faire du dispositif d'Accompagnement et de relogement des publics prioritaires (ARPP) l'outil principal d'atteinte des objectifs de relogement des plus fragiles, les attributions de droit commun contribuant également au relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Sur cette base il s'agira de proposer :

- Le maintien du système de labellisation gage d'un travail partenarial efficace et garantissant un relogement par les bailleurs dans un délai resserré notamment par le principe de la qualification (obtention des pièces administratives permettant de vérifier les informations déclaratives du dossier) de la demande de logement social (DLS) ;
- Le maintien des objectifs en matière de mises à disposition de logement (issus de la rotation du parc et des nouvelles livraisons) et de relogements (2 000 par an) en mettant en place les conditions de l'atteinte des objectifs, en premier lieu et de manière immédiate ;
- De maintenir les critères généraux d'accès au dispositif sans différencier les catégories 1 et 2 compte tenu notamment de l'évolution positive de la situation en matière de résorption de l'habitat insalubre et de chercher les moyens pour faciliter et fluidifier l'accès au dispositif (simplification du dossier ACD) ;
- De conserver les publics cibles (y compris les victimes de sinistres et/ou d'habitat indigne) tout en élargissant l'accès aux publics relevant du 1<sup>er</sup> quartile faisant ainsi tomber de facto la condition de ressources minimum, l'obligation que les revenus soient issus du travail et de temporalité pour certains cas de figures (sortants d'hébergement et de résidences sociales aux minimas sociaux) ;
- De territorialiser les objectifs de relogement des publics appartenant au 1<sup>er</sup> quartile en ne leur proposant que des logements situés hors géographie prioritaire.

- De garantir un relogement dans un délai resserré en maintenant la qualification de la DLS post labellisation (en cas d'évolution de la situation familiale, des ressources, de l'état de santé...),
- De garantir et de sécuriser l'entrée et le maintien dans le logement par le financement par la Ville de Paris, au titre du FSL, de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL), et par l'État de mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour les publics reconnus Dalo.

S'il est aujourd'hui complexe d'identifier et de comptabiliser le nombre de ménages demandeurs d'un logement social éligible à ce dispositif élargi, on peut à ce stade indiquer que près d'une personne labélisée ACD sur cinq appartient déjà au 1<sup>er</sup> quartile et que l'extension devrait, a minima, doubler le public potentiel. Il semble également important de souligner que l'actuel ACD est un outil indispensable permettant d'assurer la fluidité de dispositifs d'intermédiation locative, dont Louez solidaire et sans risque, et de reloger des ménages du 2<sup>ème</sup> quartile qui, au regard de leurs faibles ressources, doivent également pouvoir continuer à bénéficier d'un tel dispositif.

Une rencontre avec les partenaires mi-mars a permis de partager les attentes quant aux évolutions nécessaires du dispositif afin de favoriser le relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. En attendant l'adoption, et sa signature, de la convention d'attribution par les réservataires et les bailleurs, qui se substituera à l'actuel ACD, il a été proposé de faire évoluer l'ACD dans les meilleurs délais. L'objectif serait de 2 000 relogements par an (35% pour l'Etat, 35% pour la Ville de Paris, 17,5% pour Action Logement et 12,5% pour les bailleurs). L'évolution de l'ACD intégrera également des modalités permettant l'accès au logement des personnes sans abri, en lien avec l'expérimentation menée depuis deux ans par la Ville de Paris, l'Etat et les associations<sup>20</sup>. Enfin, des logements dans les programmes neufs seront dorénavant réservés à ce public.

Les logements du contingent préfectoral mis à disposition devront permettre le relogement de ménages du 1er quartile, Dalo ou sortants d'hébergement.

Le repérage du besoin d'accompagnement social des ménages et la mobilisation de l'AVDL et de l'ASLL resteront un axe central du dispositif.

Enfin, le maintien du socle existant de l'ACD (publics cibles) avec un élargissement de celui-ci sous le prisme des ressources devrait à la fois permettre l'atteinte des objectifs et éviter l'embolie du dispositif s'agissant d'un outil qui doit à la fois permettre de reconnaître le label prioritaire mais aussi se concrétiser en relogement réel dans un délai resserré.

### c. Une politique d'attribution favorisant la mixité sociale des quartiers

Pour permettre une véritable mixité sociale dans les quartiers QPV/QVA et répondre à l'objectif de la Loi Egalité et Citoyenneté qu'au moins 50% des attributions en QPV/QVA bénéficient à des ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles, la mise en place de mesures incitatives permettant notamment de limiter les refus de propositions de logement dans des quartiers trop souvent stigmatisés doit constituer une des actions partagées facilitant l'atteinte des objectifs.

En effet, certains quartiers parisiens, qu'ils soient situés en politique de la Ville ou non, souffrent d'une image détériorée. À l'instar des phénomènes d'évitement scolaire, reposant sur des représentations négatives de certains établissements, certains quartiers sont « évités ». La part des refus liés à l'environnement ou la localisation représente ainsi près de 15% de l'ensemble des refus s'agissant des logements proposés relevant du contingent de la Ville de Paris.

Pour autant, à en juger par l'ensemble des enquêtes sociales menées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain faisant apparaître le souhait majoritaire des ménages d'être relogés dans le quartier, il semble que la connaissance du quartier joue un rôle important, relativisant les représentations négatives qui peuvent lui être associées, en particulier par des ménages n'y résidant pas.

La Ville de Paris comme l'État considèrent que la mise en place de solutions de « location choisie » (LOC'annonces, Balae) apporte une réponse efficace aux refus d'attribution de logement sociaux. Ces outils

<sup>20</sup> 25 baux signés dans le cadre de cette expérimentation

peuvent également permettre de véhiculer des informations sur les opportunités offertes par les quartiers d'habitat social et peuvent ainsi constituer le premier maillon d'une chaîne d'action visant à améliorer l'image de ces quartiers.

La Ville de Paris, l'État, l'ANRU, l'ANAH, Action logement et les bailleurs sociaux interviennent massivement depuis plusieurs dizaines d'années en faveur de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie (opérations de résorption de l'habitat insalubres dans les années 1980, opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé depuis les années 1990, lancement en 2002 des grands projets de renouvellement urbain (GPRU), signature à compter de 2007 des convention du programme national de rénovation urbaine, etc.). Ces différents dispositifs ont permis une amélioration significative du cadre de vie des parisiens. Des défis restent cependant toujours à relever afin d'offrir aux habitants des quartiers populaires des conditions de vie similaires à celles constatées dans d'autres secteurs de la capitale. A cet effet, en complément des politiques de droit commun menées à l'échelle du territoire, la Ville de Paris et l'État mettent en place avec le concours des bailleurs sociaux et dans le cadre du contrat de ville 2005-2020 des actions de gestion urbaine de proximité dont l'objectif est d'apporter une solution rapide et coordonnée aux principaux problèmes de ces quartiers (mise en place du GPIS dont l'action s'étend également en dehors des quartiers prioritaires, dispositif « tous mobilisés », amélioration de la qualité de service des immeubles de logement social grâce à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, marches exploratoires avec les habitantes, partenariats avec les associations locales, etc.). En complément de ces réponses organisationnelles, des investissements financiers importants sont également mobilisés sur des projets d'amélioration du cadre de vie (budget participatif, soutien à la rénovation et à l'aménagement des pieds d'immeubles, etc.) et sur le renouvellement urbain des 5 projets parisiens retenus au titre du nouveau programme national de l'ANRU (autour d'un demi-milliard d'euros), dont la validation est prévue dans le courant de l'année 2019. Enfin, le rôle prépondérant de l'offre scolaire dans le choix résidentiel des familles invite à développer des actions spécifiques permettant le développement et la valorisation de l'offre scolaire et éducative.

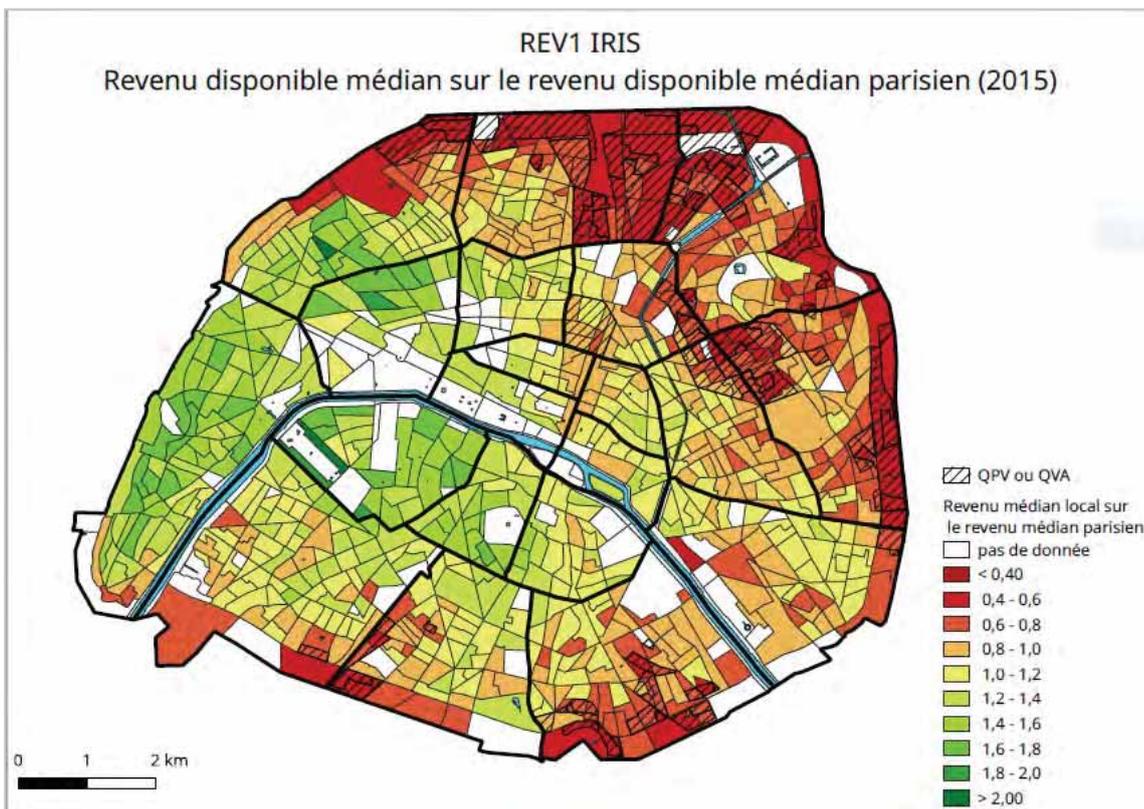
### *Une politique incitative et territorialisée :*

- **La mise en place d'un indicateur permettant de favoriser la mixité d'un quartier : le revenu médian disponible à l'IRIS**

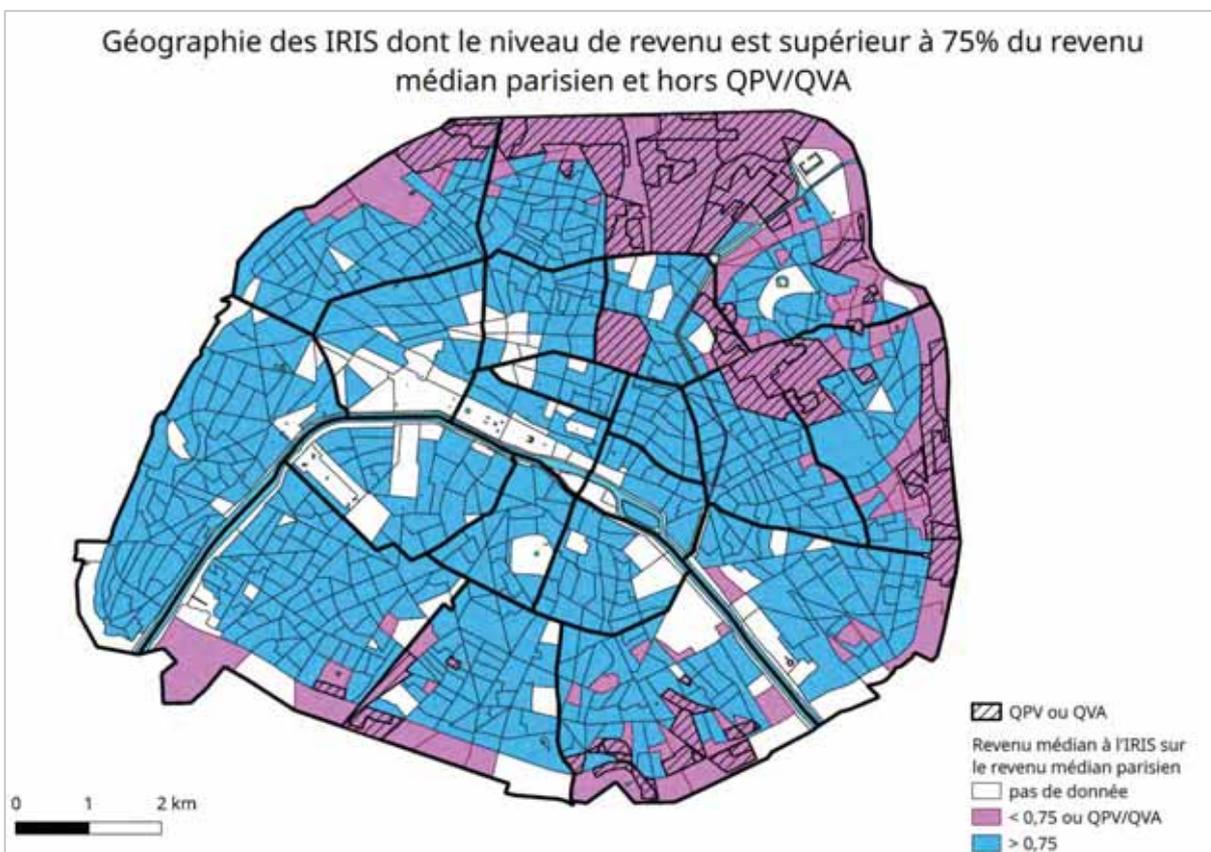
Afin d'asseoir une politique parisienne de peuplement qui, tout en répondant aux objectifs de la loi, permette de favoriser efficacement la mixité sociale, la Ville de Paris propose de définir une géographie spécifique allant au-delà des seuls QPV/QVA. En effet la géographie prioritaire telle que définie par la Loi ne reflète que très relativement la spécificité du territoire parisien et les évolutions parfois récentes de la sociologie de certains de ces quartiers. Aussi un découpage infra communal, épousant plus finement l'hétérogénéité socio-spatiale du territoire semble indispensable.

Afin d'obtenir une échelle fine, il est proposé de réfléchir à l'IRIS, et de calculer un revenu médian disponible rapporté au revenu médian disponible parisien à l'IRIS. À partir de cet indicateur, la définition d'une géographie de territoires à prioriser se dessine. Elle comprend les QPV/QVA, conformément à la loi, mais également les IRIS des quartiers au nord-est de Paris (18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>), une partie des 13<sup>ème</sup> et du 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements.

L'ensemble des réservataires s'engagent à inscrire leurs décisions d'attributions de logements dans cette géographie. Le partage des données relatives à ces attributions sera partagé de manière régulière, transparente et exhaustive avec l'ensemble des acteurs de la conférence du logement.



Un seuil de 0,75 retenu correspond à une géographie où la moitié de la population dispose de ressources strictement inférieures d'au moins un quart au revenu médian parisien.



## ➤ Des orientations en matière de désignation et d'attribution incitatives

Dans les territoires pour lesquels le revenu médian à l'IRIS est inférieur à 0,75 du revenu médian parisien, il est proposé de mettre en œuvre une politique incitative de désignation. Sans en faire des automatismes, plusieurs orientations viseront à inciter les ménages relevant de plafonds PLS à accepter des offres de logement relevant du contingent de la Ville de Paris dans ces territoires fragiles :

1. Attribuer les logements PLS aux demandeurs dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS et sous plafonds PLS : il est arrivé que pour favoriser l'accès au logement de ménages demandeurs relevant de plafonds plus faibles, l'attribution d'un logement PLS bénéficie à un ménage ne relevant pas strictement de la catégorie PLS, mais de niveau PLUS, voire PLAI, sous réserve de taux d'effort acceptable. Pour renforcer la mixité sociale dans les territoires fragiles identifiés, il est proposé de respecter ce principe ;
2. Favoriser la désignation de ménages dont le taux d'effort pourrait être réduit à 20% ;
3. Désigner des ménages dont la composition est inférieure à la typologie du logement (ex : T3 pour un couple).

### *Revaloriser l'image de certains quartiers :*

Ces mesures incitatives, visant à la diversification des profils des ménages devront également s'accompagner de la mise en place d'une véritable stratégie de marketing territorial. Ainsi, l'ensemble des logements PLS de ces territoires cibles seront prioritairement publiés sur LOC'annonces. Ces annonces seront implémentées d'informations relatives aux services publics de proximité (crèches, écoles, collèges, équipements culturels et sportifs). Outre une cartographie proposant une visualisation des différents services publics de proximité, une description de l'offre scolaire établie à partir des fiches établissement est actuellement en cours de réalisation et devrait prochainement être mise en ligne.

Cette évolution constitue une étape qu'il conviendra d'enrichir y compris par des actions de communication innovantes et ciblées permettant de garantir des relogements efficaces tant du point de vue des profils de locataires que de la maîtrise du délai de vacance. Le plan partenarial de gestion de la demande permettra de recenser et consolider l'ensemble des actions et projets dans ce sens.

### **d. Favoriser la mixité à travers une politique de mutation au sein du parc social**

Les locataires du parc social représentent près d'un quart de l'ensemble des demandeurs de logement. L'évolution de la composition familiale, les problèmes liés à l'environnement ou au voisinage et les problématiques liées à la santé, au vieillissement et au handicap sont les principaux motifs de demande de mutation. Le taux de mutation en 2018 sur le contingent de la Ville s'élève ainsi à 27% (baux signés par des ménages déjà locataires du parc social).

La Ville de Paris favorise la politique de mutation au sein du parc social de longue date : à partir de 2009 une première charte encourage les mutations au sein du parc social. Les principes de la charte se modernisent et la Ville proposent à ses partenaires que sont l'Etat et 19 bailleurs sociaux (depuis, certains ont fusionné) de s'engager ensemble à travers une charte rénovée et innovante en 2015. Le bailleur est l'acteur de proximité qui dispose à la fois de la connaissance large et actualisée des logements qui se libèrent et de ses locataires, demandeurs de mutation. Fort de ce constat partagé, la Ville et l'Etat délèguent aux bailleurs le soin de proposer des mutations dès réception du congé de logement sur leur contingent respectif. C'est le principe de gestion déléguée qui est appliquée pour 25% des logements qui se libèrent du contingent de la Ville et 20% pour l'Etat (10% dans les programmes neufs). La charte assouplit la règle de gestion des contingents puisqu'elle permet aux bailleurs de proposer des mutations inter réservataires, le logement libéré revenant pour un tour au réservataire qui s'est vu capté son logement. Ce cadre préfigure la gestion en flux déléguée.

La mobilité dans le parc social est un gage de fluidité et d'adaptation des logements à la composition familiale des ménages.

Ces enjeux sont également portés par Action Logement et l'AORIF à travers son engagement dans le cadre d'un protocole régional récemment signé avec L'Etat.

Demain ces différents engagements seront repris dans la convention d'attribution. Aussi les partenaires de la conférence, et en premier lieu les bailleurs et les réservataires, se fixent pour ambition de conforter, dans la convention d'attribution, des objectifs quantifiés de mobilité dans le parc social en s'appuyant sur un dispositif unique et partagé dans le cadre actuel de la délégation de contingent. Cette ambition s'accompagne d'un objectif d'efficience qui s'appuiera notamment sur un processus fluide et lisible visant en outre à s'inscrire dans les objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté en matière de publics prioritaires et de la cotation telle qu'elle sera travaillée en vue de la mise en œuvre de la loi Elan.

**Dans ces conditions 6 axes de travail peuvent d'ores et déjà être identifiés :**

1. Les mutations doivent être un levier pour reloger hors QPV QVA des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile. En s'appuyant sur les CALEOL (commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) mise en place par la loi Elan et l'ensemble des actions et engagements de chacun autour de la qualification de la demande de logement, les bailleurs pourront mieux identifier ce public et faciliter sa mobilité. La convention d'attribution devra fixer un objectif chiffré aux bailleurs sur ce point.
2. Afin de ne pas mettre en concurrence les demandeurs de logement et de s'inscrire dans les objectifs de la charte des mutations parisiennes ainsi que du protocole régional signé entre l'Etat et Action Logement, la convention d'attribution organisera les conditions de mobilisation du parc de logements sociaux parisiens pour réaliser les mutations. Dans la mesure où ce public est connu des bailleurs, cette convention organisera les conditions d'une gestion déléguée des désignations.
3. Les attributions devront se faire sur la base de la grille de cotation selon les règles traditionnelles d'attribution du logement social avec un minimum de 3 candidats par logement. Le processus d'information et d'agrément du réservataire devra être précisé dans la convention d'attribution.
4. Afin de maintenir la dynamique portée collectivement du logement voulu, l'ensemble des outils existants devra être mobilisé : la grille de cotation en fonction des modalités prévues par le décret attendu prochainement, Échanger Habiter et enfin LOC'annonces portail sur lequel les bailleurs pourront directement proposer des logements à la mutation. A travers ces outils c'est aussi la recherche du développement des mutations inter-bailleurs qui est attendue.
5. Donner davantage de visibilité et place aux dispositifs de la location voulue au sein du parc et conduire le locataire à les utiliser.
6. La perspective du dossier partagé doit conduire l'ensemble des acteurs à travailler à une plus grande transparence sur le processus de mutation de sorte que chaque proposition devra être renseignée dans les outils. Cela constituera une évolution positive au regard de la situation actuelle puisque les propositions de mutations faites aux demandeurs et refusées ne sont pas toujours présentées en CAL.

L'ensemble de ce dispositif devra s'entendre en complémentarité avec « Échanger Habiter ». Le locataire, demandeur de mutation, est acteur de son parcours résidentiel. Il peut échanger son logement avec un locataire, à condition de respecter les plafonds de ressources en vigueur et l'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement. Ce système promeut les échanges inter bailleurs.

L'efficacité et la complémentarité de ces outils au service des mutations devront être renforcées par la mise en œuvre collective d'un plan de communication partagé auprès des demandeurs et locataires.

**e. Mieux prendre en compte la spécificité scolaire parisienne**

Les phénomènes de ségrégations scolaires et résidentielles sont très intriqués. La moitié de cette ségrégation scolaire au collège est imputable à la sectorisation, l'autre moitié étant imputable aux stratégies d'évitement dans les établissements privés. L'image des établissements joue non seulement un rôle sur le marché immobilier (effet communément appelé « effet cartable »), mais également sur le choix résidentiel des familles, contribuant ainsi à renforcer la ségrégation résidentielle.

La spécificité de l'offre scolaire parisienne et la nécessité de placer la mixité des publics scolaires au centre du projet éducatif invitent donc à prolonger et renforcer la très forte mobilisation de la collectivité parisienne sur le sujet, qui s'est récemment traduite par la mise en place de l'Observatoire parisien de la mixité sociale et de la réussite éducative, en lien avec l'Éducation nationale.

L'établissement d'un diagnostic croisé visant à affiner les logiques et la territorialité des processus ségrégatifs (scolaires et résidentiels) et à modéliser les interactions qui les gouvernent, devra permettre d'établir un plan d'actions global centré sur des secteurs prioritaires, en prenant notamment appui sur les dispositifs « Tous mobilisés »<sup>21</sup>.

#### **f. Définir des orientations visant à favoriser la mixité sociale des quartiers NPNRU**

Les opérations de renouvellement urbain ont la particularité de se développer sur un tissu urbain constitué et visent tout à la fois l'amélioration des conditions de vie des habitants en place, le désenclavement des quartiers et l'apport d'une nouvelle mixité sociale et fonctionnelle au sein de ces derniers.

Les projets de renouvellement urbain retenus au titre du NPNRU à Paris, plus spécifiquement le PRIN des Portes du 20<sup>ème</sup> et les PRIR Bédier-Oudiné et Portes du 18<sup>ème</sup>, sont représentatifs en la matière avec une attention toute particulière portée à la qualité des trajectoires résidentielles des locataires présents sur site et un effort singulier sur la diversification sociale à court et moyen termes.

Si des solutions permettant de maintenir sur le quartier les habitants actuels qui souhaiteraient y rester doivent être proposées, la mise en place d'une politique d'attribution différenciée permettant le retour à une mixité socio-économique des quartiers d'intervention de l'ANRU reste l'un des enjeux importants et l'un des facteurs de réussite de ces projets.

Au cours des dernières années, on constate un phénomène de paupérisation de certains des QPV parisiens, qui a conduit à les retenir comme territoire d'intervention prioritaire au titre du NPNRU. A titre d'illustration, la part des ménages à bas revenus constatée pour le site d'intérêt national des Portes du 20<sup>ème</sup>, est passée de 20,8% des habitants en 2001 à 32,5% en 2013. Afin de restaurer leur image, leur attractivité résidentielle et contribuer, comme le souhaitent par ailleurs les habitants, au retour d'une mixité sociale réelle de ces quartiers, il convient de développer une politique d'attribution volontariste, capable d'inverser les logiques de spécialisation socio-économique.

L'ensemble des parties prenantes (Ville de Paris, Etat, Action Logement, autres réservataires, bailleurs sociaux) s'engagent à mettre en œuvre une politique d'attribution spécifique permettant d'ici à l'achèvement du NPNRU de rapprocher la part des ménages les plus modestes au niveau de celle constatée au niveau de l'arrondissement.

Pour ce faire, les orientations sur les attributions de logements sociaux dans les quartiers NPNRU sont les suivantes :

1. Afin de s'assurer que les logements conventionnés en PLS puissent apporter une contribution à la diversification sociale du quartier et dans l'optique de ne pas faire supporter aux ménages les plus modestes des taux d'efforts trop importants, les logements PLS ne seront attribués qu'aux demandeurs dont les revenus excèdent les plafonds PLUS.
2. A l'inverse, et en vue de maintenir la possibilité pour les ménages les plus modestes et notamment ceux relevant du deuxième quartile des demandeurs d'accéder à une offre de logements à bas loyers, aucune dérogation aux plafonds de ressources ne sera accordée, de sorte que les logements financés en PLAI ne soient proposés et attribués qu'aux ménages dont les ressources correspondent à ce type de financement.
3. Les logements conventionnés en PLUS seront attribués aux demandeurs dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLAI et inférieurs aux plafonds PLS.

---

<sup>21</sup> Programmes mis en place par la Ville de Paris permettant, au plus près des quartiers, avec les acteurs de terrain, les Parisiens et Parisiennes et l'ensemble des directions de la collectivité, d'identifier des besoins d'amélioration rapides du quartiers et de mettre en place les actions correspondantes.

Sans qu'il soit nécessaire d'attendre la validation de la convention d'attribution des logements sociaux, bailleurs et réservataires mettront en œuvre ces orientations à compter de la signature de la convention NPNRU parisienne.

### *L'attention portée aux trajectoires résidentielles des habitants des quartiers NPNRU*

#### ➤ **Des ménages relogés dans des conditions garantissant un parcours résidentiel dit « ascendant »**

Dans le cadre des NPNRU parisiens, le relogement d'un certain nombre de locataires du parc social est envisagé. Une charte annexée aux présentes orientations stratégiques en fixe les modalités. Ces relogements résultent d'une appréciation sur la mauvaise habitabilité de certains ensembles sociaux (notamment du fait de leur proximité avec le boulevard périphérique), de la nécessaire démolition d'immeubles au regard des projets urbains arbitrés ou de projets de réhabilitations lourdes nécessitant la libération préalable des locaux d'habitation.

La Ville de Paris, en lien avec les bailleurs sociaux concernés, a pris l'engagement de garantir à l'ensemble des locataires concernés un relogement dans des conditions financières avantageuses, en garantissant le maintien d'une quittance globale au m<sup>2</sup> équivalente à celle dont ils bénéficient actuellement. Les relogements se feront pour partie sur site dans des immeubles neufs ou réhabilités à neuf, pour partie dans des immeubles neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans hors site, ou bien dans le parc existant des bailleurs, en tenant compte du souhait des habitants d'être relogés rapidement et/ou dans le quartier.

A l'occasion de ces relogements seront par ailleurs traités l'ensemble des situations de sur-occupation, ainsi que les souhaits de décohabitation.

A la suite de la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire parisien dans le courant de l'année 2019, les quartiers NPNRU pourraient par ailleurs utilement être des lieux d'expérimentation du mécanisme de dissociation du foncier et du bâti ouvert par le bail réel solidaire. Ce nouveau produit pourrait être en tout ou partie dédié aux actuels locataires pour favoriser leur accession sociale à la propriété dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant.

#### ➤ **La réhabilitation de la quasi-totalité du parc social**

La quasi-totalité des locataires non concernés par des relogements bénéficieront également d'une amélioration de leur condition de vie suite à des opérations de réhabilitation ambitieuses menées sur la plupart des ensembles sociaux des secteurs NPNRU.

Ces opérations de réhabilitation s'accompagneront d'interventions importantes au sein des espaces extérieurs des ensembles sociaux visant la désimperméabilisation et la végétalisation des sols, ainsi que le développement de nouvelles fonctions vectrices de lien social.

À terme, l'ensemble des locataires bénéficieront d'une amélioration de leur cadre de vie et de leurs conditions d'habitabilité de logement au sein de quartiers à l'attractivité renouvelée.

### *Les apports en termes de diversification sociale des projets de renouvellement urbain portés par la Ville de Paris*

#### ➤ **Une offre nouvelle majoritairement destinée aux classes moyennes**

Les projets de renouvellement urbain permettent de libérer du foncier et ainsi envisager la construction de nouveaux ensembles immobiliers dégager de la constructibilité dont une partie est destinée à une offre nouvelle de logements. Cette offre nouvelle est majoritairement destinée aux classes moyennes via la production de logements intermédiaires et/ou de logements privés.

➤ **Les contreparties en faveur d'Action Logement : contreparties foncières et droits de réservation**

Le règlement général de l'ANRU prévoit des contreparties en faveur d'Action Logement au regard des concours financiers de l'agence. Ces contreparties prennent la forme d'une part de cessions à titre gracieux de charges foncières en vue de réaliser des programmes de logements participant à la diversification sociale, et d'autre part de transferts de droits de réservation pour une durée de 30 ans.

Le volume précis des contreparties foncières reste à négocier avec Action Logement mais elles devraient participer de la programmation libre ou intermédiaire envisagée sur les sites de Bédier-Oudiné et des Portes du 20<sup>ème</sup>, participant ainsi à la diversification de l'offre de logements sur site.

➤ **Le conventionnement de groupes non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux**

Pour intervenir sur le parc existant, la Ville mène par ailleurs une politique de conventionnement des ensembles non conventionnés gérés par les bailleurs sociaux, dont la sociologie des locataires en place est aujourd'hui équivalente aux ensembles HBM conventionnés. Cette politique de conventionnement permet, outre la reconnaissance du caractère social de ces logements et le financement de programmes de travaux ambitieux, l'introduction de catégories de financement diversifiées qui permettront à la relocation des attributions en faveur de ménages moins fragiles qu'actuellement.

Ainsi, en 2018, le conventionnement de 833 logements de la Porte de Vitry, en marge du secteur NPNRU Bédier-Oudiné, a été l'occasion de conventionner 333 logements en PLS, catégorie de financement destinée aux classes moyennes. Pour 2019, le conventionnement du groupe Porte de Montreuil, représentant 1 400 logements au sein du secteur NPNRU des Portes du 20<sup>ème</sup>, permettra également l'introduction d'une part significative de logements PLS.

Ces opérations de conventionnement sont également l'occasion d'introduire une part de logements à destination d'étudiants, en colocation ou non, en lieu et place de logements familiaux.

**g. Agir sur l'offre de logement**

La mise en œuvre des orientations de la loi Egalite et Citoyenneté nécessite d'une part la disponibilité d'un parc de logements accessibles aux ménages les plus modestes hors QPV, et d'autre part un parc de logements attractifs pour les classes moyennes en QPV.

***Développer un parc de logements accessibles aux ménages les plus modestes hors QPV et QVA***

La loi Egalite et Citoyenneté prévoit l'obligation d'attribuer 25% des logements hors QPV à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Cette disposition nécessite la disponibilité d'un parc de logements sociaux accessibles aux ménages les plus modestes. Or, la structure du parc social parisien présente un déséquilibre territorial important en la matière que la production neuve n'arrive pas à enrayer à l'heure actuelle malgré les efforts mobilisés.

Si la solvabilité des ménages doit être étudiée au regard des aides à la personne dans une démarche d'accompagnement et de systématisation de l'ouverture des droits, le niveau global des quittances des logements à attribuer reste une question centrale pour la bonne mise en œuvre de cette disposition. Différents leviers sont mobilisables pour parvenir au développement d'un parc de logements accessibles hors QPV.

➤ **Amélioration de la maîtrise de la quittance globale**

Un premier levier de maîtrise de la quittance globale réside dans les choix programmatiques, techniques et architecturaux des programmes de logements neufs. La meilleure adaptation des typologies et des surfaces au plus près des besoins et de la composition des ménages doit être recherchée, tout en s'assurant de la qualité d'usage des logements. L'adaptation des surfaces annexes qui génèrent des loyers accessoires ou encore les choix techniques ayant un impact sur les charges locatives récupérables sont autant d'attentions à porter aux nouveaux programmes de logements pour limiter la quittance globale.

Afin de laisser la liberté de décision aux maîtres d'ouvrage tout en maîtrisant la quittance globale des locataires, il est proposé de plafonner la surface quittançable par typologie.

#### ➤ **Maîtrise des majorations locales**

Pour tenir compte de la diversité du marché locatif, de la qualité des opérations et des caractéristiques de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, une majoration locale peut être appliquée au loyer maximum. Ces majorations sont fixées au niveau local par le Préfet ou par le délégataire des aides à la pierre suivant les règles rappelées dans l'avis publié annuellement par le ministère chargé du logement.

A Paris, les majorations locales sont aujourd'hui plafonnées à 15% du loyer maximum, après avoir longtemps été plafonnées à 20%. Si elles permettent d'améliorer grandement l'équilibre financier des opérations de logements sociaux, dans un contexte parisien marqué par des prix de revient conséquents en raison notamment de la cherté du foncier, leur impact sur les loyers de sortie des logements produits est majeur.

Limiter les majorations locales pour les logements neufs sous plafonds PLAI permettrait ainsi de baisser jusqu'à 15% les loyers de sortie actuellement observés à Paris pour ce type de produit.

Afin de limiter l'impact financier pour les bailleurs et de préserver l'équilibre des opérations, il est proposé de travailler à la mise en œuvre d'une expérimentation qui permettrait d'instaurer une majoration pouvant atteindre 15% pour les PLS hors QPV/QVA, permettant de ne pas recourir aux majorations pour les PLAI (0%) et d'appliquer un taux pivot pour les PLUS (+10%).

#### ➤ **Développement d'une part significative de logement PLA I adaptés**

Un troisième levier, cumulatif avec les deux premiers, est offert par le dispositif « PLAI adapté » qui permet une subvention complémentaire forfaitaire du FNAP pour des logements PLAI au loyer minoré types, tels les logements familiaux (mais également les pensions de familles ou « petites » résidences sociales) et bénéficiant d'une gestion locative adaptée et d'un accompagnement spécifique des ménages le cas échéant.

La simplification récente du cahier des charges, et les fortes attentes de l'État sur le développement de ce produit, représentent une opportunité de faire de ce dispositif un outil de rééquilibrage territorial du parc social et des niveaux de loyer pratiqués.

### *Améliorer l'attractivité du parc de logements sociaux en QPV et QVA pour les classes moyennes*

#### ➤ **L'attractivité du parc social existant en QPV/QVA**

Le renforcement de la mixité sociale en QPV/QVA passe nécessairement par une réflexion sur la qualité d'usage des logements sociaux concernés. Dès lors, une priorisation des réhabilitations du parc social en QPV/QVA semble une condition sine qua non de l'attractivité de ces secteurs. Un croisement du parc le plus énergivore et de la géographie prioritaire permettrait d'établir une programmation pluriannuelle des réhabilitations s'attachant tant aux performances énergétiques qu'à la qualité d'usage des logements et des ensembles sociaux. En ce sens, les rénovations Plan Climat pourraient être plus systématiquement accompagnées d'opération d'amélioration de la qualité de service (AQS) et d'une valorisation des espaces extérieurs.

Les projets développés dans le cadre du NPNRU répondent d'ores et déjà à cette logique, qui pourrait être étendue à d'autres QPV/QVA.

Afin de rendre possible une politique d'attribution à destination des classes moyennes en QPV/QVA, il est proposé de faire des Plans Stratégiques de Patrimoines (PSP) des bailleurs un levier de remise à niveau du parc social en QPV/QVA le nécessitant pour une attractivité renouvelée de ces ensembles et l'amélioration des conditions de vie des ménages parisiens.

➤ **L'OFS, une opportunité pour attirer les classes moyennes en QPV/QVA**

A la suite de la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire parisien dans le courant de l'année 2019, les quartiers NPNRU, et plus généralement les QPV/QVA, pourraient utilement être des lieux d'expérimentation du mécanisme de dissociation du foncier et du bâti à travers l'utilisation du bail réel solidaire.

Ce nouveau produit pourrait être en partie dédié aux actuels locataires pour favoriser leur accession sociale à la propriété dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant. Il pourrait également être un nouveau produit à destination des classes moyennes pour qui l'installation en QPV/QVA se traduirait dès lors par un accès à la propriété qui leur est de fait impossible à l'heure actuelle.

*Une nouvelle politique des loyers pour rompre avec la spécialisation territoriale*

La loi Egalité et Citoyenneté (2017), en lien avec les dispositions de la loi Elan, offre la possibilité aux bailleurs sociaux de moduler à la baisse et à la hausse les loyers pratiqués dans le parc social, indépendamment des catégories de financement d'origine. Sur un territoire donné, un loyer maximum moyen serait fixé par le bailleur lui permettant de conditionner des baisses de loyer sur des ensembles définis à des hausses de loyer sur d'autres ensembles également identifiés.

Concrètement, des logements du parc social hors QPV et sous plafond PLAI, dont les loyers sont actuellement jugés trop importants pour les ménages du premier quartile, pourraient se voir appliquer un loyer maximum minoré par rapport à la convention APL.

Dans le cadre d'une nouvelle politique des loyers, et en miroir des baisses de loyer proposées pour certains logements PLAI hors QPV évoquées ci-dessus, les loyers les plus bas du parc social en QPV – on pense notamment à certains ensembles HBM – pourraient être modulés à la hausse permettant de rompre ainsi avec la spécialisation de certains quartiers dans l'accueil des ménages les plus modestes et les plus fragiles.

Cette modulation à la hausse des loyers, et la nouvelle répartition des plafonds de ressources qui l'accompagnerait, serait à prioriser sur des ensembles attractifs afin qu'elle n'entraîne pas une vacance frictionnelle trop importante en raison de la difficulté à attribuer ces logements. Un ciblage sur des ensembles à la qualité patrimoniale reconnue, récemment réhabilités, semblerait opportun.

Il est proposé d'expérimenter la nouvelle politique des loyers dans certains ensembles immobiliers dans les quartiers ayant bénéficié d'une dynamique de rénovation urbaine ou, à terme, dans certains groupes réhabilités, notamment des secteurs NPNRU, afin de favoriser la mixité sociale et une mixité des niveaux de loyer et des plafonds de ressources au sein de ces grands groupes aujourd'hui très homogènes et spécialisés dans l'accueil des populations les plus modestes. Parallèlement, les loyers d'un volume correspondant de logements hors QPV/QVA seraient modulés à la baisse avec une priorisation sur le parc le plus récent aux loyers réglementaires aujourd'hui les plus hauts.

## 2. Orientation 2 : Favoriser un accompagnement social adapté aux besoins des ménages pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement

### a. Améliorer le repérage des besoins d'accompagnement social

Le repérage des besoins d'accompagnement social est un axe majeur en matière d'accès au logement. Que le ménage soit accompagné par un service social généraliste tel que le service social de proximité ou spécialisé dans le domaine du logement (ASLL, AVDL, MASP, etc.), il est indispensable, ponctuellement ou sur un plus long terme, de s'assurer de la complétude de la demande de logement social, de l'ouverture des droits, gage d'une connaissance de sa solvabilité au moment de l'attribution de logement et bien sûr, de l'autonomie du ménage à accéder et à se maintenir dans un logement pérenne, notamment en ce qui concerne l'appropriation du logement, de l'immeuble et du quartier au moment du relogement et plus globalement le savoir habiter et les obligations en tant que locataire.

Pour les ménages, la sortie de structure d'hébergement est notamment l'un des moments clefs et un travail avec les gestionnaires d'établissement permettra de renforcer le travail de préparation à la sortie de la structure et l'arrivée dans un logement, correspondant à un nouveau cadre de vie.

Pour les ménages non accompagnés par un service social, une réflexion est également en cours avec l'Etat, la Ville, les bailleurs, les associations afin de travailler sur le repérage des besoins éventuels d'un accompagnement social en amont d'une désignation ou au moment de la désignation via la cotation. Il est entendu que le fait de bénéficier d'un Dalo ou d'appartenir au 1<sup>er</sup> quartile n'induit en rien un besoin d'accompagnement social spécifique.

Au cours des échanges, différentes pistes ont été identifiées qui seront approfondies avec l'ensemble des acteurs :

- Développer/améliorer les échanges entre les référents sociaux des structures d'hébergement et le bailleur via ses travailleurs sociaux ;
- Rencontrer les structures d'hébergement afin d'améliorer le travail préparatoire à la sortie d'un ménage vers un logement ;
- Expérimenter un échange d'information asynchrone Service social ou opérateur social/ bailleur ;
- Développer les conférences sur l'accès au logement social sur les territoires à l'attention des acteurs sociaux accompagnant les ménages dans leur parcours résidentiel, en s'appuyant sur les directions sociales de territoire ;
- Rappeler aux travailleurs sociaux, la possibilité de participer en tant qu'observateur aux commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et le niveau d'informations nécessaires à une prise de décision en commission ;
- Rappeler aux partenaires la nécessité d'enregistrer tout accompagnement social d'un ménage au fichier de coordination des interventions sociales afin de permettre le travail partenarial entre les différents intervenants impliqués dans la prise en charge médico-sociale des ménages ;
- Pour les publics les plus fragiles, favoriser l'instauration du référent de parcours chargé de la coordination des actions de l'ensemble des intervenants et garantissant la continuité de l'accompagnement à toutes les étapes du processus.

## **b. Poursuivre les actions de prévention des impayés et de maintien dans le logement – charte parisienne de prévention des expulsions**

La Charte parisienne de prévention des expulsions locatives a recensé un nombre déjà conséquent et pertinent d'actions à mener. Dès lors, il est proposé notamment de :

- S'appuyer sur les pistes de travail issues de l'étude sur le non recours aux dispositifs de prévention des expulsions (incluant les « abandonnistes ») dès la phase d'accès aux droits ou de signalement, actuellement en cours et menée par la Ville de Paris (Direction de l'Action Sociale, de l'Enfance et de la Santé) ;
- Promouvoir les bonnes pratiques des bailleurs sociaux ;
- Améliorer la lisibilité des dispositifs de soutien aux ménages à la réglementation parfois complexe pour les acteurs de terrain et veiller à leur complémentarité.

## **3. Orientation 3 : Garantir la transparence et l'égalité de traitement de l'ensemble des ménages**

### **a. La qualification de la demande : d'une égalité formelle à une équité réelle**

La régionalisation de la demande de logement social et la mise en place du Système National d'Enregistrement (SNE) à compter de 2012 a eu pour effet, notamment, d'élargir le fichier des demandeurs en récupérant les données des 800 guichets enregistreurs de l'IDF. Elle a donné la possibilité également pour chaque demandeur de traiter sa demande (demande initiale, renouvellement, actualisation) directement depuis le Portail Grand Public (PGP).

Si ces évolutions ont été un progrès et une avancée importante pour les demandeurs, cela a ouvert à d'autres acteurs la possibilité de constituer et/ou compléter une demande de logement social (DLS), jusqu'alors prérogative des conseillers logement dans les points d'accueil de la Ville de Paris. Or, au stade de la désignation, on constate qu'un nombre important de DLS comporte des incohérences, des inexactitudes ou des pièces ne correspondant pas à la situation décrite.

Les campagnes en direction des demandeurs de logement pour qu'ils complètent et qualifient leurs demandes ne sont pas suivies d'effets tels qu'ils permettraient de réduire significativement le nombre de DLS inexploitable. Face à cette situation et ces constats, il s'est avéré nécessaire d'agir sur la qualification de la demande afin de garantir une qualité des DLS, dûment complétées et en adéquation avec les pièces justificatives associées.

Cette difficulté constatée à tous les niveaux de la chaîne des attributions est source d'inefficacité collective. Les enjeux de la communication, de l'information et de l'accompagnement des demandeurs de logement constituent le cœur du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDSLID) et ce d'autant que la perspective d'une cotation unique et partagée sur l'ensemble du territoire parisien justifie encore davantage que toute DLS doit être renseignée et comporter les pièces justifiant d'une situation.

Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur devra par ailleurs décliner la mise en œuvre du « dossier partagé » permettant à chaque acteur de connaître et mesurer l'avancement de la demande de logement de l'usager.

Pour le demandeur, le « dossier partagé » constituera l'outil de suivi et de prise en compte de sa demande. Il connaîtra l'état d'avancement de son dossier, les motifs de refus éventuels, il disposera d'une lisibilité accrue du mode de fonctionnement du système. C'est la garantie d'une transparence du processus d'attribution.

Le désignataire maîtrisera quant à lui l'état d'avancement du dossier du demandeur et disposera des éléments nécessaires pour décider de le désigner sur un logement si le dossier du demandeur ressort prioritairement par la cotation.

La mise en place du « dossier partagé » constitue donc le corollaire indispensable pour assurer la cohérence de l'évolution du processus global rendue obligatoire par les lois Egalité et Citoyenneté et Elan et permettre au demandeur d'être au cœur du système.

### *Évolution des modalités d'accueil des demandeurs de logement dans l'optique d'une amélioration de l'accompagnement des demandeurs et de la qualité de leurs DLS*

Le premier axe porte sur les conditions d'accueil, d'accompagnement et d'information des demandeurs de logement avec un temps de rendez-vous qui devra permettre un travail personnalisé passant ainsi d'une logique de guichet à une logique de service. Cette évolution de l'accueil doit aussi porter sur une communication adaptée et ciblée sur les pièces justificatives indispensables à joindre à la DLS pour envisager une désignation.

Cette évolution des modalités d'accueil est facilitée par la présence d'un accueil de 1<sup>er</sup> niveau, efficace et en capacité de gérer et fluidifier la file d'attente des demandeurs. Il a pour mission la diffusion de l'information générale et l'accompagnement des demandeurs pour les prises de rendez-vous ou la prise en main de l'application LOC'annonces. Il a aussi un rôle essentiel dans l'accompagnement des personnes victimes de la fracture numérique et complètera ainsi le volet de la facilitation numérique, déployé depuis début 2018 dans les mairies d'arrondissement.

Un accueil de qualité c'est aussi une information travaillée et complète. C'est l'un des axes du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDSLID) : accompagner les demandeurs de logement en les informant de la manière la plus complète sur la façon la plus efficace de suivre et gérer sa demande. Chaque réservataire doit participer à cette information notamment en permettant au demandeur de comprendre le processus de désignation sur son patrimoine ; chaque bailleur devra également y prendre part.

### *Déploiement de moyens pour qualifier les demandes de logement*

Le travail de qualification de la demande au moment de la rencontre avec les demandeurs doit s'accompagner d'un travail de back office permettant une « pré-instruction de la demande » afin de vérifier la complétude, la cohérence et l'actualité de la DLS. La fiabilisation des DLS passe par un travail de mise en cohérence du dossier, la suppression des documents obsolètes, les corrections utiles à sa lisibilité et un check contrôle de tous les champs renseignés au regard de la situation particulière du demandeur. À cet effet, la Ville de Paris s'engage depuis quelques mois dans une démarche de qualité dont tous les acteurs de la conférence pourront profiter, avec un objectif de montée en puissance de ce dispositif : 6 agents ont d'ores et déjà recrutés.

L'expérience de qualification menée sur d'autres territoire a montré que l'efficacité du travail accompli ne peut être possible que si l'objectif est partagé par tous les acteurs : les points d'accueil y compris associatifs, les gestionnaires de proximité des bailleurs sociaux pour le traitement des mutations et les bailleurs lors de l'instruction des dossiers en vue de la présentation en CALEOL, les portails numériques des acteurs du logement social à Paris, tout guichet d'enregistrement de la demande de logement. Concrètement cela implique que chaque information relative à la demande de logement, chaque mise à jour de la DLS doit être partagée. A ce titre l'enregistrement des informations via le SNE reste à ce jour le seul moyen de faire avancer cette démarche.

Cependant il doit aussi avoir pour objectif une plus grande efficacité notamment par une démarche plus personnalisée et des moyens plus probants de repérage des situations relevant d'une catégorie de public spécifique (publics prioritaires, mutation, publics ANRU...).

Aujourd'hui les différents canaux pour déposer une demande de logement social sont parfois mal identifiés alors même que Paris est un petit territoire. En outre, la possibilité de créer une DLS depuis le portail de l'Etat ou d'intervenir sur sa DLS rend difficile la question du suivi personnalisé.

Pour favoriser le relogement des ménages en difficulté et prioritaires, l'amélioration de l'information des services sociaux de la Ville de Paris et des opérateurs de la collectivité parisienne et de l'Etat sur le logement social et la demande de logement, et de son renouvellement, est indispensable. Aussi, un partenariat s'organise, notamment autour de la formation, avec les directions sociales de territoires et le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CASVP). Une démarche similaire devra également être engagée auprès des structures d'hébergement.

### ***Proposition d'expérimenter un nouvel accueil en matière de logement et habitat***

Au regard de l'article L441-2-8 du CCH (modifié par la loi Egalité et Citoyenneté) et de son article R441-2-10, l'EPCI doit disposer sur son territoire « d'un service d'Information et d'accueil du demandeur de logement social tout en précisant la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement de ce service ».

C'est à la Ville de Paris de mettre en place, au moins un lieu d'accueil, qui doit fournir un service « renforcé » avec une fonction de conseil et d'aide dans les démarches et, le cas échéant, d'orientation vers un accompagnement personnalisé. D'ores et déjà cette mission est assurée en partie par les points d'accueil logement situés en mairies d'arrondissement.

Aussi, dans l'optique de répondre aux enjeux d'accueil personnalisé, il est proposé de travailler à l'articulation d'un parcours usager impliquant l'ensemble des acteurs du logement, mais aussi les services sociaux. Ce parcours devra en outre tenir compte de la nécessité d'avoir une démarche d'inclusion numérique voire d'accompagnement à l'autonomie numérique.

A noter que ce parcours est également porteur de sens en matière de qualification de la demande et d'instruction efficace des dossiers.

Cette réflexion partagée permettra de construire un des pans du PPGDSLID.

### **b. L'harmonisation des pratiques et la modernisation des outils au service de la transparence et de l'efficacité**

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement social, en dépit du rattrapage effectué depuis 2001, persiste : faible taux de rotation dans le logement social, augmentation de la demande, etc. Cette situation rend la question de la procédure d'attribution particulièrement cruciale. Or, celle-ci est, notamment du fait de la réglementation et de la diversité des acteurs, extrêmement complexe. S'agissant des désignations effectuées par la collectivité parisienne, la Ville de Paris a développé, ces dernières années, des modalités et outils visant à améliorer la transparence du fonctionnement des commissions : cotation, participations des citoyens/citoyennes aux commissions au côté des élus et de l'administration, outils d'informations sur la demande de logement social, etc. Demain, la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDSLID) devra permettre aux usagers d'être informés en temps réel de l'état d'avancement de sa demande.

L'un des leviers de ce plan consiste dans une approche plus homogène du processus. Si la qualification de la demande constitue un prérequis nécessaire au traitement équitable et transparent des demandes, l'harmonisation et la transparence des pratiques de désignation et d'attribution doivent impérativement être recherchées et visibilisées à chaque étape du processus.

### **La désignation :**

L'acte de désignation consiste à rapprocher un logement disponible du contingent de la ville à une liste de demandeurs correspondant à ce logement. Cette liste est établie à partir de priorités partagées entre réservataires avec la mise en place d'une cotation unique et l'identification de publics prioritaires.

#### ➤ **La cotation, gage de transparence et d'équité**

Nonobstant la confortation d'un dispositif de droit commun cohabitant avec un processus spécifique pour des publics prioritaires (cf. supra), les travaux de la conférence doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire de la loi Elan et de la mise en place d'un système de cotation généralisé et uniforme sur le territoire. Un décret d'application de la loi Elan est en attente et devrait très prochainement fixer un cadre pour l'ensemble des réservataires et des bailleurs.

Depuis 2014, la Ville de Paris a développé un dispositif de cotation de la demande de logement qui a pour finalité d'assoir le processus de désignation sur des éléments objectivés et transparents. Une grille de critères permet de coter la demande en fonction de la situation sociale, familiale, financière du logement occupé au moment de la demande, etc.

La grille de cotation parisienne, jointe en annexe, ainsi que ses modalités de fonctionnement doivent servir d'assise à un travail d'appropriation et d'adaptation en vue d'aboutir à une grille unique applicable sur le territoire parisien et utilisée par tous en lien avec le prochain décret d'application de la loi Elan annoncé par l'Etat. Sur la base d'une analyse de l'impact de la cotation sur les désignations, de la mesure de son efficacité une nouvelle gouvernance élargie devra être proposée ainsi qu'un dispositif permettant une évaluation périodique et le cas échéant un système permettant de faire évoluer les critères pour garantir l'adéquation de la méthode avec la structuration de la demande et les orientations stratégiques votées par la conférence du logement.

En corollaire, cet objectif doit également s'accompagner, dans un souci d'équité, de la mise en place d'un dispositif de gestion des conséquences du refus d'un logement adapté aux besoins et à la capacité du demandeur.

La cotation n'étant qu'un outil d'aide à la décision, la question de la transparence et de la lisibilité devra aussi se traiter par le biais de l'information sur les processus internes à chaque réservataire tant au regard de la population qu'il cherche à reloger de par la nature de sa mission que des dispositifs mis en œuvre (commission collégiale, anonymisation...). Un objectif d'homogénéisation de ces processus devra être recherché autant que possible et dans le respect des spécificités de chaque réservataire ; homogénéisation ne signifiant pas uniformisation.

Ainsi la perspective d'une grille partagée, sous réserve des modalités définies par le prochain décret d'application de la loi Elan, devra être conciliable avec les politiques des réservataires mais aussi des catégories de demandeurs pour lesquels la conférence définira des objectifs spécifiques.

2 axes de travail sont donc à engager :

- Dans le cadre réglementaire à venir, la mise en place d'une grille de cotation partagée ;
- La mise en place d'un dispositif d'évaluation de la grille.

#### ➤ **Poursuivre les efforts permettant d'évaluer la solvabilité des ménages**

Les systèmes d'information, en particulier le système permettant de procéder à l'acte de désignation doivent être harmonisés à l'ensemble des acteurs - réservataires et bailleurs - et doivent intégrer un simulateur de calcul APL pour permettre de mesurer au mieux et rapidement la solvabilité des ménages. Ces évolutions sont indispensables pour permettre l'attribution des logements aux publics les plus fragiles sur le plan des ressources financières, en particulier les demandeurs du 1er quartile.

Par ailleurs, un travail est en cours avec le CASVP concernant l'évaluation de la possible mobilisation des aides au logement municipales, dès le processus de désignation, dès lors que le montant évalué de l'APL des ménages disposant de faibles ressources ne permet pas ou à peine d'atteindre les valeurs cibles des reste pour vivre et taux d'effort.

➤ **La désignation dans les programmes neufs : moderniser les outils pour une meilleure prise en compte des spécificités territoriales**

De par leur impact rapide sur la sociologie des quartiers et les dynamiques territoriales, les politiques de premier peuplement des logements neufs doivent faire l'objet d'un traitement spécifique.

La procédure de désignation en programme neuf sera améliorée par la mise en place d'une fiche « programme neuf » commune à l'ensemble des réservataires et du bailleur concerné pour les opérations de plus de 20 logements. L'élaboration de cet outil technique fera l'objet d'un groupe de travail partenarial qui associera les mairies d'arrondissement. Cette fiche aura pour but de synthétiser les principaux éléments du programme, et ainsi de définir collégialement des axes de désignation prenant en compte les spécificités du programme et sa localisation. Ces échanges pourront se faire de manière dématérialisée par visioconférence. Afin de gagner en efficacité, une plus grande cohérence territoriale sera recherchée (présentation de plusieurs programmes différents sur un même arrondissement lors de livraisons importantes). À cet effet, il sera nécessaire de disposer d'une information partagée et globale permettant d'avoir de la lisibilité sur les livraisons de programmes neufs.

Ce groupe de travail veillera également à définir un processus permettant de garantir le respect des axes de désignation arrêtés collectivement et les mesures correctives éventuellement nécessaires.

➤ **Développer des outils de pilotage dans la perspective de l'atteinte des objectifs de relogement**

Pour atteindre les objectifs de relogement des publics prioritaires (ceux de la loi et ceux des réservataires) encore faut-il que les bailleurs disposent du vivier utile. Si la connaissance des profils prioritaires au sens de la loi se travaille grâce à la labellisation (cf supra ACD), pour les autres modes de désignation il convient de s'organiser pour identifier les publics recherchés. Cela passe par :

- La mise en place d'outils de pilotage en temps resserré du suivi des désignations, des attributions et des signatures de baux ;
- L'orientation par les bailleurs de logements avec indication d'un public cible au regard notamment de la situation du logement (QPV / hors QPV) ;
- La réflexion sur l'utilisation de filtres en amont de la cotation pour identifier des catégories de demandeurs (ex. les Q1)

### *Des règles d'attribution harmonisées*

L'une des spécificités du secteur du logement social parisien tient à la multiplicité des acteurs qui le compose. La trentaine de bailleurs gérant du patrimoine sur le territoire parisien dispose d'une organisation spécifique et de modes opératoires propres qui peuvent potentiellement nuire à la lisibilité d'ensemble de la politique d'attribution. Bien que s'inscrivant dans un cadre réglementaire très strict contribuant à leur convergence, les chartes d'attributions des différents bailleurs nécessitent d'être harmonisées.

➤ **Reste pour vivre et taux d'effort :**

L'harmonisation des modalités d'utilisation de ces deux critères d'attribution chez les bailleurs est, au regard des enjeux en matière d'accès au logement, indispensable à l'équité de traitement des demandeurs. Cette nécessité a rencontré l'adhésion de la majorité des membres de la Conférence du Logement de Paris lors des travaux préparatoires. Dans ce contexte, suite aux travaux de l'AORIF en octobre 2016<sup>22</sup> relatifs au calcul du reste pour vivre (RPV), il est proposé de reprendre la formule de calcul, les modalités d'appréciation de la composition familiale (dont la pondération par l'utilisation de l'échelle de l'OCDE-INSEE des unités de consommation) et le périmètre des ressources pris en compte (cf. annexe 2).

L'appréciation de ces deux indicateurs ne peut se faire que de manière articulée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL, anciennes CAL), et dans une logique de souplesse et d'adaptation en fonction des situations. Les valeurs cibles, lors de l'instruction d'une demande

<sup>22</sup> "Appréier les capacités économiques des demandeurs – harmonisation du calcul du reste pour vivre en Ile-de-France - référentiel pour les partenaires de l'attribution de logement sociaux" - AORIF, octobre 2016

de logement d'un candidat, sont un taux ne devant pas dépasser 33% et un reste pour vivre égal ou supérieur à 11 € par jour et par unité de consommation.

Il est convenu qu'au-delà d'un taux d'effort de 33%, la CALEOL porte une attention supplémentaire au montant du reste pour vivre.

Ainsi, au cas par cas, lorsque le reste pour vivre est inférieur à 11 € par jour et par unité de consommation, une étude plus approfondie est nécessaire. Si la commission estime que les charges liées au logement sont trop importantes, elle peut demander au réservataire de rechercher un logement plus adapté à la situation du candidat.

La CALEOL motivera, auprès du candidat non retenu pour ressources insuffisantes, sa décision au regard du taux d'effort et du reste pour vivre et mentionnera ces informations dans son procès-verbal.

#### ➤ **Mise en place d'un comité d'échange partenarial**

Prenant pour base l'harmonisation du reste pour vivre et du taux d'effort, ce comité d'échanges aura pour objectif de finaliser la convergence des pratiques d'attribution, de contribuer à leur visibilité et ainsi permettre la fluidification des procédures de travail entre réservataires et bailleurs. Les sujets qui pourront y être évoqués concerneront tout aussi bien l'appréciation de la propriété d'un bien par un demandeur que l'adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale, les ressources prises en compte pour le calcul du taux d'effort, l'appréciation des demandeurs âgés, l'harmonisation des motifs de refus candidats et société, les retours de CALEOL aux réservataires, la signature des baux, la mise à jour des dossiers des demandeurs dans le SNE et les radiations, etc... Un travail spécifique devra par ailleurs avoir lieu sur le suivi de la vacance de logement et sur les mesures prises au regard de l'état d'occupation du parc (sous occupation, sur-occupation, handicap, etc...).

L'objectif des travaux du CEP est de produire une charte parisienne des bonnes pratiques en matière d'attribution. Cette charte sera déclinée auprès des mairies d'arrondissement sous forme de formation action pour leur permettre de s'approprier le cadre commun défini, renforcer leur compétence et leur autonomie technique dans la gestion de l'acte de désignation. Elle fera également l'objet d'une contractualisation avec les bailleurs (par exemple une annexe complémentaire à la convention d'attribution).

En outre, ces bonnes pratiques partagées feront l'objet d'une intégration dans le plan partenarial de gestion de la demande de logement et d'information du demandeur. Elles pourront en effet être intégrées à la communication à destination des demandeurs dont le dossier n'aura pas été retenu en CAL, afin de préciser la motivation de ces décisions.

#### ➤ **S'engager vers plus de transparence**

Depuis octobre 2015, la Ville de Paris a décidé d'ouvrir les commissions de désignation de candidats aux logements sociaux à tous les Parisiennes et Parisiens qui le souhaitent. Depuis 2018, ces citoyens peuvent voter pour l'attribution des logements sociaux. Chaque semaine, la commission, composée d'élus du conseil de Paris, de représentants d'associations qualifiées au titre de leur implication dans le logement et de Parisiens examine environ 150 dossiers de demandeurs de logement. Parmi cinq dossiers, la commission en choisit trois pour chaque logement. Ces trois dossiers classés par ordre de priorité sont ensuite transmis au bailleur social qui va contacter les demandeurs pour compléter leur dossier en vue du passage en commission d'attribution logement et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), seule instance habilitée à attribuer un logement. Il est proposé d'ouvrir à la réflexion des bailleurs la participation des Parisiens à ces instances de décision comme l'expérimentent déjà certains bailleurs.

## *Le demandeur au cœur de la démarche, le développement de la location choisie.*

La location choisie, dont la possibilité de mise en place a été ouverte par l'article 97 de la loi Alur, modifie la logique d'attribution en la transformant en un processus actif pour le demandeur qui se positionne directement sur les logements disponibles.

Un travail de valorisation et de partage des outils existants dans le cadre du PPGDSLID sera à mener parallèlement à la mise en place d'un accompagnement pour permettre à chacun de profiter des opportunités offertes par ces outils.

### ➤ **LOC'annonces**

La Ville de Paris s'est très tôt saisie de la possibilité ouverte par la loi Alur et a, dès 2015, déployé LOC'annonces, site de publication de logements disponibles à Paris et en région parisienne. Deux objectifs majeurs étaient alors recherchés :

- Élargir et diversifier le profil des demandeurs
- Limiter les refus et les reprises de logements.

À l'origine circonscrites aux seuls PLS, les mises en ligne se sont rapidement élargies à tous types de logements. Aujourd'hui, c'est donc une offre de logement diversifiée qui est mise en ligne chaque semaine. Depuis 2018, tous les réservataires qui en font la demande peuvent proposer des logements sur le site et procéder aux désignations.

Avec plus de 300 000 visites chaque mois, LOC'annonces est l'un des téléservices parisiens les plus fréquentés. Au cours de l'année 2008, près de 1 000 logements y ont été publiés. Facile d'accès et d'utilisation, il permet au demandeur de se créer des alertes en fonction du logement recherché (80 000 alertes actives).

En fonction de son profil, chaque demandeur peut accéder aux logements qui correspondent à sa situation. Un indicateur, dit « jauge », permet à chaque demandeur de situer sa position par rapport aux autres candidatures. Elle devra être également modernisée pour permettre au demandeur de se situer plus finement par rapport aux autres demandeurs qui candidatent sur le même logement que lui.

Le succès rencontré par cet outil invite à intensifier le nombre de logements qui y sont publiés et à ouvrir d'avantage encore son accès. Un travail en ce sens va ainsi être mené avec les bailleurs afin que l'ensemble des logements « repris » (pour échec d'attribution) puisse y être systématiquement publié.

D'ores et déjà les réservataires qui le souhaitent peuvent publier des annonces. La conférence doit pouvoir se fixer pour objectif de faire cet outil une plateforme véritablement partagée et un outil adapté pour cibler les demandeurs en fonction des qualités du logement.

### ➤ **La gestion du contingent interministériel à destination des agents de l'État via le dispositif de location voulue BALAE**

Des logements sociaux sont spécifiquement réservés à destination des agents de l'État. Il s'agit du parc de logements sociaux interministériels gérés et appartenant aux organismes HLM mais pour lesquels l'État, en tant qu'employeur, dispose de droits de réservation et est ainsi en mesure de présenter des candidats agents de l'État. Ces logements sociaux sont réservés aux agents de l'État en Île-de-France, quel que soit leur ministère d'appartenance (d'où le caractère interministériel de ces réservations).

En mai 2015, l'Etat, en application de la loi Alur a mis en place un dispositif de location voulue à destination des agents de l'Etat. L'objectif de ce dispositif est de :

- rapprocher l'offre et la demande par la location voulue et perdre ainsi moins de logements,
- limiter les refus des demandeurs, rendre le demandeur acteur de ses recherches,
- harmoniser les règles et améliorer la transparence des attributions notamment par le biais de la cotation et de la publication des logements,
- traiter les situations les plus prioritaires via une cotation de la demande,
- traiter avec équité des candidats sans distinction de leur appartenance ministérielle.

Les logements à destination des agents de l'Etat en Ile-de-France sont tous publiés sur une bourse aux logements en ligne, Balae. Les agents de l'État demandeurs de logement ont ainsi connaissance de l'offre de logements sociaux interministériels et candidatent de manière autonome sur les biens publiés.

Les agents ayant accès à Balae bénéficient de points, qui permettent de refléter l'urgence de leur situation. Les règles d'attribution de ces points, identiques pour tous les candidats et prédéfinies, permettent à l'État réservataire de prioriser les demandeurs de manière équitable et transparente.

Les bureaux d'action sociale ministériels sont en charge de donner accès à Balae aux agents qui se font connaître en tant que demandeurs de logement social. Ce sont ces mêmes bureaux d'action sociale, «les correspondants logement», qui attribuent aux demandeurs les points auxquels ils ont droit.

La DRIHL instruit ensuite les candidatures positionnées sur les logements et sélectionne les trois candidatures les plus prioritaires, c'est-à-dire les candidatures au nombre de points le plus élevé parmi la liste des candidats.

Les trois candidats à la cotation la plus élevée sont désignés à l'organisme HLM qui gère le logement afin que la commission d'attribution se réunisse et attribue le logement à l'un d'entre eux, dans le respect de la réglementation.

Si l'amélioration du partenariat entre bailleurs et réservataires se traduit par la mise en place d'instances et d'outils collaboratifs qui se déclineront dans chaque organisme, l'optimisation, la rationalisation et la lisibilité du processus d'attribution passent par la transformation des modes de faire du secteur : gestion déléguée et rénovation des systèmes d'information sont les supports novateurs pour y parvenir.

### *Vers une gestion en flux des contingents : quels préalables à sa mise en œuvre?*

La loi Elan, dans son article 114, pose le principe du passage à une gestion en flux des contingents réservés via signature d'une convention de réservation. Ce principe dont les contours et le périmètre seront précisés par la publication d'un prochain décret nécessite la mise en conformité de l'ensemble des conventions de réservation, sous un délai de 3 ans.

Qu'elle reste en gestion directe ou qu'elle soit déléguée pour tout ou partie, la gestion en flux nécessite différents préalables indispensables à sa mise en œuvre :

- Disposer d'un état des lieux extrêmement précis du contingent de chaque réservataire ;
- Sur la base de cet état des lieux du stock, définir des objectifs de mise à disposition de logements selon une temporalité et des modalités qui doivent être contractualisées (soit représentatives du stock initial, soit selon un système d'équivalence qui devra être partagé par tous les « réservataires ») ;
- Harmoniser les pratiques entre désignataires afin que les objectifs territoriaux fixés puissent être atteints.

Ce projet ne sera possible que si les systèmes d'information se modernisent et sont reliés entre eux en permanence, qu'il s'agisse du RPLS ou du « dossier partagé ». Ces outils doivent pouvoir se décliner à Paris à l'échelle de l'ensemble du parc de logements conventionnés et non conventionnés.

## 4. Orientation 4 : Développer une gouvernance du suivi des objectifs et évaluer les effets de la politique mise en œuvre

Si la notion d'évaluation est polysémique ; son sens pouvant différer selon les contextes institutionnels dans lesquels elle s'exerce et en fonction des approches utilisées, toutes les définitions de l'évaluation tendent à converger autour du triptyque : « objectifs, moyens, résultats ».

Selon une approche très classique telle que codifiée par le décret n° 90-82 du 22 janvier 1990, « l'évaluation d'une politique publique a pour objet de rechercher si les moyens juridiques, administratifs ou financiers mis en œuvre permettent de produire les effets attendus de cette politique et d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés ». Ainsi définie, l'évaluation permettra notamment d'apprécier si une politique publique est :

- Efficace : mesure de l'écart entre les objectifs assignés et les résultats obtenus.
- Efficente : évaluation du rapport entre les moyens mis en œuvre et les résultats de l'action publique
- Pertinente : adéquation entre les objectifs explicite d'une politique publique et les besoins ou les problèmes qu'elle est supposée résoudre.

L'efficacité et l'opérationnalité de l'évaluation dépend de certaines conditions de mises en œuvre aussi bien techniques qu'organisationnelles.

### a. Améliorer la fiabilité des données du SNE pour suivre les objectifs

#### *Une indispensable qualité de saisie dans le SNE et un besoin de partage des données*

Le système national d'enregistrement (SNE) est le principal outil permettant le pilotage des objectifs et il est dépendant de la qualité des informations saisies par les bailleurs, conformément à l'article R.441-2-9 du code de la construction et de l'habitation.

Il est demandé aux bailleurs un engagement sur la qualité des informations attendues dans le SNE, et en particulier sur le renseignement du contingent d'imputation, des ressources du ménage attributaire, de la composition familiale, de l'identifiant du logement dans le répertoire des logements locatifs sociaux et de la localisation du logement (hors QPV/QPV) après le passage en CALEOL.

La mise à jour des ressources est absolument indispensable à la fiabilisation des résultats relatifs à l'objectif de mixité sociale (25% des baux signés hors QPV au bénéfice des ménages du 1<sup>er</sup> quartile et des ménages concernés par une opération ANRU).

Il est rappelé que la radiation de la DLS doit intervenir pour les seules attributions d'un logement du parc social entrant dans le champ des attributions réglementées. Les attributions de logement PLI n'entrent pas dans ce champ.

Si des difficultés de renseignement de ces données proviennent d'un problème d'interfaçage entre un outil privatif de gestion et le SNE, il convient impérativement de saisir le fournisseur afin qu'il se mette en conformité avec le cahier des charges relatif à l'interfaçage avec le SNE produit par le ministère du logement.

Comme déjà évoqué dans le diagnostic, le SNE n'identifie pas les QVA et les ex ZUS ce qui ne permet d'apprécier que partiellement les résultats des objectifs des lois Egalité et Citoyenneté et Elan qui imposent ce périmètre. Une évolution du SNE permettrait de disposer de données exhaustives et objectives. Cependant, l'assimilation des QVA et des ex-ZUS à des QPV n'étant qu'une mesure transitoire (jusqu'en 2021), le ministère en charge du logement n'a pas prévu de faire évoluer le SNE. Les données produites via le SNE pour le suivi des objectifs de la loi LEC seront à consolider par les bailleurs pour les baux signés en QVA et ex ZUS avec l'appui des services statistiques de la DRIHL.

Faute de données exhaustives du SNE et d'accès de la Ville de Paris à cette base de données, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)<sup>23</sup>, en lien avec la Ville de Paris et l'Etat (DRIHL 75) a réalisé en 2016, une enquête auprès des bailleurs gérant les logements sociaux sur le territoire parisien afin notamment d'identifier les contingents mobilisés, les ressources des ménages attributaires, etc. Cette enquête est en cours de renouvellement pour les années 2017 et 2018.

### **b. Développer le partage des données pour améliorer la finesse du diagnostic**

Pour être réalisée, l'évaluation a besoin d'informations, notamment statistiques, permettant de mesurer dans le temps le degré d'atteintes des objectifs opérationnels. D'une manière plus générale l'évaluation se heurte souvent à la difficulté de réunir l'ensemble des données nécessaires, chaque acteur disposant d'une partie de ces informations dont la fiabilité est parfois variable. L'infocentre du SNE, aujourd'hui seulement accessible aux services de l'Etat, centralise un certain nombre de données qui devrait permettre la mise en place d'une série d'indicateurs de suivi. Dans un contexte où la loi Egalité et Citoyenneté fixe des objectifs chiffrés aux réservataires, l'accès au SNE est nécessaire pour faciliter le suivi objectif et partagé des objectifs et est souhaité par la Ville de Paris.

Afin de partager les informations relatives aux baux signés de l'infocentre du SNE et compléter les travaux d'analyse sur la demande de logements et les attributions réalisées régulièrement par l'APUR, la DRIHL transmettra semestriellement à cet organisme, sous réserve d'une convention ad hoc, une extraction des baux signés à Paris.

Cette extraction devra permettre la réalisation d'un bilan chiffré et territorialisé permettant de quantifier et de qualifier les attributions réalisées au cours de 6 derniers mois. Ce bilan, qui fera notamment apparaître de manière fine et systématique les caractéristiques des demandeurs (revenus, composition familiale, Dalo, etc...) et ceux des logements (typologie, catégorie), sera décliné par arrondissement et transmis à chacun des Maires.

### **Signature de convention d'échanges d'informations statistiques**

Au-delà de l'accès au SNE, il apparaît également fondamental que chaque partenaire partie prenante de la mise en œuvre des objectifs de la LEC (Etat, Ville, bailleurs, Action logement, etc.) mutualise l'accès à des données pouvant contribuer au suivi des objectifs (tant quantitativement que qualitativement).

Dans cette optique, il est proposé, après diagnostic partagé des besoins et des données existantes de contractualiser avec les différents partenaires. Ces données pourront être transmises à l'APUR, signataire des conventions, qui se chargera d'en assurer l'analyse et de la partager avec les autres partenaires.

Dans le cadre de l'article 115 de la loi Elan modifiant l'article L442-5 du code de la construction et de l'habitation, une réflexion sur la possible exploitation des données des enquêtes OPS réalisées par les bailleurs sera initiée avec l'APUR et ces derniers.

### **c. Développer et enrichir les missions de l'Observatoire du logement et de l'habitat à Paris**

Il existe, depuis 2006, un Observatoire du Logement et de l'Habitat à Paris (OLHP) dont le secrétariat est assuré par la Ville de Paris.

Il a pour principales missions de :

- centraliser les données relatives au logement et à l'habitat ;
- suivre les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH ;
- être un lieu de diffusion de connaissances sur l'habitat à Paris (réalisation d'études) ;

<sup>23</sup> L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), association loi 1901, créée en 1967 par le Conseil de Paris, a pour missions de documenter, d'analyser et de développer des stratégies prospectives concernant les évolutions urbaines et sociétales à Paris et dans la Métropole du Grand Paris

- être un lieu d'échanges entre les acteurs du logement et de l'habitat.

L'OLHP intègre « l'Observatoire de la prévention de la dégradation des immeubles anciens à Paris ». Initialement mis en place pour la réalisation du « Plan 1030 immeubles insalubres », il s'incarne aujourd'hui à travers la production d'une note annuelle de l'APUR permettant de repérer les immeubles d'habitat ancien confrontés à des difficultés et de prévenir leur dégradation et l'insalubrité.

L'observatoire dispose d'un comité scientifique au sein duquel siègent notamment la Ville de Paris, l'Etat, l'AORIF, l'ADIL, la CDC, l'OLAP, l'IAU ID, CNL, Action Logement, et d'un comité technique (Ville, APUR, ANAH, DRIE IDF, un conseiller scientifique).

De nouveaux besoins ont émergé (données dans le cadre de la conférence, suivi des orientations stratégiques et de la convention d'attribution, suivi du PMHH au niveau du territoire, remise en place de l'encadrement des loyers, etc.) qui vont être l'occasion de compléter ses missions.

Dans ce contexte, une des orientations consiste à faire de l'observatoire le lieu de partage en matière d'études et d'échanges sur le suivi des objectifs de la LEC. Une seconde orientation est de proposer à des membres de la conférence (bailleurs, associations, etc.) de participer aux instances de l'OLHP afin d'échanger sur les données disponibles et les besoins en fonction des bases d'informations partagées entre les partenaires. La signature de conventions de partage de données pourrait également s'effectuer sous l'égide de l'OLHP.

# LES ANNEXES

## Annexe 1 – Projet de Charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU



# Charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU

Entre :

La Ville de Paris ;

L'État ;

La RIVP,

Paris Habitat,

Elogie-SIEMP

Immobilière 3F,

Action Logement Services

Les organismes titulaires de droits de réservation :

ActionLogement 

  
Groupe ActionLogement

élogie - SIEMP

RIVP

 Paris  
Habitat  
avec ensemble la ville

#### Références réglementaires :

- Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L.353-15, L.441-1, L.441-2-1, L.442-6 et L.621-2 ;
- loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater ;
- loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88 ;
- règlement général de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) du 16 juillet 2015.

## PRÉAMBULE

La loi Égalité-Citoyenneté du 27 janvier 2017 impose la création à Paris d'une conférence du logement et l'adoption, dans ce cadre, d'orientations stratégiques relatives à la politique d'attribution de logements sociaux. La stratégie de relogement des ménages relevant des opérations de renouvellement urbain **est l'un des axes de ces orientations.**

Une fois approuvées, ces orientations sont déclinées dans une convention d'attribution qui définit les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain inscrites dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Ce cadre s'inscrit dans une logique partenariale et vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en appliquant les principes suivants :

- offrir des parcours résidentiels ascendants aux ménages ;
- réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer à l'accroissement de la mixité sociale à l'échelle parisienne afin de permettre aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU d'accéder à l'ensemble du parc social parisien et de favoriser l'accès aux ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) ;
- préparer et conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les locataires ;
- assurer une bonne connaissance par les locataires de leurs droits et devoirs, la confidentialité des processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations particulières ;
- proposer aux ménages à reloger dans le cadre des opérations NPNRU, un accompagnement social adapté à leurs besoins et à leur situation ;
- formaliser un plan de relogement définissant la participation de chacun des bailleurs et réservataires signataires de la présente charte.

La présente charte constitue un document opérationnel visant à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par les opérations de démolition du NPNRU dans le cadre de la mise en place de la conférence du logement et l'élaboration de la convention d'attribution.

## 1- Objet et champ d'application

La présente charte a vocation à définir les principes de mise en œuvre du relogement que les signataires s'engagent à respecter. Ces principes sont définis de manière partenariale entre l'État, la Ville de Paris, Action logement et les principaux bailleurs sociaux. Ils ont vocation à s'appliquer à l'ensemble des opérations de relogement inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain.

En application du règlement général de l'ANRU applicable au NPNRU et de la loi Egalité-Citoyenneté, cités en préambule, et dans l'attente de conclusion d'une convention d'attribution, la présente charte constitue pour ses signataires, la formalisation de leur stratégie en vue du relogement des occupants des logements sociaux (définis à l'article 5) démolis dans le cadre du NPNRU.

Dans cet optique et en conformité avec les prescriptions réglementaires ainsi rappelées, afin de tenir compte de la tension particulièrement importante dans l'accès au logement social sur Paris, mais également parce qu'elle constitue l'échelle la plus adaptée pour répondre aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre territoires, les signataires s'accordent à considérer que les principes définis par la présente s'appliquent à l'échelle parisienne, et doivent trouver à s'appliquer à l'ensemble des quartiers d'intervention de l'ANRU.

## 2- Les quartiers et opérations concernées par le relogement

### 2-1 Les quartiers d'intervention de l'ANRU

Sur proposition de la Ville de Paris, porteur du projet de renouvellement urbain, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a retenu les quartiers suivants :

- Au titre des projets d'intérêt national: les portes du vingtième (Paris 20<sup>ème</sup> arrondissement)
  
- Au titre des projets d'intérêt régional :
  - Bédier – Oudiné (Paris 13<sup>ème</sup> arrondissement).
  - Goutte d'Or sud (Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement)
  - Les Portes du dix-huitième (Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement)
  - Les Orgues de Flandres (Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement).

Une carte de l'ensemble de ces sites est annexée à la présente charte.

### 2-2 Les opérations nécessitant le relogement

Dans le cadre du NPNRU, et en l'état des différentes études urbaines à mi-2019, la démolition de 474 logements est actuellement envisagée, correspondant aux opérations suivantes :

- Sur les Portes du vingtième, le projet d'aménagement d'ensemble prévoit la démolition des immeubles dont l'habitabilité est la plus problématique (en bordure du périphérique), ainsi que la partie nord d'un ensemble social permettant de désenclaver le quartier et de l'ouvrir sur l'avenue de la Porte de Bagnolet, soit un total de 306 logements (RIVP) ;
- Sur Bédier-Oudiné-Chevaleret, la démolition des barres BCDE (Paris Habitat – 84 logements) et Oudiné (Elogie-Siemp – 72 logements) vise à désenclaver les deux quartiers et à permettre des opérations de diversification sociale et fonctionnelle après remembrement foncier;

- Sur les Orgues de Flandre, la démolition d'une cage d'escalier située en pignon (12 logements – Immobilière 3F) est prévue afin de créer une perspective vers le cœur d'îlot depuis la rue Archereau et d'aménager une voirie piétonne.

De plus, la restructuration lourde de 322 logements sur les Portes du 20<sup>e</sup> ainsi que le changement d'usage de 57 logements au sein de la cité Charles Hermite (Portes du 18<sup>e</sup>) et de 6 logements au sein des HBM des Portes du 20<sup>e</sup> nécessiteront des relogements.

En considérant que 100 ménages de la cité Python ont d'ores et déjà été relogés, et que 160 autres pourront être relogés sur site dans les immeubles restructurés, le besoin en relogement sur l'ensemble du territoire parisien concerne donc 599 ménages (hors décohabitation).

A ces opérations liées aux différents projets urbains pourraient s'ajouter des relogements supplémentaires dans le secteur des Portes du dix-huitième liés aux réflexions en cours sur le devenir de la résidence Valentin Abeille (Antin résidence) :

- La démolition de 10 logements dans la partie dite « de l'équerre » afin de permettre la création d'une voie nouvelle est-ouest entre la Porte de la Chapelle et la Porte d'Aubervilliers ;
- La transformation d'une partie (90 logements) ou de la totalité (194 logements) du reste des logements de la résidence.

Les projets n'étant pas finalisés, il s'agit à ce stade d'un ordre de grandeur prévisionnel à mi 2019.

La localisation et les photos des bâtiments, la description des typologies de logements, leurs modalités de financement initiales, ainsi que les contingents concernés sont présentés en annexe 1.

### **3- Les instances du pilotage, du suivi et de l'évaluation du relogement**

3 niveaux :

- Le comité de pilotage annuel qui sera remplacé par la Conférence du Logement et qui décide des plans ;
- Le Comité technique qui a pour missions le suivi des engagements des bailleurs, la synthèse et le suivi par opération.

#### **3-1 Le comité de pilotage**

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires ainsi que des Mairies d'arrondissement des quartiers ANRU de la présente charte. Il est piloté par le représentant de la Ville et le représentant de l'État. Il se réunit une fois par an. Il est remplacé par la Conférence du Logement dès sa création.

Il est informé de l'état d'avancement des différents plans de relogement et les confronte avec le calendrier des opérations de démolition et de reconstitution.

Il s'assure du respect des engagements des différents partenaires de la charte de relogement.

### 3-2 Le comité technique

Le comité technique réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte, des Mairies d'arrondissement concernées ainsi que du Service Social de Proximité de l'arrondissement concerné (Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris), voire de la Direction Sociale de Territoire Nord, Ouest ou Est (DASES- Ville de Paris) lorsque des besoins de coordination de plusieurs services sociaux sont identifiés.

Il est l'instance de pilotage opérationnel. Il veille à la bonne application de la charte et coordonne le processus de relogement.

Il permet également de suivre l'avancée du plan de relogement par opération. Afin de faciliter les échanges inter-bailleurs et de réaliser les opérations de relogement dans le respect des échéances prévues, le comité technique valide, pour chaque opération de démolition, un plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires, dans le respect des engagements de chacun, rappelés à l'article 10 de la présente charte.

Ce comité est le lieu de partage entre bailleurs et réservataires des situations de blocage nécessitant la mise en place de propositions de logements inter-bailleurs et inter-réservataires. Ces discussions s'appuient sur les situations difficiles identifiées par les bailleurs sociaux et regroupées sur des bases de données partagées entre les différents partenaires de la présente charte. Il se réunit tous les 3 mois.

### 4- Les principes de concertation et de communication

#### Références réglementaires :

- Loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment ses articles 44, 44 ter et 44 quater ;

Le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires de l'immeuble voué à la démolition. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation peut également être menée avec les Conseils citoyens, en complément de celle menée avec les représentants des locataires.

La concertation avec les locataires et leurs associations représentatives vise à les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure.

## **5- Éligibilité des ménages au relogement**

La composition familiale dont il est tenu compte est celle déclarée lors de l'enquête sociale. Toutes modifications dans la composition familiale ou relative à l'emploi doit être portées à la connaissance de l'équipe de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et du bailleur.

### **5-1 Locataires en titre**

Il s'agit des locataires disposant d'un bail valide en cours, sans procédure contentieuse, justifiant de leur titre de location et identifiés par l'enquête sociale préalable à l'opération de démolition. Les locataires en titre bénéficient d'un droit au relogement. Pour garantir le relogement de ces locataires, les signataires de la présente charte s'engagent à mobiliser une partie de leurs droits de réservation / logements dans les conditions définies à l'article 10,

### **5-2 Décohabitants**

Sont considérés comme décohabitants les personnes liées au titulaire du bail (ascendants directs, descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale.

En raison de la tension dans l'accès au logement social sur Paris, illustrée par le nombre de demandeurs de logements sociaux dans la capitale (200 000) et le taux de rotation de 4% constaté à l'échelle parisienne, les partenaires signataires de la présente charte, traiteront les demandes de décohabitations dans le cadre des dispositifs d'attributions de droit commun, notamment dans le cas particuliers relevant de la charte des mutations signée en 2015 sur le territoire parisien. À cet effet, le référent chargé de l'accompagnement social défini à l'article 6 s'attachera à informer et orienter les décohabitants vers les solutions les plus adaptées à leur situation.

Dans le cadre du recours aux dispositifs de droit commun et afin de tenir compte de la diversité des orientations ou conditions d'accès aux logements sociaux réservés ou gérés par les partenaires signataires (règles de mobilisation des droits de réservation définies par le Code de la Construction et de l'Habitation ou les organes de gouvernance de chacun), l'article 10 de la présente charte précise les engagements de chaque signataire.

En opportunité, les situations de blocage seront portées à la connaissance du comité technique pour arbitrage par les partenaires comme indiqué au 3-2.

### **5-3 Les hébergés**

Les personnes hébergées ou les occupants sans droit ni titre ne sont pas éligibles au relogement.

## **6- L'enquête sociale et l'accompagnement des ménages concernés par le relogement**

Le bailleur démolisseur réalise un diagnostic social et assure un travail d'accompagnement social des ménages résidant dans les logements voués à la démolition. Ce travail débute dès le lancement opérationnel de l'opération jusqu'au relogement effectif des locataires. A cette fin, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est mise en place pour assurer les missions suivantes :

### 6-1 Missions préalables au relogement :

- réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés :
  - composition familiale ;
  - âge des occupants ;
  - situation par rapport à l'emploi avec identification du nom de l'employeur et du lieu principal de travail ;
  - identification des locataires agents de la fonction publique quel que soit leur statut et de leurs ministères de rattachement ;
  - ancienneté dans l'immeuble et attachement au quartier ;
  - ressources et situation financière (identification le cas échéant des situations d'endettement) ;
  - situation budgétaire (taux d'effort, reste à vivre par unité de consommation, reste à charge par ménage) ;
  - capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel environnement.
- détecter les ménages dont les situations peuvent comprendre des freins au relogement du fait :
  - de leur taille ;
  - de plusieurs demandes de logement au sein du ménage ;
  - de la présence d'impayés ;
  - d'une procédure contentieuse ;
  - d'une situation de handicap ;
- Identifier les besoins des locataires quant à leur relogement
  - quartier ;
  - typologies ;
  - décohabitation ;
  - rapprochement domicile-travail ;
  - contraintes en termes d'accessibilité ou d'aménagement spécifique.
- s'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages et de son renouvellement

### 6-2 Assurer le suivi personnalisé des situations familiales

- assurer l'accueil et l'information des familles tout au long de l'opération ;
- accompagner les familles concernées par un relogement dans l'identification des opportunités et ressources mobilisables à l'extérieur du quartier. Cet accompagnement doit permettre aux familles concernées de se projeter de l'ensemble du parc, et d'y accepter une offre de logement ;
- pour les ménages décohabitants, les orienter vers les dispositifs de droit commun adaptés à leur situation et les accompagner dans leurs démarches ;
- prendre en charge l'aide aux démarches administratives des familles concernant le relogement ;
- accompagner les familles lorsqu'elles reçoivent une proposition individualisée de relogement tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'un autre bailleur ;
- mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- pour les ménages les plus fragiles, le bailleur fera le lien avec un référent au sein du service social de proximité le comité technique incite à pour toutes difficultés venant entraver le relogement voire, si nécessaire, avec les services sociaux dits spécialisés ;

- assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- organiser la visite du logement proposé avec chaque ménage pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- définir les éventuelles adaptations à apporter au logement dans les situations de handicap ou de vieillissement ;
- aider à la constitution du dossier en vue du passage en commission d'attribution (s'assurer de la complétude du dossier) ;
- réaliser si nécessaire un suivi auprès du locataire après le relogement (3 mois) par des visites des familles en lien avec le service social de proximité.

## 7- Les modalités du relogement

### Références réglementaires :

- articles L.353-15 (logements non conventionnés des organismes HLM), L.442-6 (logements conventionnés des organismes HLM) et L.481-3 (logements conventionnés des SEM) du CCH : conditions de relogement en cas de démolition
- article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires : le logement proposé doit être proposé dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le logement voué à démolition
- article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité et remplir les conditions d'hygiène normales
- article 61 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : le locataire ayant refusé 3 offres de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux

À partir des situations individuelles établies lors de l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement sont relogés en tenant compte, autant que possible, de leurs souhaits, de leurs besoins de relogement et en favorisant, les relogements hors des QPV.

### 7-1 Le parcours résidentiel ascendant

Un parcours résidentiel vise à répondre à au moins un des critères suivants :

- proposition de relogement qui répond à la demande faite lors de l'enquête sociale par la MOUS en fonction des capacités financières du ménage ;
- proposition de relogement dans le neuf ou les programmes récents (conventionnés depuis moins de cinq ans), dans la limite des capacités financières du ménage et des possibilités en termes de typologie sur les nouveaux programmes ;
- proposition de logement qui permet au ménage de réduire son temps de transport vers son lieu de travail ;
- relogement hors d'un quartier politique de la ville.

### 7-2 La localisation du relogement

En application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, le logement proposé doit être situé soit dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes soit dans les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le logement voué à démolition.

Toutefois, un logement peut être proposé dans des conditions d'éloignement différentes, si le locataire considère que c'est son intérêt. Ce choix doit être précisé lors de l'enquête sociale.

### 7-3 La typologie

En termes de typologie et de surface, le logement proposé doit remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins des ménages en respectant les règles définies :

- à l'article R.441-14-1 du CCH et à l'article D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale, relatifs à la surface minimale du logement ;
- à l'article L.621-2 du CCH, définissant la sous-occupation comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, hors cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

### 7-4 Les loyers

Pour les locataires en titre, le reste à charge (loyer + charges, déduction faite des aides au logement) proposé doit être équivalent au prorata de la surface au reste à charge initial. Dans le cas où le ménage sollicite expressément une offre de logement répondant à des caractéristiques particulières (balcon, parking, ascenseur, cuisine ouverte/fermée, etc.), le bailleur est autorisé à augmenter le reste à charge pratiqué, dans la limite d'un taux d'effort plafond conforme à sa charte d'attribution en vigueur au moment du relogement du ménage. Il est précisé que les critères d'adaptation de l'offre aux besoins et capacités en matière de handicap et de santé ne peuvent pas justifier l'augmentation du reste à charge.

Le comité technique sera informé par le bailleur des relogements.

- Ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources

Conformément à l'article R.441-1-1 du CCH, le préfet fixe par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1 du CCH pour le relogement de ces ménages prioritairement en QPV afin de contribuer à la mixité sociale. En cas de difficultés ces situations sont étudiées en comité technique.

### 7-5 Le dépôt de garantie

En cas de relogement dans le patrimoine du bailleur démolisseur, le transfert du dépôt de garantie est assuré par le bailleur démolisseur.

Lorsque le ménage est relogé chez un autre bailleur, le bailleur démolisseur lui restitue son dépôt de garantie dans un délai inférieur à un mois. Le ménage doit ensuite verser un dépôt de garantie à son nouveau bailleur lors de l'entrée dans les lieux.

### 7-6 La prise en charge des frais de déménagement

Les frais de déménagement et d'emménagement, les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique, Internet (sous réserve d'un opérateur), ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) sont pris en charge par le bailleur démolisseur. Une aide plus spécifique est apportée pour les personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et l'installation dans le nouveau logement.

## 7-7 Les travaux de remise en état des logements

Les bailleurs s'engagent à remettre en état les logements proposés et à mettre en œuvre tout aménagement spécifique lié à l'état de santé du locataire. Le logement est prêt à être habité –, normes de propreté et mise en sécurité de l'électricité / gaz / plomberie, (vérification des équipements, sanitaires, meuble évier

## 7-8 L'enregistrement des ménages dans le SNE

Conformément à l'article L441-2-1 du CCH, tous les ménages concernés par le relogement dans le NPNRU sont enregistrés dans le SNE. C'est le bailleur démolisseur qui enregistre la demande de logement social du ménage sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues par lui lors de l'enquête sociale. Lorsqu'ils sont déjà demandeurs de logement, le bailleur récupère cette DLS et veille à ne pas créer de doublon.

## **8- Le processus de relogement**

Le processus de relogement démarre lors de la notification au locataire du congé.

### 8-1 Les forme et procédure des propositions de relogements

En application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, trois propositions de relogement adaptées sont faites aux ménages éligibles.

Les propositions de logement sont systématiquement formalisées par écrit par le réservataire du bailleur et sont adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception et doublées d'un courrier simple ou d'un mail à la MOUS.

La MOUS doit s'assurer que le locataire a bien reçu l'offre et accompagne le locataire dans ses démarches. Le refus doit être motivé au bailleur dans les 10 jours après le premier contact de la MOUS.

### 8-2 Le refus des propositions de relogement

Les refus doivent être motivés par écrit dans un délai de 10 jours et consignés par la MOUS. Une absence de réponse dans ce même délai vaut refus.

Dès le premier refus, un entretien est mené par la MOUS avec le ménage afin d'expliquer les motifs du refus et de préciser les besoins. La MOUS adresse un courrier actant ce refus au locataire en recommandé avec accusé de réception.

En cas de deuxième refus, la MOUS adresse un courrier en recommandé avec accusé de réception au locataire lui mentionnant les deux logements refusés et lui rappelant que la troisième proposition est la dernière ;

Lors de la troisième proposition, la MOUS informe le locataire de la proposition par courrier en recommandé avec accusé de réception, en lui rappelant qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé.

### 8-3 Le refus des trois propositions de relogement

En application de l'article L.353-15 du CCH, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

En pratique, le locataire qui, au terme de la procédure, a refusé trois propositions de relogement qui satisfont à l'obligation légale, perd son droit à l'issue du délai de préavis de six mois qui suit la notification de la troisième proposition.

Ceci signifie que son départ peut être obtenu après lui avoir rappelé les conditions dans lesquelles il a bénéficié de la protection légale puis, le cas échéant après saisine du juge d'instance dans le cadre d'une procédure d'expulsion.

### 9- Le suivi et l'évaluation des relogements

La MOUS effectue un suivi des relogements, tout au long de l'opération de relogement et présente tous les 3 mois un bilan de ceux-ci auprès du comité de suivi du relogement.

Un bilan de satisfaction est produit par le bailleur à partir d'une enquête de satisfaction réalisée auprès des ménages relogés. Cette enquête est réalisée entre 4 et 6 mois après le relogement du locataire.

La MOUS a en charge de compléter le fichier RIME (fichier de suivi des relogements ANRU) tout au long du processus de relogement.

Par ailleurs, le bilan du relogement s'inscrit dans la démarche d'évaluation du projet de rénovation urbaine détaillée dans la convention signée avec l'ANRU et évaluée spécifiquement. A cet effet, les partenaires s'engagent à transmettre régulièrement et autant que de besoin, toute information utile et nécessaire au suivi des opérations de relogement à l'ANRU, ses partenaires et leurs représentants.

Au titre de la qualité du relogement souhaitée par l'ANRU et ses partenaires et réaffirmée dans son règlement général, les partenaires s'engagent à évaluer cette démarche au travers des critères nationaux et locaux suivants et des valeurs cibles qui leur sont attachées et fixées par la présente charte :

Déclinaison locale des critères nationaux :

#### *1) Part des ménages relogés hors site et hors secteur d'intervention de l'ANRU*

En tenant compte des souhaits exprimés par les habitants, des opportunités foncières et de la réalité du phasage opérationnel, 170 logements sociaux reconstitués sur site (130 sur Python-Duvernois et 40 sur Bédier) ont été identifiés comme pouvant participer à l'effort de relogement des ménages concernés par des démolitions ou des restructurations lourdes. A ces logements d'ores et déjà identifiés pourraient s'ajouter quelques unités sur le projet Gare des Mines pour le relogement de certains ménages de la cité Charles Hermite.

L'ensemble des autres ménages devraient être relogés hors site et hors secteur d'intervention de l'ANRU.

- L'objectif local en matière de relogements hors site et hors secteur d'intervention de l'ANRU est ainsi porté à un minimum de 60% des besoins de logement.

#### 2) *Part des ménages relogés dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans*

Les relogements dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans seront réalisés sur site, dans le cadre de la reconstitution de l'offre lorsque le phasage de l'opération le permet et ce afin de permettre aux ménages de bénéficier du renouvellement de leur quartier, mais également hors site au sein d'opérations situées dans la zone de déficit en logement social.

En matière de relogements sur site, comme évoqué précédemment, ce sont a minima 170 ménages qui bénéficieront d'un relogement dans des immeubles neufs.

Pour les 428 ménages restants, des solutions seront recherchées pour moitié dans le parc existant des bailleurs et pour moitié au sein d'opération à livrer pendant la durée de la convention.

- L'objectif local en matière de relogements dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans est ainsi porté à un minimum de 60% des besoins de logement.

#### 3) *Part des ménages relogés hors QPV*

Les relogements hors site et dans des immeubles neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans se feront principalement au sein de la zone de déficit en logement social, et donc hors QPV.

En revanche, il n'est pas à exclure que les relogements hors site au sein du parc existant des bailleurs puissent s'effectuer au sein de QPV, si les ménages considèrent que c'est leur intérêt, conformément à la notion de parcours résidentiels ascendant telle que définie ci-dessus au point 7.2.

- L'objectif local en matière de relogements hors QPV est fixé à un minimum de 50%.

#### 4) *Maîtrise du reste à charge par ménage*

Les locataires en titre bénéficieront d'un maintien de leur loyer actuel au m<sup>2</sup>. Par conséquent, le reste à charge sera équivalent au prorata de la surface au reste à charge initial comme cela est défini à l'article 7-4 de la présente charte.

## **10 - Les engagements de mobilisation des contingents et des bailleurs**

### **10-1 Les engagements des bailleurs**

Les propositions de logement sur les différents contingents sont initiées en priorité par les bailleurs.

Les bailleurs s'engagent à :

- participer aux objectifs de logement, dans la limite de leur contingent ;

- informer le comité technique des situations posant des difficultés de relogement sur son propre parc afin de mobiliser le contingent des autres partenaires ;
- dans le cadre de la mise à disposition de logements faisant l'objet d'une réservation, de prolonger systématiquement de 30 jours, le délai de positionnement initial, à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement ;
- en dehors de l'intermédiation locative, ne procéder à aucune relocation de logements vacants dans l'immeuble voué à la démolition. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés par la démolition font l'objet de mesures spécifiques de sécurisation ;
- assurer un travail d'accompagnement social en lien avec le référent du service social de proximité désigné pour le suivi des ménages les plus fragiles et pour toutes difficultés venant entraver le relogement voire, si nécessaire, avec les services sociaux dits spécialisés ;
- faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement ;
- s'assurer que les locataires en titre ont des demandes de logement social actives sur le SNE ;
- s'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que la signature est intervenue, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

## 10-2 Les engagements de la Ville de Paris

La Ville de Paris s'engage à :

- copiloter avec l'État le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions des comités de pilotage et du comité technique et y invitant les partenaires signataires de la présente charte ;
- participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de leur contingent, tous bailleurs confondus et à hauteur des logements voués à démolition dont elle était réservataire ;
- reloger les locataires en titre et les décohabitants conformément aux règles ci-dessus ;
- mobiliser chaque année, le contingent de la Ville pour les relogements dans la limite de 10% des logements déclarés vacants. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés ;
- mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement ;
- mobiliser ses services sociaux en fonction des besoins des ménages identifiés dans le diagnostic social ;
- appuyer l'équipe de la MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement.

## 10-3 Les engagements d'Action Logement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

À ce titre, Action Logement Services est partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Paris, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne peut être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services peut également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord. La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

#### 10-4 Les engagements de l'État

L'État s'engage à :

- copiloter avec la Ville de Paris, le dispositif de gouvernance, notamment en participant aux réunions des comités de pilotage, au comité technique ;
- participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de logements, tous bailleurs confondus dont il est réservataire, dans les conditions suivantes :
  1. Mobiliser la bourse au logement des agents de l'État (BALAE) pour les locataires fonctionnaires de l'État, dispositif ad hoc pour la gestion du contingent fonctionnaire 5 %.
  2. Pour le relogement des locataires en titre à la date de l'enquête sociale non éligibles au contingent réservé aux agents civils et militaires de l'Etat, par la mise à disposition d'un nombre maximum de 142 logements sur toute la durée du NPNRU. Ce chiffre correspond au nombre de relogements rendus nécessaires pour le logement des personnes défavorisées et visés à l'article R-441-5 du CCH dont l'Etat est réservataire. Il se décompose ainsi :
    - par des démolitions, soit 99 relogements à réaliser,
    - par des restructurations lourdes, soit 43 relogements à prévoir (équivalent à 50% des 85 relogements liés aux réhabilitations).
- autoriser les bailleurs sociaux à procéder directement au rapprochement entre les besoins des ménages à reloger dans le cadre de la présente charte, et les logements relevant de son contingent, dans une logique de gestion en flux délégué, dans la limite d'un volume correspondant à 10% des logements du contingent préfectoral dédié aux mal-logés déclarés vacants au cours de l'année précédente. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés ;
- sensibiliser et informer autant que de besoin les services sociaux ministériels et/ou préfectoraux des besoins des agents civils et militaires de l'Etat identifiés dans le diagnostic social.



ActionLogement 



élogie - SIEMP

RIVP



Paris, le

Pour la Maire de Paris et par  
délégation,

Pour la DRIHL de Paris,

Pour Action Logement Services,  
Le directeur régional Ile-de-  
France

Pour immobilière 3F,  
Le directeur général

Pour la RIVP,  
Le directeur général

Pour Paris Habitat,  
Le directeur général

Pour Elogie Siemp,  
La directrice générale

ANNEXE 1 : PRESENTATION DES ENSEMBLES SOCIAUX NECESSITANT DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DU NPNRU

**Ensemble Oudiné (Elogie-Siemp)**



*Typologies*

F2	6
F3	27
F4	30
F5	9
Total	72

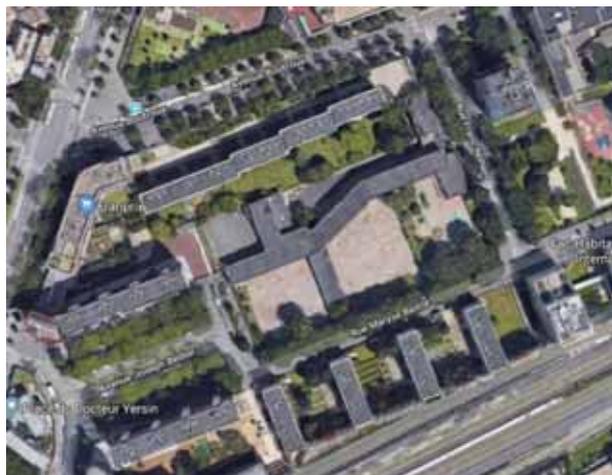
*Contingents concernés :*

Préfecture de Paris	23
ASTRIA (ex CCIP Habitat	9
Ville de Paris	38
Sans objet (gardien)	2

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC



## Ensemble BCDE (Paris Habitat)



### Typologies

F2	34
F3	38
F4	8
F5	4
Total	84

Modalité de financement initiale :  
HLM/O

### Contingents concernés

Fonctionnaires	14
Préfecture de Paris	36
Action logement (GIC)	2
Ville de Paris	18
Paris Habitat	11
APHP	1
Autres (ACLP-PME et client professionnel)	2



## Ensemble Python-Duvernois (RIVP)

### Barre A (démolition partielle)



#### *Typologies*

F2	50
F3	43
F4	13
F5	7
Total	113

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC

#### *Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	3
Etat (Dalo)	31
Action logement	9
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	65
Autres réservataires (AIPAL)	4



Barre A (restructuration partielle)



*Typologies*

F2	33
F3	30
F4	3
F5	7
Total	73

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	1
Etat (Dalo)	23
Action logement	6
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	42
Autres réservataires (	1

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC



**Tour B (restructuration)**



*Typologies*

F1	2
F2	29
F3	44
F4	2
F6	1
Total	78

*Modalité de financement initiale :*

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	7
Etat (Dalo)	20
Action logement	4
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	47

PALULOS-SC



**Tour C (restructuration) :**



*Typologies*

F1	2
F2	30
F3	47
F4	3
Total	82

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	4
Etat (Dalo)	19
Action logement	11
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	47
Autre réservataire	1

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC



**Tour D (restructuration) :**



*Typologies*

F2	2
F3	34
F4	52
F5	1
Total	89

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	4
Etat (Dalo)	23
Action logement	4
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	58

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC



**Barre E (démolition) :**



*Typologies*

F2	28
F3	2
F4	4
F5	3
F6	2
Total	39

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	1
Etat (Dalo)	13
Etat (Préfecture de police)	6
Action logement	2
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	17

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC



**Barre F (démolition)**



*Typologies*

F2	50
F3	23
F4	8
F5	2
F6	2
<b>Total</b>	<b>85</b>

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	5
Etat (Dalo)	18
Etat (Préfecture de police)	1
Action logement	2
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	56
Autres réservataires (AIPAL)	2

*Modalité de financement initiale :*  
PALULOS-SC



**Barre G (démolition)**



*Typologies*

F1	1
F2	7
F3	3
F4	9
F5	5
<b>Total</b>	<b>25</b>

*ontingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	1
Etat (Dalo)	7
Action logement	7
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	9
Autres réservataires (AIPAL)	1

*Modalité de financement initiale :*  
Prêt conventionné locatif



**Barre H (démolition)**



*Typologies*

F1	2
F2	1
F3	10
F4	8
F5	2
<b>Total</b>	<b>23</b>

*Modalité de financement initiale :*  
Prêt locatif aidé

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	7
Etat (Dalo)	
Etat (Prefecture de police)	6
Action logement	1
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	8
Autres réservataires (AIPAL)	1



**Barre I (démolition)**



*Typologies*

F3	3
F4	16
F5	2
<b>Total</b>	<b>21</b>

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	4
Etat (Dalo)	
Etat (Préfecture de police)	3
Action logement	1
Collectivités territoriales (Mairie de Paris)	12
Autres réservataires (AIPAL)	1

*Modalité de financement initiale :*  
Prêt locatif aidé



**HBM Davout-Felix Terrier (transformation de logements rez-de-chaussée)**



Typologies

T2	2
T3	2
<b>Total</b>	<b>4</b>

Contingents concernés :

Etat (fonctionnaires)	1
Etat (Dalo)	
Etat (Préfecture de police)	1
Action logement	1
Paris Habitat	1

Modalité de financement initiale :  
PALULOS



## HBM Porte de Montreuil (transformation de logements rez-de-chaussée)



### Typologies

T2	2
<b>Total</b>	<b>2</b>

### Contingents concernés :

Paris Habitat	2
---------------	---

Modalité de financement initiale :  
PALULOS



## Ensemble Orgues de Flandre (I3F)



### Typologies

F2	6
F3	6
<b>Total</b>	<b>12</b>

*Modalité de financement initiale :*

PALULOS

*Contingents concernés :*

Etat (fonctionnaires)	3
Etat (Dalo)	1
BNF	1
Georges Pompidou	1
I3F	6



## Annexe 2 – Extrait du référentiel de l’AORIF « Apprécier les capacités économiques des demandeurs – harmonisation du calcul du reste pour vivre en Ile-de-France » - octobre 2016

### Calculer le reste-pour-vivre dans le logement social en Ile-d

*PROPOSER UN MODE DE CALCUL UNIQUE POUR LE « RESTE-POUR-VIVRE DANS LE LOGEMENT SOCIAL EN ILE-FRANCE », COHÉRENT AVEC LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR EN MATIÈRE DE PIÈCES JUSTIFICATIVES DE LA DEMANDE.*

#### I. Formule de calcul, nature des ressources et des dépenses

Appliqué au champ du logement, le « reste-pour-vivre » permet de mesurer le **revenu disponible dans un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement**. Cet indicateur doit s’apprécier au regard de la composition du ménage, exprimée en « unités de consommation » et être ramené à un montant journalier.

Le calcul du « reste-pour-vivre dans le logement social en Ile-de-France » s’organise donc autour de **trois composantes** :

##### a) Les ressources du ménage moins les charges liées au logement...

Les ressources et les charges sont ici calculées **par mois**.

RESSOURCES	CHARGES LIÉES AU LOGEMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>• Salaires</li><li>• Revenus du travail non salarié</li><li>• Pension de retraite</li><li>• Pension d’invalidité</li><li>• Indemnités chômage</li><li>• Bourse étudiante</li><li>• Indemnités journalières</li><li>• Prestations sociales et familiales</li><li>• Pensions alimentaires (reçues et/ou versées)</li><li>• Revenus / déficits fonciers</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Loyer hors charge</li><li>• Charges locatives</li><li>• Dépenses individuelles d’énergie et de fourniture d’eau</li> <li>• Déduction de l’APL</li></ul>

##### b) divisées par le nombre d’unités de consommation (UC)...

Le calcul des unités se fait sur la base de l’échelle OCDE (également utilisée par l’INSEE), à savoir :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

### c) puis, divisées par le nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de **30 jours**.

Ainsi, l'équation générale retenue pour le calcul du reste-pour-vivre dans le logement social en Ile-de-France se présente comme suit :

$$\{ [\text{Ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})] / \text{UC} \} / \text{jours}$$

## II. Prise en compte de la composition familiale dans le calcul des ressources

Afin de calculer le nombre d'UC et le « reste-pour-vivre » d'un ménage, il est indispensable de définir le nombre de personnes vivant au foyer et celles pouvant être incluses dans l'évaluation des ressources.

**La composition familiale doit être appréciée au sens strict du CCH<sup>6</sup>.** Conformément à la loi MOLLE, les personnes non rattachées au foyer fiscal ne sont donc prises en compte ni dans la composition du ménage, ni dans l'évaluation de ses ressources, sauf en cas de co-titularité. Ainsi, les personnes « hébergées » ne sont pas considérées comme vivant au foyer et ne sont pas prises en compte (par exemple, les enfants de plus de 25 ans).

**En cas de séparation du couple**, quel que soit le statut matrimonial, chacun des parents peut prendre en compte le(s) enfant(s) sous réserve d'une garde alternée justifiée par décision du juge aux affaires familiales. Le droit de visite et d'hébergement est exclu. À défaut, l'enfant est considéré à la charge du parent chez lequel il a sa résidence principale. Cette preuve peut être produite par tout moyen.

**En cas de grossesse**, conformément au CCH, les naissances à venir sont prises en compte par les organismes à partir de la 12<sup>ème</sup> semaine de grossesse (le certificat médical faisant foi) pour attribuer un logement adapté à la composition du ménage, mais elles ne sont pas prises en compte pour calculer le nombre d'unités de consommation.

<sup>6</sup> / Dans l'article L. 442-12 du CCH, sont reconnues comme vivant au foyer les personnes suivantes : les (s) futur(s) titulaire(s) du bail ; les personnes rattachées fiscalement, figurant sur les avis d'imposition ou de non-imposition du (des) futur(s) titulaire(s) du bail ; le concubin notoire ou le partenaire pacé du futur titulaire du bail ; les personnes réputées à charge au sens du code général des impôts (enfants de moins de 18 ans, infirmes ou recueils) ; enfants de moins de 25 ans poursuivant des études et qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre) ; les titulaires de cartes d'invalidité, les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont âgés d'au moins soixante-cinq ans et qui ne sont pas imposables, les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint qui sont titulaires de la carte d'invalidité et qui ne sont pas imposables

### III. L'appréciation des ressources

L'appréciation des ressources des demandeurs est à réaliser **sur la base stricte des pièces justificatives que les organismes Hlm sont en droit de demander** au regard de la réglementation en vigueur (article R. 441-2-4 du CCH).

RESSOURCES	PIECES Justificatives	REMARQUES
<b>Salaires</b>	Bulletins de salaire des trois derniers mois dont 13 <sup>ème</sup> mois ou prime, appréciés sur la base des justificatifs disponibles dans le SNE	Prendre en compte le « net à payer » ainsi que le 13 <sup>ème</sup> mois et les primes, appréciés sur la base de l'information disponible (bulletin de salaire de décembre ou attestation employeur)  Possibilité de confronter les salaires à l'avis d'imposition pour s'assurer de la cohérence  Pour les intérimaires, les intermittents, les auto-entrepreneurs et les artisans (dont les revenus sont irréguliers), privilégier l'appréciation des revenus et ressources sur la base de l'avis d'imposition (sur 12 mois)
<b>Travail non salarié</b>	Avis d'imposition	
<b>Pension de retraite</b>	Avis d'imposition ou notification de retraite (si retraite récente)	
<b>Pension d'invalidité</b>	Avis d'imposition ou notification de la pension	
<b>Indemnités chômage</b>	ASSEDIC : avis de paiement (3 derniers mois)	Pour une vision « dynamique » du parcours, possibilité d'apprécier la durée de prise en charge
<b>Bourse étudiante</b>	Avis d'attribution de la bourse	
<b>Indemnités journalières</b>	Bulletin sécurité sociale (trois derniers mois)	
<b>Prestations sociales et familiales</b>	Attestation CAF ou MSA	Ne sont pas prises en compte dans les ressources les prestations dont le montant ou la périodicité ne sont pas réguliers (telles que l'Allocation de Rentrée Scolaire) ou ciblées sur une nature de dépense particulière
<b>Pensions alimentaires</b>	Extrait de jugement qui stipule le montant et la périodicité éventuelle	
<b>Reçues (+) Versées (-)</b>	Avis d'imposition Ou « autre document démontrant la perception »	
<b>Revenus (+) ou déficits (-) fonciers</b>	Avis d'imposition	Possibilité de prendre en compte l'acte de propriété, le crédit immobilier voire le contrat de location

**NB :** Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

## IV. Les dépenses liées au logement

DEPENSES	BASE D'ESTIMATION du montant	REMARQUES
Loyer hors charge	Loyer à la relocation	Dans un souci de lisibilité à l'égard des réservataires, indiquer le plafond de ressources correspondant au type de conventionnement du logement sur l'avis de vacance
Charges locatives	Charges récupérables (Art. L. 442-3 du CCH)	Les charges intègrent les fluides si consommation collective Le montant des parkings n'est pas pris en compte
Dépenses Individuelles d'énergie et de fourniture d'eau	« Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer » [Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du CCH]	Systématiser le calcul du forfait comme défini dans l'arrêté. Inclure les ratios appliqués (qui peuvent éventuellement varier en fonction du type d'énergie) dans les règles d'instruction (procédure interne) et les communiquer aux réservataires. Les charges liées aux énergies incluent d'autres coûts que ceux liés aux consommations, notamment les coûts de maintenance des équipements.
Déduction de l'APL	Estimation sur CAFPRO ou ca.fr	Utilisation CAFPRO et ca.fr à privilégier aux calculs des systèmes d'information internes aux organismes, en raison d'une plus grande fiabilité et adéquation avec le montant réellement versé par la Caf

## Remarques :

- Le montant des **parkings** n'est pas pris en compte dans le calcul du « reste-pour-vivre ». Ils peuvent être cependant une variable dans l'appréciation des capacités économiques et de la situation globale du ménage.
- Les **plans d'apurement** ne font pas partie des pièces réglementairement prises en compte dans l'analyse des demandes de logement social. De ce fait, ils **ne doivent pas être intégrés dans le calcul du reste-pour-vivre**. Néanmoins, lorsqu'un plan d'apurement est connu, il constitue, comme d'autres informations (crédits à la consommation notamment), un **élément complémentaire d'appréciation de la situation** dans le cadre d'une analyse globale.

## Annexe 3 – Grilles de cotation parisienne et modalité d'obtention des points

Cadre	Rubrique	Valeurs des rubriques	Modalités de pondération	Type de pondération	Valeur pondération	Sur pondération automatique si justificatif	Grille
Conditions d'occupation	Nombre de personnes par pièce Différence nb de personnes et nb de pièces Nb de personnes habitant dans le logement actuel et naissances attendues Nb de pièces hors cuisine, salle, entrée	= 0 : nb d'habitants inférieur ou égal au nb de pièces	Auto	Point	0	NA	GEN
		= 1 personne en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	1	NA	GEN
		= 2 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	2	NA	GEN
		= 3 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	3	NA	GEN
		= 4 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	4	NA	GEN
		= 5 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	5	NA	GEN
		= 6 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	6	NA	GEN
		= 7 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	7	NA	GEN
		= 8 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	8	NA	GEN
		= 9 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	9	NA	GEN
	= 10 personnes en plus par rapport au nb de pièces	Auto	Point	10	NA	GEN	
	Non calculable	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Norme de surface CCH Norme CCH: 14 m² par occupant pour les 4 premiers puis 10m² par occupant	= 100% de la norme	Auto	Point	0	NA	GEN
		= 85% et < 100% de la norme	Auto	Point	0,5	NA	GEN
		= 70% et < 85% de la norme	Auto	Point	1	NA	GEN
		= 75% et < 80% de la norme	Auto	Point	1,5	NA	GEN
		= 70% et < 75% de la norme	Auto	Point	2	NA	GEN
		= 65% et < 70% de la norme	Auto	Point	2,5	NA	GEN
		= 60% et < 65% de la norme	Auto	Point	3	NA	GEN
		= 55% et < 60% de la norme	Auto	Point	3,5	NA	GEN
		= 50% et < 55% de la norme	Auto	Point	4	NA	GEN
		= 45% et < 50% de la norme	Auto	Point	4,5	NA	GEN
	= 40% et < 45% de la norme	Auto	Point	5	NA	GEN	
	< 40% de la norme	Auto	Point	5,5	NA	GEN	
	Non calculable	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Norme de surface CAF Norme CAF Sm2 pour 1 personne seule 9 m² pour 1 personne seule 15 m² pour deux personnes puis 9 m² par personne supplémentaire jusqu'à 8 personnes (70m²) 0 m² supplémentaire au-delà de 8 personnes	= 100% de la norme	Auto	Point	0	NA	GEN
		= 85% et < 100% de la norme	Auto	Point	0,5	NA	GEN
		= 70% et < 85% de la norme	Auto	Point	1	NA	GEN
		= 75% et < 80% de la norme	Auto	Point	1,5	NA	GEN
		= 70% et < 75% de la norme	Auto	Point	2	NA	GEN
= 65% et < 70% de la norme		Auto	Point	2,5	NA	GEN	
= 60% et < 65% de la norme		Auto	Point	3	NA	GEN	
= 55% et < 60% de la norme		Auto	Point	3,5	NA	GEN	
= 50% et < 55% de la norme		Auto	Point	4	NA	GEN	
= 45% et < 50% de la norme		Auto	Point	4,5	NA	GEN	
= 40% et < 45% de la norme	Auto	Point	5	NA	GEN		
< 40% de la norme	Auto	Point	5,5	NA	GEN		
Non calculable	Auto	Point	0	NA	GEN		
Sous-occupation dans le logement Nombre de pièces - nombre de personnes (uniquement pour le parc social)	< 2	Auto	Point	0	NA	GEN	
	2	Auto	Point	8	NA	GEN	
	3	Auto	Point	10	NA	GEN	
	4	Auto	Point	12	NA	GEN	
	= 5	Auto	Point	14	NA	GEN	
Non calculable	Auto	Point	0	NA	GEN		
Conditions de logement	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	Cochée	Auto	Point	1	NA	GEN
		Aucun	Auto	Point	0	NA	GEN
		LRAR ou commandement huisier	Auto	Point	2	NA	GEN
	Procédure d'expulsion	Assignation devant le tribunal	Auto	Point	2	NA	GEN
		Jugement	Auto	Point	3	10	GEN
		Commandement de quitter les lieux	Auto	Point	4	11	GEN
	Jugement ou Commandement de quitter les lieux : justifié	Concours de la force publique accordée	Auto	Point	4	15	GEN
		Concours de la force publique accordée	Manuelle	Point	4	15	GEN
		Concours de la force publique accordée	Manuelle	Point	4	15	GEN
	Procédure d'expulsion historique	Cochée	Auto	Point	5	NA	GEN
		Aucun	Auto	Point	0	NA	GEN
		Localité HLM	Auto	Point	0	NA	GEN
	Logement actuel	Localité parc privé	Auto	Point	0	NA	GEN
		Logé en logement-foyer en résidence sociale ou en pension de	Auto	Point	1	3	GEN
		Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)	Auto	Point	1	3	GEN
		Résidence étudiant	Auto	Point	1	3	GEN
		Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	Auto	Point	1	NA	GEN
		Hébergé dans une structure d'hébergement	Auto	Point	1	3	GEN
		Hébergé dans un centre départemental de l'enfance et de la famille	Auto	Point	1	NA	GEN
		Hébergé chez vos parents ou vos enfants	Auto	Point	2	NA	GEN
		Hébergé chez un particulier	Auto	Point	2	NA	GEN
		Logement de fonction	Auto	Point	0	NA	GEN
	Sansabri ouabri de fortune : justifié	Propriétaire occupant	Auto	Point	0	NA	GEN
		Camping, caravanning	Auto	Point	3	NA	GEN
		Hébergé à l'hôtel	Auto	Point	3	NA	GEN
	Sansabri ouabri de fortune : justifié	Sansabri ouabri de fortune	Auto	Point	3	3, 20 ou 28	GEN
		Attestation de domiciliation (organisme habilité)	Manuelle	Point	4	NA	GEN
		Attestation d'absence de domicile fixe (SUAC)	Manuelle	Point	4	NA	GEN
	Logement non décent : justifié	Occupant sans titre	Auto	Point	0	NA	GEN
		Logé en habitat mobile	Auto	Point	3	NA	GEN
Cochée		Auto	Point	1	6	GEN	
Logement non décent	Cochée	Manuelle	Point	5	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	1	6	GEN	
	Cochée	Auto	Point	1	6	GEN	
Logement insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation : justifié	Cochée	Manuelle	Point	5	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	1	6	GEN	
	Cochée	Auto	Point	1	6	GEN	
Taux d'effort (sur loyer actuel) Sur revenu réel mensuel	Loyer <= 33% du revenu	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Loyer > 33% et <= 69% : 0,25 pts par %	Auto	Point	0,25	NA	GEN	
	Loyer >= 70% du revenu	Auto	Point	9,25	NA	GEN	
Reste à vivre	Non calculable	Auto	Point	0	NA	GEN	
	= 20 euros	Auto	Point	0	NA	GEN	
	= 15 euros <= 20 euros	Auto	Point	3	NA	GEN	
Avis d'imposition ET justificatif de ressources : justifié	= 10 euros <= 15 euros	Auto	Point	5	NA	GEN	
	= 7 euros <= 10 euros	Auto	Point	7	NA	GEN	
	<= 7 euros	Auto	Point	9	NA	GEN	
Non calculable	Auto	Point	0	NA	GEN		
Violences familiales	Cochée	Manuelle	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	4	8	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	4	8	GEN	
Divorce, séparation : justifié	Cochée	Auto	Point	4	8	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	4	8	AGV	
	Cochée	Auto	Point	4	8	GEN	
Funer mariage, concubinage, PACS	Cochée	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	3	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	0	NA	GEN	
Regroupement familial	Cochée	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	3	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	0	NA	GEN	
Jeunes ménages (= < 55 ans à 2)	Cochée	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
Problème d'environnement et voisinage	Cochée	Auto	Point	0	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
Mobilité professionnelle	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
Rapprochement lieu de travail	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
Décohabitation	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	NA	GEN	
Plan d'apurement surendettement / FSL	Cochée	Manuelle	Point	6	NA	AGV	
	Cochée	Auto	Point	6	16	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	6	16	AGV	
Violences familiales	Cochée	Auto	Point	2	7	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	2	7	AGV	
	Cochée	Auto	Point	2	7	GEN	
Raisons de santé	Cochée	Auto	Point	2	7	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	2	7	AGV	
	Cochée	Auto	Point	2	7	GEN	
Raisons de santé : justifié	Cochée	Auto	Point	4	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	4	NA	GEN	
	Cochée	Auto	Point	4	NA	GEN	
Handicap	Cochée	Auto	Point	2	8	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	8	GEN	
	Cochée	Auto	Point	2	8	GEN	
Profession du demandeur ou de son conjoint : Assistant(e) maternel(le) ou familial(e)	Cochée	Auto	Point	2	8	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	6	NA	AGV	
	Cochée	Auto	Point	6	NA	AGV	
Profession du demandeur ou de son conjoint : Assistant(e) maternel(le) ou familial(e) : justifié	Cochée	Auto	Point	30	NA	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	30	NA	AGV	
	Cochée	Auto	Point	30	NA	GEN	
Evénement grave (personnes/biens)	Cochée	Auto	Point	30	NA	GEN	
	Cochée	Manuelle	Point	30	NA	AGV	
	Cochée	Auto	Point	30	NA	GEN	
Lien avec la commune	Aucun	Auto	%	0	NA	GEN	
	Habile à Paris	Auto	%	10	NA	GEN	
	Travaille à Paris	Auto	%	10	NA	GEN	
Divers	Précédents classements	Habile et travaille à Paris	Auto	%	20	NA	GEN
		Aucun	Auto	Point	0	NA	GEN
		Ancien rang > 3	Auto	Point	0	NA	GEN
Ancienneté de la demande de logement (Points)	Ancien rang 3	Auto	Point	0,5	NA	GEN	
	Ancien rang 2	Auto	Point	1	NA	GEN	
	Ancien rang 1	Auto	Point	1,5	NA	GEN	
Ancienneté de la demande de logement (%)	= 5 ans	Auto	Point	0	NA	GEN	
	= 5 ans et <= 9 ans	Auto	Point	1	NA	GEN	
	= 9 ans et <= 12 ans	Auto	Point	2	NA	GEN	
Ancienneté de la demande de logement (%)	= 12 ans et <= 15 ans	Auto	Point	3	NA	GEN	
	= 15 ans	Auto	Point	4	NA	GEN	
	= 15 ans	Auto	Point	4	NA	GEN	
Ancienneté de la demande de logement (%)	= 6 mois	Auto	%	0	NA	GEN	
	= 6 mois et <= 1 an	Auto	%	1	NA	GEN	
	= 1 an et <= 2 ans	Auto	%	3	NA	GEN	
Ancienneté de la demande de logement (%)	= 2 ans et <= 3 ans	Auto	%	5	NA	GEN	
	= 3 ans et <= 4 ans	Auto	%	7	NA	GEN	
	= 4 ans et <= 5 ans	Auto	%	9	NA	GEN	
Critères professionnels	Horaires décalés	Au-delà de la 5ème année : +3% par année en plus	Auto	%	3	NA	GEN
		Aucun	Manuelle	Point	0	NA	AGV
		Horaires décalés : 6h31 / 7h30	Manuelle	Point	6	NA	AGV
Temps de transport (Par zone R&TP / S&R)	Horaires très décalés : Avant 6h30 / Fin après 22h	Manuelle	Point	10	NA	AGV	
	Zone inconnue	Auto	Point	0	NA	AGV	
	Zone 1-2	Auto	Point	1	NA	AGV	
Fin d'occupation logement de fonction	Zone 3	Auto	Point	5	NA	AGV	
	Zone 4	Auto	Point	8	NA	AGV	
	Zone 5	Auto	Point	12	NA	AGV	
Total	Hors Zone	Auto	Point	15	NA	AGV	
	Cochée	Manuelle	Point	20	NA	AGV	
	Sous-Total - "Hors pourcentages"	Auto	Point	7	NA	GEN	
Sous-Total - Dont "Lien avec la commune"	Auto	Point	12	NA	GEN		
Sous-Total - Dont "Ancienneté de la demande de logement"	Auto	Point	12	NA	GEN		
Total	Auto	Point	7	NA	GEN		

## TELESERVICE COTATION

### Critères de cotation

#### COMBIEN DE PERSONNES HABITENT DANS VOTRE LOGEMENT ?

Cette rubrique vise à prendre en compte l'exiguïté ou la sous-occupation du logement actuel. Quatre critères différents permettent d'apprécier avec précision la situation du demandeur.

##### NOMBRE DE PERSONNES EN PLUS PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PIÈCES



**Mode de calcul :** il s'agit de la différence entre le nombre de personnes habitant le logement (y compris les naissances à venir) et le nombre de pièces (hors cuisine, salle de bains, entrée).

**Exemple :** 6 personnes habitent dans un appartement de 2 pièces type F2 = 6-2 = 4 ce qui correspond à 4 points

<p><b>QUELLE SUPERFICIE PAR PERSONNE</b></p> <p><b>NORME CCH</b></p> <p>% de la norme</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>100%</td><td>+0</td></tr> <tr><td>85 à 100%</td><td>+0,5</td></tr> <tr><td>80 à 85%</td><td>+1</td></tr> <tr><td>75 à 80%</td><td>+1,5</td></tr> <tr><td>70 à 75%</td><td>+2</td></tr> <tr><td>65 à 70%</td><td>+2,5</td></tr> <tr><td>60 à 65%</td><td>+3</td></tr> <tr><td>55 à 60%</td><td>+3,5</td></tr> <tr><td>50 à 55%</td><td>+4</td></tr> <tr><td>45 à 50%</td><td>+4,5</td></tr> <tr><td>40 à 45%</td><td>+5</td></tr> <tr><td>Moins 40%</td><td>+5,5</td></tr> </tbody> </table>	100%	+0	85 à 100%	+0,5	80 à 85%	+1	75 à 80%	+1,5	70 à 75%	+2	65 à 70%	+2,5	60 à 65%	+3	55 à 60%	+3,5	50 à 55%	+4	45 à 50%	+4,5	40 à 45%	+5	Moins 40%	+5,5	<p><b>Mode de calcul</b> : le calcul se base sur la recommandation du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : 1 personne seule doit disposer d'au moins 14m<sup>2</sup> dans son logement, 2 personnes 28m<sup>2</sup>, 3 personnes 42m<sup>2</sup>, 4 personnes 56m<sup>2</sup>, puis 10m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.</p> <p>Si le logement actuel respecte complètement la norme, on dit qu'il est à 100% de la norme et le dossier a 0 point. Si le logement actuel ne la respecte qu'à moitié, il est à 50% de la norme et le dossier a 4 points.</p> <p><b>Exemple</b> : 5 personnes vivent dans 35m<sup>2</sup>. La norme CCH pour 5 personnes est de 66m<sup>2</sup> (4x14+10). La surface respecte donc à 53% la norme CCH (100x35/66) ce qui correspond à 4 points.</p>
100%	+0																								
85 à 100%	+0,5																								
80 à 85%	+1																								
75 à 80%	+1,5																								
70 à 75%	+2																								
65 à 70%	+2,5																								
60 à 65%	+3																								
55 à 60%	+3,5																								
50 à 55%	+4																								
45 à 50%	+4,5																								
40 à 45%	+5																								
Moins 40%	+5,5																								
<p><b>QUELLE SUPERFICIE PAR PERSONNE</b></p> <p><b>NORME CAF</b></p> <p>% de la norme</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>100%</td><td>+0</td></tr> <tr><td>85 à 100%</td><td>+0,5</td></tr> <tr><td>80 à 85%</td><td>+1</td></tr> <tr><td>75 à 80%</td><td>+1,5</td></tr> <tr><td>70 à 75%</td><td>+2</td></tr> <tr><td>65 à 70%</td><td>+2,5</td></tr> <tr><td>60 à 65%</td><td>+3</td></tr> <tr><td>55 à 60%</td><td>+3,5</td></tr> <tr><td>50 à 55%</td><td>+4</td></tr> <tr><td>45 à 50%</td><td>+4,5</td></tr> <tr><td>40 à 45%</td><td>+5</td></tr> <tr><td>Moins 40%</td><td>+5,5</td></tr> </tbody> </table>	100%	+0	85 à 100%	+0,5	80 à 85%	+1	75 à 80%	+1,5	70 à 75%	+2	65 à 70%	+2,5	60 à 65%	+3	55 à 60%	+3,5	50 à 55%	+4	45 à 50%	+4,5	40 à 45%	+5	Moins 40%	+5,5	<p><b>Mode de calcul</b> : le calcul se base sur la recommandation de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) : 1 personne seule doit disposer d'au moins 9m<sup>2</sup> dans son appartement, 2 personnes 16m<sup>2</sup>, 3 personnes 25m<sup>2</sup>. On compte ensuite 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire jusqu'à 8 personnes (70m<sup>2</sup>).</p> <p>Si le logement actuel respecte complètement la norme, on dit qu'il est à 100% de la norme et le dossier a 0 point. Si le logement actuel ne la respecte qu'à moitié, il est à 50% de la norme et le dossier a 4 points.</p> <p><b>Exemple</b> : 2 personnes vivent dans 12m<sup>2</sup> alors que la norme CAF est de 16m<sup>2</sup>. La surface respecte donc à 75% la norme CAF (100x12/16=75) ce qui correspond à 1,5 point.</p>
100%	+0																								
85 à 100%	+0,5																								
80 à 85%	+1																								
75 à 80%	+1,5																								
70 à 75%	+2																								
65 à 70%	+2,5																								
60 à 65%	+3																								
55 à 60%	+3,5																								
50 à 55%	+4																								
45 à 50%	+4,5																								
40 à 45%	+5																								
Moins 40%	+5,5																								
<p><b>SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT</b> ?</p> <p>&gt; SI VOUS HABITEZ UN LOGEMENT SOCIAL</p>	<p><b>Mode de calcul</b> : Ce critère n'est utilisé que pour les locataires d'un logement social. L'objectif est de permettre au locataire d'un logement devenu trop grand d'en obtenir un nouveau lui correspondant mieux. L'ancien logement sera alors libéré pour des demandeurs en attente. Le calcul fait la différence entre le nombre de personnes occupant le logement actuel et le nombre de pièces de ce logement (hors cuisine, salle de bains, entrée).</p> <p><b>Exemple</b> : 2 personnes habitent dans un appartement de 5 pièces = 5-2 = 3 ce qui correspond à +10 points</p>																								

## DANS QUELLES CONDITIONS DE LOGEMENT VIVEZ-VOUS ?

<p><b>VOTRE PROPRIÉTAIRE A REPRIS OU MIS EN VENTE LE LOGEMENT</b> +1</p>	<p>Vous disposez d'un titre légitimant votre situation d'occupant.</p>
<p><b>VOUS ÊTES MENACÉ D'EXPULSION</b> ?</p> <p>une seule possibilité parmi ces situations :</p> <p>Vous avez reçu une lettre recommandée ou un commandement d'huissier +2</p> <p>Vous avez reçu une lettre d'assignation à comparaître devant le tribunal +2</p> <p>Votre situation est en cours de jugement +3</p> <p>Vous avez reçu un commandement de quitter les lieux +4</p> <p>Le préfet a autorisé votre expulsion par la police +4</p>	<p>Une procédure d'expulsion comporte plusieurs étapes, depuis la lettre recommandée du propriétaire jusqu'à l'autorisation du préfet pour que la police intervienne. A chaque étape correspond un nombre de points. Les points des étapes ne se cumulent pas. Pour bénéficier de ces points vous devez justifier de votre situation d'occupant (présentation d'un bail, d'un commodat...).</p>
<p><b>VOUS JUSTIFIEZ LE JUGEMENT OU LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX</b> ? +7</p>	<p>Pour justifier ces étapes de la procédure d'expulsion, il faut envoyer par courrier ou apporter au guichet le jugement d'expulsion ou le commandement de quitter les lieux.</p> <p>Ce justificatif ne peut concerner que les étapes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cours de jugement</li> <li>- Commandement de quitter les lieux</li> </ul>
<p><b>VOUS JUSTIFIEZ QUE LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE A ÉTÉ ACCORDÉ</b> ? +11</p>	<p>Pour justifier que le concours de la force publique a été accordé il faut envoyer ou apporter au guichet le courrier du préfet qui vous en informe.</p>
<p><b>VOUS AVEZ PRÉCÉDEMMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION, AUJOURD'HUI TERMINÉE</b></p> <p>? +5</p>	<p><b>Définition :</b> Votre dossier a précédemment fait l'objet d'une procédure d'expulsion justifiée jusqu'à l'étape Jugement, Commandement de quitter les lieux ou Concours de la force publique, aujourd'hui terminée. La cotation prend en compte cette situation.</p> <p>Les points de cette procédure d'expulsion aujourd'hui terminée peuvent se cumuler avec une procédure d'expulsion en cours.</p> <p>Les points de plusieurs expulsions aujourd'hui terminées ne se cumulent pas.</p>
<p><b>VOUS ESTIMEZ HABITER UN LOGEMENT NON DÉCENT, INSALUBRE OU DANGEREUX</b> +1</p>	
<p><b>VOTRE LOGEMENT PRÉSENTE DES CONDITIONS D'HABITABILITÉ INSATISFAISANTES CONSTATÉES</b> ?</p>	<p>• Pour justifier de cette situation votre logement doit avoir fait l'objet d'un rapport administratif de la part d'un inspecteur de salubrité en raison de conditions d'habitabilité insatisfaisantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface inférieure à 9m<sup>2</sup></li> <li>- Logement en sous-sol</li> <li>- Absence d'éclairage naturel</li> </ul> <p>sans que pour autant il ait été reconnu impropre à l'habitation par arrêté préfectoral.</p>

<p><b>QUEL EST VOTRE LOGEMENT ACTUEL ?</b></p> <p>Vous êtes hébergé dans une résidence sociale ou foyer ou pension de famille <b>+1</b></p> <p>Vous êtes hébergé dans une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) <b>+1</b></p> <p>Vous êtes hébergé dans un hôtel social, via un centre d'hébergement, un logement d'urgence ou une association <b>+1</b></p> <p>Vous êtes logé dans une résidence étudiante <b>+1</b></p> <p>Vous êtes sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire <b>+1</b></p> <p>Vous êtes dans une structure d'hébergement <b>+1</b></p> <p>Vous êtes logé par une structure de l'Aide Sociale à l'Enfance ou un centre maternel <b>+1</b></p> <p>Vous êtes logé chez vos parents ou vos enfants <b>+1</b></p> <p>Vous êtes logé chez un particulier <b>+2</b></p> <p>Vous êtes logé dans un camping ou un caravanning <b>+3</b></p> <p>Vous êtes logé dans un hôtel <b>+3</b></p> <p>Vous êtes sans abri ou vous vivez dans un abri de fortune <b>+3</b></p>	
<p><b>VOUS JUSTIFIEZ DE VOTRE SITUATION D'ACCUEIL PRÉCAIRE ?</b>  <b>+2</b></p>	<p>Pour justifier votre situation d'accueil précaire, il faut envoyer par courrier ou apporter au guichet un certificat d'hébergement ou de location attestant que vous résidez à cette adresse depuis plus de 18 mois.</p> <p>Ce justificatif ne peut concerner que les situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résidence sociale ou foyer ou pension de famille</li> <li>- Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)</li> <li>- Hôtel social, via un centre d'hébergement, un logement d'urgence ou une association</li> <li>- Résidence étudiant</li> <li>- Structure d'hébergement</li> </ul>
<p><b>VOUS JUSTIFIEZ VIVRE SANS ABRIL OU DANS UN ABRIL DE FORTUNE ?</b> </p> <p>Vous fournissez une attestation de domiciliation délivrée par un organisme habilité <b>+17</b></p> <p>Expérimentation avec les maraudes parisiennes et les PSA - rapport spécifique à leur initiative <b>+25</b></p>	<p>Pour justifier votre situation, il faut envoyer par courrier ou apporter au guichet l'attestation de domiciliation délivrée par un organisme habilité.</p>
<p><b>COMBIEN DÉPENSEZ-VOUS POUR VOUS LOGER ?</b> </p>  <p>Moins de <b>33%</b> <b>+0</b></p> <p><b>34%</b> à <b>69%</b> <b>+0,25</b></p> <p>Plus de <b>70%</b> <b>+9,25</b></p>	<p><b>Mode de calcul :</b> ce critère permet de définir quel est le taux d'effort pour le demandeur en calculant le rapport entre son loyer actuel et ses ressources mensuelles, soit : <math>((\text{Loyer actuel} - \text{APL}) / \text{ressources mensuelles}) \times 100</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si le loyer représente entre 0 et 33% des ressources = 0 point</li> <li>- Si le loyer représente entre 34% et 69% des ressources = 0,25 point par %</li> <li>- Si votre loyer est supérieur à 70% des ressources = 9,25 points</li> </ul> <p><b>Exemple :</b> Le loyer actuel est de 950€, les aides</p>

	<p>APL de 100€ et les ressources mensuelles de 1 300€, cela donne <math>((950-100)/1300) \times 100 = 65</math>. 38% correspond à 7,75 points <math>[(65-34) \times 0,25]</math></p>
<p><b>COMBIEN VOUS RESTE-T-IL POUR VIVRE ?</b> ?</p> 	<p><b>Mode de calcul</b> : ce critère calcule les ressources disponibles par mois après le paiement du loyer. <math>(\text{Ressources mensuelles} - \text{Loyer} + \text{Aides APL}) / (\text{nombre de personnes} \times 30 \text{ jours})</math></p> <p>Nombre de personnes = demandeur de logement + cotitulaire(s) + personnes à charge (dont les enfants en garde alternée, mais pas les enfants avec droit de visite ni les bébés pas encore nés). Un mineur compte 0,5 et un adulte 1.</p> <p><b>Exemple</b> : vous êtes une famille de 2 adultes, 1 enfant majeur et 3 enfants mineurs ; votre loyer est de 1000€, vos aides APL de 200€ et vos ressources mensuelles de 2400€, cela donne : <math>(2400-1000+200) / (4,5 \times 30) = 11,9</math>.</p> <p>Il vous reste 11.9€ par jour et par personne pour vivre, cela correspond à 5 points</p>
<p><b>VOUS JUSTIFIEZ DE VOS RESSOURCES ET DE VOTRE SITUATION FISCALE</b> ? +2</p>	<p>Pour justifier votre situation , il faut envoyer par courrier ou apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'avis d'imposition ou de non imposition de l'année N-2 et/ou de l'année N-1 par rapport à l'année en cours</li> </ul> <p><b>ET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout justificatif de vos ressources : fiches de paie, justificatifs d'allocations, etc</li> </ul>

<h2 style="text-align: center; color: purple;">POURQUOI DEMANDEZ-VOUS UN LOGEMENT SOCIAL ?</h2>	
 <p>Vous divorcez ou vous vous séparez <b>+4</b></p> <p>Vous vous installez en couple (futur mariage, concubinage, PACS) <b>+4</b></p> <p>Vous êtes un jeune ménage (moins de 55 ans à 2) <b>+3</b></p>  <p>Vous êtes muté professionnellement <b>+2</b></p> <p>Vous cessez d'habiter dans le même logement qu'une personne <b>+2</b></p>	
 <p>Vous êtes victime de violences familiales <b>+6</b></p> <p>Vous êtes victime de violences familiales et vous fournissez un justificatif <b>+12</b> ?</p>	<p>Pour justifier votre situation , il faut envoyer par courrier ou apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépôt de plainte pour violences familiales</li> </ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Main courante pour violences familiales</li> </ul> <p>La personne responsable de ces violences ne devra pas faire partie des personnes à relogées inscrites sur la DLS.</p>
<p>Vous avez des problèmes de santé <b>+2</b></p> <p>Vous êtes en situation de handicap <b>+4</b></p>	

 <p>Vous êtes assistant(e) maternel(le) ou familial(le) <b>+2</b></p> <p>Vous êtes assistant(e) maternel(le) ou familial(le) et vous fournissez une attestation d'agrément PMI <b>+4</b></p>	<p>Vous devrez présenter chaque année l'agrément qui vous est délivré par la PMI (Protection Maternelle et Infantile).</p>
 <p>Evènement grave (personnes / biens) <b>+30</b></p>	<p><b>Mode de calcul :</b> l'évènement d'une extrême gravité doit être lié au logement. Il porte atteinte à l'intégrité physique ou psychologique des occupants du logement. Il est apprécié par la commission de désignation de la Maire de Paris notamment sur rapport d'un agent de la Ville qui peut se déplacer à domicile. Ces points sont réservés aux demandeurs parisiens. Les situations de violence familiale ou d'expulsion font l'objet d'une cotation spécifique et n'entrent pas dans le champ des évènements graves.</p>
<p>Evènement grave non relogé depuis plus de 12 mois <b>+10</b></p>	<p>Points attribués uniquement après un nouvel examen de la situation après 12 mois. Ils ne sont pas automatiques ni de droit.</p>
<p><b>VOTRE LIEN AVEC PARIS</b> <b>?</b></p> <p>Ce critère (une seule situation possible) ajoute un pourcentage de points sur le total des points attribués à votre dossier.</p> <p>Vous habitez à Paris <b>+10%</b></p> <p>Vous travaillez à Paris <b>+10%</b></p> <p>Vous habitez et vous travaillez à Paris <b>+20%</b></p>	<p><b>Mode de calcul :</b> si votre dossier de demandeur indique Paris pour votre adresse et/ou votre lieu de travail parmi le demandeur et/ou conjoint ou futur co-titulaire du bail, les coefficients multiplicateurs indiqués sont appliqués au total de vos points des autres critères.</p> <p>Ces points ne se cumulent pas si plusieurs personnes justifient d'un lien avec Paris. Les points sont attribués une fois par demande de logement.</p> <p><b>Exemple :</b> Le total de vos points est de 54 points et vous travaillez à Paris. Le total est augmenté de 10% : <math>54 + 10\% = 59,4</math>. Votre nombre de points final est de 59,4.</p>

# VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT À PARIS

## VOUS AVEZ DÉJÀ ÉTÉ SÉLECTIONNÉ POUR UN LOGEMENT SOCIAL ?



**Définition :** Votre dossier a déjà été sélectionné et classé par la Commission d'attribution de la Mairie de Paris, mais vous n'avez pas eu de proposition de logement social car un autre candidat a signé. La cotation prend en compte votre rang lors de ces classements. C'est le rang le plus favorable qui est choisi, en cas de sélections multiples.

En cas de refus de votre part d'une proposition de logement social, le rang de cette proposition n'est pas pris en compte dans la cotation.

## DE QUAND DATE VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT (EN POINTS) ?



Votre dossier de demandeur date de plus de 5 ans. La cotation prend en compte l'ancienneté de votre demande en vous attribuant des points.

## DE QUAND DATE VOTRE DEMANDE DE LOGEMENT (EN %) ?



Tous les points des catégories précédentes (y compris l'ancienneté de votre demande de logement en points) sont additionnés. Le total de vos points peut ensuite être augmenté par l'un de ces coefficients.



Ville de Paris  
Direction du Logement et de l'Habitat  
103 avenue de France - 75013



PRÉFET DE LA RÉGION  
D'ILE-DE-FRANCE  
PRÉFET DE PARIS

Direction Régionale et Interdépartementale de  
l'Hébergement et du Logement (DRIHL) – Unité  
territoriale de Paris  
5 rue Leblanc – 75911 Paris cedex 15