



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 148 Lancement de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En application de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN », votée le 23 novembre 2018, la Ville de Paris doit se doter d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), qui regroupera et précisera les dispositifs pour faciliter l'accès des Parisien.ne.s au logement social. La plupart des attendus du PPGDID ont déjà été mis en œuvre par la collectivité parisienne sans attendre la loi, que ce soit le maillage du territoire par des points d'accueil du public dans chaque mairie d'arrondissement, la cotation comme aide à la décision garante de l'équité et de la transparence pour la sélection des candidats, la location choisie avec le dispositif Loc'annonces, ou encore les filières spécifiques aux publics prioritaires que votre assemblée a validées dans la convention parisienne d'attribution adoptée en juillet dernier.

Le PPGDID vise à partager et élargir ces dispositifs précurseurs à tous les acteurs du logement sur le territoire parisien et à mieux coordonner les interventions des différents acteurs dans leurs rôles respectifs. La présente délibération vous propose de lancer la procédure d'élaboration de ce document, en concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux, des réservataires et des associations œuvrant dans le domaine du logement social sur le territoire parisien.

1. CONTENU ET OBJECTIFS DU PPGDID

Le PPGDID est adopté pour 6 ans. L'article R.441-2-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) détaille ses attendus, qui recouvrent 13 thèmes qui seront discutés, précisés, modifiés ou élargis avec l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de l'élaboration du Plan.

2. Les modalités locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement.

Outre le portail internet de demande de logement social géré par l'État, la Ville de Paris a organisé un réseau de 17 points d'accueil logement dans les mairies d'arrondissement. Ces points d'accueil exercent les missions de guichets enregistreurs au sens de la loi et sont habilités à effectuer les opérations d'enregistrement, d'actualisation et de renouvellement annuel des demandes de logement social, pour les demandeurs de logement qu'ils soient

parisiens ou non. Ces points d'accueil assurent également l'information et l'orientation des usagers afin de dispenser un accueil personnalisé et adapté à leur situation particulière.

L'accueil des usagers est assuré à titre principal sur rendez-vous pris depuis paris.fr ou via les téléconseillers du 39 75. La prise de rendez-vous peut aussi être assurée directement au sein d'un guichet d'enregistrement, au sein d'espaces numériques ou de l'accueil général des mairies d'arrondissement. Les visiteurs et demandeurs de logement peuvent également être accueillis sans rendez-vous pour des démarches rapides comme la délivrance d'un dossier cerfa, d'une attestation ou d'une fiche de synthèse, le dépôt d'un document, ainsi que pour solliciter des informations ou une aide à la prise de rendez-vous. Les démarches présentant un caractère d'urgence, telles le renouvellement ou l'ajout de document, sont également assurées à ce niveau.

3. Le délai maximal de réception d'un demandeur après l'enregistrement de sa demande de logement social.

Le délai de réception physique des visiteurs et demandeurs de logement est assuré sous un délai inférieur à 1 mois dans le cadre de rendez-vous. Il n'est pas obligatoire d'avoir procédé, en amont, à l'enregistrement de sa demande. L'enregistrement peut être réalisé lors du rendez-vous en antenne.

En outre, toute personne, ou demandeur de logement social en quête d'information, peut être accueillie physiquement sans rendez-vous au sein d'un des guichets d'accueil.

4. Les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social.

La gestion partagée de la demande vise la capacité pour tous les acteurs habilités (guichet enregistreur, réservataire, bailleur social) à intervenir sur le dossier d'un demandeur pour l'enrichir ou informer le demandeur sur les étapes de la procédure, de la désignation par le réservataire à la signature effective du bail, en passant par la gestion des refus des candidats. Elle est actuellement assurée par l'interface des différents systèmes d'information des réservataires et des bailleurs sociaux avec le système national d'enregistrement, complétée par un système de fiches-navettes entre bailleur et réservataire. Une réflexion sera menée dans le cadre de l'élaboration du PPGDID sur l'opportunité de développer un autre système d'information parallèle, notamment dans la perspective du passage à la gestion en flux que la loi ELAN rend obligatoire.

5. Les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir.

La qualification de l'offre vise à identifier les ensembles immobiliers où des difficultés sociales plus marquées sont observées, afin de garantir ou d'introduire une meilleure mixité sociale. La convention parisienne d'attribution a créé une sectorisation de « géographie solidaire » pour qualifier les ensembles immobiliers sociaux situés dans des quartiers où les revenus des habitants sont inférieurs à 75% de la médiane parisienne, afin de veiller à ne pas fragiliser davantage ces quartiers en y concentrant les ménages les plus précaires. Les règles d'attribution en géographie solidaire sont donc aménagées pour privilégier l'accès des ménages de la classe moyenne pour les logements sociaux intermédiaires, dits « PLS ».

6. Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social.

Le système d'enregistrement national prévoit que les demandeurs aient accès au délai moyen d'attente par typologie de logement en fonction du secteur géographique demandé, afin d'en tenir compte pour élargir leur demande aux arrondissements de Paris, voire aux autres communes d'Ile de France, où la tension sur le logement social serait moindre. Une évolution de nos systèmes informatiques sera prévue pour envoyer cette information au système d'enregistrement national.

7. Les règles communes relatives au contenu de l'information de la Demande de Logement Social et aux modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs.

A la différence de la plupart des autres territoires en France, les guichets enregistreurs à Paris sont tous gérés par la Ville de Paris (à l'exception des bailleurs sociaux qui peuvent ponctuellement enregistrer la demande de leurs locataires si ces derniers souhaitent une mutation, mais qui n'assurent pas l'accueil des demandeurs hors mutation). Les points d'accueil gérés par la Ville ont d'ores et déjà les mêmes règles, le même contenu d'information et les mêmes modalités d'accueil des demandeurs. Cet objectif est donc déjà mis en œuvre par notre collectivité.

8. La configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social (SIADL) et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs.

Les points d'accueil logement situés dans les mairies d'arrondissement répondent aux attendus d'un SIADL dans sa dimension d'accompagnement des usagers dans leur demande de logement de social.

9. La liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner.

Le dispositif Accompagner et Reloger les Publics Prioritaires (ARPP) a été créé par la convention parisienne d'attribution en juillet dernier. Il est exclusivement réservé aux ménages à faibles ressources nécessitant un relogement urgent et rencontrant d'importantes difficultés sociales, familiales professionnelles ou de santé, ainsi que les ménages à reloger au titre de la résorption de l'habitat insalubre ou évacués d'un immeuble en péril.

L'extrême urgence s'apprécie à partir des situations suivantes :

- absence de logement (personnes en situation de rue) ;
- hébergement ou logement précaire (hôtel, structures de type CHU, CHRS, centre maternel, résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs.euses, appartement de coordination thérapeutique, pension de famille...) ;
- inadaptation du logement associé à une problématique de santé grave ou de protection de l'enfance ;
- expulsion en cours avec jugement prononçant la résiliation du bail ;
- ménages reconnus DALO sans relogement depuis au moins 8 ans.

Une commission se réunit une fois par mois, co-présidée par l'État (DRIHL) et la Ville de Paris (DLH). Elle étudie l'éligibilité de la demande au regard des critères de l'ARPP, donne un avis sur les mesures d'accompagnement préconisées et rend le cas échéant une décision de labellisation qui donne accès à une filière accélérée de relogement.

10. Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux.

Près d'un quart des demandeurs d'un logement social à Paris habitent déjà le parc social et sont demandeurs d'une mutation.

La charte des mutations signée en 2015 a permis de réunir la Ville de Paris, l'État et 19 bailleurs sociaux autour de l'enjeu majeur des mutations à Paris. Cette charte vise à fluidifier le système entre bailleurs et réservataires pour renforcer la rotation interne, lutter contre la sur-occupation et la sous-occupation, et favoriser le parcours résidentiel des occupants du parc social.

La Ville autorise les bailleurs à disposer de 25% des logements qui se libèrent annuellement sur son contingent pour proposer des mutations. L'État autorise les bailleurs à disposer de 20% des logements qui se libèrent annuellement sur son contingent pour proposer des mutations (10% dans les programmes neufs).

Pour mettre en œuvre les objectifs de la charte, la Ville et l'État ont délégué une partie de leur contingent aux bailleurs. Ce sont donc les bailleurs qui font le rapprochement entre l'offre et la demande de logement. Ceux-ci proposent au réservataire un candidat par logement. La Ville de Paris, depuis 2016, répartit ces mutations pour validation entre mairie d'arrondissement et mairie centrale.

11. Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du Droit au Logement Opposable.

Le projet de délibération 2022 DSOL DLH 65, présenté à votre assemblée en parallèle à la présente délibération, vous propose d'adopter le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ce plan prévoit dans son axe 3 un travail d'articulation des dispositifs d'accompagnement social déployés par la Ville et l'Etat, qui sera repris dans le cadre de l'élaboration du PPDGID.

12. Le principe et les modalités du système de cotation de la demande.

L'article 111 de la loi ELAN a rendu obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social dans tous les territoires tenus d'élaborer un PPDGID, comme aide à la décision pour la désignation des candidats à l'attribution d'un logement social. Le décret d'application de cette disposition précise que les critères de priorité définis à l'article L. 441 du CCH, et en particulier la reconnaissance DALO d'un ménage, doivent servir de base pour la construction du système de cotation. La Préfecture d'Ile de France a édicté un socle commun de principes qui doivent être respectés par les EPCI de la région pour que leur grille de cotation soit agréée par le Préfet.

La cotation de la demande a pour finalités l'objectivation du traitement de la demande, l'amélioration de la transparence et l'égalité de traitement entre les demandeurs. Elle est déjà mise en œuvre depuis 2014 par la Ville de Paris pour les désignations relevant de son contingent, dans le cadre fixé par la loi ALUR, qui avait prévu la possibilité pour certains EPCI de mettre en place sur leur territoire un système expérimental de cotation de la demande.

Conformément à l'article R. 441-2-10 du CCH, le PPDGID devra définir le principe et les modalités du système de cotation de la demande et notamment :

- Les critères de cotation choisis, leur pondération, les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande ainsi que la nature de ces effets ;
- Les modalités et la périodicité d'évaluation du système ;
- Les modalités et le contenu de l'information au public et au demandeur.

Le système de cotation relève de la responsabilité des EPCI, chefs de file de la réforme des attributions. C'est un outil d'aide à la décision, qui s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandeurs de logements locatifs sociaux, et concerne tous les réservataires.

La mise en œuvre du nouveau système doit être effective à l'automne 2023.

13. Le principe, le champ d'application, les modalités de prise en compte des choix des demandeurs exprimés, les modalités de mise en œuvre et d'évaluation du dispositif de location voulue.

La plateforme LOC'annonces, dispositif parisien de location voulue, a été créée en avril 2015 par la Ville de Paris. Outil précurseur et novateur, LOC'annonces poursuit plusieurs objectifs :

- Offrir aux usagers une plus grande visibilité sur le parc social parisien,

- Permettre aux demandeurs d'être acteurs de leur demande en se positionnant eux-mêmes sur les logements qui correspondent à leur profil, ce qui limite également la probabilité d'un refus de leur part après désignation ;
- Capter de nouveaux profils de demandeurs familiaux des outils numériques et susceptibles de postuler sur des logements sociaux intermédiaires (PLS / PLI) pour répondre aux objectifs fixés en faveur de la mixité sociale.

Une partie des congés de logement relevant du contingent de la Ville est publiée sur la plateforme LOC'annonces (<https://teleservices.paris.fr/locannonces/>). Depuis 2018, les bailleurs peuvent également publier en direct des logements de leur propre contingent. Depuis 2019, les gestionnaires de FJT publient également des annonces de logement « spécial jeunes ».

Pour accéder à la location choisie, l'utilisateur doit disposer d'une demande de logement social valide et se créer un compte sur paris.fr. Les usagers de LOC'annonces peuvent uniquement postuler sur les logements qui correspondent à leur composition familiale et à leur plafond de ressources. Par ailleurs, ils ne peuvent postuler que sur une annonce à la fois par réservataire.

LOC'annonces connaît un succès grandissant, avec 420 615 candidatures en 2021, en croissance de 11% par rapport à 2019.

14. Expérimentation de partenariats avec des agences immobilières ou des sites d'annonces pour la mise à disposition de logements sociaux.

Les bailleurs sociaux seront consultés dans le cadre de l'élaboration du PPGDID sur l'opportunité de nouer ce type de partenariat, généralement mis en œuvre pour réduire la vacance des logements. La tension parisienne sur les logements sociaux limite toutefois fortement l'intérêt de tels partenariats sur notre territoire, à part pour certains types de logements de type PLS ou intermédiaire qui trouvent moins facilement leur public.

15. MODALITÉS D'ASSOCIATION DES BAILLEURS SOCIAUX PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

Comme évoqué précédemment, l'organisation de la gestion de la demande de logement social à Paris diffère des autres territoires car à Paris l'Etat et les bailleurs sociaux ont délégué à la Ville la compétence de guichet enregistreur pour le grand public.

L'élaboration du PPGDID se fera en concertation avec les bailleurs sociaux avec l'organisation d'une réunion de présentation, et la Ville les associera aux ateliers de travail thématiques qui seront organisés. De plus il leur sera proposé d'adresser leur éventuelle contribution d'ici fin septembre 2022.

Les membres de la Conférence Parisienne du Logement seront associés et sollicités pour avis sur la rédaction finale du plan.

16. CALENDRIER ET PROCÉDURE D'ÉLABORATION

Porté à connaissance du Préfet

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la présente délibération, le Préfet de Région porte à la connaissance de la Ville les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux.

La contribution des bailleurs

Les bailleurs communiquent à la ville de Paris les informations nécessaires à l'élaboration du plan et, le cas échéant, toute proposition sur son contenu.

Conférence Parisienne du Logement

Le projet de plan est soumis à l'avis de la Conférence du Logement.

Agrément du Préfet de région

Le projet de plan est transmis au Préfet de région susceptible de demander, dans un délai de deux mois, des modifications pour répondre aux objectifs fixés.

Délibération du Conseil de Paris

Adoption du PPGDID par délibération du conseil de Paris au premier trimestre 2023

Tels sont la démarche et le calendrier que je vous propose pour l'élaboration de ce PPGDID.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris