

Formation sur le logement

PS 12^e

Éléonore SLAMA- Février 2024

« Gouverner, c'est d'abord loger son peuple »

Abbé Pierre

Une crise sans précédent

Aujourd'hui, en France, 7^e puissance mondiale:

- 8 351 personnes en demande non pourvue au 115 chaque soir dont 3 000 enfants qui dorment à la rue
- 330 000 personnes sans domicile (contre 143 000 en 2012)
- 4,1 Millions de personnes souffrent du mal logement
- 1 Français sur 2 consacre plus de 30% de ses revenus à se loger
- 12 Millions de Français vivent dans des passoires thermiques
- 26% des ménages ont eu froid chez eux en 2023 (contre 14% en 2020)
- 2,6 millions de foyers demandeurs de logement en 2023, un chiffre record en hausse de 7,5%
- 93 000 ménages prioritaires DALO en 2022 (contre 78 000 en 2021)
- On n'a jamais aussi peu produit de logement social (moins de 85 000 nouveaux agréments)

Gabriel Attal veut revoir le décompte des logements sociaux que les communes doivent respecter au titre de la loi SRU:

"Vous le savez, d'ici 2025, toutes les communes soumises à la loi SRU doivent posséder au moins un quart de logements sociaux sur leur territoire. Nous proposerons d'ajouter pour une part les logements intermédiaires, accessibles à la classe moyenne, dans ce calcul"

- Le logement intermédiaire, compte tenu de son niveau de loyer et donc des revenus nécessaires pour l'assumer **concerne moins de 5% des demandeurs** d'un logement social en France.
- Cette mesure ne répondra pas à la réalité qui s'impose à nous : il n'y a jamais eu aussi peu de logements sociaux construits en France depuis 2005.
- La crise ne se limite pas au logement des couches moyennes même si il faut développer du logement locatif intermédiaire à leur intention comme nous le faisons.
- Ne décentrons pas la production de logement par rapport aux caractéristiques de la demande de logement social : **70% des 2,4 millions de demandeurs ont des niveaux de ressources qui les rendent éligibles aux logements dits très sociaux financés en PLAI.**

En IDF une situation très préoccupante et une Présidente qui attaque le logement social

- 1,5 million de personnes mal logés en Île-de-France et 783.489 demandeurs de logement social
- Pourtant, V. Péresse tente d'imposer l'interdiction de construire du logement social dans les communes comptant plus de 30% de logements PLAI/PLUS, à travers le projet de schéma directeur d'aménagement de la Région (SDRIF-E) opposable aux PLU et PLUI. L'application d'une telle mesure, baptisée *anti ghetto*, impliquerait la chute de la production sociale de 21% selon les services de l'État.
- Un projet politique dépourvu d'études d'impacts qui s'accompagne d'aucune mesure incitative ou coercitive pour les 50 communes franciliennes hors-la-loi SRU.
- **Mobilisons nous lors de l'enquête publique relative au SDRIF-E qui s'est ouverte le 1er février 2024, à défaut d'un veto de l'État sur ce point:**
<https://www.registre-numerique.fr/sdrif-e>

Chiffres clés à Paris et dans le 12^e

- Plus de 258 000 ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris fin 2022, dont 133 000 ménages parisiens
- À Paris, en septembre 2023: 25,2 % de logements sociaux SRU et l'objectif de 40 % de logements publics, dont 30 % de logements locatifs sociaux, à échéance de 2035
- Dans le 12^e, au 1^{er} janvier 2022: 26,7 % de logements sociaux (19 559 logements)
- Plus de 11 000 habitants du 12^e sont demandeurs d'un logement social dans le 12^e
- Taux de rotation à Paris: 3,5% seulement

LES FONDAMENTAUX

Qu'est-ce qu'un logement social ?

- Il est financé par l'Etat et d'autres organismes publics comme la Ville de Paris, par exemple. Ces organismes, en contrepartie des financements accordés deviennent « réservataires » de logements : ils disposent d'un « contingent » de logements sur lequel ils proposent aux bailleurs sociaux des candidats à leur libération.
- Il fait l'objet d'une procédure d'attribution organisée par la loi.
- Il a un loyer au montant plafonné en fonction de sa catégorie de financement, selon qu'il est destiné à des personnes aux très faibles ressources ou relevant de la classe moyenne.
- Il accueille des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond déterminé.

LES FONDAMENTAUX

- **Les différents réservataires**
- A Paris, au 1^{er} janvier 2016, le contingent de logements de chaque réservataire est globalement réparti de la manière suivante: **Mairie de Paris (34.2%), État (25.4%), Organismes HLM (23.5%), Action Logement- 1% Patronal (11.4%), Autres réservataires (4.1%)**
- Conformément au code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), **les logements dont la ville est réservataire sont répartis équitablement entre la mairie « centrale » et les mairies d'arrondissement.**

Les différentes catégories de financement et les plafonds de ressources applicables

- PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) : Logements destinés aux ménages ayant des ressources modestes
- PLUS (Prêt locatif à usage social) : Logements destinés aux ménages ayant des ressources moyennes
- PLS (Prêt locatif social) : Logements destinés aux ménages les plus aisés parmi ceux pouvant prétendre au logement social.

Pour un logement financé avec un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous : Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	14 329	14 329	12 452
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	23 355	23 355	18 143
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	30 614	28 074	21 818
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	33 511	30 824	24 276
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	39 863	36 493	28 404
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	44 861	41 064	32 010
Par personne supplémentaire	+4 998	+4 573	+3 569

Les conditions de location d'un logement PLUS

Pour un logement financé avec un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	26 044	26 044	22 642
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	38 925	38 925	30 238
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	51 025	46 789	36 362
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	60 921	56 046	43 899
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	72 482	66 347	51 641
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	81 562	74 662	58 200
Par personne supplémentaire	+9 089	+8 319	+6 492

Les conditions de location d'un logement PLS

Pour un logement financé par le PLS (Prêt Locatif social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds ci-dessous :

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)	Autres régions (en €)
1 personne seule	33 857	33 857	29 435
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	50 603	50 603	39 309
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	66 333	60 826	47 271
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	79 197	72 860	57 069
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	94 227	86 251	67 133
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	106 031	97 061	75 660
Par personne supplémentaire	+11 816	+10 815	+8 440

Les conditions de location d'un logement PLI

Pour un logement financé par le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) depuis le 01 janvier 2015, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds LLI 2015 ci-dessous :

Catégories de ménage	Zone A bis (en €)	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 et C (en €)	DROM (en €)
1 personne seule	43 529	43 529	35 479	31 932	31 601
2 personnes sans personne à charge	65 057	65 057	47 380	42 641	42 136
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	85 282	78 201	56 976	51 279	50 670
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	101 820	93 675	68 784	61 907	61 170
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	121 146	110 892	80 917	72 826	71 959
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	136 321	124 786	91 192	82 073	81 097
Par personne supplémentaire	+ 15 187	+ 13 903	+ 10 173	+ 9 153	+ 9 052

La cotation

- La cotation, également appelée « scoring », est un outil basé sur plusieurs critères, pour sélectionner les demandeurs de logement dont la composition familiale et les ressources correspondent à un logement social disponible. La cotation garantit une procédure de sélection transparente
- Nouvelle grille depuis le 10 janvier 2024
- Tout savoir sur la cotation:
<https://teleservices.paris.fr/cotation/les-criteres.html>

Circuit simplifié des attributions de logement social à Paris

- - Fichier des demandeurs de logement
- - LOC'Annonces sur le site Paris.fr

La Ville sélectionne entre 3 et 5 candidats, classés par ordre de priorité lors de la commission de désignation de la Mairie, suivant leur cotation

La CAL du bailleur social attribue le logement en classant 3 candidatures

Signature du bail

Refus par le bailleur
(situation différente
de la demande de
logement social)

Refus par le candidat

Dépriorisation de la demande
pendant un an.
Possibilité d'un recours si
motif recevable

L'attribution d'un logement social

- **Lorsqu'un logement social est libre:**
 1. Les services de la ville et des mairies sélectionnent tous les dossiers des demandeurs qui répondent aux caractéristiques du logement (nombre de personnes à loger adapté à la surface et au nombre de pièces du logement et dont les ressources permettent de payer le loyer)
 2. Les demandeurs sont classés par ordre de cotation. Les dossiers avec le plus grand nombre de points sont examinés. Après vérification de ces dossiers, les 5 premiers sont transmis à la commission de désignation de la Mairie de Paris ou de la Mairie d'arrondissement qui attribue
 3. Mais c'est le bailleur social qui a le dernier mot et choisit le demandeur. Le bailleur demande aux trois candidats retenus par la Mairie de remplir un dossier qui sera examiné par sa commission d'attribution.

Les délais d'attente

Un fort écart entre la demande de logement social et le nombre de logements disponibles entraîne des temps d'attente importants à Paris

Comment augmenter ses chances d'obtenir un logement social?

- Déposer une demande de logement en ligne www.demande-logement-social.gouv.fr ou dans une antenne logement/ Relais Informations Logement et Habitat en Mairie d'arrondissement
- Renouveler sa demande tous les ans et l'actualiser à chaque évolution de sa situation (ressources, composition familiale, conditions d'occupation du logement)
- Élargir la zone géographique demandée (Tout Paris et la banlieue par exemple)
- Déclarer toutes ses ressources (salaires et prestations sociales)
- JUSTIFIER VOTRE SITUATION avec des justificatifs
- Se renseigner sur les dispositifs de relogement spécifiques (DALO, Accord collectif Départemental)

Loc' Annonces

- LOC'annonces permet aux demandeurs de logements sociaux de s'informer en ligne sur les logements en voie de se libérer et de postuler à celui qui correspond le mieux à leurs besoins.
- Tout savoir sur Loc Annonces:
<https://teleservices.paris.fr/locannonces/>

APPARTEMENT 3 PIÈCES, 67 M² 905 € CC

Proposé par PARIS HABITAT

POSTULEZ JUSQU'AU 09 JUIN

209 personnes ont déjà postulé

Ce logement est destiné prioritairement aux foyers :

- Dont les ressources sont inférieures au plafond C.A.P.S.U.
- Dont le taux d'effort est inférieur ou égal à 30%
- Comportant entre 1 et 3 personnes.

Postulez sur ce logement en vous connectant :

SE CONNECTER

Pas encore de compte ? Cliquez ici pour s'inscrire

CRÉER UN COMPTE

PIÈCES	SURFACE	LOYER	CHARGES	PARKING	ÉTAGE
3	67 m ²	789 €	116 € <small>hors chauffage</small>	-	6

Annexes : 2 m²

Chauffage Individuel - Ascenseur - Loggia - Jardin - Parking possible - Praticable cannes

(Colette Besson)

Échangerhabiter.fr

- Cette bourse d'échange de logements sociaux, dispositif participatif, vous ouvre la possibilité d'accéder directement à de nouvelles offres de logement. En vous inscrivant sur le site, vous devenez acteur de votre parcours résidentiel. Renseignez vos critères de recherche et la plateforme sélectionnera les annonces de locataires avec lesquels l'échange est envisageable.
- 3 000 échanges d'appartements ont déjà eu lieu
- 27 000 annonces en ligne

Assurance habitation

Cette démarche répond à trois enjeux majeurs pour la collectivité parisienne :

- renforcer la politique engagée en faveur de l'accès à un logement abordable (production de logements sociaux, soutien aux travaux de réhabilitation pour la transition énergétique des logements, développement de l'accession sociale à la propriété via la Foncière Solidaire, instauration de l'encadrement des loyers, etc.) ;
- améliorer le pouvoir d'achat des ménages parisiens modestes et de la classe moyenne en lien avec les aides de la Ville de Paris existantes (aides municipales au logement et à l'énergie, Fonds de Solidarité pour le Logement notamment pour les impayés de loyers) ;
- lutter contre la mal-assurance ou l'absence d'assurance.

Toutes les infos ici: <https://www.paris.fr/pages/une-assurance-habitation-parisienne-pour-les-locataires-aux-revenus-modestes-et-de-classe-moyenne-21453>

Encadrement des loyers

- L'encadrement des loyers est en vigueur à Paris, depuis le 1er juillet 2019. Chaque année, les nouveaux loyers de référence sont fixés par un arrêté du préfet de Paris et sont applicables pour les contrats de location de logements

Pour connaître son loyer de référence: <https://teleservices.paris.fr/encadrementdesloyers/>

- **Depuis le 1^{er} janvier 2023, vous pouvez signaler un dépassement de loyer à la Ville de Paris:**

Jusqu'ici assuré par le Préfet, le recueil des signalements de dépassement du loyer plafond (loyer de référence majoré) effectués par les locataires est désormais assuré par la Ville de Paris. Cette démarche permet de mettre en demeure le propriétaire de régulariser le bail et de reverser les loyers trop-perçus au locataire. La Ville de Paris peut prononcer une amende à l'encontre du propriétaire en cas de refus ou d'absence de réponse de ce dernier. Retrouvez toutes les démarches "[Comment signaler un dépassement du loyer plafond \(loyer de référence majoré\)?](#)"

Lutte contre les meublés touristiques

- Entre 20.000 et 30.000 logements à Paris sont des locations touristiques illégales
- Dans la capitale, il n'est autorisé de mettre son logement sur des plateformes comme Airbnb ou Booking que 120 jours par an et uniquement s'il s'agit de sa résidence principale
- La Ville de Paris a encore renforcé son action pour lutter contre les meublés touristiques en interdisant les créations nouvelles dans des zones en proie au « surtourisme », en gérant elle-même via un contingent dédié de la police municipale le contrôle de ces locations touristiques
- La Mairie va multiplier les contrôles à l'approche des JO

Bail réel solidaire (BRS)

- Proposé par la [Foncière de la Ville de Paris](#), le BRS est une nouvelle offre d'accession à la propriété pour les classes moyennes. Avec un foncier dissocié du bâti, ce bail leur permet de devenir propriétaire dans des quartiers où l'achat du terrain est très coûteux. En clair : un ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais est locataire de son terrain.
- Pour être éligible au BRS, vous devez **vous engager à occuper le logement au titre de votre résidence principale** et vous situer **sous des plafonds de ressources**.

Toutes les infos ici: <https://www.paris.fr/pages/devenez-propretaire-dans-le-14e-grace-au-bail-reel-solidaire-17185>