FONDATION Abbé Pierre

30 ANS D'ACTIONS

ÉCLAIRAGE RÉGIONAL ÎLE-DE-FRANCE

L'état du mal-logement en France 2022

RAPPORT ANNUEL #27

REMERCIEMENTS

Pour réaliser cet état des lieux régional du mal-logement et mettre en lumière à la fois l'ampleur des difficultés rencontrées dans ce territoire et leur singularité, L'agence Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre a rencontré des associations et des acteurs engagés dans la réponse aux besoins des populations concernées qu'elle remercie ici de leur disponibilité et de leurs témoignages :

- Arianne ALBERGHINI, Chargée de projet Gestion sociale et attributions, AORIF
- Samia AYED, Juriste à l'Agence Île-de-France / Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre
- Sarah BERTHELOT, Co-fondatrice & Directrice, Acina (Accueil, Coopération, Insertion pour les Nouveaux Arrivants)
- Laurence BOHL, Directrice de l'Insertion et de l'Accompagnement social du Conseil départemental des Yvelines
- Nancy BOUCHE, Consultante, ancienne Présidente du Pôle national de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Marc BEZIAT, Délégué Général de l'Association Nationale des Gens du Voyage Citoyens (ANGVC)
- Michel CASTELLAN, membre expert de l'Observatoire Précarité Mal-Logement 92 (OPML 92)
- Christine CORBILLE, membre expert de l'OPML 92
- Léonore CORTES, Cheffe de service Solidarité Logement du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis
- Fadila DERRAZ, Chargée de Mission à l'Agence Île-de-France / Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre
- Camille DESTAND, ex-Déléguée Logement et Asile, Aurore
- Tarek DIB, Directeur d'activités, territoire Hauts-de-Seine Paris Sud-Est, Aurore
- Anne DUCARROZ, Directrice Ville et Habitat du Conseil départemental des Yvelines
- Roman GALLART, Membre de l'association APPUII (Alternative Pour des Projets Urbains Ici et à l'International)
- Jean-Philippe GAUTRAIS, Association des Maires d'Île-de-France (AMIF), Vice-Président en charge des Solidarités, Maire de Fontenay-sous-Bois
- Paul GIBERT, Président de la commission « Gestion sociale », AORIF
- Bruno GUILLAUMOT, ancien Adjoint politique de la ville, urbanisme et logement, Savigny/Orge
- Benjamin HATSERIAN, chargé de mission Fondation Abbé Pierre
- Vincent HUBERT, Directeur du Pôle SIAO 95, Espérer 95
- Claire LANLY, ancienne Directrice d'EMMAÜS Habitat
- Denys LE BOULANGER, personne reconnue prioritaire DALO, accompagnée par l'ESH
- Christine LELEVRIER, Professeur Chercheur Ecole d'urbanisme de Paris, Lab'Urba
- Charlotte LEONETTI, SIAO 75, Coordination des maraudes, Responsable de la Zone Sud
- Alice MALARD, Chargée de mission, Fondation Abbé Pierre
- Pierre MARECHAL, membre expert de l'OPML 92
- Mohamed MECHMACHE, Président, AC le Feu
- Samuel MOUCHARD, Directeur adjoint de l'animation territoriale, Fondation Abbé Pierre
- Oana NASTASA, SIAO 75, Coordination des maraudes, Responsable de la Zone Ouest
- Christophe NOYE, Consultant Cf.Géo
- Lofti OUANEZAR, Directeur général adjoint d'EMMAÜS Solidarité
- Mohamed RAGOUBI, Membre fondateur d'APPUI
- Elisa RIANO, Co-directrice des Programmes, Acina
- Laura RIBEIRO, conseillère technique logement hébergement du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis
- Bruno ROUSSEAU, Président de la commission « Gestion sociale », AORIF
- Laura SCHMITLIN, Directrice adjointe Responsable du pôle Innovation Sociale, AORIF
- Lisa TAOUSSI, Juriste à l'Agence Île-de-France / Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre

L'agence Île-de-France remercie aussi tout particulièrement Anne-Claire DAVY de l'Institut Paris Région pour sa disponibilité et le service des observatoires, des études et de l'évaluation de la DRIHL Île-de-France pour nous avoir autorisé à utiliser leurs cartes.

Éclairage régional Île-de-France

Rapport réalisé par :

Rédaction

Fondation Abbé Pierre
Eric Constantin
Jean-François Le Néen
Antoine Plichon

Institut Paris Région
Anne-Claire Davy

Relecture et contributions

Fondation Abbé Pierre
Roselyne Courtois
Manuel Domergue
Hélène Denise
Anne-Claire Mejean-Vaucher
Pauline Portefaix

Institut Paris Région
Sandrine Beaufils
Solène Boulant
Philippe Pauquet

Création graphique

Isabella Marques · **atelier444**

Cartes et Illustrations

Institut Paris Région

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Île-de-France

Photographes

Couverture : Yann Levy

Intérieur : Sébastien Godefroy, Ludovic Bruneaux

©Sébastien Godefroy/FAP

SOMMAIRE

INTRODUCTION 6

LES PRINCIPAUX CHIFFRES DE L'ÎLE-DE-FRANCE 8

Partie 1 - État des lieux 10

LE MAL-LOGEMENT, UNE RÉALITÉ SANS CESSE ALIMENTÉE EN ÎLE-DE-FRANCE 11
LES RENDEZ-VOUS MANQUÉS DE LA LUTTE CONTRE LE MAL-LOGEMENT 24
LA CRISE DU LOGEMENT AU PRISME DE LA CRISE SANITAIRE 37

Partie 2 - Les fondamentaux 46

LOGER PLUS ET MIEUX LES PLUS MODESTES 47
PRÉVENIR ET COMBATTRE LES FACTEURS D'EXCLUSION PAR LE LOGEMENT 51
CONSTRUIRE UNE RÉGION ÉQUITABLE ET ACCUEILLANTE 54

Partie 3 - Tableau de bord 58

L'ABSENCE DE DOMICILE PERSONNEL 59
LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT 72
LES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT 84
LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS SON LOGEMENT 96
LES BLOCAGES DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS 104

Partie 4 - L'action de la Fondation en Île-de-France 112

EXEMPLES DE PROJETS SOUTENUS PAR LA FONDATION ABBÉ PIERRE 113

GLOSSAIRE 118

INTRODUCTION

En 2019, dans son éclairage régional, la Fondation Abbé Pierre faisait le constat que malgré les efforts produits, le chemin qui restait à parcourir pour en finir avec le mal-logement en Île-de-France était encore long. Alors que la région francilienne est considérée comme une des régions les plus riches d'Europe, elle apparaissait aussi paradoxalement comme **un territoire où s'exprimaient avec une intensité maximale les phénomènes de mal-logement** : non-logement et logement de fortune, habitat indigne, précarité énergétique, saturation des structures d'hébergement et du parc locatif social, cohabitations forcées, copropriétaires en difficultés, discriminations et processus de ségrégation…

Trois ans plus tard, la situation a-t-elle vraiment évolué ? Pour l'agence de la Fondation Abbé Pierre, le constat est amer. Aucune politique durable et suffisamment ambitieuse pour inverser la tendance sur le fond du mal-logement. Dans ce contexte, alimenté parfois par les querelles institutionnelles et les égoïsmes locaux, **la crise se renforce et le déséquilibre entre offre et demande produit une sélectivité toujours plus intense qui nourrit les marchés de l'habitat dégradé, bloque les mobilités, et fragilise la capacité des ménages à se maintenir durablement dans leur logement.**

Ces processus sont connus par les acteurs du logement, comme par le législateur. Preuve en est, le vote de lois et la mise en place de dispositifs censés mieux organiser les priorités dans le logement social, mieux lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, proposer plus d'accompagnements de ménages vers le logement, héberger toujours plus de personnes sans domicile … Mais les progrès et les autres évolutions positives se sont heurtés au manque de logements abordables mettant ainsi en échec la lutte contre le mal-logement. Force est aussi de constater qu'il ne suffit pas de rédiger une loi ou d'ouvrir des nouveaux dispositifs pour que les ménages en difficulté de logement voient leur situation s'améliorer : encore faut-il se donner les moyens de les faire vivre localement et permettre aux ménages d'y accéder véritablement. Là encore, les insuffisances sont criantes. Ainsi, par-delà l'enjeu sociétal d'une sortie de crise du logement, s'affirme aujourd'hui un autre impératif, celui de l'accès aux droits pour les ménages en situation de mal-logement. Sans cela, c'est le risque d'une double exclusion qui pointe : ni logement, ni droits. L'équipe de l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre se bat maintenant depuis plus de 20 ans, à Paris, pour contrer ces risques de double exclusion et plus globalement, en Île-de-France, ce sont également des milliers de ménages qui ont pu bénéficier d'un accompagnement aux droits liés à l'habitat par des associations soutenues par la Fondation Abbé Pierre.

Bien souvent pour les personnes les plus précaires, les associations constituent le dernier filet de sécurité. Mais ces dernières ont des difficultés à faire face aujourd'hui aux demandes et peuvent être elles-mêmes fragilisées par la diminution constante des financements publics. Pourtant, nous l'avons vu pendant la crise sanitaire, les petites associations locales, de terrain, ont été bien souvent à l'origine des premières actions de solidarité. C'est pourquoi, face à cette situation, l'Agence Île-de-France et la Direction des Missions Sociales de la Fondation Abbé Pierre poursuivent leur soutien aux associations et opérateurs à travers des projets ajustés aux changements et à l'augmentation des situations de personnes exclues ou mal-logées, ainsi qu'aux réalités locales qui se diversifient.

La présente publication est ainsi l'occasion de rappeler à quel point la crise du logement s'est incrustée dans le paysage régional mais aussi à quel point les réponses structurelles apportées par la puissance publique sont encore largement insuffisantes. Derrière des dispositifs réglementés toujours plus nombreux, des lois inégalement appliquées, des arbitrages financiers noyés au milieu de multiples priorités, derrière des postures ou rivalités politiques, il y a un phénomène de mal-logement sans cesse alimenté en Île-de-France (Partie 1).

Il y a donc bien un enjeu de se mobiliser pour un logement digne pour chacun à partir de fondamentaux que la Fondation Abbé Pierre n'aura de cesse de rappeler dans les années à venir en Île-de-France (Partie 2).

Tout le monde ne partagera sans doute pas l'ensemble des analyses et des solutions produites dans ce rapport néanmoins, les choix politiques qui sont et seront faits ne peuvent faire l'impasse sur les différentes évolutions des composantes et manifestations du mal-logement que nous avons voulu rappeler dans le tableau de bord (Partie 3).

Enfin, l'urgence à construire des solutions à moyen et long terme pour sortir de cette crise ne doit pas pour autant faire oublier une chose : les souffrances liées au mal-logement s'expriment aujourd'hui avec une acuité telle que beaucoup de ménages ne font plus que subir, se résignant à cette injustice. Ces ménages ne sauraient être oubliés au prétexte de solutions à venir, c'est là que réside tout l'enjeu des actions soutenues par la Fondation en Île-de-France grâce à la générosité des donateurs (Partie 4).

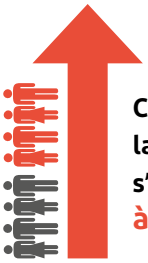
LES PRINCIPAUX CHIFFRES DE L'ÎLE-DE-FRANCE

L'ÎLE-DE-FRANCE COMPTE : **12,2 millions d'habitants**

soit plus de 5 millions de ménages

1 276 communes

réparties en 1 métropole,
20 communautés d'agglomérations
et 31 communautés de communes

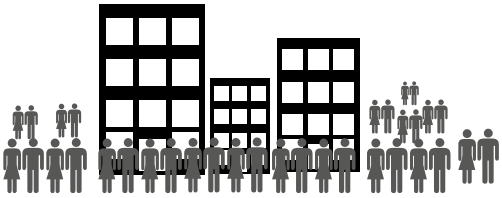


Chaque année depuis 40 ans, la population francilienne s'accroît de 50 000 à 60 000 habitants

LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS (MGP) COMPORTE :

131 communes (dont Paris)

réparties en 11 Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et la commune de Paris

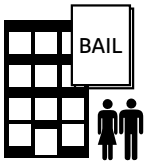


LES 5 VILLES LES PLUS PEUPLÉES DE LA RÉGION SONT :

- Paris (2,2 millions)
- Boulogne-Billancourt (121 000)
- Saint-Denis (112 000)
- Argenteuil (111 000)
- Montreuil (111 000)

LES FRANCILIENS SONT À :

47 % propriétaires



50 % locataires

(dont 22 % du parc social et 28 % du parc privé)

3 % en sous-location ou logés gratuitement

Source : Insee, RP2019

LES PRINCIPAUX CHIFFRES DE L'ÎLE-DE-FRANCE

LE REVENU MÉDIAN DISPONIBLE EST SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE DE :

13 %
2 038 €/mois/UC
contre 1 803 €/mois/UC

Source : Filosofi 2019

LE PRIX MOYEN DE LOCATION DANS LE PARC PRIVÉ EST SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE DE :

61 %
18,5 €/m² contre 11,5 €/m²

Source : Clameur - Loyers hors charges 2021

LE PRIX MÉDIAN D'ACHAT EST SUPÉRIEUR À LA MÉDIANE NATIONALE DE :

89 %
4 640€/m² contre 2 450 €/m²

Source : Notaires - Appartements et maisons anciennes 2022

EN 2019,

15,6 %

DE LA POPULATION FRANCILIENNE VIT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ

soit 1 point de plus qu'en France métropolitaine

Source : Enquêtes revenus sociaux

À L'ÉCHELLE DE LA FRANCE, LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE REPRÉSENTE 18 % DE LA POPULATION ET DES RÉSIDENCES PRINCIPALES, MAIS C'EST :

24 %
DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

34 %
DES DEMANDES HLM

39 %
DES EXPULSIONS LOCATIVES

39 %
DES HABITANTS DE BIDONVILLES

46 %
DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

47 %
DES CAS DE SATURNISME
France métropolitaine

60 %
DES MÉNAGES RECONNUS DALO DEPUIS 2005

84 %
DES MÉNAGES PU DALO À RELOGER

Sources : À retrouver dans le rapport.

Partie 1 - État des lieux

Le mal-logement, une réalité sans cesse alimentée en Île-de-France

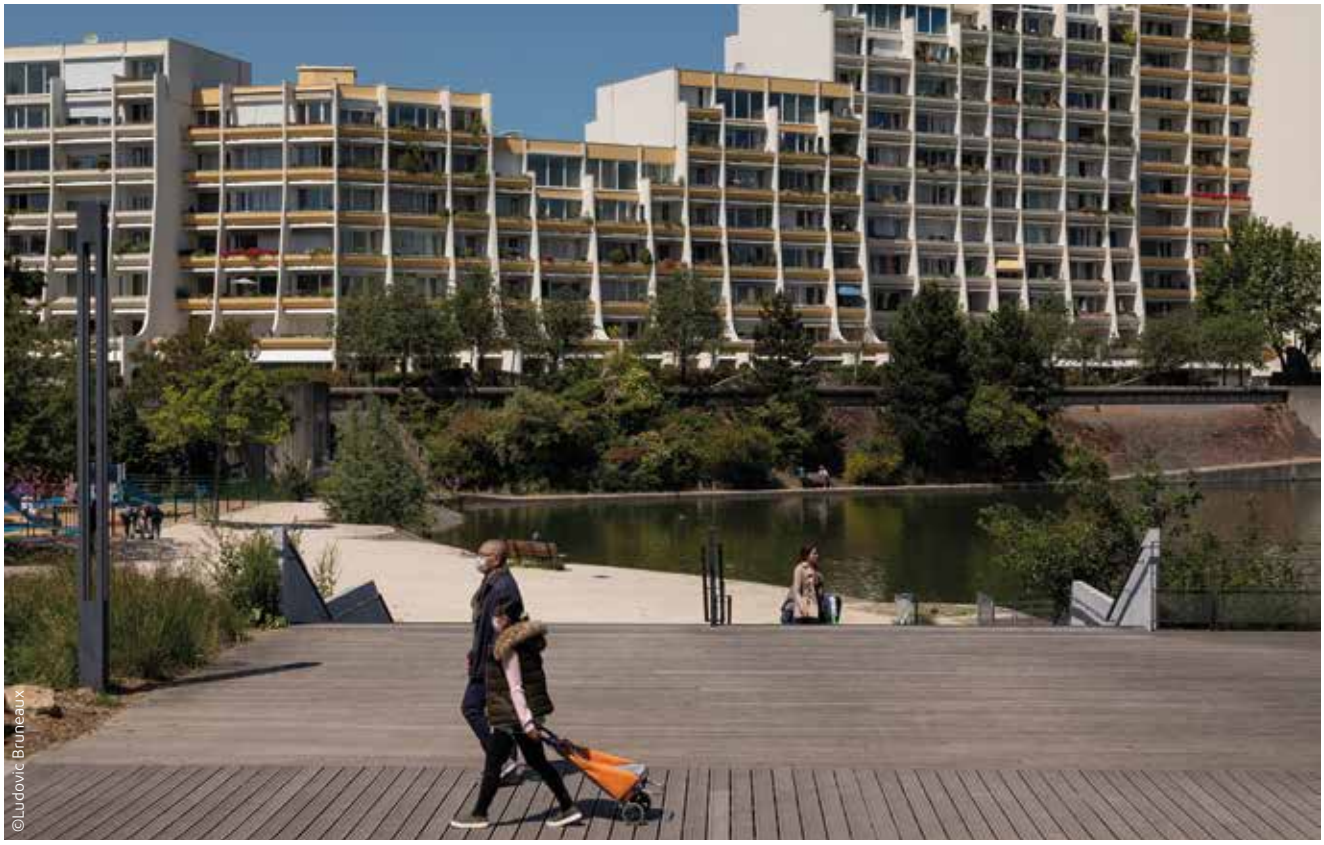
Déficit récurrent de production de logements sociaux et abordables ; prix immobiliers et loyers qui s'écartent toujours plus des ressources des Franciliens ; pression démographique et attractivité de la région capitale sont les moteurs d'une crise du logement installée en Île-de-France. Les besoins sont connus mais les résistances et les écueils pour mettre en œuvre des régulations efficaces, réduire les déséquilibres territoriaux et créer les conditions d'un autre rapport de force au profit des personnes mal-logées restent écrasants.

En 30 ans, l'Île-de-France a dû loger chaque année de 50 à 60 000 nouveaux habitants [1], mais pour de nombreux Franciliens, il est devenu difficile de se loger dans des conditions satisfaisantes. Les visages du mal-logement se sont multipliés : ménages consacrant plus de la moitié de leurs revenus à se loger et rognant sur d'autres dépenses essentielles; familles vivant durablement en situation de suroccupation ; occupants captifs de logements dégradés ou indignes; jeunes contraints de vivre chez leurs parents ou en colocation plus ou moins subie bien après l'âge des études ou du premier emploi ; propriétaires pauvres ou modestes mais incapables de faire face aux coûts d'entretien ou de remise aux normes de leur habitat ; locataires anciens du parc privé vivant dans la peur du congé pour vente qui les laisserait sans solution ; personnes allant d'une solution temporaire à l'autre sans jamais accéder à un logement pérenne; personnes contraintes à être hébergées par des amis ou de la famille, occupants d'habitations de fortune… Les formes de fragilité vis-à-vis du logement se sont accrues et durcies au point que les situations les plus graves se banalisent, avec la présence de personnes dormant dans la rue et l'installation durable de tentes sur les trottoirs et dans les interstices de nos villes.

En 2021, la lutte contre la précarité et la pauvreté est ainsi la première préoccupation citée par les Franciliens de 18 à 34 ans [2]. Si l'Île-de-France est la région française où le niveau de vie médian est le plus élevé, elle est en effet aussi celle où les disparités sont les plus fortes : les 10 % de Franciliens les plus riches ont un niveau de vie 5 fois supérieur à celui des 10 % les plus pauvres (x 3,5 en France). 1,8 million de Franciliens étaient en situation de pauvreté monétaire au regard du seuil national en 2018 (15,6 %) [3]. En y ajoutant 470 000 personnes dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté régional [4], ce sont près de **20 % des Franciliens qui sont touchés par la pauvreté et son halo, le plus fort taux de France.**

En matière de logement particulièrement, tous les marqueurs sont au rouge. L'Île-de-France représente 18 % de la population nationale, mais concentre 24 % des ménages vivant dans passoires énergétiques, 34 % des demandeurs HLM, 39 % des ménages expulsés de leur logement, 39 % des habitants des bidonvilles, 46 % des personnes hébergés en structure, 60 % des ménages reconnus PU DALO, 63 % des situations de surpeuplement accentué et 84 % des ménages DALO à reloger [5]… Et sur les **4,1 millions de personnes souffrant en France de mal-logement ou d'absence de logement personnel, 1,3 million résident en Île-de-France**. Outre ces situations les plus graves, **2,9 millions de Franciliens sont fragilisés par rapport au logement**. Autre signal d'alerte : alors que parmi les demandeurs d'un logement social (dont les ressources sont renseignées dans le Système informatique National d'Enregistrement - SNE), 71 % sont en-dessous des plafonds PLAI [6] (1 115 euros/mois pour une personne seule), la rénovation urbaine et les politiques d'amélioration du parc social grignotent toujours plus l'offre accessible à ces ménages.

[1] « Mobilité résidentielle : un impact positif sur l'emploi en Île-de-France », INSEE, mars 2017.
[2] *Aspirations et préoccupations des jeunes Franciliens* - Note Rapide n°928 12/2021– Institut Paris Région.
[3] « En Île-de-France, la pauvreté s'est intensifiée dans les territoires déjà les plus exposés », INSEE décembre 2021.
[4] « Approche du halo de la pauvreté en Île-de-France », INSEE, décembre 2021.
[5] Sources : ONRE 2021 / Socles de données DRHIL / DIHAL / ENL 2013 / IGAS.
[6] Socle de données 2021, DRIHL.



Face à ces disparitions et aux besoins, la construction de logements sociaux, notamment ceux à bas loyers et à charges maîtrisées, demeure ainsi le prérequis indispensable mais elle n'a jamais atteint le niveau suffisant. Ce dont conviennent, à l'heure des bilans, les décideurs publics. Au moment de quitter ses fonctions à la tête de la Préfecture de Région en juillet 2020, Michel Cadot déclare en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement : « *le véritable sujet est la construction de logements sociaux qui n'atteint pas les objectifs fixés et se dégrade d'année en année (…).* ***La situation est dramatique pour l'avenir si des solutions ne sont pas trouvées*** ». Et en décembre 2021, 5 mois avant son départ du ministère du logement, Emmanuelle Wargon déclare dans un colloque organisé par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) « *autant sur les permis de construire en général, nous ne sommes pas si mal, autant sur les logements sociaux, on n'y est pas.* ***On a besoin d'intensifier la construction de logements sociaux en Île-de-France*** ». Depuis l'approbation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement (SRHH) fin 2017, il manque près de 50 000 logements sociaux sur les 148 000 agréments attendus en 4 ans (objectif maximal de 37 000 logements par an sur 4 ans).

UN MARCHÉ TOUJOURS PLUS CHER, UNE RENTABILISATION INTENSIVE ET PEU RÉGULÉE DU PARC

Depuis plus de 20 ans, loyers et prix franciliens s'écartent toujours plus du revenu des ménages et le parc devient

LE MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

1,3 million de personnes mal logées	
Personnes privées de logement personnel	**309 901**
Dont personnes sans domiciles (a)	137 545
Dont résidences principales à l'hôtel (b)	11 000
Dont habitations de fortune (c)	13 356
Dont personnes en hébergement contraint chez des tiers (d)	148 000
Personnes avec des conditions de logement très difficiles (moins les doubles comptes)	**976 842**
Dont privation de confort (e)	462 000
Dont surpeuplement accentué (f)	586 000
Personnes en FTM non traités (g)	**19 113**
Gens du voyage sans place en aires d'accueil (h)	**9 396**
Total des personnes mal logées (sans double-compte)	**1 306 452**
Près de 2,9 millions de personnes fragilisées par rapport au logement	
Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté (i)	475 993
Locataires en impayés de loyers ou de charges (j)	351 967
Personnes modestes en situation de surpeuplement modéré (k)	1 206 030
Personnes modestes ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique (l)	730 000
Personnes en situation d'effort financier excessif (m)	1 291 642
Total des personnes en situation de fragilité (sans double-compte)	**2 861 792**

Sources :
(a) IPR 2021, selon le périmètre des estimations de la FAP 2020 : sans abri, en bidonvilles (source DIHAL), en hébergement collectif, à l'hôtel, en CADA ou hébergés dans un logement associatif (source DRIHL)
(b) ENL 2013, méthode FAP : chambres trouvées et payées par les personnes elles-mêmes, hors hébergement institutionnel.
(c) RP 2018 (Île-de-France). Certaines personnes en habitations de fortune sont aussi comptées parmi les sans domicile.
(d) ENL 2013, calculs selon méthode FAP. Ce groupe comprend un noyau dur (personnes de 17 à 59 ans hébergées par des personnes sans lien de parenté direct, qui n'ont pas les moyens de décohabiter) ainsi que les plus de 25 ans contraints, après une période de logement autonome, de revenir habiter chez leurs parents ou grands-parents faute de logement autonome, et les personnes de plus de 60 ans hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct. À ce périmètre, semblable à celui des éditions précédentes défini par l'Insee, sont ajoutés les enfants non-étudiants de plus de 25 ans chez leurs parents qui n'ont encore jamais décohabité, souhaiteraient le faire mais n'en ont pas les moyens.
(e) ENL 2013, calculs FAP. Comprend les logements remplissant au moins un de ces critères : pas d'eau courante, douche, WC intérieurs, coin cuisine, ou moyen de chauffage ou façade très dégradée. Notre définition de la privation de confort a évolué et n'est pas comparable à celle de l'édition précédente de l'ENL.
(f) ENL 2013. Ménages auxquels manquent deux pièces par rapport à la norme de peuplement : soit une pièce de séjour pour le ménage ; une pièce pour chaque couple ; une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ; pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant
(g) Liste CILPI 2021 : Résidents déclarés des foyers de travailleurs migrants en attente de traitement fin 2019
(h) Selon les objectifs des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, il manque 2349 places de caravane en aires d'accueil en Île-de-France, soit près de 9400 personnes si on applique un ratio de 4 personnes par caravane.
(i) ENL 2013, selon méthode de calcul FAP. Il ne s'agit ici que des copropriétaires déclarant habiter dans une copropriété rencontrant des difficultés (impayés nombreux et fréquents, copropriété décrite comme fonctionnant très mal, absence de travaux d'entretien), et non des locataires. Cette définition n'est pas comparable à celle de l'édition précédente.
(j) ENL 2013, calculs FAP
(k) ENL 2013, calculs FAP. Personnes appartenant à des ménages des trois premiers déciles de niveau de vie auxquels manque une pièce par rapport à la norme de peuplement, à l'exclusion des ménages d'une personne.
(l) ENL 2013, calculs FAP : Personnes appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie et déclarant avoir eu froid au cours de l'année pour des raisons liées à la précarité (privations financières, logement mal isolé ou mal chauffé)
(m) ENL 2013, calculs FAP. Personnes subissant un taux d'effort net supérieur à 35 %, leur laissant un reste-à-vivre inférieur à 650 euros par mois et par UC

NB : les données intégrant une dimension financière ne sont pas comparables aux chiffres nationaux car elles reposent sur une version différente du revenu total annuel des ménages.

inaccessible en locatif comme en accession pour un grand nombre de ménages.

Depuis 2002, les loyers ont ainsi augmenté de près de 57 % dans l'agglomération parisienne, atteignant 18,8 €/m² en moyenne au 1er janvier 2021 (jusqu'à 29,4€/m² pour un emménagé récent dans un studio parisien) [1]. Un renchérissement qui s'est doublé d'une captation croissante de logements loués libres à l'année par de nouvelles formes, plus rentables, d'exploitation du parc : locations meublées assorties de baux annuels, locations de courtes durées et saisonnières, colocations avec services, (etc.). Autant de manières de préserver, voire maximiser, la rentabilité du parc locatif privé au détriment des ménages qu'il accueille traditionnellement : jeunes en début de parcours, personnes en mobilité professionnelle, en situation de rupture personnelle, nouveaux arrivants dans la région… À Paris, entre 2006 et 2018, près de 59 600 logements loués vides ont disparu, remplacés en grande partie par des locations meublées, souvent plus chères (+52 200) ou simplement sorties du marché de la location (- 7 500 logements) [2].

Entre 2000 et 2021, les prix des maisons anciennes et des logements neufs ont été multipliés par deux, ceux des appartements anciens par 3, à près de 6 700 €/m² pour un appartement en décembre 2021 selon les données foncières (source Demande de Valeur Foncière-DVF). Ces derniers se fixent à des niveaux 1,5 à 2 fois plus élevés que ceux des principales métropoles françaises. Passant durablement la barre des 10 000€/m², les prix parisiens ne sont plus accessibles qu'à des ménages aisés, héritiers ou secundo accédants, voire à des acquéreurs de pied à terre. En 2018, 17 % des ménages franciliens à haut patrimoine (les 10 % de ménages les mieux dotés représentant 830 000 ménages) détenaient 65 % du patrimoine de l'ensemble des Franciliens, et seuls 17,8 % des ménages pauvres étaient propriétaires dans la région (29,4 % province). [3]

Face à cette hyper rentabilisation du parc, les outils de solvabilisation et de sécurisation des ménages restent insuffisants. La part des accédants bénéficiant d'un prêt aidé par l'État est ainsi passée de 50 % en 1973 à 14 % en 2019 [4], la hausse des prix rendant toujours plus difficile l'accès à la propriété des ménages visés par les prêts les plus sociaux, tandis que l'APL « accession » a été supprimée. Et, si on peut saluer la création des nouveaux offices fonciers solidaires, qui offrent des filières d'accession sociale pérenne, il reste à voir quels volumes ils pourront représenter, à quels niveaux de redevance ils pourront être proposés et leurs impacts en matière de concurrence foncière.

En ce qui concerne les locataires, les barèmes des aides au logement couvrent toujours moins bien les loyers. Depuis 2000, la sous actualisation des barèmes APL a conduit le loyer plafond de l'APL à décrocher de 14 % par rapport au loyer maximum du PLUS et ce alors que dans près de 80 % des logements PLUS, les loyers sont aujourd'hui supérieurs aux plafonds APL [5]. De plus, l'érosion du pouvoir sécurisant de l'APL se poursuit avec la retenue uniforme de 5€ qui s'applique depuis 2017 et la contemporanéisation des revenus pris en compte pour le calcul de l'APL qui réduit nettement l'aide aux jeunes primo-installés. En exemple : le volume global d'aides reçu par les adhérents de l'URHAJ Île-de-France a baissé de 38 % après la réforme et le montant moyen par jeune de 16 %. La garantie Visale qui vise à favoriser l'accès au parc privé progresse mais reste limitée dans sa diffusion et peu appropriée par les bailleurs. Quant à l'encadrement des loyers, plus structurant dans son ambition de régulation du marché, il commence à produire des effets là où il s'exerce (69 % d'annonces conformes à Paris en 2021 selon une étude la CLCV, 79 % pour les annonces professionnelles et 55 % pour les particuliers [6]), mais ne concerne encore que peu de communes et demeure moins respecté sur les petites surfaces, pourtant les plus chères au m². Et s'il évite la poursuite de la hausse, il s'appuie sur des références de loyers déjà élevées et excluantes.

---

[1] Évolution des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne - OLAP Juillet 2021/ Septembre 2002.
[2] RP 2006 et 2018.
[3] Insee Analyses Île-de-France, mai 2021.
[4] *Acheter son logement en Île-de-France : aspiration partagée, engagement toujours plus lourd* - Note Rapide n°918 Institut Paris Région octobre 2021.
[5] Michel Amzallag, *Loyers des logements sociaux : montants actuels et prise en charge par l'APL pour les ménages modestes* - politiquedulogement.com, avril 2022.
[6] *Encadrement des loyers à Paris, halte à l'impunité de 40 % de bailleurs* – Enquête CLCV- janvier 2021.

Pour les ménages modestes, il devient difficile de faire face au coût d'un logement adapté par sa taille ou sa localisation à leur situation, sans menacer leur capacité à assumer toutes les dépenses essentielles du ménage. Ils se voient contraints de s'éloigner des centralités, ou de se serrer dans des logements inadaptés, de se maintenir en situation de précarité énergétique dans des passoires thermiques…

« On a un problème avec les couples de salariés avec enfants qui n'arrivent pas à se loger sur la ville (Fontenay-sous-Bois), c'est un enjeu pour nous pour éviter des écarts de richesse et ce n'est pas forcément bien qu'ils partent. » (J.P. Gautrais, Vice-Président de l'Association des Maires d'Île -de-France - AMIF - en charge des solidarités et Marie de Fontenay-sous-Bois)

DES DIFFICULTÉS TOUJOURS PLUS IMPORTANTES D'ACCÈS ET DE MOBILITÉ AU SEIN DU PARC SOCIAL

Avec une offre locative privée accessible qui se raréfie, un ticket d'entrée élevé pour devenir propriétaire, les passerelles entre statuts d'occupation se réduisent et la mobilité résidentielle des ménages se situe au plus bas depuis des années. Difficile de quitter le parc social pour un locatif privé deux à trois fois plus cher ; d'aller du locatif vers l'accession quand il faut pouvoir mobiliser 6 ans de revenus pour acheter.

Le taux de rotation dans le par social a ainsi chuté, passant de plus de 11 % à la fin des années 90 à 7,2 % en 2018 et 5,7 % en 2020 (- 2,5 points au regard de la moyenne nationale). Avec un taux de rotation équivalent à celui des années 90, on doublerait le nombre possible des attributions à ce qu'il est aujourd'hui.

Les difficultés d'accès au parc privé s'exacerbent et la demande HLM explose. En 15 ans, le nombre de demandeurs de logements sociaux en Île-de-France a doublé (743 118 en 2022 [1]) quand le nombre de logements sociaux ne progressait que de 27 %. Entre 2006 et 2020, 368 000 demandeurs supplémentaires ont été enregistrés pour seulement 294 000 logements mis en service.

Le parc social est un parc au sein duquel il est difficile d'entrer mais aussi d'évoluer, où les situations de surpeuplement augmentent. Un tiers des ménages franciliens en suroccupation logeaient dans le parc social en 1999, 35 % en 2008 et plus de 37 % en 2018 [2]… Avec pour certains locataires un sentiment de captivité et des effets de paupérisation de segments du parc.

Pour relancer les trajectoires possibles des ménages au sein du parc social, divers dispositifs ont été mis en place, mais qui représentent de faibles volumes, tels le protocole mutation conçu pour favoriser les mutations inter-réservataires ou le programme « Echanger Habiter » qui permet, depuis 2018, aux locataires d'échanger leur logement entre eux (40 bailleurs signataires, 17 340 annonces mises en ligne depuis 2021, 1718 échanges réalisés, environ 10 % des mutations).

Ce blocage de l'offre sociale condamne les ménages les plus précaires à être captifs des segments les moins valorisés du parc privé, d'un marché refuge composé de logements de mauvaise qualité, insalubres voire indignes, soumettant une partie de ces locataires aux pratiques abusives de propriétaires délictueux.

« On voit très clairement l'augmentation de la demande de logement social, la diminution des attributions : ça se bloque complètement ! Les courbes sur l'évolution des loyers montrent que nous sommes un département où la différence entre le loyer privé et le loyer social est excessivement grand. » (P. Maréchal, membre de l'OPML92)

[1] Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021 - Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), DRIHL, Juillet 2022.
[2] S. Beaufils, P. Pauquet, *Vivre à l'étroit en Île-de-France, situation 2018 et évolution 2008/2018*. Institut Paris Région (à paraître).

©Ludovic Bruneaux

UNE CONSTRUCTION ET UNE PRODUCTION SOCIALES TOUJOURS LOIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS

Pour accueillir les nouveaux ménages dans des logements de qualité, compenser les disparitions de logement et le renouvellement du parc, rattraper les déficits accumulés et maintenir la fluidité du parc, les besoins annuels de construction ont été estimés à 70 000 logements par la loi du Grand Paris et le SDRIF. Un objectif dont le SRHH a précisé qu'il devait intégrer la production de 37 000 logements sociaux chaque année.

« Sur l'ambition de la production, bien évidemment que l'objectif des 37 000 logements c'est un objectif que l'on porte et que l'on continuera à porter. C'est certainement le bon niveau de production à engager en Île-de-France pour essayer de mieux maîtriser les phénomènes de la crise du logement qui touchent de très nombreux franciliens et de manière plus aigüe les personnes mal logées. » (B. Rousseau, DGA Immobilière 3F)

Or si la construction semblait s'être relancée à la fin des années 2010, dépassant même l'objectif certaines années (74 000 logements autorisés par an entre 2018 et 2021), elle a ralenti de nouveau en fin de période. De plus, ces efforts de construction ne se traduisent pas tous en résidence principale pour les franciliens. L'objectif de 70 000 logements par an a été calculé pour accueillir de nouveaux ménages (32 000) mais aussi pour compenser la disparition de logements (17 000), de maintenir une vacance (3 000) et de rattraper le déficit accumulé (12 000). Si on retient la période entre 2010 et 2018, 58 000 logements ont été construits. Dans le même temps, 8 500 ont été démolis, le nombre de logement inoccupés a explosé (résidences occasionnelles, locations touristiques à l'année…) laissant, in fine, un solde de 32 500 logements pour accueillir les nouveaux ménages et aucun pour commencer à rattraper le déficit accumulé.

Le reflux de la construction est particulièrement net en matière de production sociale. Depuis le pic de programmation de 2016, les objectifs ne sont jamais atteints (22 992 agréments en 2021 ne représentent toujours que 73 % de l'objectif, sans compter ceux qui n'aboutiront pas à des mises en services). **Les volumes construits restent donc loin du choc d'offre annoncé et d'une trajectoire qui permettrait d'atteindre l'horizon de 30 % de logements sociaux en 2030 fixé par le SDRIF.**

La volonté de limiter la production de logements sociaux et très sociaux dans les territoires jugés déjà trop dotés (> 40 %) [1], sans moyen de rendre obligatoire leur développement dans d'autres territoires semble aussi menacer la capacité à atteindre les objectifs de production sociale en Île-de-France. Cette situation paraît injuste pour les 165 000 demandeurs de logement qui souhaitent résider dans une de ces communes, dont 84 500 avec un emploi stable [2].

« C'est un non-sens de dire qu'on ne construit plus de logements sociaux dans les villes qui ont plus de 40 %, parce que derrière l'État ne met en place de dispositifs pour construire dans les villes qui ne respectent pas la loi SRU. La question c'est « est-ce que sur un territoire on répond aux besoins en logements et quels objectifs on se fixe ? ». (J.P. Gautrais, AMIF)

Ces difficultés de la production de logements sociaux et très sociaux sont à la fois conjoncturelles (crise sanitaire, période électorale municipale, réorganisation du tissu des bailleurs…), mais aussi, le reflet de contradictions, voire de renoncements durables avec le désengagement de l'État dans les aides à la pierre et la réforme du modèle économique des bailleurs sociaux (avec la ponction de la réduction de loyer de solidarité). La concurrence accrue pour l'accès au foncier entre opérateurs, le positionnement ambigu des aménageurs (notamment dans les quartiers de gare) qui mettent en concurrence les différents produits sociaux, créent de plus des surenchères délétères qui réduisent les marges d'action de tous. Avec le risque que les bailleurs, ne pouvant maintenir longtemps la mobilisation de fonds propres importants, accélèrent la diversification de leurs ressources par le recours au logement intermédiaire, la structuration de filière de ventes HLM plus massives, des opérations de démolition

[1] Circulaire du 11 mai 2021.
[2] Socle de données demandes et attributions 2021, DRIHL.

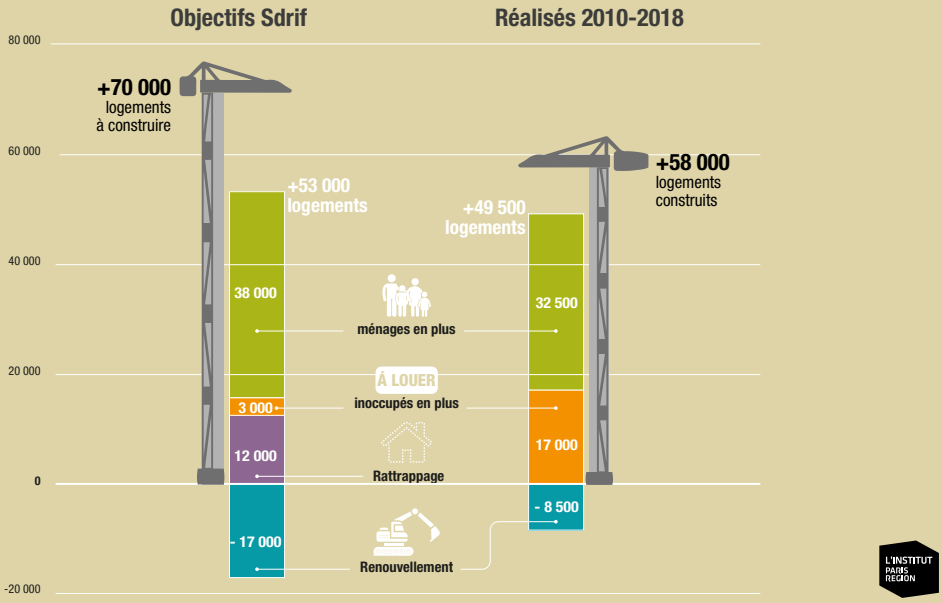
reconstruction hors Anru (Agence nationale de la rénovation urbaine), ou nouvelles formes de logements sociaux temporaire (ULS). Et ce à l'heure où le rejet de la densité et la sensibilité de la construction s'exacerbent, que les futures contraintes d'un développement plus sobre, produisant « zéro artificialisation » et « zéro émission » nettes (Zan et ZEN) [1] vont encore compliquer et renchérir les nouvelles opérations de construction.

« Monter une opération immobilière sociale il y a 20 ans c'était plus simple. Aujourd'hui c'est très compliqué à tout point de vue, administrativement, juridiquement, techniquement, financièrement, politiquement et même socialement. La production HLM est confrontée à des enjeux forts d'acceptabilité de la future résidence sociale dans son environnement. » (B. Rousseau, DGA Immobilière 3F)

13 800 LOGEMENTS À BAS LOYER PERDUS EN 8 ANS, UN ACCÈS TOUJOURS PLUS DIFFICILE DES MÉNAGES PAUVRES ET PRÉCAIRES AU PARC SOCIAL

Cette extrême pression de la demande locative sociale complique l'accès des demandeurs les plus pauvres, qui sont de plus en plus mis en concurrence entre eux et avec d'autres demandeurs. Un collectif de 6 associations, dont la Fondation Abbé Pierre, dénonce ainsi à l'échelle nationale la réalité de la situation des familles pauvres qui, en contradiction avec l'esprit du droit au logement, ont d'autant moins de chance d'obtenir un logement social que leurs ressources sont basses. Dans les zones tendues, ce rapport [2] dénombre des dizaines de milliers de ménages, dépourvus de logements ou mal logés, attendant un logement faute de logements sociaux financièrement accessibles.

CONSTRUIRE
UNE OFFRE PÉRENNE ET ABORDABLE
Une construction dynamique mais sans amélioration réelle des conditions de logement



[1] Loi Climat et résilience du 22 août 2021.
[2] Rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources, juin 2020.

Ces difficultés sont accentuées par le recul préoccupant de l'offre disponible pour loger les ménages modestes dans le stock de logement et l'érosion de l'offre de grands logements abordables. **En moins de 10 ans, l'Île-de-France a perdu près de 13 800 logements à loyer PLAI assimilés** (solde entre 2012 et 2020) [1], sous l'effet croisé du renouvellement de l'occupation, des démolitions de la rénovation urbaine, d'une reconstitution incomplète de l'offre et peu orientée vers des logements très sociaux ; de la vente HLM, ou encore d'une pratique de plus en plus fréquente de démolitions hors ANRU par les organismes sociaux. Selon les données RPLS, **on est ainsi passé de 48,7 % de logements loués à des niveaux de loyers assimilés PLAI à 42,9 % entre 2012 et 2020.**

L'offre sociale à très bas loyer est aussi en recul dans la production récente, celle-ci étant de plus en plus décalée des ressources des ménages. Seuls 14 % des logements mis en service après 2001 étaient ainsi proposés à bas loyers (< 6,39 €) [2], contre 67 % des logements mis en location entre 1950 et 1976 et 26,5 % de ceux mis en location entre 1977 et 2000 [3]. Si un effort a été fait, conformément au SRHH, sur le maintien de la part d'agréments PLAI (autour de 32 % en 2020 et 2021, dont 59 % de logements ordinaires) ces dernières années, la baisse des volumes produits s'est ainsi traduite dans les faits par une baisse du nombre de logements neufs à bas loyer mis en service. Avec près de deux tiers des demandeurs entrant dans les plafonds PLAI, cela conduit parfois à proposer des logements trop chers à des ménages supportant des taux d'effort excessifs. De fait, on loge de plus en plus des ménages pauvres dans des logements PLUS ou PLS : en 2016, plus de la moitié (54 %) des occupants PLS ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI [4].

Or, il n'y a pas de solutions pérennes sans logement très social disponible et cette érosion de l'offre abordable annihile une partie des efforts des politiques mises en œuvre pour favoriser l'accès au logement des plus précaires. Les délais d'attente médians s'allongent pour les demandeurs (26,2 mois en 2021) et s'aggravent pour les ménages prioritaires au titre du droit au logement (Dalo) (53 mois à partir de la demande, 15 mois après la reconnaissance Dalo). En Île-de-France, seuls 23 % des ménages Dalo sont relogés dans le délai réglementaire des 6 mois après la date de la décision favorable de la commission départementale de médiation (Comed) [5].

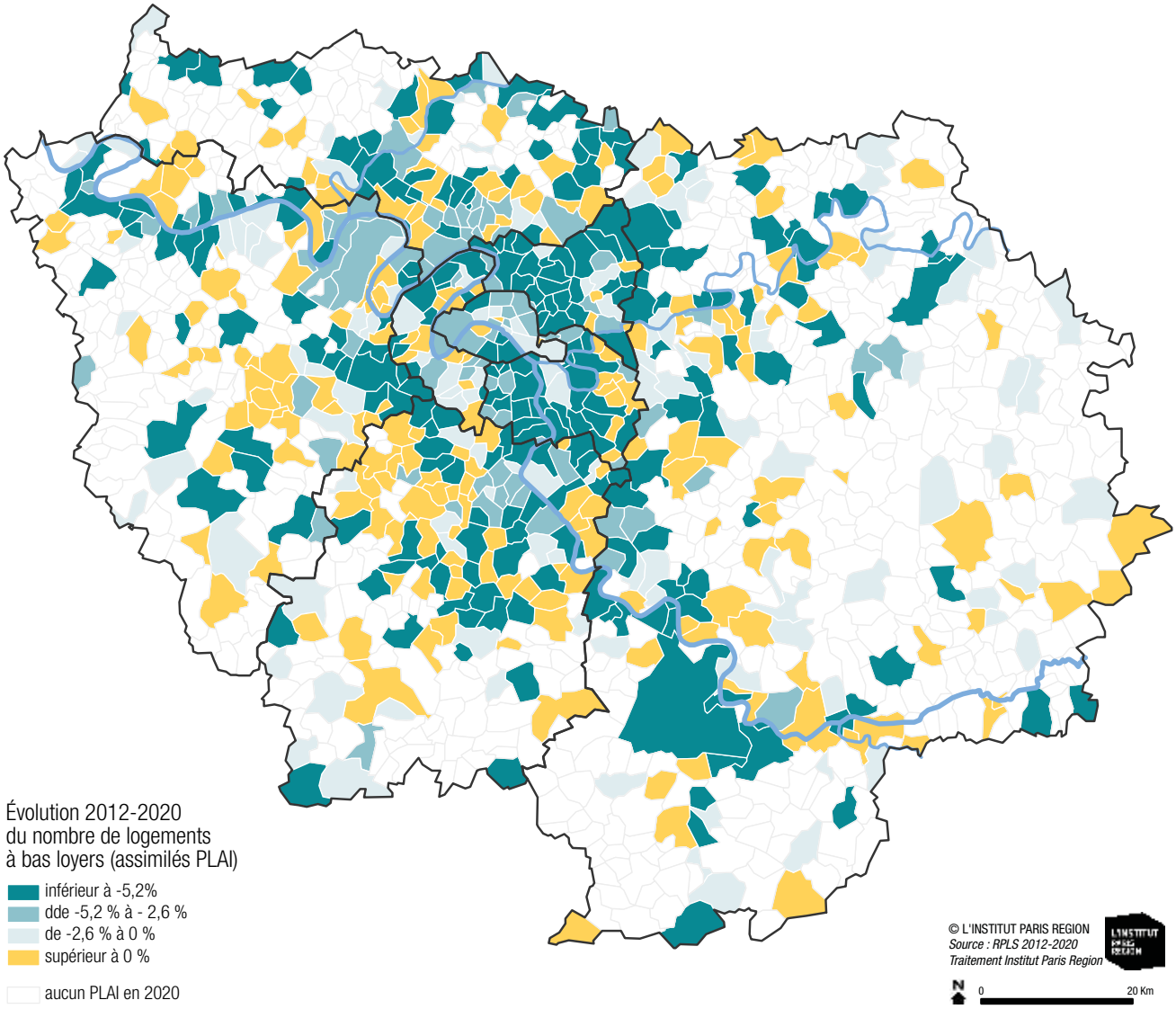
DES INÉGALITÉS TERRITORIALES FORTES ET DES RÉTICENCES LOCALES À PORTER DES EFFORTS PARTAGÉS DE CONSTRUCTION

Les inégalités territoriales s'accentuent au sein de l'Île-de-France. Le taux de pauvreté monétaire des départements varie du simple au triple, de 10 % dans les Yvelines à 28 % en Seine-Saint-Denis [6], où se situent 7 des 20 villes les plus pauvres de France. Au sein de la région, les territoires aisés se consolident et s'étendent à leurs franges, tandis qu'à l'inverse la plupart des espaces les plus modestes s'appauvrissent. **Entre 2012 et 2018, la pauvreté s'est accrue dans les deux-tiers des communes qui ont déjà un taux de pauvreté supérieur à 20 %** (moyenne Île-de-France : 15,5 %). Dans l'entre deux, des phénomènes de gentrification se mettent aussi en place. Les prix des appartements ont ainsi progressé entre 2014 et 2020 plus vite qu'en moyenne à Saint-Ouen (+53 %), à Clichy-la-Garenne, Montreuil, Romainville, Pantin, Malakoff et dans les arrondissements du nord est de Paris (+36 % à 44 %). Sans régulation, ces dynamiques territoriales risquent de renchérir encore les prix et coûts fonciers des marchés les plus porteurs et de reléguer les ménages pauvres en périphérie. Du côté du parc social, ce dernier reste très concentré. Paris comptabilise 17 %

[1] RPLS 2021.
[2] RPLS 2021.
[3] *Ibid.*
[4] Dossier ensemble nov 2018 - Aorif.
[5] Socle de données demandes et attributions 2021, DRIHL et Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31/12/2021, DRIHL 2022.
[6] INSEE, Filosofi 2018.

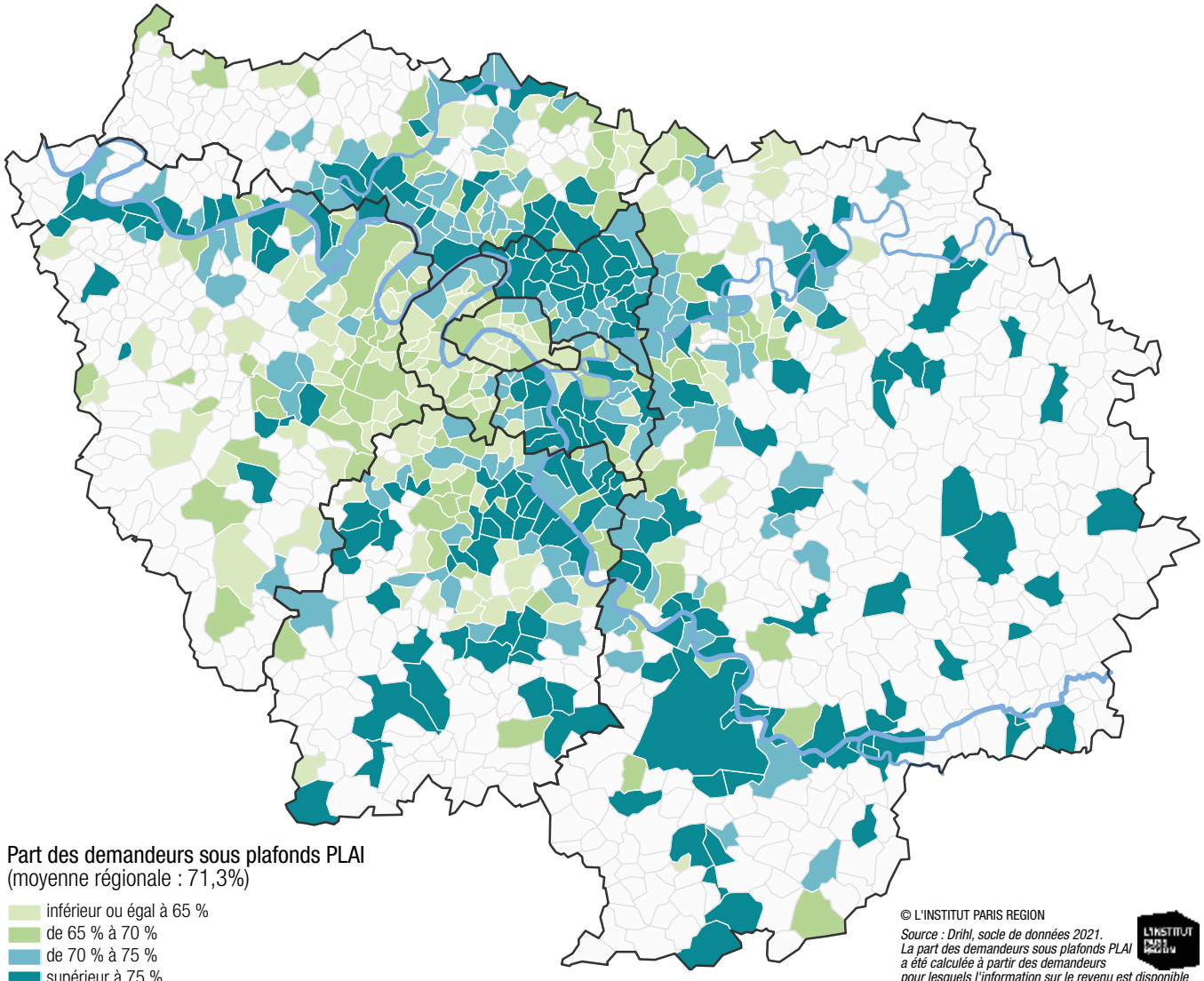
Evolution de la géographie des logements sociaux à bas loyers en Ile-de-France

La moyenne de l'évolution du parc à bas loyer : 13 848 logements perdus en IDF, soit - 2,6 %



Part des demandeurs de logement social sous plafond de ressources PLAI

Commune demandée en premier choix



des logements sociaux (conventionnés) d'Île-de-France et **hors Paris, 50% du parc social reste concentré dans 60 communes soit 5% des communes franciliennes.**

Face aux inégalités territoriales franciliennes, les équilibres stratégiques des politiques de l'habitat au sein des intercommunalités restent à construire, tant du point de vue du développement de l'offre (complémentarité des offres, démolitions et mise en œuvre des objectifs de reconstitution…) que de l'occupation du parc existant. Et ce alors que l'échelle de gouvernance métropolitaine tarde à se stabiliser et peine particulièrement à trouver sa légitimité sur le sujet de l'habitat, comme en témoigne l'absence de PMHH exécutoire (dont l'élaboration est relancée pour tenir compte d'objectifs révisés du SRHH et une approbation annoncée pour la fin 2022 avec près de 4 ans de retard sur le calendrier projeté).

En matière d'habitat les décisions restent alors par bien des aspects une affaire municipale. Or l'opposition des populations au développement urbain s'est vue relayée par un grand nombre d'équipes aux dernières élections, de toute étiquette politique. Elles sont nombreuses à afficher désormais un refus explicite de la construction et de la densité, au nom de la protection du cadre de vie, de l'environnement, de l'impératif de sobriété foncière, …

Et aussi parfois du refus, plus ou moins clairement exprimé, de la diversification sociale de leur parc et de « l'équilibre » de son occupation.

On entend aujourd'hui des élus, y compris parmi des maires jusque-là bâtisseurs, se dire moins enclins à produire une offre sociale de logement et d'hébergement dont ils se disent dépossédés de la maîtrise du peuplement par la multiplication de leurs obligations en matière d'attributions. Certains évoquent même l'arrivée massive de ménages qui ne résideraient pas dans ou à proximité de leur commune. Or les attributions restent très localisées à l'échelle de la commune voire du département. Seulement 20% des attributaires de 2021 vivaient précédemment dans un autre département[1]. Les producteurs de logement le constatent tous, les projets urbains sont renégociés à la baisse, les permis de construire refusés se multiplient. Ces positions de refus de la construction de plus en plus assumées tandis qu'à l'inverse comme le soulignent Christian de Portzamparc les maires « bâtisseurs » se cachent de plus en plus à l'heure des élections[2]. Il est pourtant de la responsabilité des élus de faire accepter par des projets de qualité, articulant urgence sociale et enjeux climatiques, une construction à la hauteur des besoins.

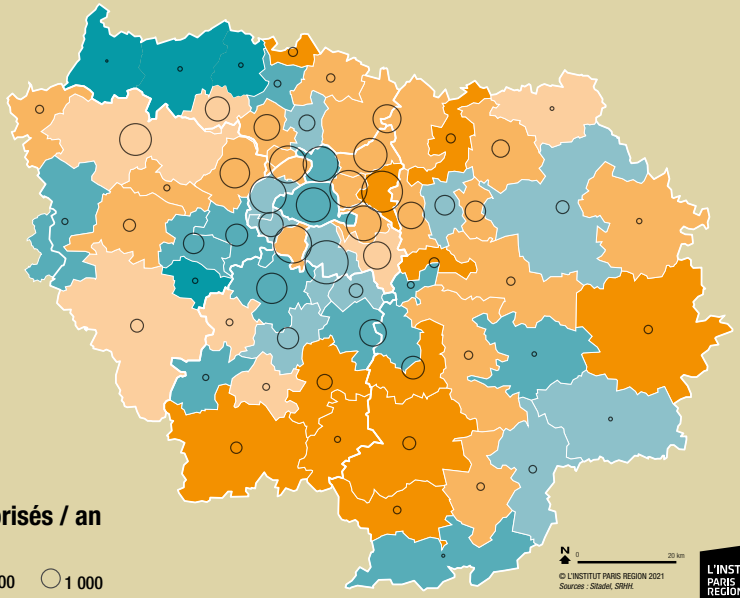
« Dans les communes qui n'étaient jusque-là pas frileuses, il y a aujourd'hui des réticences fortes, y compris de maires connus pour être prêts à pour produire du logement social, à continuer. La ligne officielle devient « on n'en fera pas plus ». Parce qu'il y a trop de normes et que les élus ont le sentiment, à tort ou à raison, de ne pas maîtriser ce qui se passe dans leur parc social. » (C. Noyé, cabinet d'études CFGEO)

[1] Source : socle de données DRIHL 2021.
[2] https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/02/28/municipales-2020-les-maires-batisseurs-se-cachent-lors-des-elections_6031182_3234.html

+74 000

LOGEMENTS AUTORISÉS / AN
de 2018 à 2021

Dynamiques de construction des territoires



Les rendez-vous manqués de la lutte contre le mal-logement

LA LOI SRU : DES RÉSULTATS QUANTITATIFS MAIS DES OBJECTIFS QUALITATIFS NON ATTEINTS ET UN CONTRE DISCOURS SUR LA MIXITÉ QUI SE DÉVELOPPE

Les effets de la loi SRU en Île-de-France sont réels, à la fois sur la production et la diffusion de logements sociaux. Après 20 ans, une centaine de communes qui n'en comptaient aucun, sont désormais dotées de logements sociaux et la production s'est faite en majorité (60 %) dans des communes déficitaires mais 232 sont toujours déficitaires, dont 49 font l'objet d'un arrêté de carence pour non-respect des objectifs sur la période 2017-2019. Certaines communes sont ainsi multirécidivistes comme Neuilly-sur-Seine, Ormesson-sur-Marne et Saint-Maur-des-Fossés déjà carencées au cours des cinq précédentes périodes triennales (soit depuis 2002 !). D'autres communes sont focalisées sur la production de logements « PLS », inaccessibles aux demandeurs les plus modestes, comme Antony (100 % de PLS), Mandres-les-Roses (100 % de PLS), ou Saint-Mandé (84 % de PLS) [1] …

L'utilité de la loi SRU n'empêche pas qu'elle se voit régulièrement contestée et que des dizaines de communes essayent d'y échapper de multiples manières. En décembre 2020, 26 maires du Val d'Oise publient ainsi une tribune réclamant un moratoire sur son application dont ils estiment qu'elle est un « tonneau des Danaïdes » qui ne conduit qu'à faire des « ghettos ». Pourtant des décisions de justice viennent conforter la loi : en juillet 2021, le Conseil d'État donne tort à la ville de Neuilly-sur-Seine qui remettait en cause le maintien de son objectif de construction de logements sociaux au titre du bilan triennal 2008-2010.

On peut néanmoins s'inquiéter de voir la mixité et la nécessaire diversification territoriale devenir des arguments en défaveur de la production d'une offre accessible aux plus modestes. Car si certains territoires déjà bien dotés en logement social cessent d'en produire, quels seront ceux prêts à prendre le relais, la pression sur l'offre locative la plus sociale s'accentuant ?

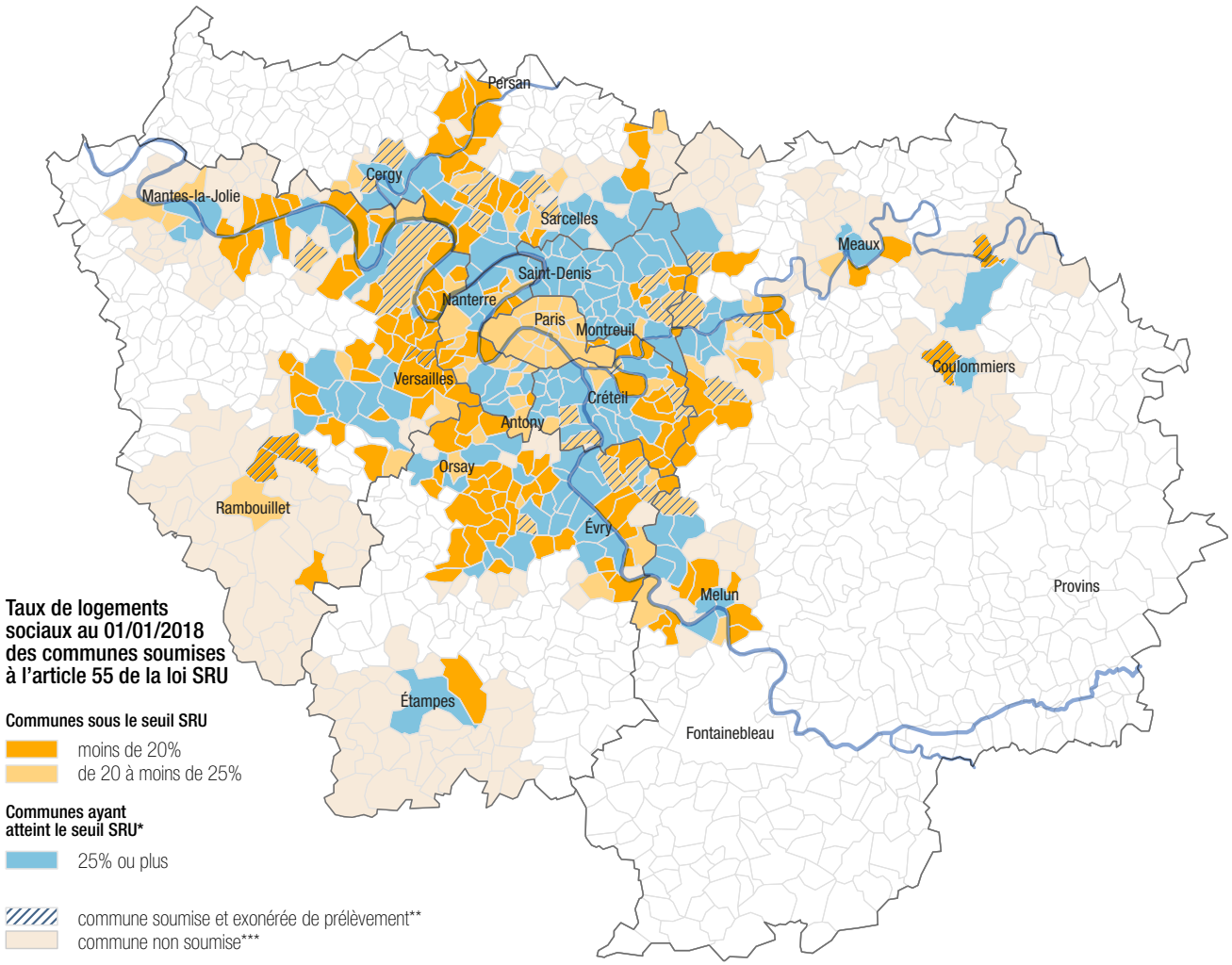
« Le vrai débat de fond sur l'Île-de-France, c'est comment est réparti le logement social et comment se fait la péréquation… » (J.P. Gautrais, AMIF)

À noter que l'évolution du cadre légal SRU à la suite du vote de la loi 3DS risque d'être très impactante en Île-de-France et fait craindre un ralentissement de la production. En effet les représentants de l'association des bailleurs d'Île-de-France (AORIF) s'étonnent : « Dans un contexte de baisse de la production de logements sociaux, nous nous interrogeons sur certaines mesures de la loi 3DS telles que l'assouplissement des mesures incitatives et coercitives, le recalcul et le lissage des objectifs triennaux de rattrapage. Comment dans ce contexte de changements concomitants de cap et de mesures de contrôle par l'État, ne pas perdre les élu.es et ne pas risquer d'affaiblir les enjeux de solidarités territoriales, si cruciales en Île de France ? ».

[1] Bilan triennal 2017-2019 Île-de-France.

Mise en œuvre de la loi SRU en Île-de-France

au 1er janvier 2018



*Toutes les communes sont soumises au seuil de 25%, les 10 communes assujetties au seuil de 20% n'atteignant pas le seuil de population légal.

**Commune qui perçoit la DSUCS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) ou concernée par l'article 38 de la loi NOTRE (fusion), ou soumise depuis moins de 3 ans à la loi (31 communes).

***Commune comptant moins de 1500 habitants dans l'unité urbaine de Paris ou moins de 3 500 habitants hors unité urbaine de Paris (234 communes) ; commune en décroissance démographique ou avec une servitude (PEB...) (15 communes)

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020

Sources : DGALN/DHUP-PH2, bilan annuel

DE LA LOI ALUR À LA LOI ÉGALITÉ CITOYENNETÉ : NE PAS S'EN TENIR AUX BONNES INTENTIONS

Plusieurs textes de loi successifs sont venus compléter la palette des outils en faveur de la mixité sociale et ajouter à l'imposition de taux minimum de logements sociaux (loi SRU) des objectifs de meilleure mobilisation de l'offre existante et de diversification de son peuplement à l'échelle locale. Les lois ALUR, LEC, Élan ont ainsi porté en plusieurs étapes un projet de réforme de la gestion de la demande locative sociale, des attributions et de fixation des loyers des logements sociaux à l'échelle des intercommunalités. Les contraintes techniques et parfois les résistances des acteurs à la mise en œuvre de ces réformes sont cependant nombreuses et l'entrée en vigueur de la cotation de la demande et de la gestion en flux ont été reportée de deux ans, à fin 2023, par la loi 3DS.

Un report malheureusement utile en Île-de-France, où la stabilisation de la carte intercommunale a été très tardive (2016) et où la définition de stratégies locales en matière d'attribution et de peuplement du parc social reste particulièrement immature et clivante. Au 31 décembre 2021, sur les 39 Conférences Intercommunales du Logement (CIL) obligatoires, 30 étaient créées, 23 avaient leur Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) adoptées et signées, 6 EPCI avaient un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs approuvé, et 9 restaient à installer…

Les résultats concrets de ces réformes restent mitigés notamment en matière d'attributions de logements sociaux aux plus modestes [1]. Dans les faits, cette remobilisation a plutôt conduit dans un premier temps, en lien avec des effets de structure de l'offre, à augmenter la part de ménages du premier quartile (Q1) relogés en Quartier Politique de la Ville (QPV). Entre 2021, le nombre d'attributions à des ménages du premier quartile hors QPV est seulement de 12,1 % par contre, 21,6 % des logements attribués en 2021 étaient en QPV, mais 30,6 % des logements attribués à des ménages du premier quartile.

La mise en place de ces dispositifs a néanmoins le mérite d'apporter au sein des territoires un nouveau regard et d'ouvrir les discussions sur l'occupation du parc, l'accueil des publics prioritaires, la réalité des loyers. Elle devrait être à terme un vecteur d'objectivation des conditions d'accès au parc social, de respect des objectifs d'attribution par public et par réservataire et des situations de discrimination.

La cotation des demandes locatives semble en particulier de nature à renforcer la transparence des procédures d'attributions et des modalités de choix des candidats. Le choix des critères locaux de cotation donne ainsi l'opportunité aux acteurs locaux de mettre à plat et d'harmoniser certaines pratiques des commissions et des bailleurs. En revanche, l'hypothèse d'une cotation qui puisse être un outil de communication et d'information des demandeurs sur leurs « chances » d'accéder à un logement social, ne semble pas encore réaliste. Les outils existants demeurent en effet peu appropriables et les informations fournies aux demandeurs opaques et peu opposables. À terme, ces outils pourront en revanche constituer un bon vecteur de connaissance des demandeurs et une mesure possible des profils de ménages les plus discriminés (en identifiant le profil des ménages avec des notes élevées restant sans attribution). Toute cette architecture d'outils de suivi ne produira cependant d'effets que si sa mise en œuvre se fait dans le respect des barèmes, que si les CALEOL s'en saisissent pour en faire un outil de protection contre la tentation d'une intervention politique sur les attributions. Les effets bénéfiques d'une telle réforme dépendront aussi des moyens humains mis en place pour accompagner de manière « pro active » des parcours résidentiels vers, dans et hors le parc.

Dans ce paysage, la gestion en flux pourrait enfin permettre une mobilisation plus égale des parcs et des contingents. Les bailleurs avaient hier un droit physique sur un logement, qui pouvait ne pas tourner, avec des parcs qui pouvaient se figer fortement. Demain, le passage en droit d'attribution conduira à lisser les inégalités de rotation et permettra une meilleure gestion de leur parc par les bailleurs, notamment pour les relogements et les mutations et en faveur de l'ajustement du parc aux besoins. Une fluidification utile pour mobiliser

[1] les 39 EPCI et EPT franciliens concernés par la réforme des attributions ont l'obligation d'attribuer au moins 25 % des logements sociaux aux ménages du premier quartile de revenus , de réaliser au moins 50 % des attributions situées en QPV auprès de ménages relevant des trois derniers quartiles et d'attribuer au moins 25 % des logements à des ménages reconnus DALO et à défaut des ménages prioritaires.

au mieux le parc existant, mais dans le contexte francilien les effets de ces outils resteront structurellement limités par le manque et la disparition du parc bon marché.

15 ANS APRÈS LA LOI DALO : 228 000 MÉNAGES FRANCILIENS RECONNUS PRIORITAIRES, MAIS UNE DÉGRADATION DU TAUX D'ACCÈS AU LOGEMENT

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, plus couramment appelée « loi DALO » a 15 ans. Témoignant d'une certaine réussite de mise en œuvre dans la région, le nombre de ménages reconnus prioritaires DALO accédant à un logement chaque année a été multiplié par 10 de 2008 à 2019, et ce en dépit d'un système d'accompagnement très insuffisant et reposant de plus en plus sur la bonne volonté militante des associations. En 2021, 31 % des attributions ont bénéficié à des ménages franciliens prioritaires, dont 20 % à des ménages DALO [1].

Mais **la hausse du nombre de ménages reconnus prioritaires restant plus rapide que celle du nombre de ménages relogés,** le taux d'accès au logement des ménages reconnus DALO baisse depuis 2016 (63,6 % en 2020). Il est notamment passé, entre 2016 et 2020, de 99 % à 49 % à Paris et de 85 % à 60 % en Seine-Saint-Denis [2]. Le nombre de ménages à loger ne se résorbe donc pas (44 318 ménages avec une demande de logement social active en décembre 2021, dont 15 365 à Paris [3]), un tiers des ménages reconnu Dalo depuis 2008 reste en attente. Certains, comme Yasmina Younès (membre du Conseil National des Personnes Accueillies et/ou Accompagnées - CNPA), disent que « le Dalo, qui devrait être un accélérateur d'accès au logement, sert aujourd'hui à faire patienter [4] ».

Le rôle des COMED dans l'effectivité du droit au logement est primordial. Or dans le contexte tendu francilien, les associations alertent sur le fait de voir leur taux de réponse favorable reculer. En 2021, 35,7 % des 59 885 recours DALO déposés ont reçu une décision favorable, 2,4 points de moins qu'en 2020. Leurs pratiques sont en effet de plus en plus restrictives : demande obligatoire de logement social de 6 mois à 1 an selon les départements; renvoi des locataires du parc social vers leur bailleur en cas de suroccupation ou de menace d'expulsion ; renvoi vers le propriétaire privé en cas de non décence ou d'insalubrité, nécessité d'être inscrit dans SYPLO depuis 1 an pour les hébergés en structure en Seine-Saint-Denis ; suspicion de « mauvaise foi » en cas de dettes non traitées ; demande de pièces non prévues par la réglementation pour « justifier de la bonne foi » du requérant… En témoigne la sur représentation francilienne des recours en « excès de pouvoir » déposés devant un tribunal administratif francilien : 68,6 % sont déposés en Île-de-France pour 58 % des recours Dalo à l'échelle nationale.

Il s'agit pourtant d'évaluer la situation des ménages, sans tenir compte de la réalité de l'offre disponible. Pourtant le Haut Comité au logement des personnes défavorisées (HCLPD) le constate « plus le marché d'un territoire est en tension moins il accorde de DALO en proportion, plus le logement des ménages reconnus au titre du Dalo s'effrite ».

L'effectivité du droit au logement dépend aussi localement des moyens et de l'implication des services publics, des bailleurs et des réservataires, qui demeurent très hétérogènes selon les territoires, créant de facto des inégalités d'accès à la reconnaissance Dalo. L'accès à ce droit et l'accompagnement aux recours reposent encore largement sur le secteur associatif tandis que de nombreuses communes continuent de se défausser en renvoyant vers les Préfets l'obligation de relogement. L'effort de relogement restant ainsi fortement porté par le contingent de l'État (53 % des relogements).

Le dispositif francilien, saturé, engendre une non-réponse structurelle, particulièrement aigüe à Paris et en petite couronne. Dans son rapport sur « le droit au logement, une priorité à restaurer », la Cour des Comptes évoque « l'enlisement à bas bruits de cette politique du fait de la multiplication des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux et de publics prioritaires dans un contexte de manque de loge-

[1] Données socles 2021, DRIHL, juillet 2022.
[2] DRIHL.
[3] DRIHL.
[4] 15 ans après la loi DALO un nécessaire rappel à la loi, Haut Comité au logement des personnes défavorisées (HCLPD) avril 2022.

ments sociaux accessibles. » [1] Ces injonctions multiples réduisent l'effet de priorisation des ménages Dalo, tandis que **la contribution des collectivités territoriales et des bailleurs à leur relogement demeure insuffisante et mal connue**. Les associations dénoncent chaque année l'expulsion avec le concours de la force publique de ménages pourtant reconnus prioritaires au titre du DALO, en violation complète de deux circulaires parues en 2012 et 2017. À Paris, ces ménages se voient proposer un hébergement, parfois dans des conditions peu décentes. En Seine-Saint-Denis en revanche, le DALO ne garantit en rien une solution de relogement ou a minima d'hébergement.

« Malgré le nombre de dispositifs qui existent, et de l'importante énergie associative mobilisée, nous sommes en Seine-Saint- Denis dans un contexte hyper tendu à la fois en terme d'accès mais aussi de maintien dans le logement. Les conditions d'occupation dans le logement peuvent être précaires d'un point de vu financier mais également en lien avec des dysfonctionnements apparents, qui engendrent un certain "mal-logement". Ceci est à mettre en lien avec l'état du parc social ou privé parfois dégradé ou inadapté. Les délais d'attente pour accéder à un logement social, sont importants, la Seine -Saint-Denis comptait en 2020, 116 000 demandeurs de logements pour seulement 10% d'attributions, proportion constante chaque année. La commission DALO de SSD a enregistré 12 000 recours en 2020, ce qui la place en tête en IDF sur le nombre de dossiers traités. Cette tension se ressent dans nos circonscription de service social où la problématique logement est la deuxième porte d'entrée : 19 628 ménages concernés en 2020 soit 39,9 % du public accompagné. » (Laura RIBEIRO, conseillère technique logement hébergement – Conseil Départemental Seine-Saint-Denis)

« Les difficultés que les ménages peuvent avoir, ne serait-ce pour faire valoir leur droit au Dalo, sont immenses. Est-ce un manque d'outillage des différents services ou volontaires ? Mais les ménages reçoivent de nombreux courriers leur redemandant des pièces déjà versées au dossier, des précisions déjà données… Ils font perdre un temps infini aux personnes et parfois les personnes finissent par passer à côté de leurs droits pour des raisons purement fonctionnelles » (Fadila DERRAZ - Chargée de Mission, Agence Ile-de France / Espace Solidarité Habitat FAP)

UN DISPOSITIF D'HÉBERGEMENT ENCORE DOMINÉ PAR L'OFFRE D'URGENCE, UNE MISE EN ŒUVRE LIMITÉE DE LA STRATÉGIE DU « LOGEMENT D'ABORD »

En 2020, le gouvernement annonce la sortie de la gestion au thermomètre du dispositif d'hébergement. Cette annonce ministérielle relève d'une orientation partagée par les associations et s'accompagne, en Île-de-France, de la pérennisation d'un volume de places d'hébergement important. Avec près de 150 000 places d'hébergement, en incluant l'intermédiation locative, le dispositif de 2021 représente une offre multipliée par 6 par rapport à celui de 2009. Ce sont 30 000 places supplémentaires depuis décembre 2019, soit + 43 % en deux ans.

Mais cette stabilisation du nombre de places, ne signifie pas la fin de la primauté des solutions d'urgence sur les solutions d'insertion, avec **plus de places d'urgence créées que de places pérennes et un recours toujours important aux nuitées d'hôtels.**

Malgré la forte croissance de l'offre d'hébergement et d'accueil d'urgence, l'accès à une mise à l'abri pour tous n'est alors pas encore assuré en Île-de-France et les réponses apportées restent loin des besoins dans la région.

Les règles de suivi et de financements de l'activité des structures d'insertion, valorisant les rythmes de rotation et de sorties vers le logement, tendent en effet à entraîner une sélection par le haut des personnes pouvant bénéficier d'un hébergement en CHRS.

Dans ce paysage en tension, on pouvait cependant noter le bilan 2020 encourageant du département de la Seine-Saint-Denis, territoire sélectionné dans le cadre du premier appel à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord. 55 % des ménages orientés vers la plateforme Logement d'Abord d'Interlogement 93 étaient issus de la rue ou d'un hébergement très temporaire : un accès à un logement pérenne mettant fin à un long parcours d'er-

[1] Le droit au logement opposable - janvier 2022 Cour des comptes - www.ccomptes.fr - @Courdescomptes.

rance. Et les résultats sont là, avec 90 % de ménages maintenus dans leur logement. C'est donc avec la plus grande incompréhension que nous avons appris la fin de cette expérimentation en 2023.

L'extension du plan logement d'abord à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et à la Ville de Paris est trop récente pour en tirer des conclusions. À noter néanmoins que la Ville de Paris a structuré un plan d'action qui vise à accélérer le relogement des personnes sans domicile par des dispositifs adaptés, à accompagner le développement de pratiques orientées vers la prévention, de production et d'accès direct au logement, et à prioriser les personnes sans domicile dans les politiques de production et d'attribution de logement sociaux.

Il est aussi à saluer la mise en place d'une feuille de route régionale par la DRIHL Île-de-France et d'un club Logement d'Abord en 2021 qui réunit les principaux acteurs du Logement d'Abord pour suivre les avancées de la dite feuille de route. Cette dernière s'articule autour des priorités suivantes : produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile ; promouvoir et améliorer l'accès au logement, et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées ; mieux accompagner les personnes sans domicile ; prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle et enfin, mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du logement d'abord.

Néanmoins, la Fondation pointe **le risque que tout ne devienne « logement d'abord »** (même du logement temporaire !) et que l'on s'écarte de l'ambition première de favoriser l'accès direct au logement des personnes qui en sont les plus éloignées. Ce qui implique de sortir d'une dimension expérimentale, de relire l'ensemble de nos pratiques et de nos politiques, de donner les moyens aux politiques traditionnelles servant à faire du Logement d'Abord… Ainsi, si cette stratégie du Logement d'Abord a le mérite de commencer à faire changer les discours en Île-de-France bousculant à la marge parfois des décennies de pratiques, elle produit encore assez peu de résultats.

« Le Logement d'abord a commencé à changer le regard des bailleurs sur les personnes isolées. La première chose que l'on a fait avec Action Tank Entreprise et Pauvreté qui nous a accompagné dans le montage du logement d'abord c'est d'analyser le profil des ménages inscrits au SIAO : avant crise sur 12 000 ménages il y avait déjà 6 000 ménages sans titre qui ne pouvaient pas entrer dans le logement d'abord et ensuite sur ces 6 000 ménages il y a avait une très grand majorité de personnes isolées, le logement d'abord a été une prise de conscience pour les pouvoirs publics pour objectiver, quantifier la part importante des personnes isolées » (L. Cortes, Conseil départemental 93)

« Aujourd'hui on maintient des personnes dans des dispositifs d'hébergement d'urgence parce que leur situation administrative ne leur permet pas d'accéder à autre chose que de l'hébergement. Les centres d'hébergement restent le seul dispositif d'accueil inconditionnel. Donc malgré la création de places en hébergement d'urgence, les durées moyenne de séjour s'allongent, les gens ne sortent pas de ces dispositifs et de l'autre côté la demande ne cesse de croitre puisque les personnes mises à l'abri au 115 ou les personnes repérées en situation de rue aujourd'hui malgré la politique du logement d'abord ne sont en grande partie pas éligibles à cette politique. » (O. Nastasa, SIAO 75)

« Les expérimentations menées ont été concluantes et positives lorsque les personnes se retrouvent directement dans un logement sans avoir à vivre les parcours résidentiels que l'on connait bien, souvent très longs et de nature à décourager. Davantage sécurisées, les personnes ont plus de chance de se réinsérer de manière générale. L'effet positif sur les personnes n'est plus à démontrer ; il reste la question de la montée en charge de ces dispositifs. » (V. Hubert, ESPERER 95)

LA STRATÉGIE RÉGIONALE DE RÉSORPTION DES BIDONVILLES : À QUAND UNE APPLICATION DES PRINCIPES AFFIRMÉE ?

Le 25 janvier 2018, une instruction gouvernementale, signée par huit ministres, inverse l'orientation des politiques menées sur les bidonvilles, avec pour objectif leur réduction

durable dans les cinq ans, via une stratégie partenariale et territoriale d'insertion. Il s'agit de privilégier une action publique (diagnostic social, concertation et mesures d'accompagnement…) dès l'installation des personnes sur un site et de sortir du processus récurent des expulsions/évacuations/réinstallations.

Mais cette philosophie nouvelle ne s'applique toujours pas dans la région. **Les obligations d'établir un diagnostic préalable de la situation des ménages suffisamment en amont de l'évacuation pour pouvoir travailler des solutions de relogement sont loin d'être respectées.** Lorsque le diagnostic social est mis en place, cela reste souvent à la dernière minute, ce qui ne permet pas de trouver des solutions d'hébergement pérennes, hormis quelques mises à l'abri ponctuelles et nuitées hôtelières si le besoin est identifié.

En 2020, la Fondation Abbé Pierre a proposé d'engager une convention avec la préfecture de région pour une expérimentation de résorption des bidonvilles, mais cette proposition est restée sans suite. Les expulsions et les évacuations se succèdent alors sans apporter, le plus souvent, de solutions aux familles qui sont sur place. Entre novembre 2020 et 2021, 86 expulsions de lieux de vie informel ont été observées en Île-de-France (principalement en Seine-Saint-Denis et en Essonne) selon le dernier rapport annuel de l'Observatoire des expulsions 2020-2021 du collectif Romeurope (28 % des expulsions en France, 3ème région concernée derrière le Calaisis/Grande Synthe et la Gironde), parmi lesquelles, plusieurs évacuations de sites de plus de 50 personnes comme, entre autres, à Vitry, Athis Mons, Grigny, Massy, Antony, Drancy, Saint-Denis en 2020 ou encore Villejuif, Corbeil-Essonnes, Rosny-sous-Bois en 2021.

Quelques progrès peuvent cependant être notés, comme le passage à une lecture moins sécuritaire des situations. Certaines communes, face à l'inutilité des évacuation répétées, commencent à comprendre que *« l'amélioration des conditions de vie qu'elles pourront proposer n'entrainera pas la pérennisation d'un bidonville, mais au contraire en accélèrera la résorption parce que des personnes qui vivent dans des conditions meilleures ont davantage la capacité de se projeter, de trouver un travail » (Elisa Riano, Co-directrice des programmes Acina).* Des micro-avancées locales ont ainsi été remarquées par les associations.

On remarque également des progrès en termes de décentralisation des crédits et surtout de responsabilisation accrue des préfectures du département qui doivent s'engager à écrire les feuilles de route de stratégies de résorption par site en impliquant l'ensemble des acteurs concernés localement et en prévoyant un volet insertion. Ces nouveaux engagements permettent d'obtenir une amélioration temporaire des conditions de vie sur certains sites, mais au détriment des moyens dédiés à l'évaluation de la réalité des situations et à l'accompagnement des situations plus diffuses.

Le suivi de cette stratégie politique, assortie d'objectifs et d'indicateurs de mise en œuvre conduirait à glisser d'une obligation de moyens vers une obligation de résultats, entrainant des effets pervers et un ciblage croissant des interventions vers les familles les plus avancées dans leur insertion sociale (en emploi notamment), avec un effet de labellisation « résorption de bidonville» de certains sites permettant les temps de traitement les plus courts et les meilleurs taux de relogement.

« La stratégie de résorption des bidonvilles est constructive et impulse un élan positif au niveau des départements. Les défis que cette stratégie doit relever restent néanmoins considérables, cette dernière ne devant pas exclure les habitants les plus précaires se situant sur des sites non ciblés par des projets locaux de résorption. Les mouvements de population dû aux expulsions fréquentes entraînent la nécessité d'avoir une approche globale du territoire. » (Elisa RIANO, Co-directrice des Programmes, ACINA)

Les opérateurs de la résorption des bidonvilles font alors face à une certaine fragilisation de leur activité. Obligés de chercher des financements site par site, projet par projet, et de moins en moins soutenus pour une mission générale dans le temps, ils consacrent une part croissante de leurs moyens à la recherche de financements et sont en tension pour garantir la présence d'équipes expertes, stables et ancrées localement, gage de la réussite de l'accompagnement des familles. Cette logique d'une recherche de financement projet par projet induit un mouvement de centralisation et de rationalisation des acteurs du milieu associatif, induisant en retour un risque collectif de mise en concurrence.

Il est à regretter aussi que cette philosophie de prise en charge via des filières spécifiques ne soient une manière de

ne pas traiter un défaut plus global d'accès au droit commun pour certains publics. Qu'il s'agisse du droit des enfants à la scolarisation, de la gestion des déchets de certains sites ou de raccordements aux réseaux, les communes n'appliquent pas toujours leurs obligations légales concernant ces sites. Le fait que les associations qui accompagnent les habitants des bidonvilles ne puissent être inscrites dans le Système priorité Logement (Syplo) et y référencer les ménages suivis (obligés de passer par l'hôtel pour être pris en charge et accéder à l'IML) est aussi une forme de non-accès au droit à questionner.

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ : DES MOYENS RENFORCÉS MAIS DES FLUX TOUJOURS RECONSTITUÉS

141 000 logements soit 3,6 % des résidences principales privées sont estimés potentiellement indignes en Île-de-France [1] et les acteurs franciliens sont au premier rang des utilisateurs de la boîte à outils de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) : aides financières, dispositifs programmés d'amélioration, procédures de police de l'habitat ou opérations de recyclage urbain… Une boîte à outils qui a été étoffée par une succession de textes de lois et de programmes nationaux visant à durcir les sanctions envers les marchands de sommeil (renforcement des sanctions pénales, administratives et financières, simplification des polices de l'habitat…), à mieux accompagner les propriétaires modestes (aides financières renforcées) et à renforcer l'efficacité des cadres opérationnels de traitement des sites les plus dégradés et des désordres techniques et sociaux des copropriétés.

Ce renforcement de la boîte à outils de la LHI a permis des avancées dans les territoires franciliens et commence à crédibiliser un peu l'action publique après de longues années d'impunité notamment des marchands de sommeil : mise en œuvre accrue des travaux d'offices, procès de marchands de sommeils médiatiques ayant abouti à des sanctions pénales et financières plus importantes… Malgré ces avancées, **les actions coercitives restent insuffisamment engagées en Île-de-France avec un faible nombre d'arrêtés pour lutter contre l'insalubrité et le saturnisme** et il demeure des « trous dans la raquette » pour répondre aux réalités franciliennes.

Les outils peinent dans la région à juguler la multiplication des divisions illégales de logements et de pavillons. La complexité et le flou juridique de ces situations (sur le statut de la colocation à baux séparés notamment) viennent nourrir un contentieux sur le contrôle de la décence de ces logements qui rendent difficile l'application des sanctions par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF).

Les nouveaux outils de l'autorisation, du permis de louer ou de diviser connaissent, quant à eux, un grand succès en Île-de-France, avec une quarantaine de territoires ou communes qui ont mis en place l'un ou l'autre ou les deux. Des expériences dont il ressort que les moyens requis pour suivre ces dispositifs sont coûteux pour les communes (se rappeler que la dotation de l'État aux services d'hygiène et de santé n'a pas évolué depuis 1983 et et n'est pas corrélée à l'état du parc privé des communes) ; que reposant sur des informations déclaratives et sans visite obligatoire des logements, leur portée reste limitée. Ils semblent ainsi en l'état offrir des outils de sensibilisation des bailleurs de bonne foi et de connaissance du parc, plus que de contrôle et de sanction de pratiques délictueuses. Pour en faire des voies de moralisation du marché locatif, ces démarches doivent s'accompagner de la volonté des communes de mobiliser des moyens et les outils de la police de l'habitat, ce qui n'est pas toujours le cas.

Autre parc produit par la chaîne d'exclusion des ménages à faibles ressources du logement en Île-de-France : les copropriétés fragiles et dégradées. Les enjeux de paupérisation du parc de copropriétés en Île-de-France sont à la fois massifs et diffus. Le traitement des situations identifiées, souvent les plus criantes représentent une très forte mobilisation des acteurs et d'importantes sommes d'argent public (près de 80 M€ engagés sur ces politiques en 2021 en Île-de-France). Elles produiront dans les quartiers concernés des effets sociaux et urbains de grande ampleur.

Ces dispositifs de plus en plus lourds, vont de plus en plus jusqu'à la démolition (partielle ou totale) ou au recyclage en parc social de ces logements (via les dispositifs de plus en plus nombreux de portage foncier). Avec parfois des in-

[1] Bilan DRIHL PPPI 2017.

terrogations qui rejoignent celles que posent la rénovation urbaine sur l'accompagnement du relogement d'une partie des occupants et leur maintien sur site s'ils le souhaitent, sur la réalité de l'association aux décisions des copropriétaires ; sur la prise en charge et la considération apportée aux ménages propriétaires occupants expropriés qui vivent le drame de perdre l'espoir d'une épargne et le projet d'être propriétaire.

Au-delà de ces opérations ciblant les points les plus identifiés, l'action publique laisse aussi passer sous les radars, un parc privé paupérisé moins connu, qui se fragilise discrètement, occupé par des copropriétaires ou des locataires qui ont bien du mal à obtenir des travaux. Parmi les ménages reçus à l'ESH entre 2018 et 2021, seuls de 15 à 20 % des ménages qui avaient signalés des désordres à leur bailleur ont vu les travaux exécutés. Les autres, et tous ceux qui ne se signalent pas, majoritaires, demeurent dans des logements de mauvaises qualité, diffus, relevant de multiples infractions aux Règlements sanitaires départementaux (RSD). Des situations que le manque de moyens dans les services d'hygiène (quand il y en a) ou les services des collectivités ne permet pas de traiter car elles passent après les cas les plus urgents. Face à l'engorgement des demandes reçues, à l'issue du confinement, le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris, appelle désormais les ménages avant de venir pour évaluer le caractère urgent de la visite du logement. Une pratique qui pose le problème de la qualité de l'échange possible avec les occupants pour ne pas enterrer les dossiers de personnes qui ne sauraient pas bien justifier leur demande (notamment les personnes non francophones).

Autre point récurrent, les habitants sont trop peu souvent associés à la résolution de leur situation. La Fondation a ainsi mis en place des actions de soutien des occupants de logements victimes de marchands de sommeil sur le long court. Il s'agit de les aider à mieux connaître leurs droits, de les accompagner à les faire valoir le cas échéant. Quelques beaux succès ont ainsi été obtenus devant la justice pour sanctionner des pratiques d'exploitation de la vulnérabilité des occupants dans le contexte francilien. La Fondation soutient aussi des expériences de gouvernance alternative des copropriétés visant à impliquer davantage les copropriétaires dans la définition des opérations [1].

Enfin, autre forme croissante de fragilité vis-à-vis du logement qui marque l'Île-de-France : la précarité énergétique des habitants. L'Île-de France compte plus de 1,2 million de passoires énergétiques (données ONRE) et 858 000 ménages ont bénéficié du chèque énergie en 2021. Cible de plus en plus centrale de l'action publique cet axe a été doté d'aides financières renforcées. Les spécialistes de la rénovation énergétique sont cependant encore dubitatifs sur les paniers de travaux financés (80 % de mono gestes, mauvais choix et qualité de réalisation des travaux) ; l'impact effectif sur les quittances (étiquette et charges, reste à charge). Un sujet majeur à l'heure où la remontée des prix des matériaux et de l'énergie fait craindre des surcoûts difficilement supportables pour les ménages modestes (les opérateurs redoutent en effet des régulations de charges en 2022 qui pourraient aggraver la situation des copropriétaires fragiles).

En matière d'habitat indigne, les volumes de parc et les enveloppes financières sont tels en Île-de-France que les progrès opérationnels semblent toujours courir après une réalité plus grande, produite par un marché de pénurie. Johanna Gamet, substitute au procureur du tribunal judiciaire de Bobigny, indique dans une interview au site actu-juridique en août 2022 avoir "*l'impression que la situation n'évolue pas dans le bon sens*" et que "*lorsque nous démantelons un réseau de marchands de sommeil , un autre est créé ailleurs*". Tandis que la complexité de la gouvernance territoriale francilienne et l'imbrication des compétences en matière d'amélioration de l'habitat ajoute encore aux difficultés de coordination des multiples acteurs concernés (relevant des champs du sanitaire, de l'urbanisme, de l'habitat…).

« En copropriété, on a un gros problème parce que les travaux d'économie d'énergie sont des travaux de parties communes donc le copropriétaire de bonne foi a très peu de marge si la copropriété ne veut rien faire » (N. Bouché, consultante).

« La problématique des copropriétés est en train d'augmenter quantitativement. Il y a à la fois une question d'obsolescence du parc mais aussi l'effet de 20 ans de régime de pénurie de logements sociaux en Île-de-France. Faute d'accès au logement social, les gens se logent où ils peuvent.

[1] cf. Partie 3 « Soutien à des ménages fragiles en copropriété».

Comme, par ailleurs, les secteurs traditionnels d'accueil de ces populations se sont gentrifiés ou ont été renouvelés, il y a des effets de diffusion des besoins. Les petites copropriétés moyennes des années 60 qui tenaient entrent dans un cycle d'obsolescence. » (C. Noyé, cabinet d'études CFGEO)

LA RÉNOVATION URBAINE, QUELLE RÉALITÉ POUR L'AMÉLIORATION DE LA VIE DES HABITANTS DES QUARTIERS

Après un retard dans leur préfiguration, la majorité des sites de projets NPNRU a été validée en Île-de-France. Héritière d'un développement urbain massif des années 1960 et 1970, la région compte une centaine de projets de rénovation urbaine en cours, portant sur des objectifs opérationnels très ambitieux. Selon l'Aorif, ces projets devraient représenter plus de 23 000 démolitions, 29 000 réhabilitations et plus de 26 000 logements programmés en reconstitution dont 60 % de PLAI.

S'ils sont salués pour l'amélioration attendue du cadre de vie et la requalification du parc existant, la préfiguration de ces projets a parfois été conflictuelle, notamment sur l'ampleur des démolitions projetées. Une majorité des démolitions seraient discutables selon plusieurs études scientifiques [1], dont une qui estime que seuls 17 % des bâtiments démolis méritaient de l'être pour des raisons structurelles. Si c'est moins le cas du NPNRU, il demeure **de nombreux projets qui paraissent relever plus d'une logique de promotion et de libération foncière que de projets d'amélioration des conditions de vie des habitants.** On observe même quelques projets de démolitions dans des villes soumises à la loi SRU ! « L'opération vise à relever la qualité des logements et, in fine, à attirer une population plus aisée » [2]: une phrase qui résume trop souvent la finalité des projets de rénovation dans les quartiers populaires franciliens. Certains projets ont ainsi donné lieu à des mobilisations collectives visant à refuser des démolitions jugées inutiles (La Verrière, Melun…).

Un enjeu quand, l'essentiel des reconstitutions se fait hors sites et que les solutions de maintien des habitants initiaux dans ces quartiers se réduisent. La règle qui prévoit un relogement à moins de 5km (article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948) a parfois bien du mal à être respectée. Chaque projet s'inscrivant dans un équilibre toujours plus difficile entre « droit au maintien dans le quartier » de ceux qui le souhaitent et accompagnement vers un parcours choisi de ceux qui veulent partir. Les associations déplorent à ce sujet l'absence de transparence sur le stock de logements adaptés aux besoins des locataires à reloger disponible et observent un déficit d'accompagnement et de choix pour certains ménages déplacés, avec parfois des effets de relégation dans des quartiers déjà paupérisés.

On voit alors l'importance de garantir une part de reconstitution de l'offre (en volume et types de produits) offrant des trajectoires résidentielles possibles à ces habitants, dans et hors ces quartiers. Or une part non négligeable des reconstitutions ne sont pas encore identifiées, tandis qu'une part croissante des opérations de production sociale se verraient à l'inverse artificiellement labellisées « opération de reconstitution » alors qu'elles étaient programmées dans d'autres cadres. L'effet levier sur la construction du NPNRU est ainsi très réduit par rapport à celui du PNRU 1 qui fléchait strictement les obligations de reconstitution par sites. La nature de l'offre reconstruite pose elle aussi question avec des typologies plus petites et des niveaux de loyers qui ne peuvent qu'être moins accessibles que le parc démoli voire un changement de nature avec une reconstitution en résidence sociale.

Cette reconstitution est d'autant plus importante que le système francilien devra absorber ces prochaines années de très nombreux relogements dans le cadre de l'ANRU et du traitement des grandes copropriétés dégradées. La gestion des relogements que ces opérations induisent, leurs poids dans les attributions certaines années de pic opérationnel risquent d'aggraver encore le déséquilibre entre demandes et attributions, et particulièrement dans les territoires porteurs de nombreuses opérations et sites de rénovation urbaine.

[1] B. Marteinsson, Service Life Estimation in the Design of Buildings, University of Gävle, 2005. / Palacios-Munoz B., Peuportier B., Gracia-Villa L., López-Mesad B., *The importance of estimating lifespan in LCA of buildings: The case of refurbishment vs. new construction, Building and Environment*, vol 160, August 2019, https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.106203

[2] https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/val-doise-sarcelles-va-sattaquer-a-ses-coproprietes-degradees-1383766

Comme le résume Jean-Luc Vidon, lors d'un colloque EPFIF en décembre 2021 : « ***Le programme de rénovation urbaine va conduire à démolir des dizaines de milliers de logements. Et pendant qu'on reconstitue l'offre démolie, on ne produit pas de logements nouveaux***. *Ce phénomène est très important sur certains territoires en particulier la Seine Saint Denis qui va se retrouver dans les années à venir devant un mur de relogements.* »

In fine, les acteurs franciliens manquent d'une vision d'ensemble des effets de la rénovation urbaine sur la reconfiguration territoriale de l'offre et de son peuplement. Des tentations existent qui peuvent en dénaturer l'ambition, comme celles d'élargir le champ géographique des relogements, des effets de re-concentration, voire de périphérisation, des logements les plus sociaux au risque de nourrir encore le sentiment d'abandon de leurs occupants.

« Nous manquons d'une vision précise sur les processus de relogement et sur ce qu'impliquent les différentes démolitions. Participent-elles à ségréger plus les populations ou non, et notamment les populations dans des situations de précarité ? […] On a l'impression qu'on relègue ces habitants dans d'autres quartiers qui ne sont pas forcément voués à les recevoir. » (Romain Gallart, membre de l'association APPUII)

« L'Anru ce n'est pas un cadeau que l'on fait aux habitants c'est un droit. Il y a des bailleurs qui ont amorti 3 fois leur bâtiment et vont l'amortir encore 30 ans, il y a des locataires qui cotisent au 1 % patronal… On a pensé qu'en traitant l'urbain on traiterait aussi l'humain et le social mais si vous faites des beaux bâtiments en laissant les gens dans cette précarité, sans leur apporter des services publics à la hauteur, vous ne réglez rien, au contraire vous creusez le problème… Avec la politique de la ville, cela fait 40 ans qu'on traite ces habitants sous le régime de l'exception, ils ne veulent ni plus ni moins que le droit commun » (Mohamed Mechmache, Président d'AC le feu)

L'IMPLICATION CITOYENNE DES HABITANTS DES QUARTIERS POPULAIRES, UN OBJECTIF INABOUTI VOIRE DÉVOYÉ

Les acteurs de la rénovation urbaine et ceux de la politique de la ville - qui s'est longtemps construite sans, voire contre les habitants- affichent depuis la loi de 2014 une nouvelle volonté de co-construction des projets avec les habitants, notamment via les conseils citoyens. Pourtant les associations de terrain franciliennes ne constatent pas forcément une meilleure association des habitants à la définition des projets du nouveau PNRU.

D'une part, bien que l'association des habitants soit prévue à toutes les étapes du projet, son élaboration se fait lors de comités techniques et politiques non publics et non transparents, sans que les citoyens ne puissent donner leurs avis et n'aient accès à la décision. Leur avis, ne reste ainsi au mieux que consultatif, même lorsque cela implique la démolition de leur logement. D'autre part, la mise en place des conseils citoyens reste inaboutie (absence de moyens techniques et financiers à disposition des citoyens pour construire des contrepropositions) quand ils ne sont pas dévoyés par les pouvoirs publics (clientélisme, collectivité juges et parties des décisions…).

Face au sentiment de fracture, d'abandon voire de colère ressentie dans certains quartiers, différents collectifs et associations aident alors des collectifs d'habitants à s'engager dans des processus de négociation argumentée des projets, à faire valoir leur expertise d'usagers [1]. Mais ces expériences fondamentales pour aider les habitants les plus éloignés de la représentation politique à passer du registre de la protestation, voire de la colère, aux solutions, restent très dépendantes d'une posture facilitatrice des institutions.

« Il n'y a pas de désert politique dans ces quartiers, il y a des associations qui ne sont pas dans la réaction mais agissent, se mobilisent et interpellent par leur action les responsables, démontrent qu'ils ne sont plus à la hauteur. Ces habitants ne sont plus spectateurs mais acteurs, ils prennent de leur temps. Pour qu'elle soit utile la rénovation urbaine doit être concertée : encore trop souvent les idées qui viennent « d'en bas » ne sont pas entendues ». (Mohamed Mechmache, Président d'AC le feu)

[1] *Quand la Fondation Abbé Pierre parie sur l'implication citoyenne* - Anne-Claire Davy Aux actes citoyens, Quand les initiatives citoyennes bousculent l'action publique. Les Cahiers Institut Paris Région - avril 2021.

« Les rapports d'évaluation sur les conseils citoyens, sur la question de la participation, montrent que c'est à peu près la même chose qui se fait depuis l'ANRU 1. Les processus de concertation, c'est majoritairement de l'information et seulement de l'information. C'est toujours le même constat que celui des chercheurs depuis les années 80 sur les dispositifs de démocratie participative dans les quartiers populaires. Il faudrait que l'Anru soit présente aux comités de pilotages, face aux habitants, qu'elle n'envoie pas que les maires et les bailleurs, qu'elle prenne ses responsabilités… » (Romain Gallart, membre de l'association APPUII)

LES RENONCEMENTS DE LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS, DES USAGERS INVISIBILISÉS ET STIGMATISÉS ?

En France, un propriétaire ne peut pas refuser un locataire en raison de son origine ethnique, de son âge, de son sexe, de son orientation sexuelle ou de l'un des autres critères prohibés par le droit. Il s'agit d'une atteinte à la dignité des personnes qui est contraire au principe d'égalité. C'est pourquoi les discriminations sont réprimées par l'article 225-2 du code pénal. Elles restent pourtant une réalité, souvent niée par les acteurs du logement et dissimulée par la tension du marché en Île-de-France, qui vient encore aggraver les difficultés d'accès au logement de certains Franciliens. Certains publics sont particulièrement concernés : ménages étrangers, ménages pauvres, familles monoparentales, personnes en situation de handicap…

C'est d'abord dans le parc privé, que sont dénoncées des pratiques discriminatoires persistantes. Une recherche menée en 2017 par le CNRS sur les discriminations liées à l'accès au logement [1] attestait que les agences ou les bailleurs privés portaient leurs choix vers les locataires portant nom et prénom d'origine française dans 97 % des cas, tandis qu'à l'inverse, une personne portant un nom et un prénom d'origine maghrébine avait significativement moins de chance d'obtenir une réponse positive même en affichant une stabilité financière. Une enquête du Défenseur des Droits estimait aussi que **plus de 80 % des personnes ayant vécu une discrimination lors de leur recherche de logement, invoquaient leurs origines et/ou couleur de peau** et que la probabilité de subir une discrimination serait 5 fois plus élevée pour les personnes non blanches [2]. SOS Racisme, estimait en 2019 que près de 51 % des agences immobilières franciliennes acceptaient de pratiquer des critères discriminatoires. Actualisé à l'échelle nationale, ce testing comptait encore 49 % d'agences acceptant de pratiquer une sélection discriminatoire des candidats en 2022 [3]. Ces statistiques sont particulièrement inquiétantes dans le contexte francilien où il est si difficile pour les ménages d'accéder rapidement à un logement social.

Plus récemment, le défenseur des droits a aussi mis en avant **les pratiques discriminatoires dont sont victimes les personnes en situation de handicap.** Dans une enquête parue en mars 2022, le magazine *Basta* ! se fait l'écho du témoignage de jeunes adultes qui font l'expérience d'un mur de préjugés quand ils cherchent un logement [4]. Des difficultés qui ont commencées pour certains quand ils ont dû produire leur justificatif de revenus mentionnant leur recours à l'AAH (revenu minimum lié au niveau d'incapacité de la personne). Pourtant, selon le Défenseur des droits « la pratique d'une agence immobilière consistant à ne prendre en compte que les revenus saisissables des candidats est constitutive d'une discrimination indirecte fondée sur le handicap ». D'autres témoignages montrent que les bailleurs et les agences font preuve de préjugés explicites quant à la capacité de personnes handicapées à vivre seule et prendre soin d'un logement de manière autonome. Enfin il demeure une forme de discrimination de fait liée au handicap : la rareté et la cherté des logements « accessibles » et adaptés.

Depuis quelques années, les discriminations d'accès au parc locatif social sont aussi étudiées. En 2005, une étude du Lab'URBA [5] a mis en lumière une phase invisible de discrimination en amont du processus d'attribution, plus difficile

[1] Les discriminations dans l'accès au logement en France : Un testing de couverture nationale, TEPP / CNRS, 2017.
[2] https://www.defenseurdesdroits.fr/fr/etudes-et-recherches/2017/12/enquete-sur-lacces-aux-droits-volume-5-les-discriminations-dans-lacces
[3] Un testing de SOS-Racisme remet en lumière les discriminations raciales à la location immobilière, Le monde 22/03/2022.
[4] https://basta.media/Les-discriminations-face-au-handicap-acces-au-logement-AAH-une-agence-nous-a-foutus-a-la-port
[5] Lab'URBA – Université Paris Est, « Analyse des facteurs et des pratiques de discriminations dans le traitement des demandes de logements sociaux à La Camy, Nevers, Paris, Plaine Commune ».

à identifier dans un contexte où les mécanismes de sélection engagent eux-mêmes un ensemble de règles, de personnes, d'institutions, qui peuvent produire, de manière consciente ou inconsciente, de la discrimination. Celle-ci peut se traduire par une concentration dans le parc ancien, une localisation dans les zones périphériques et/ou par des délais d'attente plus longs. Au cours des démarches, notamment auprès des mairies, elle peut prendre la forme d'un manque d'aide et d'informations claires et complètes sur la demande de logement social ou par des exigences parfois abusives et illégales.

Thomas Kirzbaum confirme que « *plusieurs travaux statistiques attestent d'une surreprésentation croissante des immigrés et de leurs descendants dans le parc locatif social (et une diminution corrélative de leur part dans le secteur locatif libre), qui ne s'explique pas uniquement par la nature des ressources et la composition familiale de ces ménages et par leur recours plus fréquent au parc social, mais aussi par la plus grande difficulté des « minorités visibles » à changer de statut d'occupation. En altérant les choix résidentiels des minorités, la discrimination sur le marché locatif privé joue ainsi un rôle dans la surreprésentation et la durée de présence plus longue de ces populations dans le parc locatif social* », et donc sur les dynamiques de ségrégation urbaine [1].

Face à toutes ces facettes différentes, la discrimination reste difficile à identifier dans le parc social comme dans le parc privé où les plaintes des demandeurs sont rares et ne permettent pas de relever l'ampleur du phénomène. En 2021, l'Adil 75 n'a ainsi reçu que 35 signalements via son service de lutte contre les discriminations.

La faible mobilisation judiciaire s'explique par de nombreux obstacles : difficulté à mesurer la part des discriminations au regard d'autres facteurs, manque de récits circonstanciés et de preuves suffisantes, fierté ou fatalisme des victimes, coût, lenteur et incertitudes sur l'issue des procédures, faible acculturation des magistrats à cette problématique… Selon l'enquête du Défenseur des droits sur l'accès au droit, seules 11 % des personnes déclarant avoir subi une ou des discriminations (s) au cours des cinq dernières années dans leur recherche de logement ont entamé une démarche pour faire valoir leur droit.

L'invisibilisation et la stigmatisation de certains publics très précaires produisent enfin une forme insidieuse de discrimination par l'effet d'un non-recours à leurs droits : absence de démarche pour être reconnu DALO, non recours à la commission de médiation des rapports locatifs en cas de litige ou de non-respect de l'encadrement des loyers, etc… L'opacité et la complexité des dispositifs particulièrement nombreux en Île-de-France, l'absence de représentation des usagers dans les instances, les effets cumulés de la dématérialisation de nombreuses démarches et de la fracture numérique de certains publics accentuent et diversifient les formes de discrimination des publics précaires.

Enfin, une programmation de logements sociaux décalées de manière récurrente des besoins des demandeurs peut aussi devenir potentiellement discriminatoire envers les demandeurs de logements. C'est le cas avec la programmation 2022 en Île-de-France qui prévoit d'autoriser 1 logement PLS pour 2 demandeurs mais seulement 1 logement PLAI pour 32 demandeurs. La douche est particulièrement froide pour les 65 000 demandeurs séquano-dionysiens sous plafond PLAI qui doivent se contenter d'un 1 logement PLAI pour 76 demandeurs.[2].

[1] *Capitalisation des connaissances sur les discriminations dans le parc privé et les instruments d'action publique pour les combattre*, Thomas Kirszbaum - septembre 2021.
[2] DRIHL / CRHH, programmation LLS 2022.

La crise du logement au prisme de la crise sanitaire

UN EFFET LOUPE SUR LA RÉALITÉ DU MAL-LOGEMENT FRANCILIEN

Le logement a été pour les Franciliens un point névralgique du vécu de la crise sanitaire. Et l'expérience du confinement a en retour mis en lumière de manière criante les inégalités de conditions de logement et la réalité concrète du mal-logement subi par de nombreux ménages dans la région.

Le confinement a d'abord mis en évidence la difficile situation des personnes sans-abri, qui se retrouvaient seules dans des rues désertées, sans la ressource de la solidarité des passants et de certains commerces. De nombreuses personnes hébergées se sont aussi vues contraintes de partir de chez les personnes qui les hébergeaient, le confinement réduisant les compromis possibles en matière de partage de l'espace… L'ironie de cet appel à « rester chez soi », impossible ou difficile à suivre pour les sans-abri, les occupants de bidonvilles, de squat, a ainsi marqué un temps les esprits.

Pour les personnes mal logées, l'expérience des confinements et couvre-feux successifs a aussi été un révélateur percutant des inégalités de conditions de logement dont elle a exacerbé les conséquences. L'obligation de vivre vingt-quatre heures sur vingt-quatre dans un logement dégradé voire dangereux, surpeuplé, où s'isoler est difficile, sans espace extérieur, mal isolé, mal chauffé, mal ventilé, infestés de nuisibles (…) a décuplé et rendu encore moins supportables les difficultés quotidiennes des ménages mal logés et des conditions des cohabitation déjà très contraintes, provoquant parfois une augmentation des conflits et des violences intra-familiales. Et que dire des occupants de logements loués par des marchands de sommeils à la chambre voire au lit qui se sont retrouvés dans des situations particulièrement invivables et menacés d'expulsion quand leurs revenus se sont taris avec l'arrêt de leurs activités !

Les impacts psychologiques du mal-logement et des situations de fragilités liées au logement sont depuis longtemps dénoncés par la Fondation Abbé Pierre : promiscuité et manque d'intimité, manque d'espace pour le travail scolaire ou les jeux des enfants, incapacité à s'isoler du bruit, … Les conséquences sur la scolarité et le bien-être des enfants, les effets de dévalorisation et de perte d'estime de soi des adultes, le sentiment d'insécurité qui empêche toute projection dans l'avenir sont aussi largement documentés … Autant d'effets qui ont été amplifiés à l'extrême par les périodes de confinement successives.

Plus globalement, cette crise a eu un effet loupe sur les inégalités en matière d'exposition aux risques des différents types de territoires franciliens (présence ou non de commerces essentiels de proximité, d'espaces verts accessibles, exposition plus ou moins forte aux nuisances - pollution et bruits, poids de l'habitat dégradé, accès aux soins…) et profils de ménages (droit au télétravail versus obligations de services maintenues, niveau de revenus, comorbidités liées aux modes de vie…). Dans une note de synthèse sur les effets de la crise Covid sur le logement, le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca) montre ainsi que l'expérience du confinement et la crise sanitaire sont venus ajouter à la question du « droit au logement », ravivée par la crise, celle de « ce à quoi donne droit le logement ». Les taux d'incidences et la surmortalité observés dans les territoires populaires de Seine-Saint-Denis, ont ainsi objectivé sans appel le poids des inégalités en matière de logement.

Comparant les taux d'incidences Covid au regard du niveau de richesse des communes, une étude de la DREES a montré [1] en effet que le virus frappait plus durement les personnes démunies. Cherchant les facteurs explicatifs de cette corrélation entre taux d'incidence et précarité, ils ont démontré que ce n'était pas le fait que les personnes pauvres soient plus souvent en mauvaise santé (comorbidité et surpoids plus fré-

[1] *Les inégalités sociales face à l'épidémie de Covid-19 - État des lieux et perspectives*, dossier coordonné par Claire-Lise Dubost, Catherine Pollak et Sylvie Rey (DREES).

quents) qui les avait exposées à une surmortalité due au Covid, mais bien aussi et surtout leurs conditions de logement et leur métier (…). « Les risques et les contraintes de la crise ont pesé plus fortement sur les ménages les plus précaires, les habitants de logements collectifs ou suroccupés (…) et ont été accentués pour les actifs contraints à un maintien de service, à de longues distances domicile travail en transports collectifs ». Si on ajoute à cela un accès aux soins limité et une densité médicale en berne, on est bien là dans une forme de double ou triple peine pour certains ménages !

« Cette crise sanitaire a mis à jour des inégalités qui préexistaient et a révélé une certaine inadéquation entre l'offre de logement et les besoins de la population en temps de confinement, quand toutes les activités sociales y compris le travail et la scolarité des enfants ont été contraints de se dérouler à domicile. Les caractéristiques du logement et la structure des ménages ont déterminé en grande partie l'expérience du confinement. » (S. Mouchard, DAT adjoint, Fondation Abbé Pierre)

INTENSIFICATION DE LA PAUVRETÉ ET APPARITION DE NOUVELLES VULNÉRABILITÉS

Pendant la crise, les aides mises en place par l'État et la mobilisation des associations franciliennes de solidarité ont permis d'éviter de nombreuses catastrophes sociales et économiques pour un grand nombre de ménages. Pour autant ces filets de sécurité ont eu des effets différents selon les statuts des ménages et révélé des formes d'inégalités dans les protections offertes selon que l'on soit salarié « déclaré » ou pas, en contrat pérenne ou précaire, locataire du parc social ou privé, isolé ou inscrit dans des réseaux de solidarité…

Selon l'Insee, 80 % des personnes exposées à la pauvreté en Île-de-France (1,8 million de personnes, 15,6 % de la population) ou à son halo (470 000 ménages dont le niveau de vie serait inférieur au seuil de pauvreté s'il était calculé au niveau régional) bénéficient d'au moins une prestation sociale, perçue directement ou indirectement. « En Île-de-France, 40 % des personnes appartenant au halo de la pauvreté ont indiqué avoir ressenti une dégradation de leur situation financière lors du premier confinement ; ce ressenti est équivalent à celui des personnes vivant sous le seuil de pauvreté ; il est deux fois plus élevé que pour les personnes en dehors de la pauvreté et du halo (22 %) » [1]

Les effets cumulés de la crise se sont renforcés entre eux et sont venus encore fragiliser la part la plus précaire des Franciliens mais aussi menacer de décrochage toute une partie de travailleurs qui s'en « sortaient » jusque-là : entre perte de revenus, mais aussi perte d'accès aux écoles et aux repas gratuits et subventionnés des cantines, augmentation des charges de chauffage, de fluides ou d'électricité du fait d'une occupation plus importante des logements…

De nouveaux profils de ménages se sont tournés vers les associations et les travailleurs sociaux : auto-entrepreneurs sans protection, actifs des secteurs à l'arrêt, salariés sans papiers non déclarés, salariés précaires ne pouvant plus cumuler de petits boulots, assistantes maternelles et personnes travaillant chez des particuliers à qui on a demandé de rester chez elles, étudiants sans jobs alimentaires, familles monoparentales qui se sont trouvées sans solution de garde… Autant de difficultés qui se sont traduites pour beaucoup par des difficultés à payer son loyer à faire face aux charges et aux budgets alimentaires des familles, avec des arbitrages difficiles sur les dépenses à assurer et des files d'attente de plus en plus longue dans les banques de distribution alimentaire…

Dans une étude sur les effets de la crise Covid sur les impayés de loyers, à partir d'une enquête auprès des ménages reçus dans le cadre de la prévention des expulsions, l'Adil de Paris relève que : « ***68 % des salariés reçus en 2020 estimaient que leur situation d'impayés était imputable au COVID-19 et la plupart n'étaient pas endettés auparavant. L'explosion des impayés locatifs étaient notamment forte pour les salariés du secteur de la restauration qui font peu appel aux aides possibles*** ». [2]

Si les aides mises en place par l'État, les mesures de protec-

[1] *1,8 million de Franciliens exposés à la pauvreté et 470 000 dans son halo. Approche du « halo » de la pauvreté en Île-de-France*. Insee Analyses Île-de-France °145 - décembre 2021.
[2] *Les impayés de loyer dans le parc privé à Paris en 2020* – Observatoire du Logement de Paris Adil 75.

tion temporaires et les solutions d'attentes proposées aux locataires par les bailleurs ont joué leur rôle protecteur et évité beaucoup de détresse sociale au plus fort de la crise, certains craignent que le retour au régime « normal » ne se fasse trop brutalement, alors que le passif de la crise et l'endettement différé des ménages n'ont pas encore été réellement effacés.

La Fondation Abbé Pierre constate en effet encore les impacts de la période Covid aujourd'hui : à l'Espace Solidarité Habitat, il ne passe pas une semaine sans qu'un nouveau ménage ne se présente en difficulté de paiement ou en procédure d'expulsion à cause du Covid. D'octobre 2020 à septembre 2021, **26 % des ménages nouvellement accompagnés faisaient état d'une dette locative qui était directement liée au Covid et à ses impacts, 34 % pour les locataires du parc privé.** De leur côté les associations témoignent du fait que si le nombre de ménages qui recourent à la distribution de colis n'est certes plus au niveau de la période de confinement, il demeure plus élevé qu'avant la crise, certains n'ont pas retrouvé leur emploi ou travaillent à temps plus réduits… Des personnes âgées ont perdu leur conjoint et doivent désormais vivre isolées, avec des effets sensibles d'appauvrissement. Les travailleurs sociaux redoutent que ne soient sous-estimés les effets rebond de la crise à absorber ces prochaines années. Ils redoutent une « bombe sociale » à retardement.

Et sans parler des effets durables pour les enfants et jeunes des familles modestes et des quartiers populaires en matière de parcours scolaires, et pour lesquels les périodes de scolarité hachées sont encore venues aggraver les inégalités de conditions d'études et d'accompagnement scolaires (manque d'espace où s'isoler, incapacité des parents à suivre le travail scolaire, difficulté d'accès à des outils numériques…). Certains éducateurs estiment qu'il faudra pour ces cohortes d'enfants plusieurs années pour rattraper ce qui a été perdu en termes d'adaptation à l'école, de retard d'apprentissages. Parmi les jeunes ayant passé l'âge de la scolarité obligatoire, ils sont aussi plus nombreux à avoir décroché et renoncé à tout projet d'études, avec des conséquences durables sur leur devenir.

« L'évolution des publics reçus à la suite de la crise sanitaire n'est pas massive. Néanmoins il y a des gens que l'on reçoit aujourd'hui que nous n'aurions pas reçus hier, des personnes qui ont un peu de ressources, qui étaient à leur compte etc., nous avons eu une montée en charge de ces nouveaux profils (auto-entrepreneur, artisans, etc.,). » (Fadila DERRAZ - Chargée de Mission - Agence Ile-de France / ESH)

« Après la crise, ce qui est dramatique c'est que même après avoir repris le travail certains continuent à venir, ils ne s'en sortent pas. On est obligé de leur dire de ne venir qu'une fois par semaine pour privilégier ceux qui ne retravaillent pas. On a repris nos activités pour refaire du lien social et « rouvrir le champ des possibles » en maintenant le lien social » (Mohamed Mechmache, Président d'AC le Feu).

DÉMATÉRIALISATION DES SERVICES PUBLICS ET ACCÉLÉRATION DES EFFETS DE LA FRACTURE NUMÉRIQUE DANS L'ACCÈS AU DROIT

La période de la crise sanitaire a aussi mis en lumière les effets très inégalitaires de la dématérialisation accrue des démarches administratives. En effet si à l'heure du confinement, le fait qu'un grand nombre de démarches soient aujourd'hui réalisables en ligne a été une chance, cette dématérialisation a aussi créé une fracture numérique très problématique en matière d'égalité et de garantie d'accès aux droits.

Dans un rapport sur les effets inégalitaires de la dématérialisation des services publics, publié en février 2022 [1], la défenseure des droits, Claire Hédon, note que, si la dématérialisation simplifie les démarches de la majorité des personnes, elle n'est pas une chance pour tout le monde et devient même un calvaire pour les plus démunis et les personnes victimes d'illectronisme. Elle estime en effet que la dématérialisation empêcherait une personne sur six d'accéder à ses droits et rappelle que « une part significative de la population n'a, dans les faits, pas accès aux procédures dématérialisées, par défaut d'équipement adapté, de savoir-faire, d'accès à une connexion internet de qualité suffisante, et de nombreuses saisines adressées aux délégués territoriaux en matière de relations avec les services publics découlent des

[1] Dématérialisation des services publics. 3 ans après où en est-on ?

difficultés engendrées par la transformation numérique. » Elle relève que si les erreurs de l'administration ne sont pas forcément plus nombreuses, il devient plus difficile de les résoudre faute d'accès à un guichet ou un interlocuteur, avec des conséquences qui peuvent être dramatiques pour les personnes dépendantes des prestations sociales. Le rapport cite ainsi l'exemple d'une personne sans domicile qui faute d'avoir pu réaliser en ligne sa déclaration trimestrielle de ressources ou de se rendre dans un espace France services pour cause de fermeture estivale, a vu la Caf mettre fin à ses droits pour défaut de déclaration.

Pour les plus précaires, la course à la numérisation des dispositifs et l'accumulation de systèmes d'enregistrement s'accompagnent en effet d'une complexification croissante des démarches. Elles pénalisent alors les personnes les plus éloignées de l'outil informatique et les rend de plus en plus dépendantes des travailleurs sociaux, quand elles ont la chance d'y avoir accès, pour répéter et actualiser leurs demandes. La saturation des plateformes d'accès aux services, leur défaut de traduction, a notamment particulièrement fragilisé les personnes étrangères en situation administrative dite irrégulière [1]. Comme le soulignent les travaux de Philippe Warrin et Héléna Revil, la dématérialisation agit alors comme « une nouvelle conditionnalité de l'accès aux droits qui ne tient ni à des critères légaux ou réglementaires d'éligibilité, ni à des critères comportementaux » [2].

Face aux effets de cette dématérialisation et du recul du nombre de guichets d'accès, la crise sanitaire a encore aggravé les difficultés d'accès aux administrations selon de nombreux travailleurs sociaux et associations qui accompagnent les ménages. Les délais d'attente pour un rendez-vous de renouvellement de titre de séjour en préfecture se sont tellement allongés qu'ils ont généré des ruptures de droit d'origine purement administrative pour défaut de titre de séjour… Ce qui signifie pour les ménages perdre le droit au travail et potentiellement leur emploi, les prestations sociales et familiales, les allocations logements, les indemnités de chômage…et le droit à l'aide juridictionnelle en cas d'assignation au tribunal.

Les délégués territoriaux de la Défenseure des droits ont alerté la Défenseure sur une situation qui s'aggrave. La dématérialisation des services publics aggraverait le non-recours pour les plus démunis plus qu'elle ne le solutionnerait : **chaque trimestre, dans l'aire urbaine de Paris, 46 % des foyers éligibles ne demandent pas le revenu de solidarité active (RSA), 34 % à l'échelle nationale** [3]. Dans son rapport la Défenseure des droits rappelle que « ce n'est pas à l'usager de s'adapter à la dématérialisation mais à l'administration de se rendre accessible et de garantir l'accès à ses services ».

UN RÔLE D'AMORTISSEUR DU PARC SOCIAL

Avec des loyers de 2 à 3 fois inférieurs à ceux du parc privé, le parc HLM représente de plus en plus souvent, dans le cœur de l'agglomération, la seule solution de logement bien localisée à un prix accessible. Logeant 3 millions de personnes dont les revenus sont en moyenne inférieurs de 39 % à ceux de l'ensemble des Franciliens, il joue un rôle d'amortisseur social essentiel en Île-de-France, où les loyers se maintiennent à des niveaux très élevés, s'éloignant toujours plus des revenus des ménages. La récente connaissance géolocalisée de ce parc montre de plus que, composé en majorité d'ensembles immobiliers bien localisés, connectés aux réseaux de transports publics et aux pôles d'emplois, il garantit pour grand nombre d'actifs modestes, une proximité avec les lieux d'emploi qu'ils ne pourraient conserver en se logeant dans le parc privé.

La crise sanitaire et ses effets économiques ont mis en lumière de manière encore plus frappante ce rôle protecteur. En premier lieu, en permettant à de nombreux travailleurs des services et commerces dit « clés » ou « essentiels » [4] (métiers de la santé, de la distribution alimentaire, de la lo-

[1] Numera avril 2021 : *Plateformes saturées, mal traduites : la dématérialisation précarise les étrangers en situation régulière.*
[2] Philippe Warin, Héléna Revil, *Le numérique, le risque de ne plus prévenir le non-recours*, Vie sociale, ERES 2020, L'avenir du numérique dans le champ social et médicosocial, pp.121-136.
[3] https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/publications-communique-de-presse/les-dossiers-de-la-drees/mesurer-regulierement-le-non-recours-au
[4] https://www.ors-idf.org/nos-travaux/publications/quels-travailleurs-cles-lors-de-la-premiere-vague-de-covid-19.html
https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/chroniques-des-confins/crise-covid-des-travailleurs-sous-les-projecteurs-des-politiques-publiques/

gistique, de l'éducation ou de la sécurité…), sur représentés parmi ses locataires, de se loger dans des lieux centraux et chers, il a contribué à la continuité des missions vitales et aux capacités d'adaptation des territoires face aux crises. Des logements ont aussi pu être mis à disposition des soignants venus en renforts dans certains hôpitaux franciliens ou devant éviter des navettes trop lointaines.

Par une gestion locative pro-active de nombreux bailleurs sociaux ont cherché à répondre aux besoins de leurs locataires fragiles ou en situation brutale de perte de revenus (salariés précaires, intermittents, jeunes vivant de jobs sans statuts…) : prise de contact aux premiers signes de difficulté ; proposition de solutions de paiement du loyer et ou des charges; cellules de veille, repérage des situations de fragilité psychologiques et des éventuelles conflits de voisinage, mis à disposition en urgence de logements pour des femmes victimes de violences conjugales(avec des signalements en hausse pendant le confinement)…

Dans les résidences sociales étudiantes l'organisation de distribution de repas de la part des gestionnaires a aussi été de nature à soutenir les étudiants qui n'étaient pas rentrés chez eux lors du confinement. Certains bailleurs se sont aussi saisis des enjeux d'isolement de certains ménages et ont pu mettre des moyens au service de l'entraide et de la mobilisation des locataires. Des solutions numériques ont été proposées pour faciliter les relations avec les bailleurs et entre locataires, des moyens dédiés à l'entraide entre voisins.

DES SOLIDARITÉS DE PROXIMITÉ ET INFORMELLES DE PLUS EN PLUS ESSENTIELLES

L'ensemble des acteurs le reconnaissent : en mars 2020, lors des premiers temps du confinement - alors que les services publics demeuraient en partie fermés, que les grandes associations institutionnelles tournaient au ralenti, avec des bénévoles âgés qui manquaient un peu à l'appel - ce sont les petites associations locales, de terrain, qui ont été à l'origine des premières actions de solidarité.

Très vite, en effet, les bénévoles des associations de proximité et des collectifs de jeunes de quartiers et d'étudiants se sont organisés pour faire face [1]. Un représentant de l'association « alternative pour des projets urbains Ici et à l'international » (Appuii) missionné par la Fondation pour soutenir ces solidarités émergentes dans les Yvelines se souvient : « c'était un puzzle incroyable, tout le monde voulait faire de la solidarité, tout le monde voulait être dans l'entraide mais il fallait former toutes ces bonnes volontés, les structurer pour éviter d'avoir 3 associations qui passent le même jour dans les mêmes hôtels d'hébergement… Il a fallu se mettre en réseau, se structurer, aider ces associations à établir des plannings … »

La Fondation Abbé Pierre a été sollicitée par plusieurs de ces associations pour distribuer des chèques services permettant aux familles d'acheter des produits de première nécessité et des produits frais en plus des distributions de colis de denrées non périssables. À Clichy-sous-Bois ce sont 450 puis 900 et jusqu'à 1500 personnes qui sont venues demander de l'aide chaque mois, y compris des habitants des villes voisines et des ménages qui n'en n'avaient pas l'habitude. Les files se sont allongées et sont restées importantes pendant des mois. Pour ces ménages et les habitants de ces quartiers les associations disent avoir ressenti un effet de choc collectif et la diffusion partagée du sentiment de « n'être à l'abri de rien », y compris pour des personnes qui se sentaient jusque-là protégées par le travail.

L'action de ces associations en rendant visible l'ampleur des besoins a pu exercer une certaine pression sur les réponses des services publics. Redoutant des « émeutes de la faim », le Préfet de Seine-Saint-Denis a écrit au premier ministre pour l'alerter sur la situation dans certains quartiers : des aides exceptionnelles de la CAF ont été débloquées (75€/famille et 100€/enfant). Les associations ont aussi guidé les ménages vers les CCAS et les inscriptions aux guichets sociaux…

Au-delà des aides matérielles, les associations ont aussi eu des actions pendant et après le confinement pour lutter contre l'isolement des personnes, lutter contre le décrochage scolaire, « rouvrir le champ des possible » en mettant en place des marches, des activités sportives, des ateliers de couture, de jardinage… Tout ce qui est de nature à renforcer les solidarités et l'entraide de proximité et à renouveler

[1] Appuii – Solidarité Covid Yvelines par exemple…

l'engagement des habitants dans le collectif, dont la crise a démontré l'importance.

S'il faut saluer cette agilité des associations, ces dernières attirent l'attention sur le fait que cette solidarité privée remplit en partie un vide laissé par le recul des services publics et de la présence de l'État dans certains quartiers. Au risque que leur action ne se transforme progressivement en une forme de sous-traitance de la solidarité nationale et d'un sentiment ambivalent de complicité dans cet « abandon ». Un sentiment d'épuisement et de découragement qui préexistait à la crise mais que celle-ci n'a rendu que plus vif.

La crise sanitaire a ainsi mis en lumière des réseaux de solidarité émergents qui préexistaient mais dont elle a renforcé la structuration, contribué à renouveler le public et le réseau de bénévoles des associations, notamment avec un afflux de jeunes qui s'y sont investis. Elle a aussi montré combien la place des femmes est importante dans ces solidarités de proximité.

En revanche, la crise sanitaire a aussi mis en relief la manière dont ces associations locales peuvent être plus souvent que les associations traditionnelles le terreau d'un clientélisme politique. Les représentants de ces associations peuvent être dotés d'un poids politique élevé et devenir des interlocuteurs privilégiés des élus locaux, dont ils sont en retour très dépendants pour le maintien de leur activité, avec des risques d'instrumentalisation non négligeables. Si la solidarité locale a démontré son agilité et son efficacité, elle pose ainsi un enjeu de structuration de fédérations pour éviter des porte-parolats trop locaux, de procédures paritaires d'attributions de subventions… Bref d'un contrôle démocratique et partagé des moyens et de l'action de ces associations.

« La crise sanitaire a mis en lumière des solidarités qui préexistaient dans les quartiers, mais avec un effet de renouvellement de nos bénévoles, avec à la fois des jeunes qui se sont beaucoup investis mais aussi, et c'est important de souligner, le rôle important des femmes dans la structuration de ces solidarités. Ce sont elles qui ont énormément participé et tenu le quartier. La crise sanitaire a révélé ces solidarités un peu émergentes, moins formalisées, différentes du fonctionnent des grandes associations nationales et elle les a consolidées. » (Mohamed RAGOUBI, membre fondateur du collectif APPUII)

« Il faut savoir qu'au premier temps de la pandémie tous les acteurs locaux de la solidarité avaient fermés leurs grilles, ne faisaient plus de distribution. Ce sont les petites associations comme les nôtres, les petits comités d'habitants, cette jeunesse qu'on pointe du doigt, qu'on décrit comme violente, qui a été là. Ce serait bien qu'au contraire on leur dise qu'on les aime, qu'ils font partie de l'avenir de cette France… Malheureusement on préfère toujours en parler en mal. Il faut aussi rappeler que ces habitants ont tenu l'économie française pendant le confinement, au détriment de leur vie. Caissiers infirmiers éboueurs, employés de ménages, ils ont ouvert les boutiques, soigner les gens… Ils ne sont pas le problème, au contraire ils font partie de la solution » (Mohamed MECHMACHE, Président d'AC Le Feu)

ROTATION ET DÉFICIT DE TRAVAILLEURS SOCIAUX, UN PROBLÈME RÉCURRENT POUR L'ÎLE-DE-FRANCE ACCENTUÉ PAR LA CRISE

« Hausse des demandes, turnover important, effectifs réduits, travail de moins en moins axé vers l'accompagnement, depuis le premier confinement, les travailleurs sociaux évoquent une situation devenue ingérable [1] ». Selon une enquête nationale menée auprès des associations membres du réseau « accompagnement aux droits liés à l'habitat », du secours catholique ou de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion de l'insertion par le logement (Fapil), 83 % des associations n'observaient pas encore en avril 2021 un retour au fonctionnement normal des services sociaux et constataient des délais d'attentes beaucoup plus longs pour obtenir un rendez-vous pour les personnes accompagnées ; 47 % jugeaient l'organisation actuelle des services sociaux insatisfaisante, 31 % la trouvaient même « dysfonctionnante » [2]. L'accès à un travailleur social et à un accompagnement social, déjà structurellement difficile avant la crise, serait encore ralenti depuis la période de crise sanitaire multipliant des situations inquiétantes.

[1] "Précarité : le blues des travailleurs sociaux" Libération du 2 mai 2021.
[2] https://fondation-abbe-pierre.fr/actualites/les-menages-rencontrent-des-difficultes-pour-acceder-un-travailleur-social-et-un-accompa-

En Île-de-France, les difficultés du travail d'accompagnement des ménages pendant les périodes de confinement et la gestion des impacts sociaux de la crise sanitaire sont venues mettre encore plus en tension un réseau d'acteurs et des professions déjà marquées par un déficit récurent de candidats donnant le sentiment, pour les travailleurs sociaux en poste, d'une perte de sens de leur action face à l'ampleur des enjeux.

Assistants sociaux, agents d'accueil, éducateurs spécialisés… le nombre de postes non pourvus ou en renouvellement est en effet particulièrement élevé dans la région où les jeunes fonctionnaires restent souvent quelques années en début de carrière avant de repartir vers leurs régions d'origine. En Île-de-France, les niveaux de loyers et de prix ont en effet réduit progressivement le pouvoir d'achat de ces métiers aux salaires plafonnés selon des grilles de rémunération assez fixes et peu évolutives. La richesse des autres opportunités de carrières tend à faciliter les changements d'orientation de carrière. Selon une étude commandée par la direction des formations sanitaires et sociales en Île-de-France de novembre 2021, on observe que les carrières sociales sont plus courtes en Île-de-France, avec jusqu'à 11 ans de moins pour les éducateurs spécialisés [1]. Et enfin l'engorgement, la complexité et la multiplication des dispositifs confrontent les travailleurs sociaux à des tâches administratives alourdies, prenant le pas sur le temps consacré à l'accompagnement. Avec en Île-de-France de plus en plus souvent des situations qui les obligent à prendre des arbitrages difficiles ou à être les témoins de défaillances de la réponse publique pénibles à assumer pour ces professionnels de l'action sociale.

Particulièrement préoccupante quand on sait que le nombre de diplômés du travail social baisse régulièrement dans la région et que les besoins de recrutement ont fortement augmenté dans tous les métiers du secteur social. La situation pourrait alors encore se tendre. Cette dégradation générale des conditions de travail risque de fragiliser encore les ménages franciliens les plus précaires en réduisant leur accès aux aides, aux recours, en multipliant les retards d'ouverture de droits ou en empêchant des maintiens de droits… D'autant que **face à la multiplication en silo des dispositifs et leur dématérialisation, il devient plus difficile pour ces personnes de mener à bien leurs démarches seules.**

QUAND CERTAINES RÉPONSES DEVIENNENT POSSIBLES : TIRER LES LEÇONS DE LA CRISE ?

L'urgence de la crise sanitaire, n'a pas fait que mettre en relief et exacerber les conséquences d'un marché immobilier dysfonctionnel et d'un engorgement des dispositifs sociaux, elle a aussi été l'occasion d'un changement de posture des pouvoirs publics sur plusieurs sujets de revendication portés de longue date par la Fondation Abbé Pierre, avec des effets notables en Île-de-France.

Dans l'esprit national du "quoi qu'il en coûte" plusieurs mesures sociales ont été prises pour amortir autant que possible les effets de la crise pour les personnes les plus précaires: création en urgence de nouvelles places de mise à l'abri (26 000 places « Covid » créées en 2020), décision politique de suspendre les expulsions au-delà de la période de protection hivernale, mobilisation facilitées des FSL, politiques d'accompagnement pro-active des locataires fragilisés par les bailleurs sociaux ou raccordements facilités aux réseaux de certains campements illicites pour faire face à l'urgence sanitaire… Autant de mesures régulièrement appelées de leurs vœux par les associations, qui ont soudain eu un caractère d'évidence.

Comme tout contexte de crise peut potentiellement le provoquer, des **solutions d'urgence, permettant de faire face à une situation exceptionnelle ont ainsi été imaginées** et diverses pratiques qui semblaient jusque-là « infaisables » ont ainsi été adoptées, certains principes ont été réaffirmés de fait, comme l'inconditionnalité de l'accueil.

C'est aussi ce que montre, plus récemment, l'importante capacité collective à se mobiliser pour l'accueil des réfugiés ukrainiens : près de 5 000 places d'accueil ont pu être déve-

gnement-en-periode-de-crise-sanitaire

[1] https://www.defi-metiers.fr/etudes/quelles-sont-les-durees-des-carrieres-dans-le-travail-social

loppées dès les premières semaines par les acteurs franciliens pour accueillir les nouveaux arrivants, des permis de séjour ont été délivrés en urgence, des enfants scolarisés… Autant de facilités accordées qui ne sont pas sans créer de polémiques sur le « deux poids deux mesures » de cette mobilisation au regard de la situation d'autres réfugiés, mais démontrent l'importance de la primauté des valeurs sur les difficultés opérationnelles.

« Aujourd'hui, il y a une très forte mobilisation sur les réfugiés ukrainiens et c'est très bien. Cela pose cependant question sur le traitement de l'asile et les différences de statuts offerts. Sur la question du logement : aujourd'hui l'État fait appel aux Français, via une plateforme pour recenser les propositions d'accueil des particuliers ; appelle tous les organismes à mobiliser du logement pour les Ukrainiens…. Mais ce sont autant de logements qui ne seront pas mis à disposition pour d'autres, ça va forcément avoir des conséquences pour le public qu'on gère habituellement. On appelle à être vigilant de ne pas déshabiller Pierre pour habiller Paul. Il ne faut pas aggraver la concurrence entre publics. » (Camille Destand Déléguée Logement et Asile – Aurore).

©Ludovic Bruneaux

Partie 2 - Les fondamentaux

Face à des politiques du logement et de l'hébergement encore trop souvent défaillantes pour répondre aux nombreux Franciliens mal logés, face à des arbitrages qui alimentent parfois les causes du mal-logement, l'agence Île-de-France de la Fondation Abbé Pierre n'a de cesse de sensibiliser et d'interpeller pour que soit menée une politique de l'habitat qui :

- **Se soucie en priorité des plus défavorisés sans tomber dans une politique résiduelle ou palliative ;**
- **Prévienne le plus en amont possible les ruptures sociales ;**
- **Soit au service de la lutte contre les inégalités,**
- **Associe les personnes à la définition, à la mise en œuvre et à l'évaluation des politiques publiques les concernant,**
- **Clarifie la gouvernance locale et assure la cohérence des politiques publiques,**
- **Résiste à la tentation « court-termiste » de réduire toujours plus les moyens financiers et humains des dispositifs sociaux.**

Pour la Fondation Abbé Pierre, toute politique en matière d'habitat, de logement et d'hébergement (qu'elle soit locale, départementale, métropolitaine ou régionale) doit intégrer les 3 principes fondamentaux suivants :

- **Loger plus et mieux les plus modestes ;**
- **Prévenir et combattre les facteurs d'exclusion ;**
- **Et construire une région équitable et accueillante.**

Loger plus et mieux les plus modestes

DONNER LA PRIORITÉ AUX SOLUTIONS DE LOGEMENTS AUTONOMES ET DURABLES

La politique du **Logement d'abord** permet d'inscrire l'action publique dans un cadre d'objectifs prometteurs. Elle permet de ne plus considérer le logement comme la fin d'un parcours d'insertion vertueux, mais bien comme le support du retour à l'autonomie et à la reconstruction de soi.

Début 2021, la DRIHL Île-de-France a présenté la feuille de route francilienne du logement d'abord autour de cinq axes prioritaires avec la création d'un « Club LDA » réunissant les principaux acteurs du LDA pour suivre les avancées. Pour la Fondation Abbé Pierre, il s'agit de **poursuivre cette dynamique et de mettre en œuvre, sans tarder et sans faillir, les actions retenues**.

En 2018, le département de la Seine-Saint-Denis était un des 23 territoires sélectionnés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord, plan étendu en 2020 à 23 nouveaux territoires dont la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la Ville de Paris. Malgré des premiers résultats encourageants en Seine-Saint-Denis (55 % des ménages orientés en 2020 vers la plateforme Logement d'Abord d'Interlogement 93 étaient issus de la rue ou d'un hébergement très temporaire et 90 % de ménages ayant eu un accès au logement pérenne se sont maintenus dans le logement), l'État a annoncé qu'il ne financerait pas cette expérimentation au-delà du terme de 31/12/2022. Le département de Seine-Saint-Denis ne pouvant y faire face tout seul, le dispositif risque fort de ne pas être prolongé faute de moyens. Une situation en contradiction totale avec la preuve apportée de la pertinence de cette démarche. **Il s'agit au contraire de poursuivre le renouvellement des approches opérationnelles engagé et la généralisation de cette nouvelle philosophie du logement d'abord**

Au-delà de ces 3 territoires, il s'agit de placer au cœur de l'action locale l'approche du logement d'abord, notamment dans le cadre des **Conférences intercommunales du Logement.** En matière d'accompagnement social, il s'agit de prioriser la mise en place d'un accompagnement ajusté permettant de dépasser la question de la « capacité à habiter».

POURSUIVRE LA CRÉATION DE PLACES EN PENSIONS DE FAMILLE

Les Pensions de famille sont des lieux de vie uniques qui permettent à celles et ceux dont le parcours de vie a été chaotique, de reprendre confiance en eux, de reprendre leur souffle. Des résidences où la vie collective et l'intimité de chacun sont étroitement liées et préservées au quotidien. En Île-de-France, il existe 149 pensions qui sont fortement concentrées au cœur de la région, Paris comptant à elle seule près de la moitié de l'offre (43 %) et la petite couronne 29 % (source : DRIHL IDF, septembre 2021). La taille moyenne est de 24 places. L'objectif d'ouvrir 1 900 places supplémentaires entre 2018 et 2022 a été réduit à 1 500 places. Ce nouvel objectif semble atteint en nombre de places programmées, mais il restait encore plus de 750 places à ouvrir effectivement en octobre 2021 (932 ouvertes). La Fondation Abbe Pierre ne peut qu'encourager la production de pensions de famille en Île-de-France en veillant à :

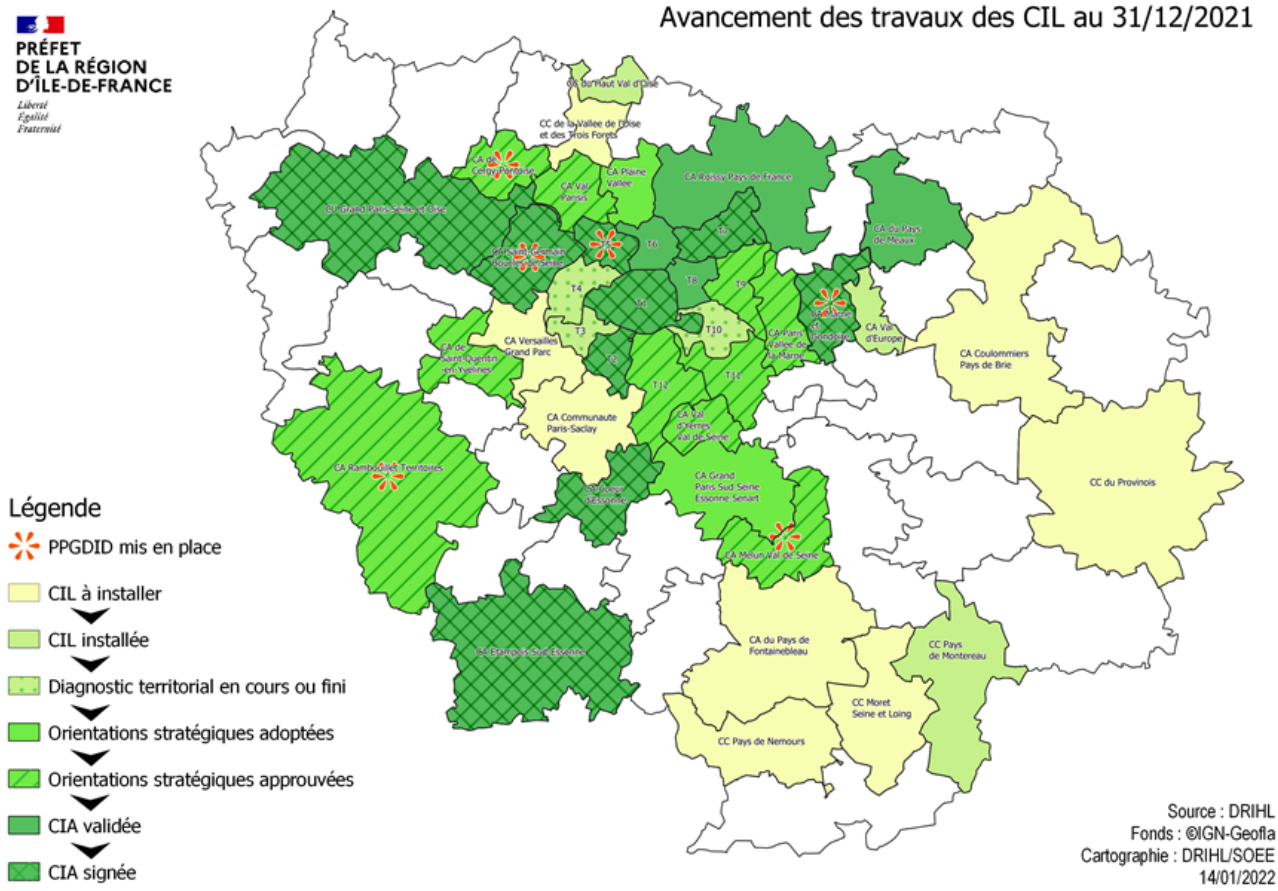
- **Proposer des projets bien montés, articulant le projet social avec le projet immobilier ;**
- Donner les moyens financiers aux gestionnaires pour produire un service logement de qualité et pour mener un projet social consistant. La redevance facturée aux personnes ne peut à elle seule constituer la ressource pour des investissements à vocation sociale ;
- Prévoir dès la conception du projet, un nombre suffisant d'appartements adaptés (bonne accessibilité) et une coordination entre les différents services, afin de permettre soit un maintien au domicile des personnes, soit une orientation vers d'autres dispositifs appropriés ;

- Apporter un soutien aux équipes des Pensions de famille, à travers un mode d'accompagnement adapté et favoriser les rapprochements entre le secteur social et celui de la santé pour éviter notamment de laisser les associations gestionnaires, et plus particulièrement les hôtes, seuls face à des problématiques de type psychiatrique ou psychique.

PROGRESSER DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL POUR LES PLUS DÉMUNIS

La loi ALUR et la loi Egalité et Citoyenneté ont créé de nouveaux dispositifs pour le rendre plus transparent et réduire les inégalités de traitement (PPGDID - plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur, dispositifs de cotation de la demande) et pour rééquilibrer territorialement les attributions faites aux demandeurs les plus modestes (CIA- Convention Intercommunale d'Attribution). En Île-de-France, sur les 63 EPT et EPCI franciliens, 39 EPT et EPCI doivent mettre en place rapidement ces dispositifs et s'en saisir pour améliorer le traitement de la demande de logement social sur les territoires. 5 ans après la publication de la loi, seuls 9 établissements intercommunaux ont mis en place leur CIA et 6 leurs PPGDID.

Il s'agit notamment d'atteindre au plus vite l'obligation pour Action Logement, les collectivités territoriales et les bailleurs **d'attribuer 25 % de leur contingent aux ménages PU DALO** (ou à défaut, aux ménages prioritaires) et l'obligation de **25 % des attributions de logements sociaux hors QPV aux ménages du premier quartile ou à des**



ménages à reloger dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD - IN).

Si la cotation est un outil d'aide à la décision, il est néanmoins important que les Conférences Intercommunales du logement affirment que les candidats aux CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'examen de l'occupation des logements) doivent être choisis parmi les mieux cotés et que les personnes sans domicile doivent être bien cotées.

Progresser dans l'accès aux logements sociaux pour les plus démunis nécessite **davantage de transparence dans les refus de logement pour raison de ressources insuffisantes.** Les critères de refus pris en commission d'attribution doivent être explicités clairement au demandeur. Et en cas de refus par une CALEOL d'un logement à un demandeur prioritaire DALO, le préfet doit faire usage de son droit à d'attribuer directement un logement (article L441-1-2-3 du CCH).

Enfin, le principe de la « location choisie » est à développer, tout en s'assurant de l'ouverture de guichets physiques pour permettre aux demandeurs qui n'ont pas ou ne maitrisent pas les outils numériques de pouvoir postuler.

La législation ne prévoit pas de sanction, mais les services de l'État doivent user de tous leurs moyens d'influence pour obliger les récalcitrants à aboutir. La Loi 3DS a fixé à septembre 2023 la date limite pour la mise en place de la cotation. Il est impératif de ne pas repousser cette échéance une nouvelle fois.

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS

La crise du logement s'accélère en Île-de-France. Le fameux « choc de l'offre » se fait attendre. La situation est d'autant plus préoccupante que le stock existant de logements sociaux est grignoté parallèlement par les très nombreux programmes de démolition (dont la contrepartie en reconstruction n'est pas garantie à 100 %, et de toute façon décalée dans le temps) et par les plans de vente auxquels les bailleurs sont fortement incités à souscrire. Cette reconstruction vient en outre concurrencer le développement de l'offre sur les rares fonciers disponibles.

Concernant les démolitions, elles affectent particulièrement le parc le plus ancien, certes parfois obsolète, mais qui avait le mérite d'être le moins cher et le plus accessible aux ménages modestes. La Fondation Abbé Pierre milite pour que la programmation de PLAI soit réfléchie à l'échelle d'un territoire, afin que le parc accessible aux ménages modestes reste constant partout, voire progresse, non seulement dans les programmes de reconstruction mais sur l'ensemble de la production.

Concernant les plans de vente Hlm, leurs effets sont encore modestes, mais ils tendent à se développer. La Fondation pense nécessaire qu'un moratoire soit appliqué en Île-de-France et suspende les injonctions faites aux bailleurs en la matière.

La situation exige la mobilisation de tous les acteurs autour d'objectifs ambitieux de développement de l'offre de logements, dans tous ces segments (si on veut redonner de la fluidité au marché), mais plus particulièrement dans celui de l'habitat social, pour répondre aux urgences auxquelles sont confrontés les plus modestes.

La construction de logements notamment sociaux à bas niveau de loyer et à charges maîtrisées doit être un prérequis indispensable à la politique de l'habitat en Île-de-France. La Fondation valide les objectifs du SDRIF (2013-2030) qui vise un taux de **30 % de logements locatifs sociaux dans le parc total à horizon 2030 (soit une production de 37 000 logements / an)** sur la période du schéma.

Depuis l'approbation du SDRIF, le nombre de logements commencés estimés a été soutenu mais néanmoins en-dessous de ceux attendus. Dans ces conditions, les objectifs de production de logements notamment des logements sociaux doivent être maintenus sinon renforcés dans le prochain SDRIF-E en cours de révision (2023-2040). Notons que le suivi de la production de logement ne doit pas se limiter au stade des agréments, mais bien donner à voir le nombre de mises en service.

La Fondation appelle l'État, la Région, les collectivités, les bailleurs et tous les opérateurs à se mobiliser pour développer une offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins des Franciliens. Pour ce faire, il s'agit notamment de :

- **Mobiliser le foncier de État, de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et des Établissements Publics d'Aménagement**
- **S'assurer que chaque cession de foncier public intègre l'objectif de construction** de logement social.
- **S'assurer que chaque document d'urbanisme intègre l'objectif de construction de logement social** et systématiser les réserves foncières destinées à la production de logements accessibles dans les PLU.
- **Mobiliser les logements vacants et développer la reconversion des bureaux vides** en logements sociaux.

Il faut évidemment que la loi SRU s'applique dans toute sa rigueur.

Il convient aussi de veiller à ce que la production de logements locatifs intermédiaires qui est une préoccupation légitime de certains élus, ne se fasse au détriment de celle du logement social et très social (concurrence sur les rares fonciers disponibles).

Mais, toutes ces bonnes intentions risquent de se briser sur l'écueil d'une équation financière de plus en plus compliquée, avec :

- La montée des coûts de construction liée à la fois au contexte international, mais aussi à une pénurie de main d'œuvre que l'on espère conjoncturelle ;
- Un foncier bien plus rare, et de plus en plus difficile à mobiliser compte tenu de préoccupations environnementales, légitimes mais coûteuses du moins à court et moyen termes ;
- Des carnets de commande bien remplis dans les entreprises, qui vont alléger les délais et potentiellement fragiliser certaines opérations.

ACCROÎTRE LA MOBILISATION DU PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE

Le parc privé ne va pas résoudre les difficultés d'accès au logement que connaissent les ménages les plus modestes de la région, mais il peut contribuer à desserrer l'étau, notamment à court terme dans l'attente de la montée en puissance de la production de logements sociaux.

À travers **l'encadrement des loyers ou la remise à plat des dispositifs de défiscalisation**, le parc privé peut jouer un rôle essentiel dans le logement des catégories moyennes en évitant leur éviction des centres urbains de l'agglomération. De la même façon, la généralisation d'un dispositif comme **l'Office Foncier Solidaire complété par le Bail Réel Solidaire** peut aider à préserver la capacité d'accession de ces mêmes catégories moyennes. Dans ce cas, un système de cotation pour sélectionner les candidats, comme le pratique la Ville de Paris, pourrait être généralisé pour éviter tout clientélisme ou l'effet « premier arrivé / premier servi ».

Mais, **le secteur privé doit contribuer de manière plus directe et immédiate à l'accès au logement des plus démunis**. Muscler les moyens de l'ANAH dans le développement du conventionnement très social, au-delà du Solibail ou Louez Solidaire, promouvoir des dispositifs comme le bail à réhabilitation ou le mandat de gestion sont quelques-unes des pistes envisageables en la matière.

Enfin, les collectivités locales doivent mieux encadrer le développement des locations meublées de tourisme en :

- soumettant les locations à des enregistrements obligatoires en mairie et à des autorisations de changement d'usage ;
- mettant en place des mécanismes de compensation dans les zones de tension (mettre la même surface de logement en location classique par exemple) ;
- instaurant des quotas lorsque la part de locations de tourisme dépasse un certain seuil sur le marché du logement ;
- encourageant les copropriétaires à limiter le nombre de locations de tourisme autorisées dans leur règlement de copropriété ;
- en fournissant des moyens de contrôle aux services municipaux.

Prévenir et combattre les facteurs d'exclusion par le logement

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS LIÉS À L'HABITAT ET DIMINUER LES SITUATIONS DE NON-RECOURS

Au-delà de l'information et des conseils juridiques qui sont proposés aux personnes, il est important d'aller plus loin en proposant un **accompagnement aux droits liés à l'habitat** (ADLH) aux ménages les plus démunis et les plus éloignés des institutions pour faire valoir leurs droits et trouver des solutions pérennes à leurs difficultés de logement. Cet accompagnement ne s'inscrit pas dans un format prédéfini mais il s'adapte au rythme de la personne accompagnée et au degré de complexité de sa situation. Il participe au décloisonnement des approches sociales, administratives et juridiques et passe ainsi par une compréhension de l'ensemble des facteurs susceptibles d'alimenter le processus d'exclusion que vit la personne. Il est donc nécessaire de **multiplier les lieux (et les financements) dans lesquels les personnes mal logées pourront trouver une écoute, des conseils et un accompagnement** pour faire valoir leurs droits.

ÉRIGER LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI DALO EN PRIORITÉ POLITIQUE

La loi sur le droit au logement opposable représente une conquête législative et sociale majeure. Cependant, de nombreuses insuffisances dans la mise en œuvre de ce droit fondamental existent ou perdurent. Il s'agit d'apporter des solutions concrètes :

- **garantir aux personnes qui le souhaitent un soutien** dans la mise en œuvre de ce droit ;
- **faire respecter par les COMED** les principes initiaux qui ont présidé à leur mise en place ;
- **mobiliser tous les moyens visant au relogement** des ménages prioritaires DALO (comme l'attribution d'office) ;
- **organiser, dans chaque département, une conférence annuelle sur le DALO.**

FAIRE DE L'EXPULSION LOCATIVE UNE EXCEPTION

Une expulsion est toujours un drame humain. Il est donc urgent de mettre en œuvre une politique visant à réduire drastiquement leur nombre. Il est ainsi nécessaire de

- **prévoir des objectifs de réduction** du nombre de ménages concernés par une procédure d'expulsion,
- **abonder les fonds d'indemnisation des propriétaires** (en cas de non-accord du Concours de la Force Publique par le Préfet),
- **ne pas expulser sans relogement les personnes en difficulté dans le parc privé et social,** a fortiori les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO qui attendent qu'une solution de relogement leur soit proposée.

Il est important d'augmenter les **moyens humains et financiers alloués aux dispositifs de prévention** notamment les Fonds Solidarité Logement (FSL) et les Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX). De même qu'on ne peut faire l'impasse d'une réflexion sur le fonctionnement de ces dernières afin de renforcer leur rôle en matière de prévention et donner davantage d'effectivité aux préconisations de ces instances.

Par ailleurs, devant l'absence de protection juridique des étudiants expulsés des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), il s'agit de **requérir (par**

voie législative) le rattachement au droit commun des expulsions opérées par le CROUS et de renforcer l'accès aux droits liés à l'habitat des étudiants qui font face à de telles procédures.

Enfin, la DRIHL Île-de-France est en train de finaliser une stratégie régionale pour prévenir les expulsions locatives. S'il est bien trop tôt pour en tirer des enseignements, la Fondation Abbé Pierre salue l'initiative et attend sa mise en œuvre.

METTRE FIN AUX EXPULSIONS ET AUX ÉVACUATIONS DE SQUATS, TERRAINS ET BIDONVILLES SANS SOLUTIONS DE RELOGEMENT

L'Île-de-France est un des territoires métropolitains les plus impactés par ces situations de mal-logement que sont les bidonvilles. Aujourd'hui, la résorption des bidonvilles est le seul fait de quelques villes, et parfois pour un seul projet. À l'inverse, une véritable politique d'expulsion et d'évacuation est menée. En 2021, 86 expulsions ont été répertoriées en Île-de-France, en particulier dans les départements de Seine-Saint-Denis et d'Essonne, par l'observatoire des expulsions. En dehors des villes du Calaisis et de Grande-Synthe, l'Île-de-France représente 28 % des expulsions. Il est donc indispensable de sortir du cycle « installation-démantèlement-réinstallation ». À défaut de coordonner, les initiatives dignes et respectueuses des personnes, quelle que soit leur nationalité, l'État doit **contraindre à la résorption durable des bidonvilles l'ensemble des acteurs concernés**.

Il faut ensuite **poursuivre le soutien à des partenaires pertinents qui vont intervenir sur des champs divers comme l'accès au logement, l'accès à l'emploi, la lutte contre les discriminations, l'interpellation**, etc. La **participation des personnes concernées à l'ensemble des projets** et des processus sont des stratégies gagnantes à développer.

LUTTER CONTRE LES TAUDIS ET LES LOGEMENTS NON DÉCENTS

Avoir une ambition d'éradiquer l'habitat indigne nécessite de **redonner une place centrale aux occupants** en leur donnant la possibilité d'agir et de faire valoir leurs droits auprès de leur bailleur et des juges si nécessaire (civil, administratif et pénal). Il s'agit aussi bien évidemment d'accélérer le repérage et le signalement des situations d'habitat indigne et de **renforcer le mandat des institutions en charge de l'intervention en santé publique** : Agence Régionale de Santé (ARS) ou Services Communaux d'Hygiène et de Santé (SCHS) en les dotant de moyens humains et financiers à la hauteur de leurs missions. Il est primordial de mobiliser les procédures coercitives, d'engager les travaux d'office, d'**appliquer strictement les sanctions possibles auprès des propriétaires bailleurs indélicat**s ou encore de mieux lutter contre les sources de l'habitat indigne. Le risque d'intoxication par le plomb n'ayant pas disparu, il est nécessaire **d'engager un grand plan régional pour éradiquer le saturnisme** en Île-de-France. Enfin, dans le cas des relogements de droit, il s'agit de proposer, sans exception, un relogement digne et pérenne à tous occupants d'un habitat indigne y compris à ceux qui, en raison de leur situation administrative, ne peuvent accéder au parc locatif social. Cela peut passer par la mise en place plus systématique de conventions d'occupation temporaire entre les bailleurs sociaux et les personnes victimes d'habitat indigne sans droit au séjour pour lesquelles le bailleur (et à défaut la collectivité) a une obligation de relogement et le glissement du bail une fois que la situation administrative de la personne a été régularisée.

ÉRADIQUER LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

La bonne réponse, durable, structurelle, à la précarité énergétique est celle qui consiste à **rénover les passoires énergétiques**. Il faut ainsi rendre plus lisibles et accessibles les aides en matière de lutte contre la précarité énergétique pour les usagers et les partenaires en disposant d'un guichet France Rénov par EPCI ou EPT avant juillet 2023. Des **programmes de formations des entreprises et artisans du bâtiment** dans le cadre de la rénovation éner-

gétique pour s'assurer de la qualité des rénovations doivent aussi être menés.

Il vaut **mieux protéger les locataires de passoires énergétiques,** qu'ils soient locataires du parc privé (en s'assurant de la mise en œuvre des dernières mesures : gel des loyers au moment de la relocation et en cours de bail) ; ou du parc social (en aidant les ménages à payer les surcharges énergétiques). Enfin, il est aussi souhaitable de développer le contentieux pour **faire reconnaitre devant le juge, la responsabilité du bailleur en cas de précarité énergétique d'un locataire.**

ACCOMPAGNER LA MOBILISATION COLLECTIVE DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

La copropriété est d'abord un lieu de vie et d'investissement, matériel et personnel, pour ses habitants, mais aussi un immeuble qu'il faut gérer collectivement. Elle accueille des relations de voisinage dans l'immeuble et le quartier, des ancrages et des solidarités qui en résultent, ou au contraire du repli, des souffrances et le souhait (parfois impossible) d'en partir. Cette situation est exacerbée dans les copropriétés dégradées, dans la mesure où cette diversité des statuts et des intérêts, mais aussi des capacités à agir sont attisées par le fait de vivre dans un cadre qui se dégrade et de le payer cher. Il est donc intéressant **d'expérimenter de nouveaux outils de mobilisation, d'aide à la décision, et de formation des copropriétaires et des habitants et de proposer un accompagnement social renforcé individuel et collectif notamment dans les petites copropriétés fragiles et « désorganisées ».**

DÉVELOPPER LES ACCUEILS DE JOUR ET RENFORCER LEUR RÔLE DANS LA LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET LES EXCLUSIONS

Pour sortir d'une logique purement urgentiste, **les accueils de jour doivent s'inscrire dans une stratégie globale de lutte contre les exclusions et d'accès au logement des personnes sans domicile, fondée sur le principe du logement d'abord.** Il s'agit de donner les moyens (humains et financiers) aux équipes pour accompagner les personnes dans le logement en s'adaptant aux besoins et désirs exprimés. Il s'agit aussi de former les accueillants à la médiation numérique et de doter les accueils de postes informatiques, téléphones et bagageries électroniques. Il est nécessaire d'assurer une équité territoriale aussi bien dans les zones tendues que dans les zones détendues de la région francilienne et de se donner les moyens d'assurer une coordination des accueils de jour, en lien avec les structures d'hébergement, du logement adapté et du logement ordinaire.

RENDRE EFFECTIF LE DROIT À LA DOMICILIATION

Face à la saturation du dispositif de domiciliation en Île-de-France, il est essentiel **d'augmenter le nombre de structures domiciliataires** et que l'ensemble des CCAS/CIAS franciliens pratique la domiciliation. Il s'agit de **mettre fin aux discriminations visant certains publics** (personne sans titre de séjour, personnes mineures, habitants de squat ou de bidonvilles…). L'État doit retrouver son rôle d'organisateur de service public **et rendre effectifs les schémas départementaux de domiciliation**. Il semble primordial d'**intégrer des représentants des personnes domiciliées** dans les différentes instances de concertation sur la domiciliation. Il faut également y **consacrer des moyens financiers dédiés** tant pour les associations que pour les CCAS/CIAS.

Construire une région équitable et accueillante

GARANTIR LES DROITS DES PERSONNES SANS-ABRI

Les villes doivent créer et **développer les conditions de garantie des droits des personnes sans-abri :** accès à l'eau, aux bains-douches, à l'alimentation, aux droits, au sport, à la culture et à la citoyenneté. À l'inverse, elles doivent s'engager à rejeter toute approche qui viserait à criminaliser et précariser les personnes sans-abri : interdiction de la mendicité, aseptisation de l'espace public, mobilier urbain dissuasif…

ASSURER UN ACCUEIL RESPECTUEUX DES PERSONNES MIGRANTES

L'arrivée récente de personnes exilées, en situation de grande précarité sociale et sanitaire, oblige à **repenser une politique d'accueil respectueuse des droits et des besoins fondamentaux des personnes.** On assiste à un tri des personnes sans-abri en fonction de leur statut administratif pour refuser leur prise en charge alors qu'il ne faut évidemment **rien lâcher sur le principe d'accueil inconditionnel et de continuité**. Au-delà de la nécessité d'offrir des solutions d'hébergement dignes pour toutes les personnes migrantes présentes sur le territoire francilien, il s'agit **d'inventer des formes de logement permettant de loger des personnes sans titre de séjour ou en attente de régularisation**. Les collectivités, les associations et les citoyens doivent faire preuve d'inventivité dans ce domaine [1].

PROTÉGER LES MINEURS À LA RUE

Il est impératif de **mettre à l'abri tout jeune étranger isolé se présentant comme mineur**, dans les dispositifs de droit commun de la protection de l'enfance (les hôtels n'étant pas une solution adaptée), dans l'attente de la décision définitive du juge des enfants. Il s'agit également de **respecter et la présomption de minorité** et de reconnaître le droit des mineurs à bénéficier d'une **prise en charge globale et ajustée** leur permettant d'accéder à l'ensemble de leurs droits fondamentaux (accompagnement socio-éducatif, financier, juridique, accès à la scolarité, aux soins de santé physique et mentale) [2].

GARANTIR UN ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE

Il s'agit de porter une attention aux rapprochements nécessaires entre le secteur social et celui de la santé et d'amplifier les interventions auprès des publics souffrant de troubles psychiques dans l'accès et le maintien dans leur logement dans une logique de parcours logement d'abord. Il est nécessaire aussi de travailler à une meilleure articulation entre les dispositifs de prévention du surendettement et de prévention des expulsions. Dans le cadre des politiques menées pour diminuer les phénomènes de non-recours aux droits (sociaux et liés à l'habitat), la **lutte contre la fracture numérique est à poursuivre.** Néanmoins le tout numérique est une stratégie perdante lorsqu'il remplace des interactions existantes ou lorsqu'il arrive en substitution d'un service qui, à la base, présentait des dysfonctionnements. Il s'agit également de continuer à mieux former les aidants, les acteurs sociaux et associatifs, aux difficultés numériques mais aussi de **former les acteurs du numérique aux ques-**

[1] Cf. Les Cahier du Logement 2021 : *Fabrique des personnes « sans-papiers », fabrique des mal-logés - Partie 2* - Fondation Abbé Pierre.
[2] Op cit. p. 71.

tions sociales. Enfin, il s'agit de **favoriser le maintien des droits sociaux en cas de renouvellement d'un titre de séjour**, même tardif pour éviter la suspension des droits et les périodes de carences. La validité du récépissé de demande de renouvellement d'un titre de séjour ne doit prendre fin qu'au moment du refus de renouvellement du titre de séjour.

LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET LA STIGMATISATION DE CERTAINS PUBLICS

Dans le parc privé, il faut **donner les moyens aux associations de pouvoir mener des testings** régulièrement pour mesurer l'évolution des pratiques discriminatoires.

Dans le parc social, les processus de sélection, de hiérarchisation des critères de priorité et d'attribution des logements génèrent amertume, incompréhension et parfois renoncement chez les demandeurs de logement y compris les plus prioritaires (19 000 ménages reconnus DALO n'ont pas renouvelé leur demande). Au-delà de la transparence sur les critères de sélection, l'enjeu réside notamment dans la **capacité des systèmes de cotation mis en place à ne pas exclure certains publics** et à veiller à ce que le concept de mixité sociale et l'utilisation qui en est faite à travers les politiques de peuplement, ne ferme pas la porte aux plus modestes.

Plus globalement, face à la résistance de certains habitants qui font pression pour ne pas construire près de chez eux des logements sociaux, il faut enfin **déconstruire les représentations négatives que véhicule encore le logement social :** développer la concertation et les démarches de co-conception avec les habitants et les riverains, communiquer massivement sur une image positive du logement social (qualité des opérations et de la gestion locative, etc.).

OFFRIR UNE RÉPONSE PUBLIQUE ADAPTÉE POUR LES VOYAGEURS

En Île-de-France, fin 2020, la moitié des 5048 places en aire d'accueil permanente pour les voyageurs, prévues par les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, n'est toujours pas réalisée et en matière de terrains familiaux, on atteint poussivement 7 % de l'objectif initial de 719 places. Il s'agit alors de mener une politique régionale ambitieuse et offensive pour améliorer durablement et définitivement les conditions d'accueil et de vie des voyageurs.

Conformément aux schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, il faut **finaliser l'offre des aires d'accueil mais aussi réhabiliter les aires existantes le nécessitant et revoir l'emplacement de celles situées à proximités de sites dangereux ou générant des nuisances.**

Il faut développer l'habitat permanent en résidence mobile de droit commun pour répondre aux voyageurs qui le souhaitent : **terrain familiaux locatifs, terrains privés en propriété et habitat social adapté**. Il faut aussi veiller à ce que tout document d'urbanisme identifie les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habiter.

Enfin, la proposition nationale de la Fondation Abbé Pierre de rendre la caravane éligible aux aides au **logement, à l'amélioration de l'habitat, à l'accession à la propriété et aux dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, dont le chèque énergie, fait particulièrement sens en Île-de-France.**

ŒUVRER POUR QUE LES TRANSFORMATIONS URBAINES PROFITENT À TOUS LES HABITANTS

Il s'agit de donner la priorité au développement de logements en adéquation avec les ressources des Franciliens, de renforcer très significativement les moyens nécessaires au **développement d'une qualité de vie et des services publics dans tous les quartiers populaires** pour un accès équitable à la ville.

Il est nécessaire de veiller à ce que les opérations urbaines (renouvellement urbain ou projets communaux) ne réduisent pas l'offre de logements très accessibles, de privilégier les réhabilitations aux démolitions quand cela est possible.

La Métropole du Grand Paris a été créée dans la perspective d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, de réduire

les inégalités entre les territoires qui la composent, et de développer un modèle urbain, social et économique durable. Néanmoins, pour l'heure, elle demeure une énième strate du millefeuille francilien, qui compte cinq niveaux d'administration : commune, établissements publics territoriaux (intercommunalités), départements, métropole et région. Peut-être faudra-t-il quelques années pour y voir un peu plus clair néanmoins, il s'agit de **veiller** dès maintenant au **risque de dilution des actions et de dispersion des moyens.**

Enfin, l'émergence de nouvelles centralités, notamment les gares du Grand Paris, doit permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants et des personnes mal logées du territoire concerné. Alors que 42 des 68 « quartiers de gare » du Grand Paris se situent, selon une étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme, dans un périmètre de la politique de la ville il ne s'agit pas que ces projets reviennent à expulser de ces quartiers gentrifiés et rendus plus attractifs leurs habitants historiques, comme le dénoncent déjà certains habitants qui vivent l'amère déception de constater que l'arrivée du métro tant attendu « n'est pas pour eux » [1].

FAVORISER LA PARTICIPATION CITOYENNE À LA DÉFINITION ET À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

Les initiatives de faire participer tous les habitants restent symboliques et la ville continue largement de se fabriquer de façon descendante. L'enjeu réside donc dans **l'association des habitants aux projets de territoires et à la construction de la ville** en soutenant des formes nouvelles d'implication et d'expression des habitants, en favorisant la reconquête de la citoyenneté par l'aide aux initiatives émanant des habitants eux-mêmes ou en développant l'accès ou la participation à des activités artistiques en lien avec l'habitat.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la participation des habitants est au cœur du programme, elle devrait donc faire l'objet d'un bilan annuel présenté en CRHH.

©Sébastien Godefroy/FAP

1 https://www.lemonde.fr/societe/article/2018/04/06/enquete-sur-les-exclus-du-grand-paris_5281369_3224.html
https://www.leparisien.fr/val-de-marne-94/l-hay-les-roses-le-blues-des-exclus-du-supermetro-28-05-2018-7740255.php

Ces 3 principes fondamentaux s'inscrivent bien entendu dans **les propositions « nationales » de la Fondation Abbé Pierre à retrouver dans son 27e rapport annuel sur « l'état du mal-logement en France ».**

De plus, parce que les enjeux sociaux et environnementaux sont étroitement liés, l'agence Île-de-France invite chacun à se saisir également **des 90 propositions du Pacte de Pouvoir de Vivre**.

Parmi ces dernières :

- Revaloriser les minima sociaux et établir un minimum garanti d'au moins 50 % du niveau de vie médian
- Permettre l'autonomie dès 18 ans en instaurant un revenu minimum garanti et l'augmentation des bourses
- Accueillir dignement les réfugié.e.s et migrant.e.s, et garantir les conditions d'une inclusion réussie
- Lutter contre les inégalités sociales et territoriales d'accès aux soins et à la santé
- Garantir un accès à une personne physique dans les services aux publics
- Renforcer la place de la société civile organisée dans l'élaboration des politiques publiques
- Évaluer toute nouvelle loi et politique publique au regard de ses conséquences sur les 10 % les plus démuni.e.s

Et bien sûr :

- Apporter une réponse de logement digne et durable à toutes les personnes sans domicile en faisant monter en puissance la politique du logement d'abord
- Faciliter l'accès à des logements financièrement abordables en augmentant massivement leur production et en revalorisant les aides personnelles au logement
- Faciliter l'accès à des logements financièrement abordables en augmentant massivement leur production et en revalorisant les aides personnelles au logement
- Réguler les marchés immobiliers en réformant la fiscalité foncière en faveur du logement et en généralisant l'encadrement des loyers dans les zones tendues
- Créer une garantie universelle des loyers pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement et mettre fin aux expulsions locatives
- Éradiquer les passoires énergétiques en investissant massivement dans la rénovation des logements pour en faire une nouvelle excellence française, sociale, environnementale et industrielle.

Partie 3 - Tableau de bord

L'objectif de ce tableau de bord est de rendre compte de l'évolution du mal-logement en Île-de-France, dans ses différentes composantes et manifestations. Pour la Fondation Abbé Pierre, le mal-logement renvoie à cinq dimensions essentielles : l'absence de domicile personnel, les mauvaises conditions d'habitat, les difficultés pour accéder à un logement, pour s'y maintenir et enfin les blocages de la mobilité résidentielle.

Sont rassemblés ici quelques-uns des principaux indicateurs qui permettent de mesurer le phénomène du mal-logement au niveau régional et de qualifier ses différentes facettes.

En début de chaque dimension, figurent des extraits de courriels adressés à la Fondation Abbé Pierre en 2021/2022.

L'absence de domicile personnel

Parmi les formes de mal-logement, l'absence de logement personnel est probablement l'une des plus alarmantes. Elle recouvre cependant des conditions de vie diverses, selon que les personnes se retrouvent dans un parcours d'errance à la rue, trouvent des solutions dans des formes d'habitat précaires, dans des hébergements plus ou moins stables, ou ont pu se « stabiliser » dans des structures d'hébergement ou du logement adapté.

Je me retrouve sans logement avec pleins d'affaires et dans une situation financière instable. Je suis à la recherche d'emploi stable pour me procurer un logement et je ne sais pas vers qui me diriger pour être aider pour au moins avoir un toit gratuitement pour me sécuriser en attendant que ma situation s'améliore. J'ai déjà contacté le 115, je n'ai eu qu'une seule fois une réponse de leur part (un refus car il n'avait rien trouvé pour m'héberger), et depuis plus rien du tout je n'arrive plus à les avoir. Entre temps je n'ai pas de téléphone, car je ne peux plus payer les factures et donc la ligne a été coupée (une connaissance me donne un coup de main à ce niveau-là). Sinon je n'ai personne pour m'aider dans ma situation, (ni famille, ni ami(e)...). **Personne seule, Seine-Saint-Denis**

Je viens d'avoir 21 ans, je suis salarié avec un salaire et fiches de paies. J'ai été embauché en juin 2021 en CDI mais je rencontre un gros problème, je suis SDF. Mes grands-parents m'ont mis dehors je dors dans ma voiture et de gauche à droite. Mon père ne veut pas m'aider et ma mère habite dans une autre région. **Personne seule, Val-de-Marne**

Estimer le nombre de personnes sans domicile personnel est difficile, à la fois techniquement du fait de l'absence de données administratives exhaustives ; de la difficulté à identifier des personnes par définition sans adresse, mobiles, cachées parfois dans des interstices urbains, mais aussi, et surtout, du fait de la diversité et de la grande porosité des situations des personnes « sans domicile » : sans-abri qui vivent à la rue à l'année ou ponctuellement, occupants de locaux non appropriés à l'habitation, personnes sans domicile personnel mais hébergées par des tiers, prises en charge par un service d'hébergement pour une nuit ou sur des périodes plus longues, occupants de logements d'insertion... Comme le souligne l'Insee, « *selon ces définitions, une majorité de "sans domicile" ne dort pas dehors une nuit donnée, mais tous sont dans une situation qui les exposent à ce risque* » [1]. Le dénombrement de ces situations est ainsi condamné à ne pouvoir être très robuste statistiquement, avec à la fois des risques de double compte et de non-repérage d'une partie des situations.

Des enquêtes ponctuelles menées par l'Insee et l'Ined, en 2001 et 2012, ont cependant cherché à consolider les estimations fournies auparavant par les associations. Selon la dernière enquête, environ 143 000 personnes, dont 30 000 enfants, étaient ainsi sans domicile début 2012 en France [2], parmi lesquelles plus de 54 000 vivaient dans l'agglomération parisienne.

Cherchant à pallier le manque d'actualisation de ces enquêtes, la Fondation Abbé Pierre a travaillé à de nouvelles estimations reprenant les critères de la définition de l'Insee et évoque dans son dernier rapport national un probable doublement de ces situations en 2020, en considérant les 185 000 personnes accueillies en centres d'hébergement, 100 000 dans des lieux d'accueil pour demandeurs d'asile, 16 000 dans les bidonvilles et 27 000 personnes sans abri (RP 2016), soit 300 000 personnes sans domicile.

[1] https://blog.insee.fr/connaitre-les-personnes-sans-domicile-est-encore-plus-important-que-les-denombrer
[2] Insee Première « l'hébergement des sans-domicile en 2012 », juillet 2013.

En Île-de-France, la Fondation Abbé Pierre estime qu'à **minima 138 000 personnes seraient sans domicile en considérant :**

Les 125 000 personnes sans domicile accueillies au 31/12/2021 selon les données de la DRIHL :

- Près de 50 000 places en centres d'hébergement (CHU, CHRS),
- Plus de 23 000 places d'accueil et de mise à l'abri pour demandeurs d'asile et réfugiés,
- Près de 52 000 nuitées d'hôtels.

Et ajoutant à ces situations celles **des 8 800 habitants dans les bidonvilles** dont 4 700 ressortissants de l'UE (mai 2021) [1] et a minima des **4 000 personnes sans abri** (2012, dernier chiffre disponible portant sur les personnes francophones).

Si ces estimations cumulatives restent approximatives, il est certain que « *différents faits objectivables (hausse du nombre de places d'hébergement, quasi-saturation des structures) vont dans le sens d'une forte hausse du nombre de sans domicile par rapport au chiffre de 2012* » [2]. Une tendance à la hausse que confirme, en décembre 2021, la source du Système informatique National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social : **164 804 demandeurs des logement social en Île-de-France se déclarent hébergés chez un tiers et 30 701 en situation d'habitat précaire** (26 864 personnes sans abri, en caravane, squat, abri de fortune et 3 837 en autres situations précaires…), quand ils n'étaient respectivement que 158 971 et 27 897 en décembre 2019 [3]**.**

4 000 SANS-ABRI EN 2012… COMBIEN MAINTENANT ?

Pour l'Insee, est « sans-abri » toute personne qui ne dispose d'aucun lieu couvert pour se protéger des intempéries (pluie, froid) et dort à l'extérieur (dans la rue, un jardin public…) ou dans un lieu non prévu pour l'habitation (cave, cage d'escalier, chantier, parking, centre commercial, grotte, tente, métro, gare…). L'enquête « sans domicile » engagée en 2012 par l'INSEE et l'INED auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, estimait que sur les 28 800 adultes francophones sans domicile, 4 000 étaient sans abri dans l'agglomération parisienne [4].

Il n'y a pas d'enquête statistique plus récente, mais de nouvelles méthodes se sont déployées avec l'organisation de « nuits de maraudes » visant à mieux connaître le parcours et le profil des personnes sans-abri. En 2018, cherchant à disposer d'une vision plus réaliste du nombre de personnes concernées, la Ville de Paris a, la première, décidé de mobiliser des équipes mixtes de professionnels et de bénévoles pour sillonner ses rues, de 22 heures à 1 heure du matin et mener un décompte aussi objectif que possible. Ces « nuits de la solidarité » ont permis de dénombrer dans les rues, les gares, les parkings ou les bois et parcs, 2 600 personnes sans abri à Paris en 2022 (contre 2 785 en 2021) et 487 personnes dans 9 communes de la Métropole du Grand Paris. Cette baisse du nombre de personnes recensées à Paris entre 2021 et 2022 est cependant difficile à interpréter car elle reflète autant l'évolution des situations des personnes que la croissance de l'offre d'hébergement et la mobilisation de places exceptionnelles dans le contexte du Covid.

[1] https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2021/10/point_detape_2019-2020_-_resorption_des_bidonvilles_vweb.pdf
[2] https://blog.insee.fr/connaitre-les-personnes-sans-domicile-est-encore-plus-important-que-les-denombrer
[3] Socles de données « Demandes et attributions de logement sociaux » 2020 et 2021, DRIHL.
[4] « Les sans-domicile dans l'agglomération parisienne : une population en très forte croissance », Insee Île-de-France à la page, juin 2014, numéro 423.

L'Observatoire Francilien des personnes à la rue et hébergées (OFPRUH) porté par la DRIHL et la FAS Île-de-France a mis en place une « Nuit des Maraudeurs » pour tenter d'élargir le périmètre des territoires franciliens parcourus pour repérer ces publics. Deux éditions ont été menées en février 2020 et juin 2021 [1]. La nuit de 2021 a mobilisé des maraudes connues des services de l'État et des SIAO en Île-de-France et permis de couvrir 97 secteurs répartis dans 433 communes franciliennes des 7 départements hors Paris. Le soir de l'enquête les équipes ont ainsi rencontré 767 personnes dont le profil majoritaire reste celui d'hommes adultes isolés : 79 % des personnes rencontrées étaient des hommes, dont 91 % étaient seuls ; 21 % étaient des femmes, dont 85 % étaient seules. Les hommes isolés sont ainsi moins susceptibles d'être hébergés ou mis à l'abri que les femmes ou les familles avec enfants. Il est aussi fort possible que le nombre de femmes en situation de rue rencontrées soit sous-estimé, en raison d'une plus forte volonté de se rendre invisibles pour se protéger. Quand on les interroge sur le lieu où ils pensent passer la nuit, une majorité de répondants déclarent prévoir de la passer dehors.

Près de la moitié des enquêtés déclare également ne jamais fréquenter ni accueil de jour ni accueil de nuit. La majorité sont, au moins de temps en temps, en contact avec les maraudeurs mais 15 % disent ne jamais les rencontrer. 38 % d'entre eux ont cependant accès à un travailleur social et 52 % bénéficiaient d'une domiciliation (80 % de celles qui sont accompagnées).

Parmi les personnes rencontrées beaucoup ont perdu leur logement de longue date : 68 % depuis plus d'un an, 39 % entre 1 et 5 ans et 29 % depuis plus de 5 ans. Parmi les facteurs de ruptures les ayant conduits à vivre dans la rue, ils citaient en priorités les séparations familiales (24 %), les expulsions locatives (19 %) et les épisodes de chômage (9 %). Les personnes rencontrées sont ainsi majoritairement en situation de précarité résidentielle depuis plusieurs mois, voire plusieurs années et déclarent très rarement la crise sanitaire comme l'élément déclencheur de leur perte de logement.

Plus des deux tiers d'entre eux disent avoir renoncé à appeler le 115 (non-réponse, pas de proposition d'hébergement ou proposition inadaptée…) et le quart ne l'avoir jamais appelé. Les bilans des appels au 115 montrent en effet des effets de saturation.

Selon l'Enquête de Veille Sociale du 8 mars 2022 [2], ce sont 1 272 personnes dont la demande faite au 115 n'a pu être pourvue pour l'ensemble de la région Île-de-France, dont plus de 80 % dans 3 départements (47 % à Paris, 24 % en Seine-Saint-Denis et 12 % dans le Val-d'Oise). Près de la moitié de ces personnes étaient des familles avec enfants.

Pourtant, vivre longtemps dans la rue tue. Chaque année, **le collectif Les Morts de la Rue rappelle que plus d'une personne décède chaque jour des conséquences de la vie à la rue**. En 2020, 670 personnes en sont décédées dont 587 qui étaient sans « chez soi » au cours de leur 3 derniers mois. Parmi elles, 45 % ont décédées en Île-de-France [3].

[1] La « Nuit des Maraudeurs » Enquête régionale sur les personnes en situation de rue en Île-de-France la nuit du 29 au 30 juin 2021 OFFPRUH.
[2] source : Réunion de restitution DRIHL - 16 mai 2022 - Concertation relative à l'évolution de l'offre d'hébergement et d'accompagnement en Île-de-France.
[3] http://www.mortsdelarue.org/IMG/pdf/RESUME_RAPPORT_2020_EN_2021-2.pdf

DES JEUNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

Les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) sont un public très vulnérable au regard du logement et ils demeurent nombreux à être mis en situation de rupture de prise en charge et de parcours. Selon un chiffre national 26 % des personnes sans domicile nées en France sont d'anciens enfants placés en protection de l'enfance.

À titre d'exemple francilien, dans son bilan 2021, **l'association AADJAM** - Association d'Accès aux Droits des Jeunes et d'Accompagnement vers la Majorité - indique que **sur les 39 jeunes sortis de l'ASE reçus dans leurs permanences, 14 sont à la rue.** Ces jeunes à la rue sont essentiellement des jeunes dont les démarches pour l'obtention d'un titre de séjour n'ont pas été effectuées avant leur sortie de l'ASE ou des jeunes qui n'ont pas pu renouveler leur titre de séjour et/ou leur autorisation provisoire de travail du fait de la dématérialisation, ayant perdu de ce fait leur contrat d'apprentissage et donc leurs ressources pour accéder ou se maintenir dans un Foyer de Jeunes Travailleurs. **Et parmi les 35 autres jeunes qui eux étaient pris en charge par l'ASE et reçus par l'association, 19 étaient hébergés à l'hôtel** (garçons et filles) à Paris ou en petite couronne. Ce sont le plus souvent des jeunes pris en charge après 16 ans, en cursus classique (sans alternance) ou pas scolarisés et pour une grande partie d'entre eux, sans aucune démarche engagée pour l'obtention d'un titre de séjour.

En ce qui concerne **les jeunes mineurs isolés étrangers ou jeunes mineurs non accompagnés (MNA), le risque de vulnérabilité est également extrêmement présent.** La situation de ces jeunes est particulièrement préoccupante et les professionnels constatent que des mises à l'abri ne sont pas toujours assurées voire se sont dégradées et que des ordonnances de placement ne sont pas mises en œuvre… Certains départements, concentrant des flux importants (dans les zones frontalières, portuaires et en Île-de-France) ont, de plus, un faible pourcentage de personnes reconnues comme mineurs au regard pourtant du grand nombre de jeunes arrivés sur le territoire.

8 782 PERSONNES RECENSÉES DANS LES BIDONVILLES

À la périphérie des centres urbains, sur des terrains vagues, des friches industrielles, sous des échangeurs autoroutiers… les bidonvilles font désormais partie du paysage francilien. L'Île-de-France est une des régions de France métropolitaine la plus impactée par ces situations. En mai 2021, sur les 22 189 personnes qui vivaient sur 439 sites en France métropolitaine, la plateforme Résorption-Bidonvilles recensait en Île-de-France **151 campements et installations illicites, dans lesquels vivraient près de 8 800 personnes (dont 4 732 ressortissants européens [1])**, soit 39 % du nombre total de personnes recensées au niveau national. Un tiers de ces sites est situé en Seine-Saint-Denis (48), 20 % dans le Val de Marne (30) et de 15 à 17 % en Essonne (26) et dans le Val-d'Oise (22). Ces chiffres marquent une croissance par rapport aux années 2018 et 2019 où la DIHAL comptait 93 puis 124 installations ; 5 357 puis 6 500 personnes.

En 2016, une stratégie régionale de résorption des bidonvilles est pourtant engagée et vise à sortir du cycle « installation, démantèlement, réinstallation ». En janvier 2018, une circulaire nationale vient conforter la volonté de conjuguer évacuation, exécution des décisions de justice et accompagnement vers une insertion vers l'emploi et le logement. Dans cet esprit, un nouveau plan régional pluriannuel de résorption des bidonvilles (2019-2022) a été élaboré autour de 4 axes - mettre en place des stratégies locales de résorption des bidonvilles avec l'association de différents partenaires ; garantir des conditions sanitaires et de vie minimale aux occupants ; accompagner les occupants vers l'insertion sociale ; favoriser l'accès à l'hébergement et au logement autonome. L'État a pour cela augmenté les crédits dédiés à cette politique et missionne des associations dans la mise en œuvre d'un dispositif dit de Mobilisation pour une inclusion active (MIA) : réalisation de diagnostic sociaux et accompagnement individuels des occupants dans le cadre de démarches locales de résorption, mise en place d'une plateforme numérique Résorption-bidonvilles avec des services…

L'application de cette philosophie croisant éradication et insertion reste cependant encore très théorique. En Île-de-

[1] https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2021/10/point_detape_2019-2020_-_resorption_des_bidonvilles_vweb.pdf

France, dans les 3 départements de petite couronne et du Val d'Oise où elle est intervenue entre 2018 et 2021, l'association Accueil, Coopération, Insertion pour les Nouveaux Arrivants (Acina) décompte **33 % de personnes recensées mises à l'abri**. Ce qui laisse une majorité d'entre elles sans autre solution que de contacter par elles-mêmes le 115 pour tenter d'obtenir un hébergement d'urgence ou de s'installer dans un nouveau lieu de vie précaire. Des solutions alternatives à l'expulsion existent pourtant mais restent trop peu nombreuses et les projets sont souvent sous-dimensionnés par rapport aux besoins des territoires.

70 % DES DEMANDEURS D'ASILE NE PEUVENT ÊTRE HÉBERGÉS PAR LE DISPOSITIF D'ACCUEIL EN ÎLE-DE-FRANCE

Une grande part des personnes relevant de l'asile arrivées sur le territoire national (souhaitant demander l'asile, en cours de demande ou réfugiées) s'installent en Île-de-France. En 2021, 44 % des demandeurs d'asile se sont enregistrés en GUDA (Guichet unique de demande d'asile) en Île-de-France et 33 % d'entre eux y résidaient (un nombre important de personnes demandant l'asile en Île-de-France sont orientées vers des hébergements sur tout le territoire national). Et si le nombre de places en hébergement d'asile a augmenté depuis 2017, passant de moins de 11 000 places à environ plus de 23 000 places au 31/12/2021, la région ne représente que 19 % des capacités du dispositif d'accueil national d'hébergement, le parc reste donc très largement sous dimensionné : seulement 30% des demandeurs d'asile en Île-de-France sont hébergés (quand ils le sont par exemple à 93% en Bourgogne-Franche-Comté) [1]. Un grand nombre d'exilés n'ont donc pas d'autres solutions que de se débrouiller voire de vivre à la rue.

Lors d'une enquête auprès de plus 500 personnes exilées fréquentant 5 structures d'accueil à Paris [2], près de la moitié des personnes interrogées déclaraient n'avoir aucune ressource financière et 27 % n'avoir ni ressources ni hébergement. Près de la moitié des hommes interrogés dormaient à la rue ou en squat, 26 % étaient hébergés par l'État, en hôtel social ou en centre d'hébergement. 22 % déclaraient être hébergés chez un tiers et 4 % avoir leur propre logement. 60 % font appel aux dispositifs d'aide alimentaire pour se nourrir et 54 % sont en situation de faim modérée à sévère. 24 % des répondants ont déclaré qu'ils n'avaient pas de téléphone au moment de leur arrivée à Paris quand le service d'accès à un dispositif d'hébergement d'urgence est uniquement disponible par téléphone. Le passage par la rue semble alors une étape inévitable pour la plupart de ces personnes. 96 % d'entre-elles ont déjà dormi à la rue ou en squat et 65 % des primo-arrivants interrogés étaient à la rue au moment de l'enquête.

Selon les associations qui leur viennent en aide, les évacuations systématiques des campements constitués repoussent dans des lieux de plus en plus reculés ces personnes, qui se dispersent en Île-de-France et n'en deviennent que plus vulnérables, avec des difficultés accrues de suivi et d'accès à leurs droits.

En juin 2021, dans le compte rendu d'une rencontre avec des personnes exilées et sans abri vivant dans des squats ou campements de fortune en Île-de-France, la Défenseure des droits, Claire Hédon, et le président du Comité consultatif national d'éthique, le Professeur Jean-François Delfraissy, soulignent que « *les témoignages recueillis confirment que la stratégie d'invisibilisation des migrants est aujourd'hui pleinement à l'œuvre dans cette région* » et qu'« *il est temps et urgent de développer des solutions de prise en charge concertées, pérennes et respectueuses des droits fondamentaux* ». Les associations appellent à une concertation renforcée des services de l'État, des associations gestionnaires et des collectivités pour un accueil digne des personnes exilées [3].

[1] Ministère de l'Intérieur, Schéma National d'Accueil des Demandeurs d'Asile et d'intégration des Réfugiés.
[2] *Les oubliés du droit d'asile*, enquête sur les conditions de vie et l'accès aux droits des exilés fréquentant 5 structures d'accueil à Paris, Juin 2021.
[3] L'invisibilité grandissante et préoccupante des personnes exilées en Île-de-France compromet l'effectivité de leurs droits, https://www.defenseurdesdroits.fr/

DANS LES INTERSTICES DE LA VILLE

• Les invisibles de l'aéroport

L'aéroport Roissy Charles de Gaulle représente un refuge pour une centaine de sans-abri qui y trouvent un toit, des sanitaires accessibles gratuitement et moins de violences que dans la rue ou dans les gares parisiennes. Plusieurs profils cohabitent dans ce lieu. Certains sont des travailleurs pauvres venant dormir quelques heures avant de repartir travailler. D'autres, des sans-abris temporaires ou de longue date, des demandeurs d'asile ou dans des situations administratives précaires.

• Les habitants du périphérique

Le boulevard périphérique parisien est l'axe routier européen le plus fréquenté d'Europe. Il est constitué d'une rocade de 35 km autour de la capitale auxquels s'ajoutent 19 km d'échangeurs. Dans ses interstices se trouvent 45 ha d'espaces verts et 200 000 m² de surfaces couvertes (ponts, trottoirs de service, issue de secours, ...) qui permettent à des personnes de trouver un abri. Si le boulevard périphérique est synonyme de bruit pour la plupart, il représente paradoxalement une forme de tranquillité pour ceux qui y trouvent refuge, leur permettant de construire et par conséquent d'habiter. L'association les Enfants du Canal et la Fondation Abbé Pierre, en partenariat et avec une équipe de rue constituée d'intervenants sociaux, ont effectué en 2015 près de 200 heures de maraudes pour réaliser un recensement quasi systématique des lieux de vie et des habitants du boulevard périphérique. L'équipe a recensé 350 personnes au total dans environ 110 lieux de vie : 20 % sont des tentes, 32 % des cabanes et 48 % sans construction (issues de secours, matelas aux abords du périphérique, locaux techniques ou gaines d'aération). À chaque nouveau tour complet du boulevard périphérique, l'équipe constatait environ 4 ou 5 nouvelles installations [1].

• Le cas des habitants des bois parisiens

La précarisation des conditions de logement pousse certains habitants à investir les espaces publics, notamment les bois, pour y construire des abris. C'est ce que montre une enquête ethnographique réalisée par Gaspard Lion dans les bois parisiens, espaces qui concentrent aujourd'hui la grande majorité des personnes vivant dans des tentes ou cabanes à Paris [2]. Ces dernières décennies, le nombre de ces habitants n'a cessé de croître. À l'écart des habitations, à l'abri des regards, depuis une dizaine d'années, entre 150 et 350 personnes, selon les saisons, élisent domicile dans des habitats au cœur des bois. La moitié environ est composée d'hommes célibataires, âgés de 30 à 50 ans, issus des milieux populaires, et vivant aujourd'hui de minima sociaux ; l'autre, de personnes d'origine étrangère, généralement roumaine ou bulgare, venues seules en France pour essayer de « s'en sortir », en travaillant de manière intermittente sur des chantiers, et/ou en pratiquant la manche et la récupération de différents objets destinés à la revente.

Gaspard Lion montre en quoi le recours à ces habitations de fortune, en marge des villes, ne témoigne pas d'une irrationalité de leur part mais bien de l'impasse des politiques du logement et du système d'hébergement. Ces habitants, dit-il « *refusent de prendre le risque de "tourner en rond", dans un système perçu comme une "plaque tournante", souvent vécu comme trop contraignant, inadapté et stigmatisant* ». Il met en lumière par le récit de leurs occupants, combien, par opposition à d'autres situations vécues par le passé (la « rue », les centres d'hébergement, ou les hôtels,...), ces habitats offrent de ressources : intimité et tranquillité, stabilité et ancrage et possibilité d'une appropriation.

[1] Les faces cachées du périph' – associations les enfants du canal/ https://www.lesenfantsducanal.fr/faces-cachees-periph/

[2] Gaspard Lion, « Vulnérables et indésirables. Le cas des habitants des bois parisiens », Métropolitiques, 1er juillet 2015. URL : http://www.metropolitiques.eu/Vulnerables-et-indesirables-Le-cas.html.

LES PERSONNES EN HABITAT PERMANENT EN TERRAIN DE CAMPING

Caravanes, péniches, mobil-homes, roulottes, camping-cars, camions aménagés… Si l'itinérance est un choix pleinement assumé pour certains, d'autres y recourent de façon contrainte à défaut de pouvoir accéder à un logement adapté à leurs besoins. Une estimation de 100 000 personnes vivant à l'année, en France, dans des campings ou des mobil-home avait été réalisée en 2005 par France Poulain [1]. Le travail ethnographique de recherche de Gaspard Lion [2] en immersion dans cinq campings de la région parisienne montre que le camping résidentiel peut remplir plusieurs fonctions sociales selon la population qui le pratique et peut « *représenter une alternative à la maison individuelle inaccessible, figurer un déclassement subjectif et objectif ou (…) pallier la pénurie de logement abordable et éviter le dénuement extrême de la rue.* » Néanmoins, cet habitat peut devenir problématique à l'image de cet ancien centre de loisirs Yvelinois (le domaine des Bréviaires) transformé en copropriété qui s'est peu à peu dégradée. Les 344 parcelles vendues accueillent désormais quelque 300 familles, qui vivent pour certaines dans des conditions d'habitat indignes.

A MINIMA, 165 000 MÉNAGES HÉBERGÉS CHEZ DES TIERS

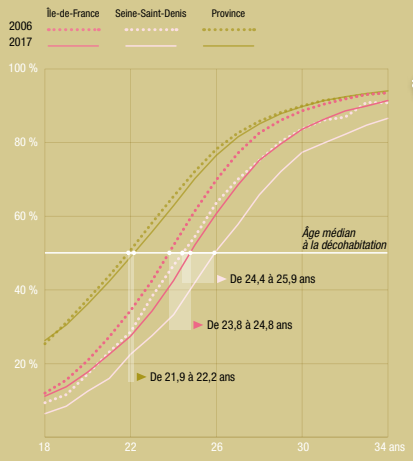
Au 31/12/2021 [3], 164 804 demandeurs de logements sociaux franciliens se déclaraient hébergés chez un tiers, soit près de 6 000 de plus qu'en 2019. La solidarité familiale et sociale hébergerait ainsi chaque nuit plus de personnes que les structures d'hébergement et de logements adaptés (149 100 places au 31/12/2021). Dans les Hauts-de-Seine, l'Observatoire de la précarité et du mal-logement (OPML 92) indiquait ainsi, dans son état des lieux de 2018 [4], que l'hébergement chez un tiers était le premier statut locatif des 30 000 allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA) du département (34 %), loin devant la location dans le parc HLM (24 %) et le parc privé (17 %).

Parmi ces hébergés dits « contraints » notons la situation des jeunes natifs franciliens qui prolongent de plus en plus leur séjour au domicile parental. **47 % des jeunes franciliens natifs vivent ainsi chez leurs parents contre un tiers des provinciaux** résidant dans leur région de naissance. L'âge médian à la décohabitation a ainsi progressé d'un an depuis 2006 pour atteindre 24,8 ans en 2017, soit deux ans de plus qu'en province. Cette cohabitation contrainte est maximale en Seine-Saint-Denis où 55 % des 18-34 ans vivent encore chez leurs parents [5]. Ce sont principalement les difficultés d'insertion dans l'emploi qui explique le recul de l'autonomie des jeunes : **parmi les jeunes chômeurs, la part des cohabitants avec leurs parents est ainsi passée de 51 % à 60 % en dix ans**. Pour les plus modestes, le cumul des difficultés ralentit leur accès à l'autonomie dans un contexte de cherté et de sélectivité du logement : ils sont souvent au chômage ; ceux qui ont un emploi, plus souvent moins diplômés, accèdent à des professions moins rémunérées ; et l'aide familiale pour accéder à un logement est plus limitée.

[1] Poulain France, Le camping aujourd'hui en France entre loisir et précarité, Editions de la DDEA de l'Oise, septembre 2009.
[2] Gaspard LION « Habiter en camping. Trajectoires de membres des classes populaires dans le logement non ordinaire » juin 2018.
[3] Données socles 2021 de la Drihl, juillet 2022.
[4] « Précarité et mal-logement dans les Hauts-de-Seine, rapport 2018 », OPML 92.
[5] *Les jeunes Franciliens quittent de plus en plus tard le domicile parental. Les Franciliens Territoires et modes de vie*, édition 2021. p.132. Institut Paris Région.

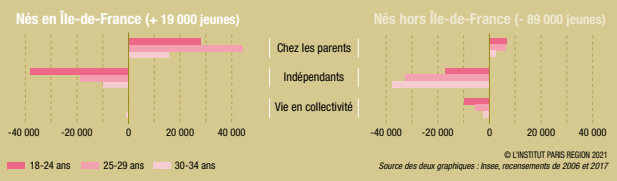
Départ plus tardif du domicile parental

Part des jeunes ne vivant plus chez leurs parents selon l'âge en 2006 et 2017*



** Jeunes vivant dans leur région de naissance*

Évolution du nombre de jeunes Franciliens selon le lieu de naissance, l'âge et le mode de cohabitation (2006 - 2017)

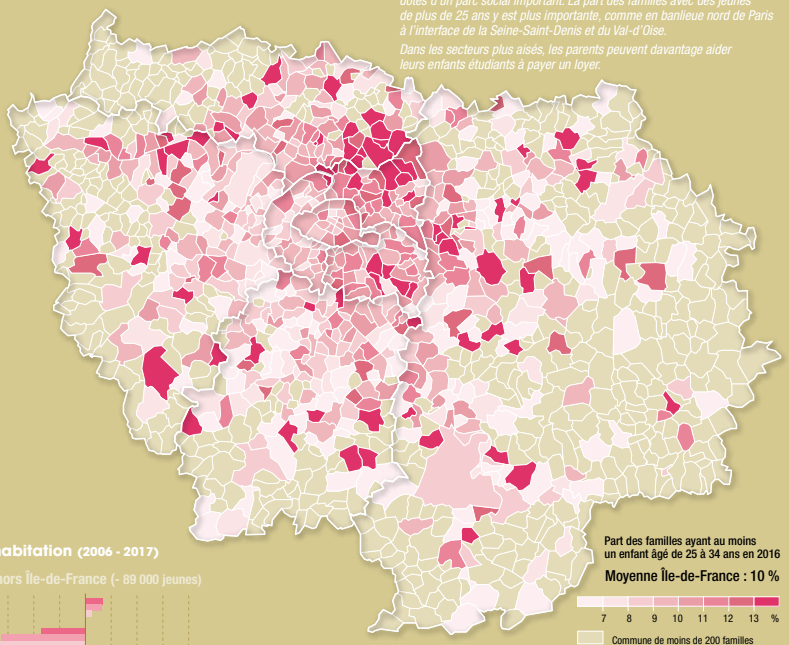


© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Source des deux graphiques : Insee, recensements de 2006 et 2017

Les familles avec enfant(s) de 25-34 ans en 2016

La décohabitation est plus tardive dans les secteurs aux revenus modestes dotés d'un parc social important. La part des familles avec des jeunes de plus de 25 ans y est plus importante, comme en banlieue nord de Paris à l'interface de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise.

Dans les secteurs plus aisés, les parents peuvent davantage aider leurs enfants étudiants à payer un loyer.



Part des familles ayant au moins un enfant âgé de 25 à 34 ans en 2016

Moyenne Île-de-France : 10 %

7 8 9 10 11 12 13 %

Commune de moins de 200 familles

N 0 10 km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Source : Insee, recensement 2016

L'hébergement chez des tiers ainsi souvent un dernier rempart avant la rue pour ceux qui disposent de relais familiaux, amicaux ou communautaires. Mais il pose de nombreux problèmes de cohabitation au quotidien, pour les hébergés comme pour ceux qui les accueillent : surpeuplement, bruit, promiscuité, manque d'intimité… Ces conditions de vie sont particulièrement préjudiciables pour les enfants (stress, problèmes de concentration, difficultés à faire ses devoirs…). Solution de dépannage et d'attente, il peut se révéler particulièrement pénalisant lorsqu'il se prolonge. Amortisseur de la crise du logement, il rend par ailleurs « invisibles » ces personnes sans logement personnel, renvoyant leur prise en charge vers la sphère privée.

130 000 DOMICILIATIONS EN COURS

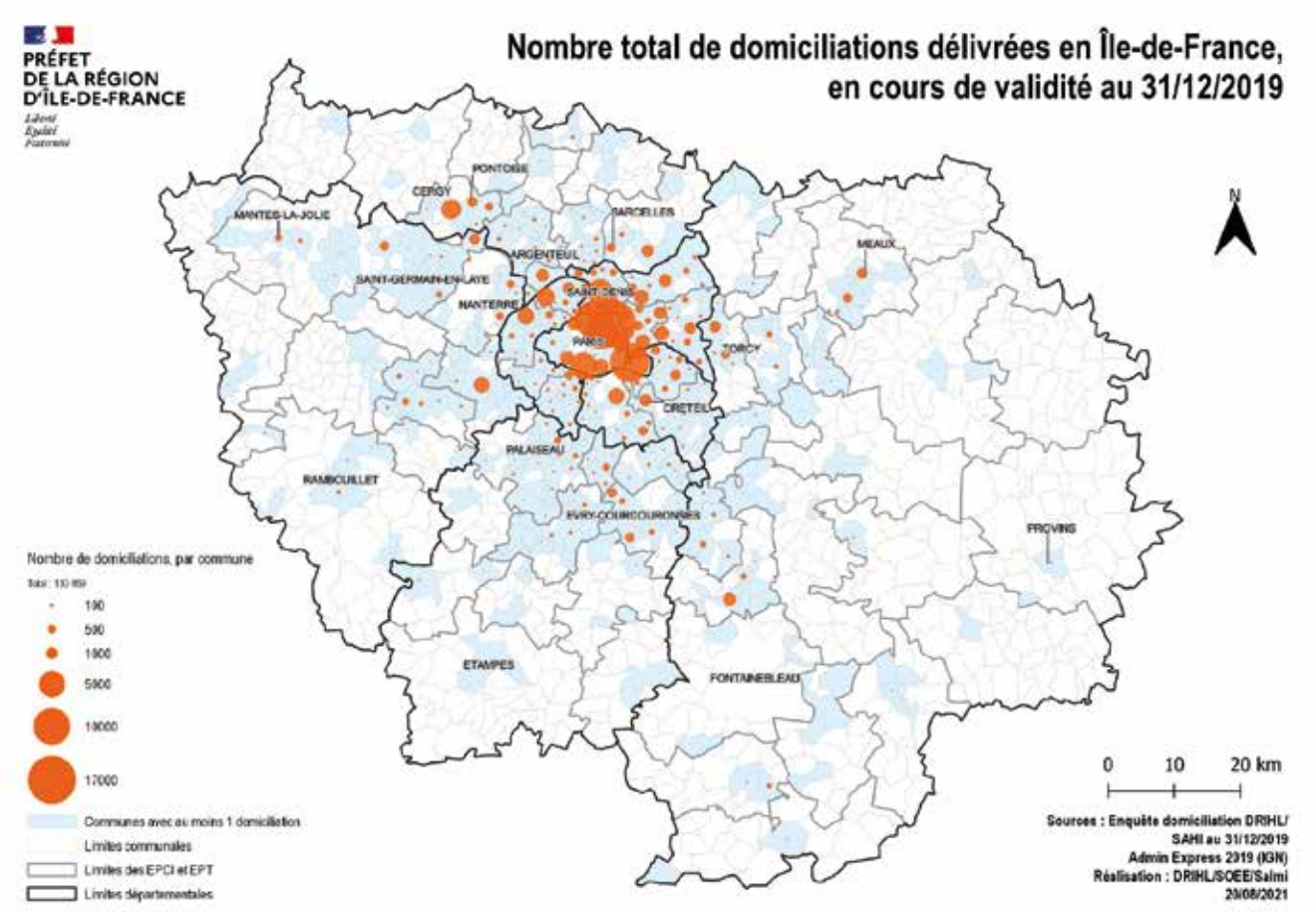
Au 31 décembre 2019, 130 850 attestations d'élection de domicile étaient en cours de validité en Île-de-France, soit 40 % de l'activité nationale [1]**.** Ce service de domiciliation permet à toute personne sans domicile stable, en habitat mobile ou précaire, de disposer gratuitement d'une adresse administrative où recevoir son courrier. Cette adresse lui permet de faire valoir ses droits civiques et d'engager des démarches administratives pour accéder à ses droits. Pour les plus exclus, disposer d'une domiciliation administrative signifie la reconnaissance de l'appartenance à un territoire. Ainsi, toute personne ne disposant pas d'une adresse a légalement le droit d'avoir accès à un service de domiciliation si elle en exprime le besoin.

Ce droit a été pensé à l'échelle des communes et les CCAS ont l'obligation de domicilier les personnes sans hébergement stable ayant un lien avec leur territoire. Des organismes agréés par le Préfet de département, garant de l'effectivité de ce service, peuvent également être missionnés pour assurer ce service [2]. **Dans la pratique, le dispositif francilien est très sollicité et le nombre de domiciliations progresse (+10 pts depuis 2017**), porté encore en majorité par les associations (72 % des domiciliations pour 28 % par les CCAS). L'activité reste inégalement répartie avec 47 % de domiciliations en cours de validité recensées à Paris, contre 21 % dans toute la grande couronne. Une répartition qui tend cependant à se rééquilibrer (- 4 points en Seine-Saint-Denis ; + 2 points en grande couronne au regard de 2017) [3]. Signe de la tension du dispositif, les organismes agréés prononcent encore près de 30 % de refus d'élection de domicile au motif souvent du manque de moyens ou d'un nombre maximal de domiciliation atteint (limite fixée par l'agrément). Les CCAS arguent du manque de lien démontré à la commune car ils ne veulent pas ancrer sur leur territoire des personnes précarisées et/ou habitant des lieux de vie informels.

Les associations [4] en Île-de-France signalent cependant une saturation persistante des services et l'inadéquation entre l'offre de domiciliation et la demande. Elles dénoncent « *une crise de la domiciliation en Île-de-France* » : refus illégaux de certaines communes de domicilier, manque de moyens et d'outillage des organismes agréés et saturation de leur offre de domiciliation, méconnaissance des droits, mise en place de critères abusifs, inégalités territoriales, exclusion de certains publics sur des bases discriminatoires, refus encore fréquents de reconnaitre les attestations délivrées par des organismes publics et privés… Des dysfonctionnements lourds de conséquences pour les personnes (non-accès aux droits, à la santé, à la justice, etc.).

Les associations appellent à un pilotage effectif et à la coordination régionale des schémas départementaux de domiciliation, à leur articulation avec les campagnes d'agréments ; la mise à disposition d'un état des lieux sur la réalité des pratiques ; la garantie de l'opposabilité du droit à la domiciliation et de sa prise en compte pour l'ouverture de droits. C'est l'enjeu de la stratégie régionale de la domiciliation engagée par l'État en 2021 articulant révision des schémas départe-

[1] *Porter à connaissance sur l'activité de domiciliation en Île-de-France,* , sur la base de l'enquête régionale relative aux données de l'année 2019, DRIHL, 01/2022. Les données demeurent déclaratives et le périmètre de l'analyse se restreint aux 143 sites OA et 358 CCAS/CIAS ayant déclaré aux services de l'État des attestations de domiciliation actives au 31/12/2019.
[2] L'ensemble du cadre législatif et réglementaire de la domiciliation est décrit dans l'instruction n° DGCS/SD1B/2016/188 du 10 juin 2016 relative à la domiciliation des personnes sans domicile stable, récemment actualisée par la note d'information n° DGCS/SD1B/2018/56 du 5 mars 2018.
[3] *Porter à connaissance sur l'activité de domiciliation en Île-de-France*, DRIHL, 01/2022.
[4] *Une adresse pour exister, Faire de la domiciliation un service public efficient*, Cimade décembre 2021.



mentaux ; enquête pour mieux connaitre la réalité du dispositif et les besoins des territoires et répartition de crédits dédiés (2,4M€ en 2021). Mais dont il est trop tôt pour mesurer la capacité à rendre ce droit effectif.

LES DISPOSITIFS D'ACCUEIL, D'HÉBERGEMENT ET D'INSERTION : UNE OFFRE IMPORTANTE ET CROISSANTE MAIS TOUJOURS SATURÉE

Le dispositif d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (AHI) repose sur 3 piliers [1] :

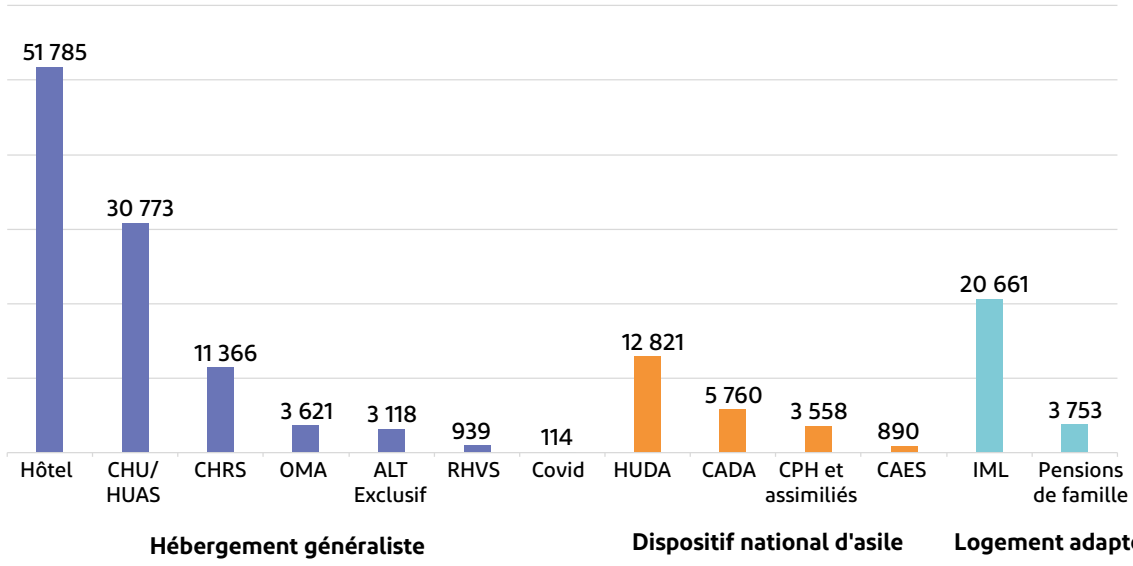
- Les structures de premier accueil et d'orientation (dispositif de veille sociale) : 115, maraudes, accueils de jour et service de l'intégration et d'accueil et d'orientation (SIAO).

[1] Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021 - Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), DRIHL, Juillet 2022.

- Le dispositif d'hébergement, composé du dispositif d'hébergement pérenne et de nuitées hôtelières. Le dispositif d'hébergement pérenne est lui-même constitué :
  - Du dispositif généraliste, qui regroupe les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'hébergement d'urgence (CHU).
  - Du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui regroupe différentes structures dont les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et l'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA).
- Le logement adapté est composé des résidences sociales et des pensions de famille-maisons relais, auxquelles s'ajoutent également les logements relevant de l'intermédiation locative.

Le dispositif d'hébergement et d'insertion en Île-de-France était estimé à 149 159 places au 31 décembre 2021, dont près de 51 800 places en nuitées d'hôtel financées par l'État et près de 20 700 places en intermédiation locative (6 813 logements privés captés pour de la location Solibail ou Louez Solidaire). Près des deux-tiers de cette offre se concentre dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, 83 % des nuitées hôtelières. **Parmi ces places, près de 3 700 ont encore été mobilisées de manière exceptionnelle en 2021 dans le cadre de dispositifs de mise à l'abri (Covid et Hiver)** [1].

149 159 PLACES, DONT 3 735 PLACES DANS LE CADRE DE DISPOSITIFS EXCEPTIONNELS DE MISE À L'ABRI (+ COVID)



Source : données provisoires, Finess, Enquête "localisation nuitées hôtelières, nuit du 30/ au 31/12/2021, DRIHL/SAHI, DRIHL SALPE.

NB: les résidences sociales autres que les pensions de famille, financées sur d'autres lignes, n'apparaissent pas dans ce recensement.

[1] Bilan des financements de l'hébergement et du logement 2021 - SRHH.

Malgré un nombre de places d'hébergement pérenne et d'urgence multiplié par 6 depuis 2009, le dispositif francilien reste en tension. L'Île-de-France représentait ainsi en juin 2020 à l'échelle nationale 46,1 % de l'offre tous dispositifs confondus pour 19 % de la population, 31 % de l'offre nationale d'hébergement hors hôtel et près de 45 % de l'offre de logements adaptés et intermédié [1]. La région représente par ailleurs 80 % des nuitées hôtelières nationales.

L'offre d'hébergement généraliste est ainsi passée entre 2016 et 2021 de 60 000 à 94 000 places, mais ce sont les places d'urgence qui ont le plus fortement progressé en passant de 11 600 en 2016 à près de 31 000 places en 2021 (hors hôtels), dont 6 000 places qui doivent fermer en 2022, tandis que les places en CHRS ne sont passées que de 10 à 11 300 places.

En termes de financements, l'État a augmenté son budget de près de 45 % en deux ans, portant à plus de 1,25 milliard les crédits de paiements consacrés à l'hébergement, les parcours vers le logement et l'insertion des personnes vulnérables (BOP177 2021) et continue à étoffer les capacités d'accueil et les réponses adaptées en Île-de-France. Le nombre de PLAI adaptés agréés a notamment progressé (+16 %, 762) ainsi que celui des pensions de famille (avec 605 agréments, soit une progression de 191 %). Pour autant un rapport de l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS) relève qu'en 2019, une demande d'hébergement sur deux en Île-de-France n'avait pas trouvé de réponse ; 9 sur 10 en Seine-Saint-Denis où la demande est la plus concentrée, plus de deux sur trois à Paris, 1 sur 4 dans le Val-de-Marne et le Val d'Oise, 1 sur 10 dans les Hauts-de-Seine et 3 % dans l'Essonne [2].

Depuis 2018, l'État a lancé un plan d'économie de près de 50 M€ sur les crédits des CHRS mais dont les effets ont été compensé par divers financements supplémentaires, notamment issus de la stratégie pauvreté et du redéploiement de crédits dédiés à l'urgence vers les CHRS..., permettant des dotations régionales en augmentation (+4,6 %). Pour autant, les associations de terrains jugent le secteur affaibli et s'inquiètent de la non-pérennité de ces crédits supplémentaires. Si elles sont favorables à la transformation des places d'hébergement d'urgence en CHRS les faisant bénéficier d'une autorisation de 15 ans [3], elles alertent sur l'obligation de le faire à coût constant au risque « *de tirer les coûts vers le bas et de ne pas permettre l'amélioration de l'offre* » [4]. Au premier janvier 2021, après un ralentissement dû à la crise, 33 % des CHRS et 19 % des gestionnaires avaient contractualisé avec l'État.

Malgré des moyens importants, l'offre d'hébergement reste saturée faute de fluidité vers le logement : en 2018, près de la moitié de personnes logées dans des CHRS franciliens y étaient présentes depuis plus de 18 mois, une sur cinq à Paris depuis plus de 4 ans [5]. Selon les données de la plateforme DELTA la durée moyenne de séjour est passée de 1,8 an en janvier 2015 à 2,54 ans en novembre 2020 et près de la moitié des personnes hébergées étaient à l'hôtel depuis plus de 2 ans [6].

La compilation des données issues de la grille unique d'observation sociale utilisée par les SIAO franciliens à l'échelle régionale par l'Observatoire francilien des personnes à la rue ou hébergées (OFPRUH) offre, quant à elle, une photographie précieuse des publics sollicitant une prise en charge en Île-de-France. **En 2019, 44 160 ménages, représentant 84 244 personnes, ont fait une première demande de prise en charge auprès d'un SIAO.** Si près des deux tiers étaient des ménages sans enfants, la part des demandeurs avec enfants est en augmentation dans tout le territoire par rapport à 2018 (+3 %, 15 426 ménages). Parmi les demandeurs adultes ou mineurs isolés non pris en charge, 42 % sont des hommes seuls, 20 % des femmes seules, 22 % des familles monoparentales (dont 95 % de mères seules).

C'est la fin d'un hébergement chez un tiers (19 %) ou la sortie d'une structure d'hébergement (17 %) qui motivent en pre-

[1] Missions d'évaluation relative à la mise en place d'un SIA unifié en Île-de-France IGAS juin 2021.
[2] op. cit.
[3] Instruction du 23 mai 2021 relative au pilotage du parc d'hébergement.
[4] Dépêche AEF, *La FAS pointe le manque de lisibilité des financements d'hébergement et de réinsertion sociale*, 9/05/2022.
[5] Enquête durée de séjour DRIHL décembre 2018.
[6] Périmètre intégrant les SIAO de Paris, de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne, ainsi que le CAFDA et le DDP migrants.

mier lieu ces demandes, viennent ensuite les personnes qui dorment à la rue (12 %), qui sortent d'un dispositif d'asile (6 %), en situation d'expulsion locative (6 %) ou dans un logement inadapté (4 %). 9 % évoquent des ruptures (5 %) ou des violences familiales (4 %). Paris se distingue par une part élevée de sortants d'hébergement (32 %) et de demandes de personnes déclarant dormir à la rue (16 %) et à l'inverse une sous-représentation des personnes hébergées par des tiers. Selon les départements, de 63 à 78 % des ménages effectuant une demande déclarent au moins un type de ressources (salaire, allocation chômage, minima sociaux…), avec un revenu moyen de ces ménages tournant autour de 1 000 euros sur l'ensemble de l'Île-de-France.

« Ces 3 dernières années, la création de centres d'hébergement non pérennes s'est développée. On nous demande des ouvertures, souvent un peu au pied levé, et on doit construire un projet social dans un temps court. C'est un problème pour nos équipes comme pour nos hébergés : les personnes orientées par le 115 dans les CHU ont besoin de se poser. On a besoin de temps pour établir un lien de confiance entre les équipes sociales et les personnes qu'on héberge. Et puis, nous perdons la capacité de nous projeter dans le temps, avec des renouvellements d'occupation au coup par coup, pour 3 mois, pour 6 mois. On a une très faible visibilité et c'est assez difficile à gérer pour nos équipes. » (Camille DESTAND Déléguée Logement et Asile Aurore)

« L'hébergement devrait retrouver son appellation d'origine, « hébergement d'urgence ». C'est-à-dire limité dans le temps, pour répondre à des situations d'urgence. Aujourd'hui, on a des CHU où les personnes sont là depuis dix ans, alors que les centres d'hébergement ont été créés à l'origine pour de la mise à l'abri très courte. Cela pose la question du sens : s'il y avait une offre disponible , il y a plusieurs personnes qui pourraient être en logement, y compris des personnes qui ont connu des parcours de rue. » (Lofti OUANEZAR– Directeur Général Adjoint chez Association EMMAÜS Solidarité)

Les difficultés d'accès au logement

La flambée des prix de l'immobilier dans le parc privé, à la vente comme à la location, oblige les ménages à consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus à se loger. Alors qu'on a assisté à la quasi-disparition du logement à bas coût (notamment ceux en loi de 1948), le parc HLM n'a pu répondre à la demande de plus en plus forte de la part de ménages à bas revenus pour trouver un logement abordable. Les difficultés d'accès au logement alimentent ainsi les autres manifestations du mal-logement, comme les mauvaises conditions d'habitat ou l'absence de domicile personnel provoquant souvent des drames humains. Même le monde économique déplore les conséquences de cet accès difficile au logement, puisque 53 % des entreprises en région parisienne indiquaient être affectées par les difficultés de logement de leurs salariés [1].

« J'ai été habitante dans le 12ème durant des années, et l'appartement que nous habitions a été vendu, donc on s'est retrouvé sans domicile fixe. Cela fait des années que je sollicite les services de la mairie, d'un petit 3 pièces ou même 2 pièces n'importe où. Nous sommes un couple avec deux enfants en bas âge et toujours aucune proposition, un logement social est notre seule issue, vu que dans le privé, les loyers sont hors de prix. J'ai rencontré des dizaines d'élus, fait des centaines de mails et courriels, la réponse est toujours la même : Adressez-vous à votre mairie du 12ème... mais rien n'avance ». ***Couple avec enfants, Paris.***

LA DEMANDE HLM TOUJOURS PLUS ÉLEVÉE, UNE ATTENTE TOUJOURS PLUS LONGUE

Au 31 décembre 2021, on dénombrait **743 118 demandeurs de logement social en Île-de-France**, un volume qui se stabilise mais qui a quasiment doublé en 10 ans (406 000 demandeurs au 1er juillet 2010). La région francilienne absorbe un peu plus du tiers de la demande de logement social nationale (34 %).

Selon des données du 31/12/2021, la grande majorité de ces personnes (64 %) occupent en titre un logement dans le parc ordinaire : 57 % sont locataires (dont 30 % déjà dans le parc social). Un demandeur sur cinq (22 %) est pour sa part hébergé (principalement par la famille). Le reste des demandeurs se trouve dans une structure collective, à l'hôtel ou dans une situation précaire (4 % de personnes sans abri, sans titre, en habitation mobile...).

[1] CRÉDOC, Enquête sur le logement des salariés, décembre 2011. Dans cette étude réalisée à la demande du MEDEF, les entreprises indiquaient que la hausse continue des prix de l'immobilier avait des incidences sur la gestion des ressources humaines (complication de recrutement ou de mobilité interne, objet de négociation salariale), l'activité (diminution de la productivité) ou sur le climat social.

SITUATION DE LOGEMENT DES DEMANDEURS HLM AU 31/12/2021

Situation de logement des demandeurs			
	Nombre de demandeurs	**% des demandeurs**	
Locataire du parc social	228 168	64,0 %	30,7 %
Locataire du parc privé	197 395		26,6 %
Prioritaire occupant	17 538		2,4 %
Logement de fonction	5 715		0,8 %
Logement temporaire	26 954		3,6 %
Foyer ou résidence	31 525	5,1 %	4,2 %
Résidence étudiante	6 924		0,9 %
Structure collective/ d'hébergement	21 489	8,5 %	7,1 %
Hôtel ou résidence hôtelière à vocation sociale	9 070		1,2 %
établissement médico social	1 398		0,2 %
Hébergé (parents, particuliers, ami..)	164 804	22,2 %	22,2 %
Situation précaire	30 701	4 %	4,0 %
Total	**743 118***	**100 %**	**100 %**

Source : DRIHL, Socle de données, au 31/12/2021.

*dont 1437 demandeurs dont le mode de logt n'est pas connu.

47 % des demandes émanaient de personnes seules en 2021, 22 % de familles avec enfants et 22 % de familles monoparentales. Le profil des demandeurs franciliens, comme dans les autres zones tendues, se distingue par une surreprésentation de salariés (69 % des demandeurs occupent un emploi stable) et des demandeurs sous plafonds PLAI (71 % des demandeurs dont les ressources sont renseignées dans le SNE soit 1 115 euros/mois pour une personne seule, 1 817 euros/mois pour un ménage de 2 personnes…).

Au cours des dernières années, le nombre de demandeurs a augmenté plus vite que celui des logements sociaux : il a crû de 17 % en 5 ans, quand l'offre ne progressait que de 6,7 %.

Face à cette demande croissante, le nombre d'attributions stagne, voire recule selon les années. **Après une chute exceptionnelle en 2020 (à 62 000 attributions) il retrouve en 2021 un niveau comparable à celui de 2019 avec 75 750 attributions. La tension sur le parc francilien est deux fois plus élevée qu'en moyenne nationale, avec près de 10 demandes par attribution réalisée** (pour 4,6 en France). D'après les dernières données socle 2021 diffusées par la Drihl, il faut attendre (temps d'attente médian) :

- 26,2 mois pour l'ensemble des demandeurs,
- 34,3 mois pour les ménages du 1er quartile,
- 43 mois pour les ménages prioritaires,
- 52,9 mois pour les ménages Dalo depuis le dépôt de la demande (15 mois depuis la décision).

C'est en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne que ce temps d'attente médian est le plus élevé (respectivement de 33,3 et 31,4 mois). Des délais qui peuvent décourager les ménages, avec un grand nombre de radiations faute de renouvellement de leur demande (196 000 en 2021).

Enfin, il est à noter que, sur Paris, 93 % des ménages qui ont une attribution habitent déjà la capitale. En Île-de-France (hors Paris), 48 % des attributions se font au profit des ménages de la commune (et 80 % du département).

DEMANDES HLM ET ATTRIBUTIONS EN 2020

	Demandes HLM actives	Attributions en 2021	Rapport demandes/attributions 2021	Délai d'attente médian des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2021 (en mois)
Paris	170 723	10 772	15,8	30,5
Seine-Saint-Denis	117 715	11 009	10,7	33,3
Hauts-de-Seine	110 914	10 760	10,3	30,8
Val-de-Marne	94 664	9 226	10,3	31,4
Val-d'Oise	69 597	7 478	9,3	28,5
Yvelines	62 916	9 529	6,6	19,6
Seine-et-Marne	58 945	8 417	7,0	19,5
Essonne	57 644	8 559	6,7	20,4
Île-de-France	**743 118**	**75 750**	**9,8**	**26,2**

Source : DRIHL, Socle de données demandes et attributions, 2021

ZOOM SUR LES DEMANDEURS DU PREMIER QUARTILE ET DES MÉNAGES RECONNUS DALO

Parmi les demandeurs en attente d'un logement social, **8,4 % étaient reconnus « publics prioritaires » en 2021 (soit 62 699 ménages). Ils ont bénéficié de 31 % des attributions en 2021 (23 516 ménages).** Dans son récent rapport [1], l'IGAS a pointé le fait que la demande exprimée des publics prioritaires représentait l'équivalent d'une année d'attributions en 2019 ; elle estime ainsi que le relogement de ces ménages ne serait pas inaccessible en Île-de-France si la priorité était encore renforcée (conformément aux objectifs fixés dans la loi) et la mobilisation de tous les réservataires en faveur de cette politique assurée.

Par ailleurs, à fin 2021, **près de 228 000 ménages franciliens avaient été reconnus depuis 2008 prioritaires et urgents à reloger au titre du Droit au Logement Opposable** (DALO) par les commissions de médiation de la région [2] depuis 2008, dont 21 300 au cours de l'année 2021. **Près de 65 000 d'entre eux (dont 44 000 avec une demande de logement social active) attendaient toujours d'être logés fin 2021 (84 % des ménages français en attente), dont près du tiers reconnus DALO depuis 2008 !** Entre 2008 et 2020, 60 % des ménages reconnu PU DALO étaient franciliens. Et pour la seule année 2020, la région pesait pour 58 % des recours DALO en France en 2020, 46 % des recours DAHO et 61 % des ménages logés. Au 31 décembre 2021, ils représentaient plus de 44 300 demandes actives (15 000 à Paris) et 6 % des demandeurs. 15 022 attributions ont pu être proposées à des ménages reconnus DALO en 2021 (19,9 % des attributions). À noter que le taux de relogement des ménages reconnus DALO accompagnés par l'AVDL est passé de 28 % en 2020 à 47 % en 2021.

MÉNAGES PRIORITAIRES DALO RESTANT À RELOGER AU 31/12/2021

	Nombre de demandeurs DALO à reloger avec une DLS active au 31/12/2021	Part des demandeurs DALO à reloger avec une DLS active au 31/12/2021	% demandeurs DALO	% attributions DALO
Paris	15 365	34,7 %	9,0 %	26,6 %
Seine-Saint-Denis	8 592	19,4 %	7,3 %	26,3 %
Hauts-de-Seine	6 492	14,6 %	5,8 %	22,1 %
Val-de-Marne	5 277	11,9 %	5,6 %	21,0 %
Val-d'Oise	3 142	7,1 %	4,5 %	20,9 %
Yvelines	2 123	4,8 %	3,4 %	15,4 %
Seine-et-Marne	2 162	4,9 %	3,7 %	13,9 %
Essonne	1 205	2,7 %	2,1 %	10,1 %
Île-de-France	**44 318**	**100 %**	**6 %**	**20 %**

Source : DRIHL données socles 2021, juillet 2022

[1] Missions d'évaluation relative à la mise en place d'un SIA unifié en Île-de-France IGAS juin 2021.
[2] op cit.

Mise à part pour l'année 2020, le nombre de recours déposés auprès des commissions DALO a toujours été en hausse (hormis en 2020). Fin 2021, 59 885 recours DALO étaient déposés en Île-de-France (+12 % par rapport à 2017) [1]. Les principaux motifs invoqués sont le délai anormalement long (21,3 %), le logement sur-occupé avec personne handicapée ou mineur (16,7 %), hébergement chez un tiers (15 %) ou dépourvu de logement (12,4 %). En revanche, le nombre de recours DAHO reste au niveau de 2020 et ne connaît pas de rattrapage alors qu'il avait également chuté (4 090 recours DAHO en 2021 contre 6 437 en 2017).

L'accès au DALO reste très inégalitaire en Île-de-France en raison des pratiques des commissions de médiations. Ces dernières ont en effet progressivement instauré des « doctrines » plus ou moins restrictives au regard la loi ayant pour conséquence d**es taux de reconnaissance allant de 15,3 % en Essonne à près de 50 % à Paris.** Les évolutions récentes dans certains départements sont à ce titre inquiétantes : - 9,5 % dans le Val-de-Marne, -9,1 % dans les Yvelines entre 2020 et 2021.

Au niveau des relogements, et malgré des efforts ces dernières années, certains réservataires ne respectent pas leurs obligations. Au moins 25 % des attributions réalisées par Action Logement, les collectivités territoriales et les bailleurs (pour les logements hors contingents ou repris pour un tour) devraient bénéficier aux ménages reconnus DALO ou, à défaut, aux ménages prioritaires. Le contingent de l'État (hors celui de 5 % destiné aux agents publics) doit, quant à lui, être

LES ATTRIBUTIONS AU PROFIT DE MÉNAGES PRIORITAIRES (2021)

	Contingent Préfectoral (25 %)	« Contingent Préfectoral Agents de l'État (5 %) »	Action Logement	Collectivités territoriales	Bailleurs	Autres désignataires	% attributions par publics
% Ménages prioritaires/ attributions	88,9 %		25,7 %	20,0 %	15,0 %		31,0 %
% DALO	58,2 %		18,1 %	12,5 %	8,7 %		20,0 %
% sortants hébergement généraliste	13,8 %		4,6 %	2,5 %	2,1 %		4,8 %
% 1er quartile hors QPV / total attrib. hors QPV	24,1 %		5,4 %	13,2 %	15,7 %		14,3 %
Ensemble	**13913**	**3830**	**13368**	**18651**	**17502**	**8486**	**75750**
% attributions par contingent	**18,4 %**	**5,1 %**	**17,6 %**	**24,6 %**	**23,1 %**	**11,2 %**	**100,0 %**

Source : DRIHL socle données 2021.

[1] Comité veille DALO, DRIHL, 2022.

dédié en totalité au logement des ménages bénéficiant du DALO ainsi qu'aux ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH.

En 2021, l'État avait réservé 58 % de son contingent aux attributions en faveur des publics prioritaires DALO (et plus encore dans le cœur de l'agglomération), Action Logement 18 %, les collectivités locales 12,5 % et les bailleurs moins de 9 %.

DES OBLIGATIONS RENFORCÉES PAR LES LOIS LEC ET ELAN

En matière d'attributions de logement sociaux aux demandeurs les plus modestes, les obligations des territoires ont été affinées et renforcées par les lois Egalité et Citoyenneté (2017) et ELAN (2018) : les 39 EPCI et EPT franciliens concernés par la réforme des attributions [1] se voient ainsi fixer 3 nouvelles obligations :

- Attribuer au moins 25 % des logements sociaux aux ménages du premier quartile de revenus (soit 890 euros par mois pour une personne seule en Île-de-France selon le barème 2022) hors QPV et hors ex ZUS. Au 31 décembre 2020, ils représentaient 184 465 demandeurs en Île-de-France ;
- Réaliser au moins 50 % des attributions situées en QPV auprès de ménages relevant des trois derniers quartiles ;
- Attribuer au moins 25 % des logements à des ménages reconnus DALO et à défaut des ménages prioritaires.

Concernant les attributions hors QPV et hors ex ZUS au premier quartile des demandeurs, la moyenne francilienne est passée de 9,6 % en 2018 à 12,1 % en 2021. Une progression encore limitée, sachant que la DRIHL Île-de-France estimait en 2019 que 77 % du parc social hors QPV serait accessible financièrement aux ménages du premier quartile [2], avec des variations selon les territoires et typologies de logements.

À noter qu'à Paris, les ménages du premier quartile bénéficient de 12,6 % des attributions, essentiellement faute de logements disponibles, puisque quand ils le sont (logement dont le loyer est inférieur ou égal à 30 % des ressources), ces derniers sont attribués à 73 % aux ménages du premier quartile. **Dans les autres EPT de la Métropole, les ménages du premier quartile bénéficient de 13,7 % des attributions, mais les logements disponibles sont en revanche attribués pour seulement 32 % aux ménages du premier quartile** [3] .

UNE PART CROISSANTE DES MEUBLÉS ET DES LOGEMENTS CAPTÉS POUR D'AUTRES USAGES

LE BOOM DES LOCATIONS MEUBLÉES

Avec une fiscalité plus avantageuse et une réglementation plus souple pour les bailleurs privés (personnes physiques), le parc des logements privés loués meublés a fortement progressé, au détriment de l'accessibilité de cette offre locative (les loyers meublés étant souvent plus chers que ceux de logements loués vides) et de l'offre louée sous un régime locatif ordinaire (baux de 3 ans renouvelables).

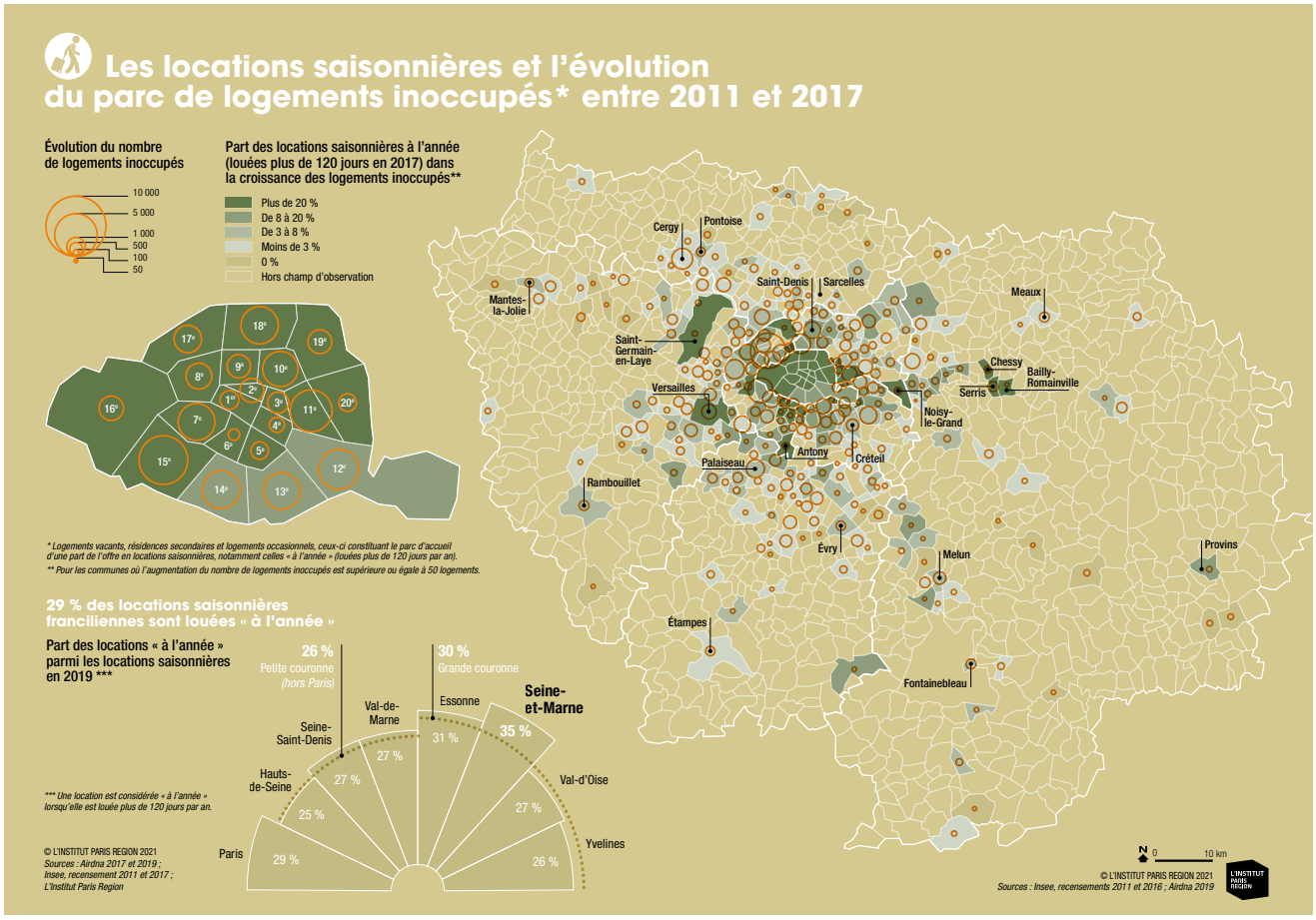
Le nombre de résidences principales louées meublées a presque doublé dans la région depuis 2006 passant de 144 000 en 2006 à 274 000 en 2018 (source RP). La quasi-totalité de cette hausse a concerné Paris et la petite couronne (77 %). 25 % du parc locatif privé parisien est loué meublé en 2018, 21 % de celui de petite couronne. Le développement de l'offre meublée a plus que compensé la baisse des logements du secteur locatif libre et de la loi de 1948 à l'échelle du cœur de l'agglomération, mais pas dans la capitale où l'offre locative privée a perdu 7 000 logements, en lien avec la part croissante de logements captés pour d'autres usages et non occupés à l'année. [4]

[1] EPCI tenus de se doter d'un PLH ou EPCI ayant la compétence « habitat » avec au moins un QPV sur leur territoire.
[2] L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile juillet 2019- DRIHL Île-de-France.
[3] Rapport inter associatif sur l'accès des ménages pauvres dans la métropole du Grand Paris, sortie prévu automne 2022.
[4] https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Publication-if_ina_100.pdf

L'AUGMENTATION DES LOGEMENTS « INOCCUPÉS », NOTAMMENT À PARIS

En 2018, 623 838 logements sont inoccupés (vacants, occasionnels ou résidences secondaires) en Île-de-France, soit 10,6 % du parc (contre 9 % en 2006). Mais ce taux passe à 17,7 % à Paris (246 000 logements inoccupés sur les 1,4 million) et dans les quatre arrondissements centraux de la capitale, ce sont 28 % des logements qui restent inoccupés. Sur les 246 000 logements inoccupés à Paris, 117 082 relèvent d'une vacance de courte durée ou vacance frictionnelle. Néanmoins, 18 648 logements (soit 1,3 % du parc de logements en 2020) sont vacants depuis plus de 5 ans. [1]

Cette part du parc dite « inoccupée » relève de processus contrastés et doit être interprétée très localement, en fonction de la part des résidences secondaire et du poids des nouveaux usages locatifs saisonniers. Apparu au début des années 2010, et porté par le développement de plateformes numérique, le phénomène des locations saisonnières urbaines de type « Airbnb » a connu en effet une très forte croissance ces dernières années et capté de plus en plus de logements locatifs ordinaires. **En 2019, l'Île-de-France comptait au moins 120 000 logements proposés en location saisonnière** (plus de 2,2 % du parc régional total). Une proportion atteignant 6 % dans Paris intra-muros et 20 % du centre urbain hors logements sociaux de agglomération de Val d'Europe (en raison de la proximité de Disneyland Paris).



[1] Etude APUR de juillet 2022, « *18 600 logements durablement vacants à Paris en 2020* ».

UNE OFFRE EN HABITAT ADAPTÉ TOUJOURS INSUFFISANTE POUR LES GENS DU VOYAGE

Comme l'indique la FNASAT-Gens du voyage, la caractéristique centrale des Gens du voyage (**40 à 50 000 personnes en Île-de-France**) n'est pas tant la mobilité, que la conservation de la caravane comme mode d'habiter. Les difficultés des voyageurs en matière de logement sont alors de deux ordres : le non-accès à un habitat adapté et le mal-logement. D'un côté, leurs difficultés d'accès à un habitat adapté se traduisent par un statut d'occupation précaire marqué par de l'errance, des occupations foncières illégales ou une installation durable dans des aires d'accueils. De l'autre, par des solutions logements contraintes, dans de l'habitat dégradé, suroccupé ou inadapté à leurs besoins. Des difficultés souvent liées à un manque de prise en compte de leurs besoins par les collectivités.

L'évaluation des besoins (d'ancrage et d'habitat notamment) est loin d'être systématique dans le cadre des Schémas départementaux d'accueil des Gens du voyage et très rarement poussée à un niveau fin dans les territoires. Nombreuses sont les situations de mal-habitat inconnues. **D'après la FNASAT, les besoins en habitat adapté aux Gens du voyage pour l'ensemble de la région concernent au moins 5 145 ménages**. C'est pourquoi, lors de l'élaboration du SRHH, les associations dont la FNASAT et la FAP ont demandé que soit fixée une programmation en Île-de-France de 2 500 PLAI et/ou d'emplacements en terrains familiaux locatifs destinés à ces populations sur la durée du schéma (2018/2023). Cette proposition n'a pas été retenue, le SRHH rappelant simplement aux PLH la nécessité d'identifier les besoins des ménages avec un ancrage territorial et de développer en conséquence l'offre de logements adaptés ou d'emplacements en terrains familiaux.

La réponse aux besoins en habitat des Gens du voyage en offre d'habitat adapté reste donc très insuffisante : **seule la moitié de l'objectif de 5 048 places en aires d'accueil était réalisé fin 2021** (avec de fortes variations selon les départements : de 23 % dans les Hauts-de-Seine à 32 % à

RÉPONSES DES COLLECTIVITÉS AUX BESOINS PARTICULIERS DES VOYAGEURS

Réponses des collectivités aux besoins particuliers des gens du voyage

	2018	2019	2020	2021
Aires d'accueil permanentes*	110	113	113	113
Places en aires d'acceuil*	2 579	2 963	2 693	2 669
Terrains familiaux*	6	7	7	7
Places en terrains familiaux*	109	129	113	135
Logements adaptés*	86	130	130	146

* Chiffres cumulatifs au 31 décembre de chaque année

Source : enquête DRIHL/SDADLH

Paris au sein de la Métropole et de 51 % dans le Val-d'Oise à 75 % en Seine-et-Marne en grande couronne). 86 % des aires d'accueil franciliennes se situent dans les départements de la grande couronne contre 14 % en petite couronne. Il manque donc près de 2 380 places. Seulement 248 places en aire d'accueil ont été créées depuis 2017... À ce rythme, il faudra attendre l'année 2059 pour réaliser les places manquantes qui pourtant devaient être créées avant 2026. Par ailleurs, **on atteint poussivement 12 % de l'objectif de création de 773 terrains familiaux.**

Une étude de 2021 de l'Association départementale pour la promotion et l'accès aux droits des tsiganes et Gens du voyage (ADEPT) dénombre **41 % d'aires d'accueil franciliennes situées au sein d'un périmètre à risque pour la santé et/ou la sécurité de leurs résidents (soit 4 000 personnes).** De plus, **peu d'aires bénéficient d'une insertion urbaine satisfaisante et se situent à proximité de zones habitées** : 85 % des aires sont dans des espaces non destinés à l'habitation et 54 % dans des espaces non construits et a priori non constructibles, **seule une moitié des résidents des aires d'accueil accèdent aux services de la vie courante en moins de 6 minutes contre 95 % de la population francilienne** et 20 % des résidents sont à plus de 10 minutes des principaux services (> 6 kilomètres). Les enfants des aires d'accueil habitent en moyenne à environ 2 kilomètres de l'école la plus proche, soit à environ 0h45 ou 2 heures de marche selon l'âge de l'enfant. L'école est située à moins de 800 m de l'aire pour seulement 10 % des enfants du voyage.

William Acker [1], quant à lui, utilise le terme de « *racisme environnemental* » pour dénoncer la manière dont l'aménagement des aires d'accueil est souvent le résultat d'assignations et de stéréotypes associés aux personnes avec un mode de vie nomade.

« Le quasi-statut de "gens du voyage" devenu impalpable enferme toujours dans une forme de sous-citoyenneté qui empêche en pratique l'accès au DALO, l'accès aux APL, aux chèques énergie, l'accès aux villes, l'accès à la ruralité, la libre circulation, des difficultés d'accès à l'éducation, au droit de vote, à la santé, etc. ».

« Les terrains pour l'accueil sont pour partie toujours pas construits, mais en plus, pour la majorité, ils sont inadaptés aux besoins, peu entretenus, ségrégués, souvent fermés, trop peu nombreux et trop chers pour les familles les plus précaires »

« L'effet choisi c'est toujours le même : sédentariser. Car en réduisant le cadre légal et en restreignant les lieux de stationnement à peau de chagrin, on obtient la sédentarisation en terrain privé des plus aisés, et la sédentarisation en terrains informels des plus pauvres. »

« La localisation des aires a toujours été problématique. Ce ne sont pas des résidents désirés, on les relègue où on ne les voit pas. Les localisations de mauvaise qualité sont le revers de l'obligation de faire, les collectivités se sentent contraintes et repoussent les aires vers des espaces avec de fortes nuisances (comme à Achères près du centre de traitement des eaux.) »

(M. Béziat, Délégué général de l'ANGVC)

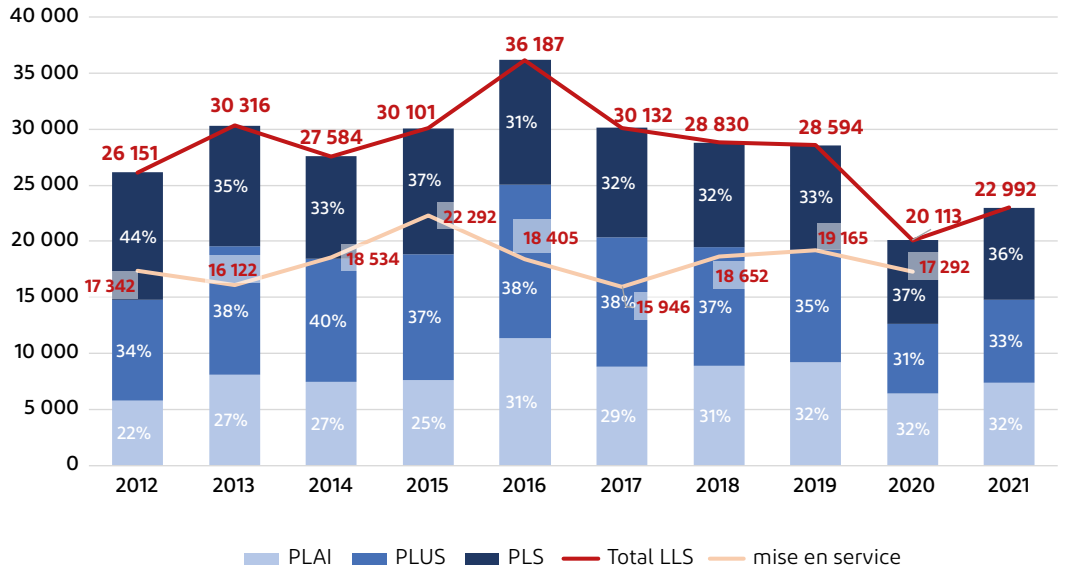
[1] Entretien issu de la revue *Reporterre,* 13/04/2021.

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DESSOUS DES BESOINS ET DES OBJECTIFS ATTENDUS

Après la chute de 2020, **la production sociale de 2021 reste encore près de 20 % inférieure à son niveau de 2019, avec près de 23 000 logements locatifs « sociaux » agréés en Île-de-France contre 28 594 logements en 2019. Cela ne représente que 73 % des objectifs fixés** (62 % des objectifs PLAI et PLUS et 105 % des objectifs PLS) [1]. **Depuis 2018, le nombre d'agréments peine à atteindre les niveaux, élevés, des années précédentes**, notamment sous l'effet conjugué de la remise en cause du modèle économique (à la suite de la Réduction de Loyer de Solidarité – RLS) et de la réorganisation du tissu des bailleurs sociaux (loi ELAN). À ces effets structurels, se sont ajoutés, en 2020, les effets conjoncturels de la crise sanitaire et du renouvellement des équipes municipales. Les difficultés croissantes d'accès au foncier et les réticences des riverains, qui s'expriment de plus en plus, face à la construction sont autant d'obstacles à la relance de la production.

En 2021, c'est la production en PLUS qui reste le plus en retrait au regard de son niveau d'avant crise sanitaire (avec près de 7 500 agréments pour 9 800 agréments en 2019, soit un recul de 24 %), passant ainsi de 35 % à 32,5 % des agréments délivrés. Si le nombre d'agréments en PLAI a lui aussi reculé (7 347 en 2021, soit un recul de 19 % par rapport à 2019), son poids dans la production est resté stable, voire en légère hausse à 32,5 %. Ce sont, in fine, les agréments PLS qui ont le mieux résisté au repli de la production (8 172 agréments, -11 %), prenant un poids encore croissant dans la programmation à 35,5 % des agréments. Les résultats ont aussi été meilleurs sur la production de PLAI adaptés avec un nombre d'agréments en hausse de 16 % en un an (soit 762 pour un objectif de 1 128).

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS* EN ÎLE-DE-FRANCE (HORS ANRU ET HORS FONCIÈRE LOGEMENT)



Source : SISAL / DHUP-DRIHL IdF (hors ANRU) / Traitements Aorif sur les mises en services.

NB : les mises en services ne peuvent pas être corrélées au nombre d'agréments, les délais de livraison d'une opération agréée étant variables, et le nombre d'agréments incluant également le conventionnement de parc occupé.

[1] CRHH du 9 mars 2022.

L'objectif de progression continue de la part des PLAI dans la production de logements familiaux fixé par le SRHH n'est pas atteint. Sur les 52 000 agréments PLAI délivrés entre 2015 et 2020, **63 % sont destinés à des logements familiaux** et 37 % à des structures collectives, **une part qui a reculé progressivement** sur la période, passant de 69 % en 2015 à 65 % en 2018 et qui s'établit à 54 % en 2020. Son maintien est pourtant un enjeu et un point de vigilance pour le développement de l'offre francilienne, alors qu'on assiste année après année à une érosion du parc social le plus abordable sous l'effet des politiques de rénovation urbaine et de ventes du parc social. **Les logements sociaux les moins chers** (assimilés à du PLAI, avec des loyers de moins de 6,39 euros /m²) **qui représentaient encore 49 % du parc social en 2012, ne pesaient plus que 43 % du parc en 2020** (RPLS 2020).

UNE HAUSSE DES LOGEMENTS À LOYERS INTERMÉDIAIRES, Y COMPRIS DANS DES SECTEURS DÉFICITAIRES EN LOGEMENT SOCIAL

À l'inverse, l'offre dite « intermédiaire » déjà très présente en Île-de-France, semble poursuivre sa croissance à travers ces diverses composantes :

- Les logements intermédiaires des bailleurs sociaux qui représentent 32 000 logements assimilés PLI en Île-de-France en 2020 (RPLS) ;
- Les logements issus de l'investissement locatif défiscalisé (dit aussi « Pinel » depuis 2016) en période d'obligation locative, dont le stock francilien serait de 50 000 logements en 2020 [1] ;
- Les logements intermédiaires conventionnés par l'Agence nationale de l'Habitat (« Louez abordable »), dont les effectifs cumulés s'élèvent à plus de 8 000 logements en 2021 ;
- Les logements locatifs intermédiaires [2] issus de l'ordonnance de 2014 et qui représentaient fin 2021 36 309 agréments cumulés depuis 2014, dont 60 % en petite couronne (28 % en Seine-Saint-Denis).

Pour ces derniers, le SRHH prévoyait une production de 4 000 logements locatifs intermédiaires (LLI) par an, 8 373 agréments de ce type ont été accordés en 2021, soit + 33 % par rapport à 2020 contre + 14 % pour le parc social.

Ces différents produits « intermédiaires » sont proposés à des niveaux de loyers élevés, qui se sont alignés progressivement entre dispositifs, et souvent fixés aux niveaux des plafonds des barèmes : 17,5 euros/m² en zone Abis (Paris + 76 communes) en 2020 et 13 euros/m² en zone A (reste de la zone agglomérée). Conçus pour les ménages dont les revenus se situent entre les plafonds du logement social PLUS et ceux du marché libre, leur cible de candidats à la location est en réalité très étroite.

Par ailleurs, la fonction dans le temps de ces produits pose aussi question. Dans la majorité des cas, les bailleurs privés de ces dispositifs temporaires de modération des loyers relouent ces logements aux conditions du marché dès le terme de leur période d'engagement. Ces sorties permanentes ne permettent donc pas la constitution d'un parc locatif privé abordable pérenne. Les logements intermédiaires issus des ordonnances institutionnalisent encore davantage cette logique en prévoyant dans leur modèle économique une revente possible dès la 11ème année.

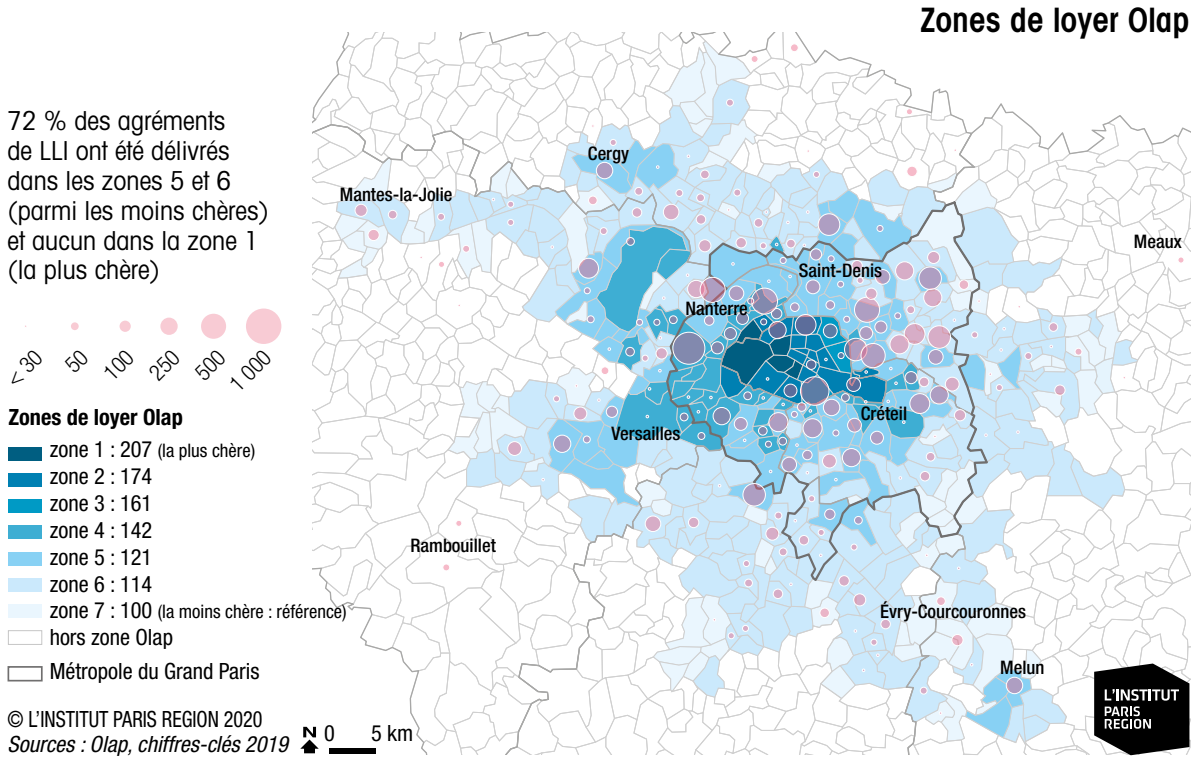
Gros consommateurs d'aides publiques, l'intérêt de certains de ces produits est alors souvent discuté. **Concernant le dispositif Pinel,** il a été jugé « *peu efficace et trop coûteux* » [3] par la Cour des comptes. Pour un logement de 200 000 euros, l'aide moyenne pour un logement « Pinel »(en réduction d'impôt) est de 32 000 euros soit plus qu'un logement

[1] Actualité du logement locatif intermédiaire, Benoît Apparu, site politiquedulogement.com, décembre 2020.
[2] Le dispositif du LLI est circonscrit aux territoires tendus, soit les zones A bis, A et B1. 684 communes franciliennes sont ainsi éligibles au LLI. Dans un objectif de mixité sociale, les LLI doivent être intégrés au sein d'un ensemble immobilier comportant au moins 25 % de surface de logements sociaux (par surface, on entend surface de plancher) pour bénéficier du dispositif fiscal. Cette condition de mixité n'est pas exigée dans les communes comprenant plus de 35 % de logements sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il n'est pas possible de faire du LLI dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU.
[3] Référé de la Cour des comptes 2018.

PLS (29 597 euros) et un peu moins qu'un logement PLUS (34 419 euros)[1]. Prolongé par le Projet Loi de Finances (PLF) de 2020, le Pinel reste mobilisable jusqu'à fin 2024, mais avec un avantage fiscal réduit et qui devrait être assorti d'exigences de qualité accrues.

Nouveau venu, **le développement du LLI** est justifié par ses promoteurs par de nombreuses promesses : accueillir les arrivants dans la région, les salariés en mobilité et désormais les travailleurs clés, lutter contre l'érosion du secteur locatif libre, faciliter les parcours résidentiels des classes moyennes, dynamiser la mobilité dans le parc social ou être vecteur de mixité… Bénéficiant d'une TVA à 10 % et de l'exonération de TFPB, et avec peu de contreparties, son déploiement doit faire l'objet d'un suivi attentif (localisation, niveau de loyers, articulation avec les autres produits intermédiaires)[2]. Les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent veiller à ce que ce nouveau segment produise bien les effets qu'elles espèrent, et pas à l'inverse des effets de concurrence avec d'autres produits plus sociaux ou de surenchérissement de l'accès au foncier.

En 2019, l'ORHH préconisait dans ses conclusions que la DRIHL produise à moyen terme une **analyse de l'occupation des logements locatifs intermédiaires… le moment n'est-il pas venu de l'envisager ?**



Les zones de loyer Olap ont été déterminées grâce à une modélisation économétrique qui isole l'effet de la localisation sur le niveau des loyers. Sept zones ont été distinguées, de la moins chère (zone 7) à la plus chère (zone 1). La zone 7 sert de référence (valeur 100), le rapport des niveaux de loyer étant de un à deux entre cette zone et ceux de la zone 1 (valeur 207). Ce zonage couvre les communes de l'agglomération parisienne, qui concentrent 92 % du parc locatif privé francilien (Source : RP 2016).

[1] Rapport national mal-logement 2022 Fondation Abbé Pierre.
[2] *Logement locatif intermédiaire : quel atterrissage en Île-de-France ?* H. Joinet et P. Pauquet Note rapide n° 876 - Institut Paris Région novembre 2020.

Les mauvaises conditions d'habitat

Si le confort sanitaire des logements s'est largement amélioré ces vingt dernières années, les mauvaises conditions d'habitation persistent avec l'existence d'un « sous-marché » dégradé que le manque de logements financièrement accessibles et l'augmentation des expulsions locatives alimentent en permanence.
Face au caractère massif des enjeux de santé, de sécurité et d'insertion sociale que génèrent ces conditions d'habitat, les moyens mobilisés pour la lutte contre l'habitat indigne ne semblent pas à la hauteur.

« Je suis allée voir une juriste à la maison de justice avec tous les documents les certificats médicaux car je suis suivie depuis 1 an par un médecin. Je ne peux plus cuisiner car le coin cuisine est insalubre avec le développement de moisissures et une humidité excessive comme l'indique le rapport du service d'hygiène de la mairie… Le rapport date de plus d'1 an et les travaux n'ont toujours pas commencé. Je ne peux même plus allumer la salle de bain car elle est insalubre aussi, et malgré mes appels au secours à la Mairie pour être relogée, aucune proposition, aucune humanité. C'est révoltant ! Je suis une battante mais je suis très épuisée de devoir survivre dans des conditions insupportables. » **Personne seule, Val-de-Marne**.

« Nous vivons à 8 personnes dans un F3 avec seulement 2 chambres à coucher. L'état de mon appartement n'est pas du tout stable, il y a beaucoup de fissures et d'insectes comme des punaises de lit, des cafards et des araignées etc. J'ai été obligée de mettre un sac en plastique vers ma fenêtre pour ne pas tomber malade moi et mon bébé d'1 an. Le souci, c'est que le propriétaire refuse catégoriquement d'effectuer les travaux nécessaires dans l'appartement et que de jour en jour, ça s'affaisse de plus en plus et que nous risquons un effondrement total ». **Couple avec enfants, Essonne.**

DE L'INCONFORT SANITAIRE À LA MAUVAISE QUALITÉ DES LOGEMENTS

D'après le recensement de la population 2018, 34 000 logements ne sont équipés ni de baignoire, ni de douche (dont 42 % sont situés à Paris et 15 % en Seine-Saint-Denis) et 250 000 logements possèdent une baignoire ou une douche mais dans une pièce non réservée (dont 28 % sont situés à Paris et 17 % en Seine-Saint-Denis). Ces logements regroupent 645 000 Franciliens, soit 5,4 % de la population. Cette proportion est de 6,6 % à Paris (140 000 parisiens concernés) et atteint 7,8 % en Seine-Saint-Denis (124 000 Séquano-Dionysiens concernés).

La notion de confort peut cependant être appréhendée plus finement par l'enquête Logement via une dizaine de critères plus qualitatifs (présence d'humidité, qualité de l'installation électrique, équipements de chauffage, état de la façade, exposition du logement…). Un logement est considéré comme « de bonne qualité » lorsqu'il ne présente aucun défaut sur l'ensemble des indicateurs de l'enquête. Est considéré « de qualité moyenne » un logement qui présente un ou deux défauts. Enfin, est considéré comme « de mauvaise qualité » un logement qui présente trois défauts ou plus. Selon la dernière édition de cette enquête (2013), 41 000 ménages franciliens vivaient dans des logements de mauvaise qualité (avec plus de trois défauts). Souvent financièrement fragiles, ils disposaient d'un revenu mensuel par unité de consommation (UC) inférieur de 41 % à la moyenne régionale. En ajoutant à l'absence d'eau courante, de douche, de toilettes intérieures, de coin cuisine ou de moyen de chauffage l'enjeu de la dégradation des façades, ce sont **462 400 Franciliens qui vivaient dans des logements présentant des inconvénients importants** [1], dont près de deux-tiers de locataires. Ces occupants locataires de logements dégradés font peu valoir leur droit à vivre dans un logement décent : moins de 1 % des contentieux locatifs engagés sont relatifs à la non-décence des logements [2].

[1] Les conditions de logement en Île-de-France - édition 2017 (d'après l'enquête logement 2013), IAU.
[2] En 2015, 326 assignations par des locataires relatives à la non-décence des logements pour 48 000 contentieux locatifs engagés en IDF.

L'HABITAT INDIGNE

L'attractivité de l'Île-de-France, la saturation des circuits du logement social et de l'hébergement ainsi que la pénurie de logements accessibles nourrissent une demande de logements toujours croissante. Une part des ménages fragiles trouve alors refuge dans un « sous marché » du logement, composé des segments les plus dévalorisés du parc privé, au prix de conditions d'occupation dégradées voire dangereuses. 3,6 % des résidences privées, plus de 141 000 logements, seraient ainsi potentiellement indigne.

Si certaines formes d'habitat indigne sont directement liées au manque d'entretien, de mise aux normes du bâti ou à la dévalorisation de l'environnement urbain, la part des dégradations liées à la paupérisation des occupants du parc, à la surexploitation ou à l'intensification de l'occupation de toutes formes de bâti a augmenté depuis le tournant des années 2010. L'habitat indigne francilien est ainsi de plus en plus protéiforme.

En effet, aux côtés des formes traditionnelles de dégradation du parc privé ancien dans les centres urbains, et de l'habitat isolé vétuste des zones rurales qui subsistent, des phénomènes plus récents ont émergé et se sont amplifiés. Ce sont par exemple la dégradation de très nombreuses copropriétés issues de l'urbanisation des Trente Glorieuses, la division pavillonnaire qui est l'illustration récente de la pénurie de logement et des effets d'aubaine que celle-ci peut créer chez certains propriétaires peu scrupuleux, ou encore l'occupation de locaux impropres à l'habitation (sous-sols, très petites surfaces, cabanons de jardin…). Plus récemment, certains élus ou habitants s'inquiètent également des malfaçons observées dans de nombreux logements récents, mis en service depuis moins de 10 ans [1].

Face à cette réalité et à l'urgence des besoins, les acteurs de terrain témoignent de moyens insuffisants, et pointent de nombreux obstacles : éclatement des circuits de décisions ; lenteur des procédure ; difficile relogement des occupants faute de solutions relais… Autre obstacle selon Nancy Bouché : *« la rotation importante au sein des services, notamment des collectivités locales, les nouveaux agents arrivent et ne savent rien des droits qui existent ou des circulaires existantes »*. Autant de freins qui maintiennent des ménages dans des logements dégradés pendant de longues années, au prix de lourds impacts sur leur santé et sur leur vie sociale et familiale.

L'INDICATEUR DE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE

Afin de mieux repérer et identifier le parc privé dégradé portant atteinte à la santé des personnes et à leur dignité, une méthode de repérage statistique a été mise au point par l'administration : le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI). Il est issu d'un croisement entre les revenus des ménages (sous le seuil de pauvreté Filocom soit 35 % du revenu médian) et le classement cadastral (logement de catégorie 7 et 8 – le plus dégradé,) dont la qualité des données disponibles est parcellaire, inégale et datée, et ne correspond pas toujours à l'état actuel des logements. Cette méthode permet d'approcher l'indignité à l'échelle de la section cadastrale avec une fiabilité tout à fait relative. 4 % du parc privé francilien, étaient estimés ainsi potentiellement indigne en 2017 (plus de 141 000 logements).

De plus, l'observation via le PPPI porte sur les résidences principales privées, et exclut de fait les logements de fortune, les habitations mobiles et les hôtels non soumis à la taxe d'habitation, le parc public, les logements vacants et les résidences secondaires. Par construction cet indicateur ne constitue qu'une approche statistique et non un recensement. La connaissance exhaustive de cet habitat indigne (logements insalubres, habitat présentant un risque d'exposition au plomb, habitat présentant un risque de péril, hôtels meublés dangereux) reste alors très difficile. De plus au-delà de leur repérage, pour être traitées les situations identifiées dépendent d'un signalement des occupants ou des acteurs locaux, ainsi que de décisions pour engager les procédures.

[1] Logements neufs en Île-de-France : pourquoi une telle épidémie de malfaçons ? Le Parisien, 26 janvier 2022

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE EN ÎLE-DE-FRANCE (PPPI)

	Nombre de logements PPPI	Part (%) du PPPI dans le parc privé total du département
Paris	51 993	5,7 %
Seine-Saint-Denis	27 066	6,9 %
Hauts-de-Seine	16 332	3,1 %
Val-de-Marne	14 981	3,6 %
Val-d'Oise	12 181	3,3 %
Yvelines	5 163	1,1 %
Seine-et-Marne	9 692	2,1 %
Essonne	3 660	0,9 %
Île-de-France	**141 068**	**3,6 %**

Source : Filocom 2017, d'après DGFIP. Traitement CD-ROM Anah – Calculs DRIHL SOEE Janvier 2022

LES LOGEMENTS INSALUBRES ET LES LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION

La lutte contre l'insalubrité des logements est organisée par le Code de la Santé Publique. Il s'agit d'une police spéciale du préfet qui se superpose à une police municipale. Les maires exercent une responsabilité en matière d'hygiène publique en application de leur pouvoir de police : à ce titre, ils ont à assurer l'application des règlements sanitaires départementaux (RSD) toujours en vigueur dans l'attente du futur décret « habitat » d'application de la loi de décentralisation de 1986. L'ordonnance du 16/09/2020, applicable aux arrêtés notifiés après le 1er janvier 2021, a instauré, dans un souci de simplification et de lisibilité, une nouvelle et unique procédure administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, avec un déroulement uniformisé. Elle est engagée par le préfet pour ce qui relève de la santé des personnes et par le maire ou le président de l'EPCI pour ce qui relève de la sécurité des personnes.

Le critère d'insalubrité est un critère de santé publique qui, par définition, ne concerne que les conditions de vie des occupants et donc les locaux ou immeubles utilisés à des fins d'habitation ; peuvent cependant être visés des terrains ou des locaux vacants, industriels ou commerciaux, créant de l'insalubrité pour les logements.

LES PROCÉDURES DE POLICES DE L'HABITAT

Procédures	Intitulé	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
L.331-26/ L. 511-11 CCH	Insalubrité irrémédiable	38	19	16	11	290	10	3
L.331-26/ L. 511-11 CCH	Insalubrité remédiable	289	255	236	254		198	158
L.331-26 /L.511-19 CCH	Danger imminent	59	66	86	51	51	47	72
L1331	Injonction plomb	Données non disponibles						370
L.1311-4/ L.1111-4 CSP	Danger sanitaire ponctuel	389	445	375	297	274	271	365
L.1331-22/L.511-11 CCH	Locaux impropres	264	278	272	262	260	196	268
L.1331-23 /L.511-11 CCH	Locaux surpeuplés	20	41	36	30	26	21	34
L.1331-24/ L.511-11 CCH	Locaux dangereux du fait de l'utilisation	2	41	36	38	36	50	2
L.1331-25/ L.511-11 CCH	Périmètres insalubres	0	0	0	22	0	0	0
Total		**1081**	**1131**	**1048**	**965**	**937**	**793**	**1 182***

* 812 hors injonctions plomb. **Source :** DRIHL, Bilan SRHH, 2022

Un millier de procédures de police administrative étaient engagées en moyenne chaque année en Île-de-France jusqu'à la fin des années 2010. Le nombre d'arrêtés baisse depuis 2018 et a atteint en 2021 son plus bas niveau en 10 ans, avec 812 arrêtés hors procédures plomb. Il n'a ainsi pas connu d'effet de rattrapage après sa chute en 2020 du fait de visites rendues difficiles par la crise sanitaire

Il faut noter que l'insalubrité est presque exclusivement envisagée par le prisme du parc privé ancien, avec des critères d'évaluation qui les visent implicitement. Pourtant, sur certains territoires la montée en puissance des signalements de présomption d'insalubrité dans des logements sociaux est constatée.

Autre figure de l'habitat indigne, les locaux impropres à l'habitation, dont font partie les micro-logements de moins de 9 m². **À Paris, on estime que près de 7 000 chambres de service avec une surface inférieure à 9 m² sont occupées à titre de résidence principale** [1]. Ces chambres généralement louées à prix d'or sont sans confort, parfois sans eau et sont situées dans des combles souvent mal isolées. En 2021, la Fondation, par le biais de son Espace Solidarité Habitat, a accompagné 57 ménages parisiens qui louaient des logements de moins de 9m², le loyer moyen demandé pour ces micro-logements était de 75 euros/m².

LES BÂTIMENTS OU ÉDIFICES MENAÇANT RUINE

La législation relative aux bâtiments menaçant ruine – qui ne sont pas forcément des immeubles d'habitation – est ancienne et codifiée aujourd'hui à la fois par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Il s'agit de textes relatifs à la sécurité publique, intéressant tous types de bâtiments ou édifices. Leur application relève de la police du maire et, en cas de défaillance, du préfet dans les conditions du droit commun. Cependant, aucun recensement des arrêtés de péril à l'échelle régionale n'est à notre connaissance disponible.

RISQUE SATURNIN : L'ÎLE-DE-FRANCE REPRÉSENTE LA MOITIÉ DES CAS

Les diagnostics liés aux risques d'accessibilité au plomb (qui cause des dommages irréversibles chez les jeunes enfants [2]) **ont connu une décroissance d'année en année en Île-de-France, passant entre 2015 et 2021, de 1 000 à 339** [3]. Sachant que cette baisse des diagnostics ne permet pas de conclure à une absence de risque, mais plutôt à une sous-estimation du phénomène, puisque la source de cette intoxication est difficilement identifiable et les contaminations non circonscrites au logement.

Selon Santé Publique France, 202 cas de saturnisme ont été recensés en Île-de-France (données 2018) soit 47 % des cas de saturnisme en France métropolitaine. En 2022, le directeur de l'ARS Île-de-France indique que près de 90 % des procédures engagées l'étaient à Paris et en petite couronne [4].

Dans son communiqué de presse de clôture de la Semaine internationale pour la prévention de l'intoxication au plomb d'octobre 2021, l'AFVS rappelle que si depuis 2006 des outils existent (CREP et carnet de santé [5]), ils demeurent souvent ignorés ou mal compris.

[1] FILOCOM 2013 : 6 758 résidences principales dont la surface est inférieure à 9 m².
[2] Depuis le 8 juin 2015, la déclaration obligatoire du saturnisme a changé, son seuil jusqu'alors de 100 microgrammes par litre de sang a été abaissé à 50 µg/l.
[3] Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021 - Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), DRIHL, Juillet 2022.
[4] https://www.leparisien.fr/societe/sante/saturnisme-infantile-lile-de-france-represente-la-moitie-des-cas-dintoxication-au-plomb-17-02-2022-G6TNXB2SJFEOTOGVAHZ5M5HWWE.php#xtor=AD-1481423553
[5] Le Constat de risque d'exposition au plomb doit être transmis pour toute vente ou location de logement construit avant 1949 et vérifier qu'aucun plomb accessible ne pourrait mettre en danger la santé des futurs occupants tandis que le carnet de santé des enfants invite désormais aux médecins à surveiller le risque de saturnisme chez les nouveau-nés au 9ème mois.

LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT RECEVANT DU PUBLIC NON CONFORMES AU RÈGLEMENT NATIONAL DE SÉCURITÉ

Un certain nombre d'établissements d'hébergement recevant du public – de type hôtel meublé – ne sont pas en conformité avec la réglementation nationale en matière de sécurité. En découle une véritable dangerosité qui multiplie les risques d'incendie autant que la probabilité de la survenance de victimes. Il est très difficile aujourd'hui d'avoir des données publiques sur le nombre d'établissements ayant reçu un avis défavorable de la commission de sécurité et qui devraient faire l'objet d'une obligation de mise en conformité. Outre le non-respect de la réglementation nationale en matière de sécurité, ces chambres d'hôtels sont potentiellement des logements non-décents, mais rarement comptabilisés en tant que tel. Pourtant, nombreuses sont les remontées de terrain dénonçant les conditions de vie dans les hôtels. **À Paris par exemple, 56 hôtels dont 19 vides ont fait l'objet d'un avis défavorable pour leur exploitation en 2020 contre 47 dont 20 vides en 2019** [1]. Sur le territoire de Plaine Commune, le Programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 identifie près de 2 800 chambres dans des hôtels de la première moitié du 20e siècle en mauvais état, aux installations insuffisantes et offrant des chambres de surface réduite, accueillant des travailleurs migrants isolés dans des conditions très insatisfaisantes.

LES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Le statut de la copropriété régit en Île-de-France plus de 110 000 ensembles immobiliers et trois millions de logements [2]**, soit les deux tiers du parc privé francilien et 85 % des logements à Paris.** Il tend à devenir le statut exclusif du parc privé (disparition des monopropriétés, recul de l'habitat individuel dans la production, etc.) et recouvre une grande disparité de situations, tant par la diversité des logements concernés, leur taille ou leur ancienneté, que par celle des dynamiques territoriales dans lesquelles il s'inscrit.

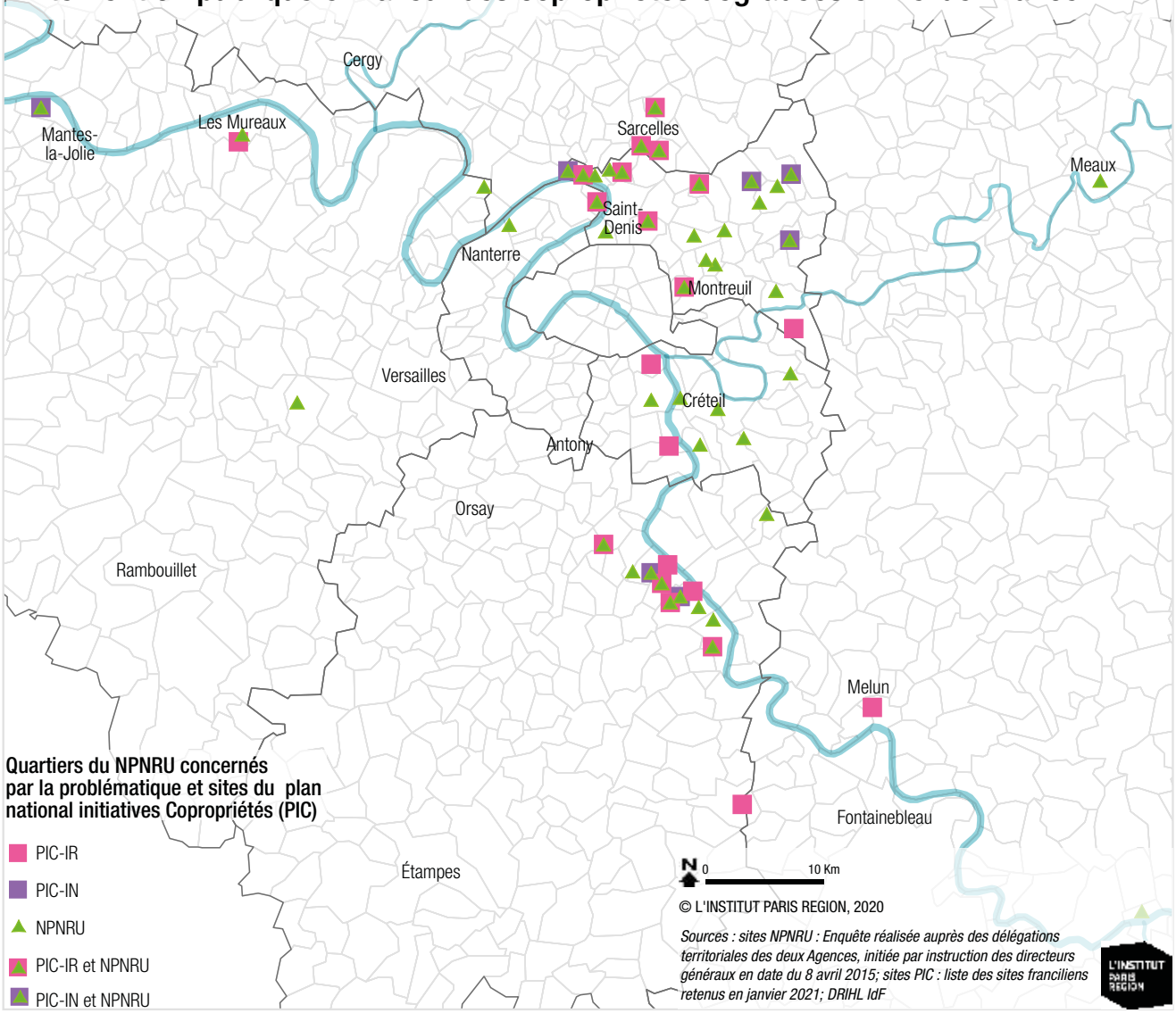
Dans une région au marché hyper tendu, marquée par l'engorgement de l'accès au parc social et l'extrême sélectivité du parc disponible, une partie des ménages les plus pauvres se tournent vers un parc refuge de copropriétés en situation de déprise du marché [3]. Progressivement identifiées par les acteurs publics, les situations de ces copropriétés fragiles sont diverses : copropriétés insalubres d'immeubles datant du XIXe siècle inscrites dans des marchés dévalorisés et composées en majorité de petits logements locatifs et sur-occupés ; copropriétés semi-récentes prises en ciseaux entre les besoins de rénovations lourdes et le remplacement des propriétaires en place par des ménages plus jeunes et plus endettés ; grandes copropriétés issues de la période d'urbanisation massive des années 1950-1960, aux normes techniques dépassées, aux coûts de fonctionnement décorrélés de la valeur du bien et des revenus de leurs propriétaires. **D'après une estimation de l'Anah de 2017, 19,4 % des copropriétés franciliennes seraient à fort potentiel de fragilité (24 371 copropriétés, soit 21 % des 114 253 copropriétés estimées fragiles en France).**

Une part importante des enjeux reste cependant immergée et difficile à repérer. Possédées par des bailleurs négligents, parfois frauduleux, ou par des propriétaires occupants trop modestes pour supporter les coûts ordinaires de maintenance, certaines copropriétés se fragilisent et se paupérisent à petit feu. Ces copropriétés « sur le fil », difficilement repérables, peuvent à tout moment basculer dans une spirale de précarisation. Par ailleurs, de nouveaux types de copropriétés fragiles apparaissent, encore mal connues : copropriétés récentes confrontées à des malfaçons ; micro-copropriétés issues de divisions pavillonnaires rencontrant des difficultés d'entretien, des conflits d'usage, etc.

Un nombre croissant de copropriétés franciliennes dégradées sont inscrites dans des dispositifs publics de traitement. En 2021, la région a ainsi consommé plus de 58,8 millions et 54 % des enveloppes nationales de l'Anah sur cette cible (46 % en 2020) et porté 59 % des objectifs nationaux de traitement de logements en copropriétés dégradée (56 % en

[1] Logement Parisien en Chiffres n°21.
[2] Filocom, 2015.
[3] Davy Anne-Claire, *Les multiples visages de l'habitat indigne en Île-de-France*, Note rapide, n°817, IAU IdF, septembre 2019.

L'intervention publique en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France



2020). En décembre 2021, 61 communes étaient couvertes par des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac), 4 Opérations de requalification de copropriété dégradées d'intérêt national (Orcod-IN) étaient engagées (Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes la Jolie/Val-Fourré et parc de la Noue à Villepinte) ; 39 PRU d'intérêt national et 13 sites PRU d'intérêt régional étaient identifiés comme porteurs d'enjeux majeurs en matière de copropriétés... Enfin, le Plan national Initiatives Copropriétés (PIC) compte en 2022, 9 sites franciliens d'intérêt national (4 Orcod-IN, les sites emblématiques des Pyramides à Évry, de la tour Oberursel à Épinay-sur-Seine, des Beaudottes à Sevran, du Val d'Argent à Argenteuil et des Lochères à Sarcelles) et 20 d'intérêt régional.

LES LOGEMENTS DIVISÉS OU EN COLOCATION VALANT DIVISION

Les acteurs de nombreuses communes témoignent d'une intensification spontanée de l'occupation de leur parc, qu'il s'agisse de leur tissu pavillonnaire ou de copropriétés investies par des bailleurs peu scrupuleux. Ils prennent conscience de ces divisions via ses impacts sur la gestion quotidienne des communes (croissance des effectifs scolaire, saturation de la voierie, augmentation des déchets collectés...). En Île-de-France, entre 2003 et 2013, le phénomène de la division aurait touché en moyenne une maison sur 180 ; et jusqu'à une sur 100 en Seine-Saint-Denis. À cette période, dans certaines communes de ce département, il aurait représenté jusqu'à 38 % de l'offre nouvelle de logements [1].

Selon les contextes cette intensification recouvre des processus très différents (extension, divisions internes des logements, nouvelles modalités de location en colocation, locations à la chambre...). Modes d'adaptation à la cherté des logements, elle peut recouvrir des processus vertueux et répondre à des besoins de densification et de diversification des usages. Mais dans certains territoires et tissus fragilisés, elle peut contribuer à aggraver les spirales de dégradation de leur parc privé en produisant des logements de faible qualité, voire indigne. La mise en œuvre des permis de louer et de diviser a ainsi rencontré un grand succès parmi les communes d'Île-de-France qui constatent ce phénomène et cherchent à en réguler la dynamique.

[1] DRIHL / CEREMA / Espacité, 2017.

LES « PASSOIRES » ÉNERGÉTIQUES

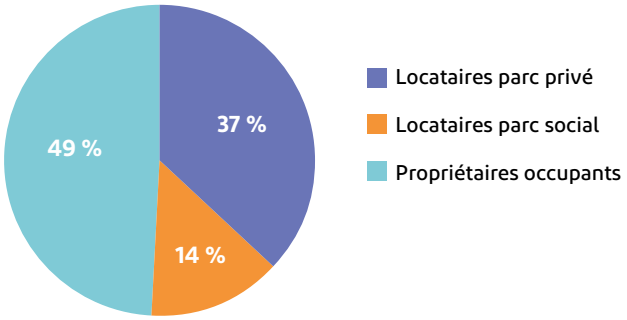
Le parc de l'ensemble des logements franciliens présente les plus mauvaises performances énergétiques de France. Les dernières données de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) font état de **1 225 420 passoires énergétiques en Île-de-France** (résidences principales classées F ou G) soit 23,6 % des résidences de la Région ou encore 24,2 % de la totalité des passoires énergétiques à l'échelle de la France métropolitaine. Ces passoires concernent à 86 % le parc privé et concernent pratiquement autant des propriétaires (49 %) que des locataires (51 %).

	Nombre de logements en milliers	Nombre de passoires en milliers (classe F et G)	Taux par statut
Location parc privé	1 486	469	31,60 %
Location parc social	1 206	172	14,30 %
Propriété	2 628	614	23,40 %
Total	**5 320**	**1 255**	**23,60 %**

Taux : 31,6 % des locataires du parc privé vivent dans une passoire énergétique

Source : Calculs Observatoire National de la Rénovation Energétique (ONRE)

OCCUPATION DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE



Selon la dernière ENL disponible (2013), **la vulnérabilité énergétique frappe 358 000 ménages en Île-de-France, soit 7,5 % des ménages franciliens** (deux fois moins qu'au niveau national) pour qui la facture de chauffage représente plus de 8 % du revenu. Cette part est très variable en fonction des territoires. En effet, la part des ménages vulnérables varie de 5,3 % dans les Hauts-de-Seine à près du double en Seine-et-Marne (9,9 %) et en Seine-Saint-Denis (9,3 %). Près des deux tiers des ménages vulnérables sont sous le seuil de pauvreté, et les ménages qui ont une dépense excédante 10 % de leur revenu sont à 90 % des ménages des 3 premiers déciles. Et puis, il y a toutes ces personnes qui ne se chauffent plus ou moins comme Monsieur B, suivi par l'ESH pour qui *« mon loyer est disproportionné pour mes ressources, il ne me reste que 300 euros par mois une fois payé mon logement. L'hiver, j'hésite à chauffer. J'ai réduit ma consommation au minimum ».*

Remplaçant les tarifs sociaux de l'énergie depuis 2017, le chèque énergie aide les foyers modestes à régler leurs factures de chauffage ou à rénover leur logement. En Île-de-France, ce sont plus de 858 000 ménages qui ont bénéficié de ce chèque d'un montant moyen annuel de 150€ en 2021 (près de 171 000 à Paris) [1], soit près de 17 % de l'ensemble des foyers fiscaux de la région (5 millions). Ces ménages vivent en très grande majorité sous le seuil de pauvreté, et sont locataires de leur logement.

DES SITUATIONS DE SURPEUPLEMENT DEUX FOIS PLUS FRÉQUENTES EN ÎLE-DE-FRANCE

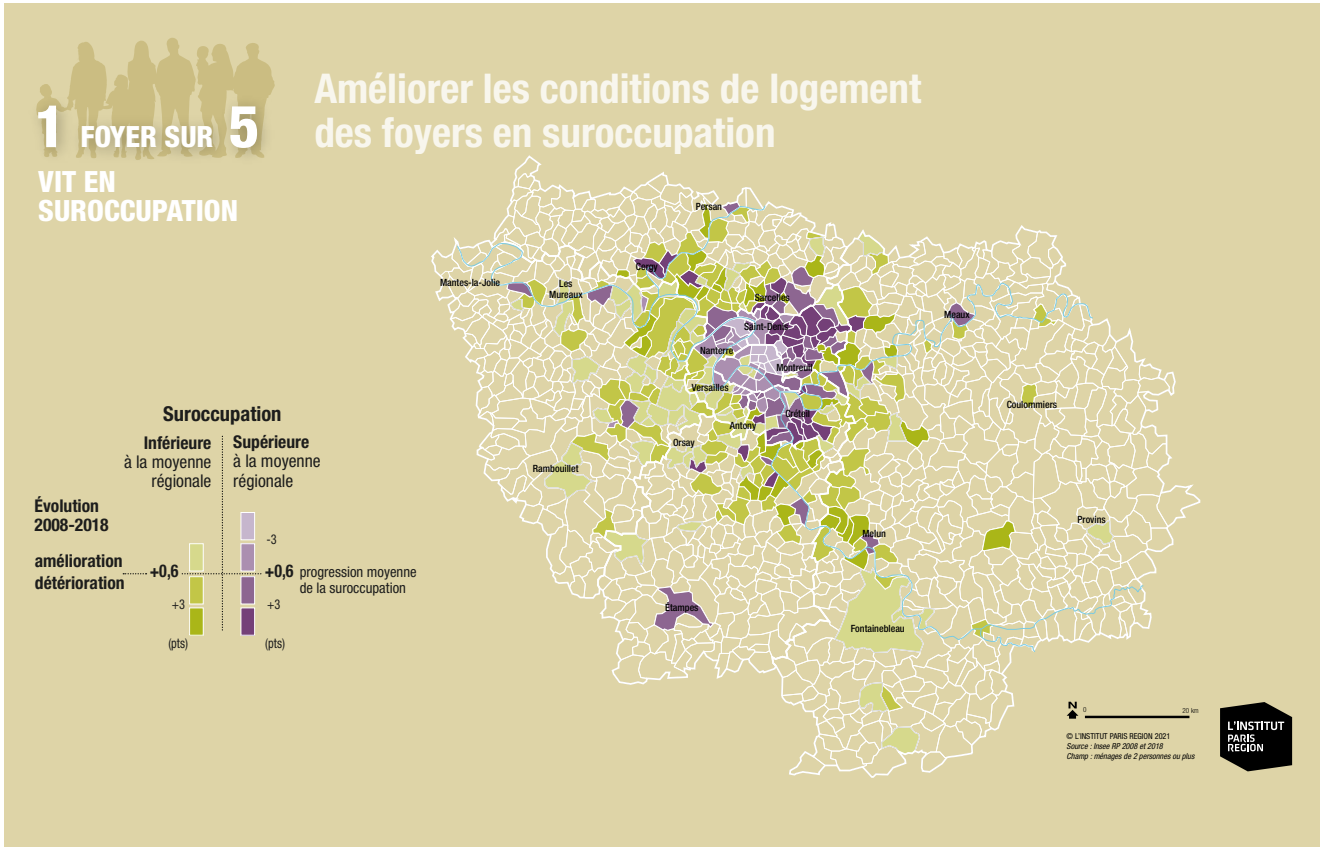
De 2008 à 2018, les situations de suroccupation ont progressé en Île-de-France [2] : 21,1 % des ménages sont concernés et 17,9 % des ménages des plus de deux personnes. Elles sont plus de deux fois plus fréquentes en Île-de-France qu'en France métropolitaine, où 9,6 % des ménages sont dans cette situation. Pour 18,4 % des ménages franciliens, il manque une pièce au logement (on parle alors de suroccupation modérée) et pour 2,7 %, deux pièces (suroccupation accentuée). Ces logements regroupent près de 2,7 millions de Franciliens, dont 2,2 appartenant à des ménages de plus de 2 personnes.

Dans la Métropole du Grand Paris, où se situent les logements les plus petits et où le prix de l'immobilier est particulièrement élevé, le surpeuplement concerne un ménage sur quatre (26,3 %). Paris et la Seine-Saint-Denis (respectivement un ménage sur trois et un ménage sur quatre en suroccupation) sont les départements les plus concernés. Par construction de l'indice, toutes les personnes seules vivant dans un studio sont considérées victimes de suroccupation, cas particulièrement fréquent dans la Métropole. Mais même en s'intéressant aux ménages composés de deux personnes ou plus (80 % des personnes en suroccupation), on constate que le cœur de l'agglomération reste très touché, et notamment en Seine-Saint-Denis où 28,4 % des ménages vivent à l'étroit (soit 10,5 points de plus que la moyenne régionale). Certaines communes dénombrent plus d'un ménage sur trois en suroccupation comme Aubervilliers (46 %), La Courneuve (42 %), Saint-Denis, Le Bourget (37 %) ou Stains (36 %).

En 10 ans (2008-2018), la suroccupation concerne 40 000 ménages supplémentaires. Cette progression (+ 7,2 %) est deux fois plus forte que celle des ménages (+ 3,7 %). À Paris et en Seine-Saint-Denis où les proportions de ménages en suroccupation étaient proches en 2008 (respectivement 27,4 % et 26 %), les évolutions ont été diamétralement opposées avec une baisse de 2,5 points à Paris et une hausse de 2,4 points en Seine-Saint-Denis, ce département devenant le département francilien le plus concerné par la suroccupation. Les couples avec enfant (48 % des ménages de 2 personnes ou plus en suroccupation) et les familles monoparentales (32 %) sont les plus touchés.

Ces chiffres donnent à voir les « solutions » dégradées de logements que des ménages modestes sont forcés à recourir : sous-locations, colocations, cohabitations contraintes… Ces réponses qui se sont largement développées dans le paysage de la location, correspondent à autant « d'arrangements » individuels, plus ou moins subis, et peuvent avoir des conséquences délicates au quotidien : exiger le renoncement pro-

[1] Préfecture de Paris avril 2021.
[2] Recensements de la population et « Vivre à l'étroit en Île-de-France, situation 2018 et évolution 2008/2018 » Institut Paris Région (étude à paraître).



visoire à certains projets (conjugaux ou familiaux), l'acceptation d'une occupation précaire…

FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS : DES CONDITIONS D'HABITAT ENCORE TROP SOUVENT RUDIMENTAIRES

Construits pour l'essentiel entre 1968 et 1975, les foyers de travailleurs migrants (FTM) visaient initialement à répondre aux besoins d'hébergement temporaire de travailleurs étrangers. Si beaucoup de ces personnes pratiquent des allers-retours dans leur pays d'origine, on trouve dans ces foyers de nombreux résidents âgés, restés en France le plus souvent pour des raisons de santé (après avoir fréquemment exercé des métiers difficiles), pour pouvoir bénéficier de leur retraite (quand ils n'ont pas de complémentaire santé), et qui restent dans le foyer où ils ont leurs habitudes de vie.

Au fil du temps, les conditions d'accueil en FTM sont apparues de plus en plus inadaptées aux besoins de leurs occupants (vieillissement du bâti et des équipements, surpopulation dans de nombreux FTM, sous-dimensionnement des sanitaires et des cuisines…), donnant lieu à des pratiques dangereuses (cuisines illégales, branchement illicite de nombreux appareils électroménagers dans les chambres…). Ce processus de dégradation a justifié le lancement d'un Plan de traitement en 1997, visant à la fois à réhabiliter les foyers vétustes (mise aux normes, production de logements meublés individuels et autonomes avec kitchenette et sanitaires…) et à les transformer en résidences sociales.

En Île-de-France, selon la liste établie par la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI), **en 2021 il restait 19 113 places en Foyer de travailleurs migrants (réparties dans 56 établissements) en attente de traitement** et de transformation en chambres individuelles. La mise en œuvre de ce plan, qui devait initialement se terminer en 2006, est très en retard sur l'objectif. En Seine Saint Denis, sur 45 foyers à traiter, une dizaine de chantier sont encore en cours et une quinzaine reste à engager, 16 ans après le terme prévu !

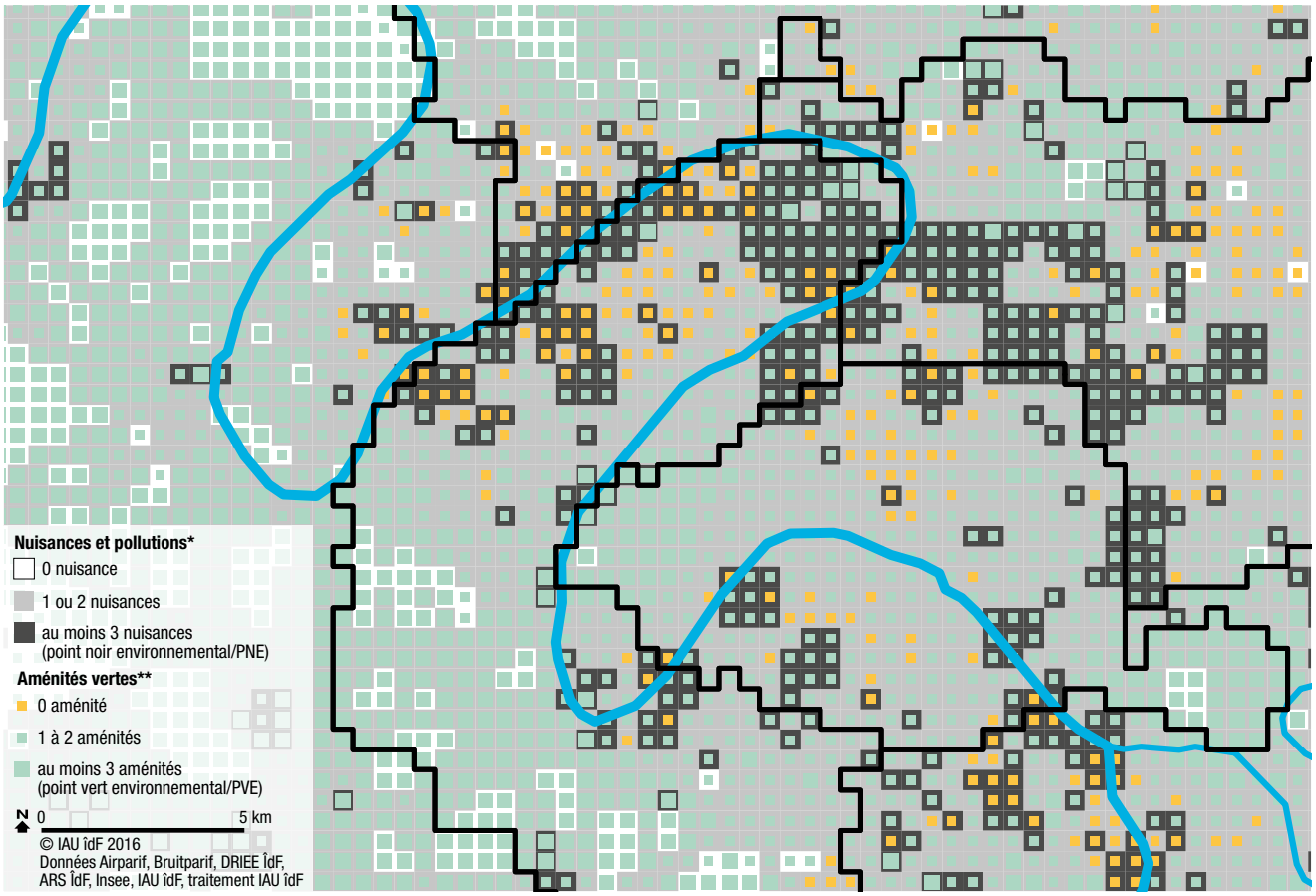
LES MÉNAGES CAPTIFS DE TERRITOIRES DE NUISANCES : LES INÉGALITÉS DE L'EXPOSITION AUX RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Selon Airparif malgré la baisse régulière de la pollution, « ***60 000 Franciliens restent exposés à des concentrations dépassant la valeur limite réglementaire française et européenne pour le dioxyde d'azote (NO2), le long des grands axes de circulation*** » avec des risques désormais connus sur la santé : asthme, maladies chroniques, réduction de la capacité pulmonaire, etc. Les mesures ont ainsi enregistré plus de 600 microgrammes par mètre cube (µg/m³) dans l'air au niveau de la porte de Saint-Mandé pour les dioxydes d'azote, pas beaucoup moins le long de l'A1 à Saint-Denis, et au-delà de 300 µg/m³ à Pantin sur la N2 alors que les seuils européens fixent 200 µg/m³ pendant les pics de pollution et 40 µg/m³ en moyenne annuelle (hors pics). [1]

La situation contrastée des territoires franciliens en termes de qualité de l'environnement et de cadre de vie reflète déséquilibres territoriaux et inégalités sociales. **13 % des Franciliens résident ainsi dans une zone cumulant au moins trois facteurs environnementaux négatifs** parmi les 5 nuisances que sont la pollution de l'air, le bruit, la pollution des sols, la pollution de l'eau distribuée ou encore les pollutions chroniques diffuses liées à l'activité industrielle (appelés « points noirs environnementaux ») [2]. Dans plus de la moitié (52 %) de ces zones, les ménages à bas revenus sont sur représentés. Et plus le nombre de sources d'exposition aux nuisances augmente, plus ces ménages à bas revenus sont surreprésentés (c'est le cas dans 75 % des PNE cumulant quatre nuisances et pollutions).

Confirmant le caractère socialement marqué des inégalités environnementales territoriales en Île-de-France, près de la moitié (48 %) des secteurs carencés en aménités vertes (offre en végétation, présence d'espaces ouverts, de jardins collectifs et offre en espaces verts et boisés ouverts aux publics) concentre également une surreprésentation de ménages à bas revenus [3]. Tandis que ces ménages sont à l'inverse sous-représentés dès que le nombre de ces aménités est supérieur ou égal à trois. **Les ménages les plus modestes sont ainsi à la fois globalement plus représentés dans les environnements multi-exposés aux nuisances, tout en bénéficiant moins de l'atténuation de leurs effets par la proximité d'aménités vertes.**

[1] Cité par Le Parisien le 2 mai 2022, « Grand Paris : malgré la pollution, pourquoi construit-on encore tout près du périphérique ? »
[2] Gueymard S., Laruelle N, « Inégalités environnementales et sociales sont étroitement liées en Île-de-France », Note rapide Institut Paris Région n°749.
[3] Gueymard, Laruelle. op cit.



* sur les 5 critères étudiés : la pollution de l'air, le bruit, la pollution des sols, de l'eau distribuée, et liée à l'activité industrielle ** sur les 5 critères étudiés : offre en végétation, présence d'espaces ouverts, présence de jardins collectifs, accessibilité de proximité à un espace vert et boisé ouvert au public, superficie d'espaces verts et boisés ouverts au public (ratio m²/hab. suffisant)

UNE PROBLÉMATIQUE EMERGENTE : LES OCCUPANTS DE LOGEMENTS NEUFS DE MAUVAISE QUALITÉ

Parmi les enjeux du mal-logement, un nouveau sujet émerge, inquiétant quant à sa portée future : la mauvaise qualité de la construction récente et le devenir des copropriétés constituées. Baisse des surfaces habitables, rigidité des plans et perte d'adaptabilité des surfaces aux usages qui contraignent les modes d'occupation. Malfaçons multiples qui peuvent avoir des conséquences dramatiques dans des contextes de copropriétés modestes en accession sociale. Fausses promesses de sobriété énergétique qui mettent en difficultés des accédants…

Une étude menée par IDHEAL [1], l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement, portant sur une cinquantaine d'opérations franciliennes a montré que **la qualité de la construction recule depuis 20 ans dans la région**. Elle cherche pour cela à caractériser cette qualité et à mesurer la capacité des logements à s'adapter aux besoins des usagers, afin de pouvoir être facilement appropriables d'un ménage à l'autre. Elle mobilise de nouveaux indicateurs comme le périmètre « meublable » ou la surface d'usage correspond à la surface totale affichée sur plan (m² SHAB), de laquelle sont déduits les espaces de circulation explicites (entrée, couloirs, dégagements). **Ses conclusions permettent d'objectiver plusieurs facteurs de perte de qualité : des surfaces qui ont perdus 10m² pour les T4 et 2,6m² pour les T3 livrés comparés à ceux réalisés avant 2010**, avec des séjours réduits et intégrant de plus en plus souvent la surface de la cuisine, elle aussi de plus en plus réduite, des chambres réduites au minimum, des espaces nuits resserrés rendant difficile la cohabitation avec de jeunes adultes ; des cloisons de plus en plus fines ; des espaces de rangement en voie de disparition ; des logements mono-orientés mal adaptés au changement climatique ; des espaces communs peu développés…

Autant de curseurs particulièrement marqués dans la production à destination des ménages accédants à la propriétés modestes. Ce contexte francilien inquiète sur le devenir des ensembles livrés ces dernières années, alors que certaines communes franciliennes observent déjà des copropriétés récentes en difficulté.

[1] https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/nos-logements-des-lieux-a-menager/92d5e4f260-1634809494/nos-logements-des-lieux-a-menager.pdf

Les difficultés pour se maintenir dans son logement

Perte d'emploi, diminution des ressources, séparation conjugale, rupture familiale : face aux aléas de la vie, des milliers de personnes sont fragilisées et se retrouvent en difficulté pour se maintenir dans leur logement. De l'impayé au surendettement, ces situations peuvent conduire dans les cas les plus graves à l'expulsion du domicile.

« Père de trois enfants dont deux souffrant de handicap, je vis actuellement avec mes enfants et mon épouse dans un petit appartement de 30m² en sous-location, je paye 1 000 euros plus les charges. Mes enfants partagent l'unique chambre du logement, pendant que moi je dors dans la pièce de vie. Il est certain que la cohabitation est difficile entre deux ados de 18 et 15 ans et la petite sœur de 9 ans, surtout au moment de faire les devoirs. La propriétaire qui me fait la sous-location, veut récupérer son appartement en urgence, pour faire des travaux. J'ai été reconnu prioritaire DALO en juin 2022. J'ai peur de me retrouver à la rue. » **Couple avec 3 enfants, Val d'Oise**

« Je suis autoentrepreneur et avec le Covid j'ai eu des difficultés pour travailler. J'ai une grosse dette de loyer et je n'arrive pas à reprendre le paiement de mon loyer. Je suis assigné le 5 juillet pour expulsion. Le mieux serait que je quitte Paris mais je vis très mal cette situation. » **Personne seule, Paris**

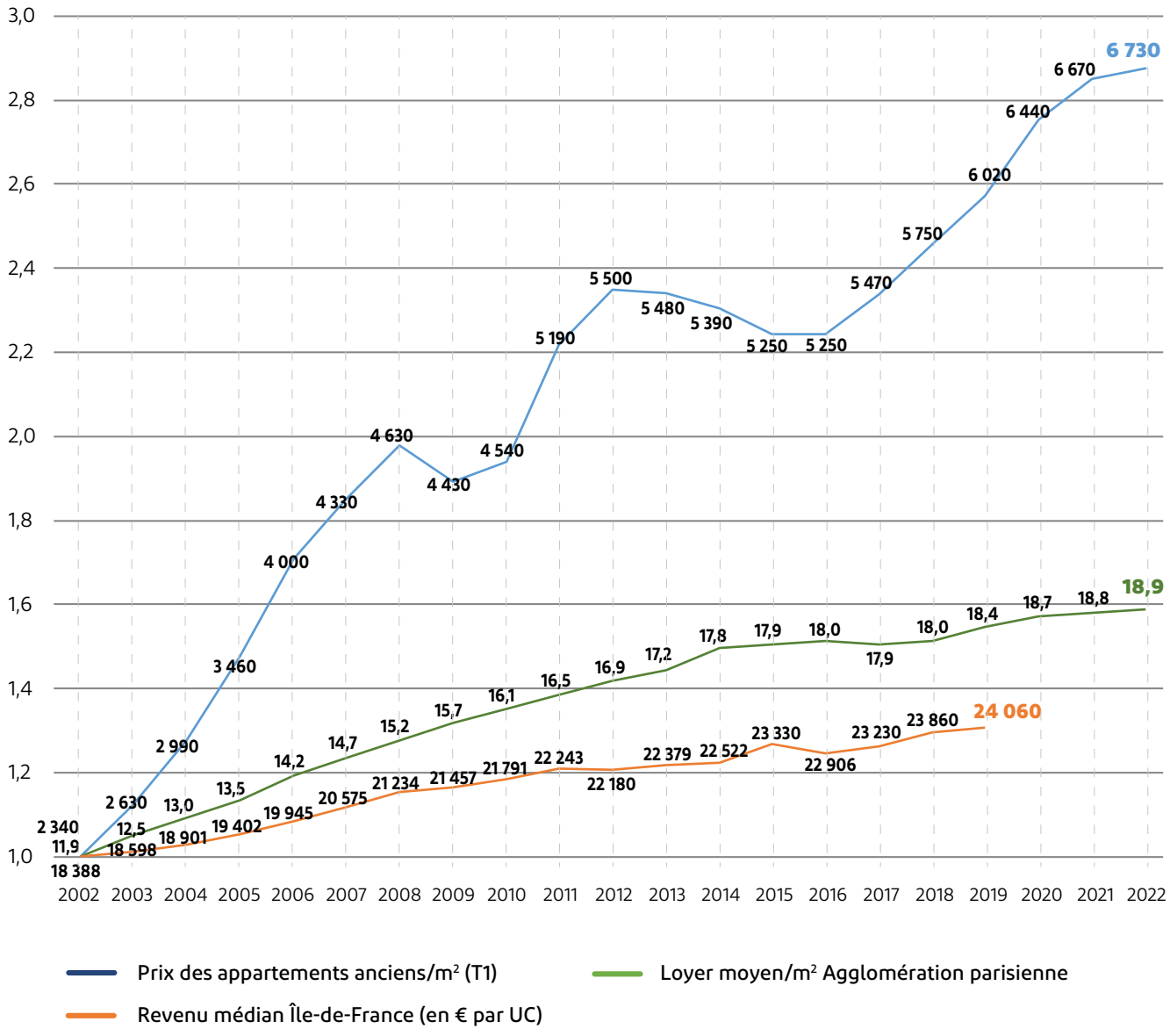
LA SITUATION TENDUE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Avec le renchérissement constant des prix de l'immobilier dans une majorité de territoires, l'accessibilité des logements du parc francilien ne cesse de reculer, à tel point qu'il devient non seulement compliqué pour certains ménages d'accéder à un logement adapté à ses besoins et souhaits de localisation, mais aussi de s'y maintenir. **En 2021, les prix immobiliers franciliens ont atteint dans le parc collectif près de 6 700 €/m² selon les données DVF. Ils ont ainsi progressé de près de 26 % depuis 2014 (+33 ,5 % à Paris).**

Sur la même période (2014-2021), l'augmentation des loyers franciliens du parc privé (toute ancienneté d'occupation confondue) **mesurée par l'Olap, a été un peu plus modérée que celle des prix immobiliers, passant de 17,6 €/m² à 18,8 €/m² (soit +6,8 %).** Cette augmentation est aussi plus homogène sur l'ensemble du territoire francilien ; les loyers parisiens (+8,6 % sur la période, de 22,1€/m² à 24 €/m²) ont ainsi moins augmenté en proportion que ceux de grande couronne (+9 %, de 13,4 €/m² à 14,6 €/m²). Les ménages souhaitant trouver un logement ou en changer dans le parc privé sont les plus pénalisés. **En janvier 2021, les nouveaux emménagés à Paris s'acquittaient d'un loyer 34 % plus élevé que celui des ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans.** L'Olap note cependant que les évolutions de loyers sont comparables entre les locataires dont le bail est en cours et ceux dont le bail est prorogé, ce qui signifierait que le renouvellement de bail n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle.

Concernant le parc social, en 2019, la situation de l'Île-de-France est aussi atypique, avec un loyer moyen de 6,8 €/m² de surface habitable (SH) quand il se situe dans une fourchette de 5,0 à 5,9 euros/m² de SH dans les autres régions. Selon les données RPLS, la hausse des loyers a cependant été moindre (+5,2 %) que dans le parc locatif privé, avec un loyer moyen pratiqué qui est passé de 6,51 €/m² en 2014 à 6,85 €/m² en 2020.

ÉVOLUTION DES PRIX ET LOYERS DES LOGEMENTS AU REGARD DE CELLE DES REVENUS DES MÉNAGES FRANCILIENS



Sources :
Prix : Chambre des notaires de Paris / Loyers : OLAP, Rapports annuels évolution des oyers de l'agglomération parisienne
Revenus : *2002-2006 :* INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages - © INSEE / *2007-2011 :* Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages / *À partir de 2012 :* Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS : UN EFFET MODÉRÉ MAIS RÉEL… ET UNE PREMIÈRE DIFFUSION EN ÎLE-DE-FRANCE

L'encadrement des loyers à Paris est de nouveau effectif depuis le 1er juillet 2019. Cette mesure se combine avec le décret annuel qui limite la hausse des loyers à l'IRL (sauf cas particuliers, comme la réalisation de travaux importants avant relocation).

D'après une étude de l'Observatoire des loyers parisiens (Olap) publiée en 2021 [1], 1 logement sur 10 loué non meublé après le 1er juillet 2019 entrait dans le champ d'application de l'encadrement (emménagement, hors renouvellement implicite) ; sur cet échantillon, 72 % des loyers respectaient la fourchette fixée et 26 % des loyers à l'emménagement restaient hors plafonds (28 % en 2019). Les observations de l'olap mesurent régulièrement un effet réel, même si modeste, de l'encadrement sur les loyers hors plafonds qui ont baissé de 3 % entre les deux semestres de 2019 et de 0,8 % entre 2020 et 2021. Ces observations rappellent cependant que les loyers dans la fourchette prévue continuent eux de progresser (+3,2 % entre 2020 et 2021) et la cherté des petites surfaces se maintient, avec des propositions de loyers dépassant les plafonds dans 6 logements de moins de 20 m² sur 10 (7 en 2019).

En 2021, selon le premier baromètre de l'Observatoire de l'encadrement des loyers à Paris [2] que lance la Fondation Abbé Pierre, **35 % des annonces publiées entre août 2020 et août 2021 dépassent les plafonds de loyer autorisés par la loi (c'est-à-dire dépassent de 20 % le loyer médian). Le dépassement est en moyenne de 196 € par mois**. Autant dire qu'il y a des marges de progression dans le respect de la loi et l'opportunité pour des milliers de ménages d'économiser environ 2 000 € par an.

La loi 3DS a prolongé ces dispositifs jusqu'en 2026, et de nouveaux territoires franciliens s'engagent dans cette expérimentation. En Île-de-France, 3 EPT et une commune ont demandé au ministère du Logement de pouvoir expérimenter l'encadrement des loyers, sur tout ou partie de leur territoire, dans les délais prévus par la loi Elan (source ministère). **L'encadrement des loyers est ainsi entré en vigueur à Plaine Commune en juin 2021 (9 communes) et à Est Ensemble en décembre 2021**. Les candidatures de Grand Orly Seine Bièvre et de la ville de Grigny n'ont en revanche pas été retenues par l'État.

S'il ne produit pas encore de baisse massive des loyers, notamment du fait des niveaux élevés déjà atteints à l'heure de sa mise en œuvre (jusqu'à 20 % au-dessus du loyer médian autorisé), l'encadrement semble produire quelques effets vertueux : écrêtement des loyers excessifs, mise en évidence du caractère abusif de certaines pratiques… C'est un premier acquis, mais l'encadrement doit être mieux approprié par les villes, qui doivent exercer leur pouvoir de contrôle et de sanctions des abus, communiquer plus massivement autour des droits des locataires.

Il doit l'être aussi et surtout par les locataires, qui doivent se saisir des outils de médiation et faire valoir leurs droits, pour devenir encore plus effectif. **En 2020, 20 020 nouveaux baux signés à Paris et 11 700 renouvellements de baux étaient non conformes à l'encadrement, mais seulement 0,6 % de ces 31 720 locataires ont saisi la Commission de conciliation ou le Préfet** (environ 15 contestations mensuelles, 180 par an). Selon une enquête du Monde en octobre 2021, 40 % des annonces de Plaine Commune proposaient des loyers abusifs, mais aucune demande de conciliation ni aucune saisine administrative n'avaient encore été engagées… L'application de l'encadrement des loyers sera-t-elle alors une nouvelle forme de non-recours ?

[1] https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/Bilan%20en%202020-resume.pdf
[2] https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/2021-fapdg_encadr-loyers-final.pdf

UN EFFORT FINANCIER DE PLUS EN PLUS IMPORTANT POUR LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Le taux d'effort des ménages accédants (c'est-à-dire la part du revenu consacré au remboursement de l'emprunt) a poursuivi sa hausse. En 2019, les accédants franciliens consacrent, en moyenne, 27,3 % de leurs revenus à se loger (selon l'Observatoire du Financement du Logement) et le **prix d'un logement représente 5,8 années de revenus**, soit près de six mois de plus qu'en 2013 (5,3 années), et 2,7 années de plus qu'en 1992 (3,1 années), soit **un doublement en un peu moins de trente ans**. La baisse historique des taux d'intérêt des crédits immobiliers, combinée à une hausse continue des durées d'emprunt (de 15,4 années en moyenne début 2004 à 21,0 années fin 2020), a permis aux ménages d'augmenter leur solvabilité et de s'endetter toujours plus, nourrissant en contrepartie la hausse des prix immobiliers. La région francilienne pèse à elle seule un peu plus de 27 % du total des encours français de crédit à l'habitat.

L'accès au crédit est plus que jamais une condition *sine qua non* de l'accession à la propriété et de nombreux ménages se trouve exclus de ce projet faute de pouvoir remplir les critères appliqués par les banques (taux d'effort, reste à vivre, stabilité de l'emploi…). La sélectivité de l'accession s'accroît avec des accédants disposant d'un revenu médian 2,2 fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Pour autant, ceux qui se lancent dans l'aventure sont de plus en plus contraints de s'éloigner : seule la moitié des accédants qui résidaient à Paris ont ainsi pu s'y maintenir. Face à cela, l'offre d'accession aidée recule : **entre 1973 et 2019, on est ainsi passé de 50 % d'accédants bénéficiant d'un prêt de l'État à 14 %, malgré l'élargissement du PTZ** qui se systématise lorsque les dossiers répondent à ses conditions d'accès (primo-accession notamment).

L'acquisition de leur résidence principale pèse toujours plus lourdement, et de plus en plus longtemps, sur les finances des ménages franciliens. Dans un marché de plus en plus sélectif, les inégalités s'accroissent, notamment générationnelles, et les dynamiques actuelles confinent alors certains ménages au sein du parc locatif (jeunes, familles monoparentales, ménages sans emploi stable…) et parfois dans des logements inadaptés à leurs situations.

LE SCANDALE DES EXPULSIONS SE POURSUIT

L'effort financier important demandé aux ménages franciliens pour se loger explique en partie la part importante des impayés dans la région. **D'après les dernières données disponibles en 2019, 41 535 ménages ont été assignés en justice pour des contentieux locatifs en raison d'un impayé, de validations de congés ou d'autres motifs, et 34 458 se sont vu signifier une décision prononçant l'expulsion.**

CONTENTIEUX LOCATIFS ET DÉCISIONS D'EXPULSION EN 2019

	Nombre de contentieux locatifs (assignations tout motif)	Nombre de décisions d'expulsions	Part des ménages présents ou représentés à l'audience
Paris	7 328	5 877	44,7
Seine-Saint-Denis	7 681	6 316	56,9
Hauts-de-Seine	4 602	3 696	39,1
Val-de-Marne	5 377	4 531	40,1
Val-d'Oise	4 057	3 819	44,6
Yvelines	3 371	2 748	40,4
Seine-et-Marne	4 409	3 716	41,4
Essonne	4 710	3 755	40,2
Île-de-France	**41 535**	**34 458**	**44,5**

Source : Ministère de la Justice – données 2019.

Depuis 2020 et le début de la crise sanitaire, ni le Ministère de la Justice, ni la DRIHL régionale ne communiquent de chiffres consolidés sur les procédures d'expulsion locatives et leur exécution par les propriétaires et les Préfectures. Cette absence de données, tant au niveau national que régional, interroge sur la volonté ou la capacité des acteurs à ériger la prévention des expulsions en priorité politique. Certes,

un certain nombre de mesures au niveau national a permis d'éviter la catastrophe annoncée. Citons le prolongement de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet en 2020 et jusqu'au 31 mai en 2021, l'abondement des Fonds de solidarité à hauteur de 30 millions d'euros ainsi que celui d'indemnisation des bailleurs privés à hauteur de 10 millions d'euros, ou encore les instructions ministérielles demandant aux Préfets d'éviter toute expulsion « sèche ». Mais l'**absence de données précises et consolidées au niveau régional, ne permet pas d'évaluer l'efficacité de ces mesures macro sur les parcours des personnes.**

ÉVOLUTION DU CONTENTIEUX LIÉ À L'EXPULSION LOCATIVE À PARIS (2019-2021)

	2019	2020	2021
Assignations	5 452	3 630	4 221
Commandements de quitter les lieux	3 310	1 802	3 072
Demandes de concours de la force publique	3 588	2 226	3 091
Concours de la force publique accordés	2 877	1 537	2 338
Expulsions	1 136	745	1 006

Source : Charte de la prévention des expulsions / DRIHL / ADIL 75

À Paris, les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ont pu se voir proposer une solution de mise à l'abri dans des hôtels, dans des conditions parfois très difficiles. Mais cette mesure était déjà en vigueur avant la crise sanitaire. En Seine-Saint-Denis en revanche, les associations de terrain ont fait remonter plusieurs cas d'expulsions sans solution de relogement ou d'hébergement, même pour des ménages reconnus prioritaires DALO, parfois avec des enfants mineurs ou en situation de handicap.

À Paris, le rythme des expulsions réalisées indique que les circulaires ministérielles n'ont eu que peu d'effet préventif puisqu'**en 2021, 46 ménages parisiens par semaine étaient expulsés avec le concours de la force publique, contre près de 37 en 2019**... Sur le millier de ménages expulsés à Paris en 2021, il est à noter que 170 étaient reconnus prioritaires et urgents à reloger au titre du DALO... Les données parisiennes nous renseignent également sur les contentieux selon le type de parc : en 2021, 2 367 assignations ont été adressées à des occupants du parc social et 1 854 à des occupants du parc privé. Les expulsions réalisées avec le concours de la force publique concernent cependant plus largement le parc privé (750 contre 256 dans le parc social).

En ce qui concerne la procédure judiciaire, il existe une très grande disparité dans le traitement des procédures d'expulsion pour impayés par les magistrats. À Paris, certains magistrats sont perçus comme plus sévères avec les locataires en impayés de loyer dans le parc privé... En Seine-Saint-Denis, par rapport à d'autres départements franciliens, les juges de l'exécution semblent plus enclins à accorder des délais pour quitter les lieux aux ménages en difficulté et en attente d'un relogement.

Depuis le lancement de la plateforme téléphonique de prévention des expulsions en 2018 par la Fondation Abbé Pierre, sans surprise, l'Île-de-France reste la première région d'où proviennent les appels (55 % en 2021). Sur cette dernière année, hors Paris, 32 % des appels franciliens provenaient de Seine-Saint-Denis, 19 % des Hauts de Seine, et 13 % du Val de Marne. Plus d'un tiers de ces ménages sont originaires de 22 communes, dont Saint-Denis, Montreuil, la Courneuve, Aubervilliers et Saint-Ouen, toutes situées en Seine-Saint-Denis, 1er département de France touché par le fléau des expulsions locatives.

ZOOM SUR L'ACTION DE L'ADIL 75 DANS LE CADRE DU TRAITEMENT DES COMMANDEMENTS DE PAYER

En 2021, l'ADIL 75 a contacté 1 778 ménages locataires du parc privé ayant reçu un commandement de payer. 31 % d'entre eux ont répondu, et 308 ménages ont pu être reçus. L'analyse des commandements de payer par les juristes de l'ADIL 75 montre que **pour 32 % des ménages reçus, les dettes réclamées peuvent être remises en cause… Ces sommes indues représentent 1 285 € en moyenne par ménage concerné !**

On y apprend aussi que :

- 32 % des ménages ayant reçu un commandement de payer sont salariés,
- 55 % des impayés de loyer sont liés à une baisse de revenus liée à l'activité professionnelle pour un tiers des dettes, les origines sont liées à la crise sanitaire,
- 60 % des ménages reçus ne sont pas suivis par un travailleur social.
- En termes de résultats, pour 36 % des ménages recontactés 2 à 3 mois après avoir été reçus, l'impayé est totalement soldé ou en voie de règlement.

La Fondation et les associations de terrain restent particulièrement inquiètes quant à un potentiel « effet boomerang » dans les années à venir, avec la **crainte d'une augmentation conséquente des expulsions qui n'auraient pu être réalisées en 2020 et 2021** du fait des allongements consécutifs de la trêve hivernale. L'année 2022 devrait donc marquer le retour « à la normale », c'est-à-dire à une situation inacceptable avec un haut niveau des expulsions locatives autour de 6 000 ménages. Le temps « gagné » par les reports de fin de trêve n'a manifestement pas été mis suffisamment à profit par les pouvoirs publics pour résoudre les situations et trouver des solutions par le haut en misant sur l'accompagnement et l'aller vers.

À plus long terme, la crise sanitaire pourrait produire pleinement ses effets dans les années à venir, avec des ménages déjà fragilisés socialement et économiquement qui ont vu leur situation financière s'aggraver, mais aussi des ménages jusque-là épargnés qui ont constitué pour la première fois une dette locative en lien direct avec la crise sanitaire (perte d'emplois, baisse de ressources, hausse des dépenses…). À titre d'exemple, **parmi les nouveaux ménages accompagnés à l'Espace Solidarité Habitat dans le cadre d'une procédure d'expulsion en 2021, 26 % ont une dette locative directement liée au Covid, ce pourcentage montant à 34 % s'agissant des locataires du parc privé.**

Or, situation inquiétante, **les différents dispositifs stratégiques et opérationnels de prévention des expulsions sont inégalement mobilisés (Chartes de prévention, commissions de coordination des actions de prévention des expulsions CCAPEX et FSL)**. Les Chartes de prévention des expulsions sont perçues dans certains départements comme des plans peu opérationnels en raison d'un manque de suivi et d'animation, souffrant d'un déficit de co-pilotage de la part des services de l'État et du Conseil départemental. À titre d'exemple, la Charte de Seine-Saint-Denis 2015-2021 n'a fait quasiment l'objet d'aucune rencontre partenariale ces trois dernières années afin de suivre la réalisation des actions prévues, la tenue des engagements des acteurs et la réalisation des indicateurs de résultats.

Dans les Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), l'examen des situations devrait permettre une réelle mobilisation collective de l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions. Or, en l'état actuel, les situations sont régulièrement étudiées sur la base d'informations non actualisées. De plus les préconisations formulées restent non contraignantes par nature et il n'est pas possible d'évaluer leur prise en compte par les acteurs auxquels elles sont destinées, ni leur impact sur la situation des ménages concernés. Enfin, la démobilisation d'un certain nombre d'acteurs est à déplorer, qu'il s'agisse

des institutions qui ne participent plus (ou que de manière très ponctuelle) aux CCAPEX, ou des travailleurs sociaux qui pour certains ne voient plus la CCAPEX comme un levier efficace de prévention des expulsions.

L'autre outil majeur de prévention est constitué par le Fonds de Solidarité Logement (FSL), dont les modalités d'attribution diffèrent également fortement d'un département à l'autre. À Paris, l'aide maximale peut atteindre 11 000 euros, tandis que le plafond est de 5 340 euros dans le Val-de-Marne. En Seine-Saint-Denis, le FSL peut prendre en charge jusqu'à 12 mois d'impayés. Par ailleurs, les conditions pour en bénéficier sont souvent draconiennes : il faut, a minima, avoir repris le loyer courant pendant au moins trois mois dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis, ce qui sort un nombre significatif de ménages en impayés du recours à cette aide. Les délais de traitement des demandes de FSL sont souvent supérieurs à deux mois, ce qui ne permet pas, par exemple, de l'utiliser au stade du commandement de payer afin de faciliter et d'accélérer le recouvrement des dettes et d'éviter *in fine* une décision d'expulsion.

À noter également un certain nombre de **dysfonctionnements repérés dans le parc social par l'Espace Solidarité Habitat** comme :

- le refus de signature d'un nouveau bail après l'intervention d'un FSL maintien dans les lieux (avec reprise de la procédure en cas de nouvelle dette qui se constitue),
- une durée de « mise à l'épreuve » illégale avant signature d'un nouveau bail dans le cadre des protocoles de cohésion sociale (parfois d'un an alors que la durée maximale est de 3 mois),
- des délais trop longs de relogement dans le cadre des FSL relogement qui aboutissent parfois à une annulation de la décision d'intervention du FSL ou au dépassement du plafonds d'intervention du FSL…

Les derniers dispositifs déployés (mise en place d'« équipes mobiles » afin de renforcer l' « aller vers », traitement des commandements de payer par les ADIL) sont encore trop récents pour évaluer leur efficacité dans l'amélioration des politiques de prévention des expulsions locatives.

Les associations font enfin remonter la plus grande difficulté à avoir accès à un travailleur social depuis la crise sanitaire. **Beaucoup de services publics continuent de fonctionner dans un mode dégradé avec des situations de manque de personnel qualifié** en lien avec une crise plus générale du travail social. Or, l'accès à un travailleur social est primordial pour permettre de déployer les différents dispositifs de prévention et d'actionner les aides financières potentielles.

19 500 PERSONNES SURENDETTÉES

En Île-de-France, 18 328 situations de surendettement ont été soumises à la Banque de France en 2021, concernant près de 19 500 personnes [1]. Au regard du poids de sa population, la région est moins touchée que d'autres, avec 184 situations recensées pour 100 000 personnes de plus de 15 ans contre 225 à l'échelle nationale. Au sein de la région, la géographie du surendettement ne reflète pas uniquement celle de la pauvreté, mais aussi les territoires de l'accession sociale à la propriété. C'est ainsi le département de Seine-et-Marne qui enregistre le plus fort taux de situations au sein de sa population (218 situations pour 100 000 habitants), suivi de la Seine-Saint-Denis et de l'Essonne (214 et 212 situations pour 100 000 habitants). En 2021, plus d'un Francilien surendetté sur deux vivait au-dessous du seuil de pauvreté (55 %). En 2020, 7 % des Franciliens exposés à la pauvreté et 4 % pour les personnes appartenant au halo de la pauvreté estimaient ainsi qu'ils ne pouvaient pas s'en sortir sans s'endetter (représentant environ 360 000 personnes) [2].

Le profil des Franciliens surendettés se distingue par une sur-représentation des actifs en emplois (43 % contre 34 % en France en 2021), dont une majorité d'employés et d'ouvriers (représentant respectivement 44 % et 15,5 % des ménages endettés de plus de 18 ans). Les familles monoparentales franciliennes sont parmi les plus touchées, représentant 24 % des ménages surendettés pour 11 % de la population. Enfin, l'endettement des Franciliens est plus élevé, avec une dette médiane de près de 21 200 € hors immobilier contre

[1] https://particuliers.banque-france.fr/sites/default/files/media/2022/02/07/suren2021_enquete-typologique.pdf
[2] Insee décembre 2021 Approche du halo de la pauvreté en Île-de-France.

un peu plus de 16 000 € en France. 38,6 % de l'endettement total en Île-de-France en 2021 est dû soit aux dettes immobilières (28,3 %) soit aux dettes liées au logement (10,3 %).

LE SURENDETTEMENT ET LES CARACTÉRISTIQUES DES DETTES LIÉES AU LOGEMENT (2021)

	Situations soumises au secrétariat de la commission de surendettement	Endettement médian (hors immobilier)	Personnes surendettées	Situations pour 100 000 habitants (personnes au-dessus de 15 ans)
Paris	2 611	22 049 €	2 718	141
Seine-Saint-Denis	2 472	20 805 €	2 771	218
Hauts-de-Seine	2 133	20 391 €	2 175	184
Val-de-Marne	2 214	23 220 €	2 429	212
Val-d'Oise	2 088	21 737 €	2 088	155
Yvelines	2 770	19 014 €	2 984	214
Seine-et-Marne	2 186	22 127 €	2 287	191
Essonne	1 877	20 560 €	2 021	191
Île-de-France	**18 328**	**21 168 €**	**19 473**	**184**

	Nombre de situations recevables	Part des situations concernées (%)*	Part de l'endettement global (%)
Dettes immobilières (crédit immobilier...)	1 695	10,1	28,3
Dettes de logement (loyers, charges...)	9 534	56,7	10,3
Dettes d'énergie et de communication	5 637	33,5	0,9
Dettes fiscales	4 568	27,1	6,1
Dettes à la consommation	12 686	75,4	35,2

Source : Banque de France 2021, enquête typologique 2021

* les dossiers peuvent cumuler plusieurs dettes

Les blocages dans les parcours résidentiels

Alors que les difficultés d'accès au logement sont de plus en plus aigües pour les ménages, la mobilité résidentielle est également de plus en plus contrainte, avec des effets collatéraux importants dans d'autres domaines (renoncement à un nouvel emploi, une formation, blocage dans les parcours de vie…). Désormais, il existe une nouvelle ligne de fracture entre ceux qui peuvent choisir leur logement et leur lieu d'habitation, et ceux qui ne le peuvent pas et se retrouvent parfois assignés à vivre dans des formes d'habitat dévalorisées et des quartiers dégradés.
Ce clivage est déterminant aujourd'hui dans un contexte d'urbanisme de plus en plus affinitaire, où ceux qui en ont les moyens paient (parfois très cher) leur entrée sur un marché convoité, se mettant ainsi à distance de ceux qu'ils ne veulent pas côtoyer. La situation est particulièrement difficile pour les ménages disposant de revenus modestes et pour les plus jeunes qui subissent plus fortement que d'autres une double crise : celle déjà ancienne de la dégradation du marché du travail et de la montée de la précarité et celle liée aux effets de la crise du logement.

« Voici 4 ans, depuis mon mariage, que je demeure dans l'appartement de mes beaux-parents, à Créteil. Depuis plus d'une année, il nous est demandé de quitter les lieux. Suite à l'épidémie de Covid 19, nous sommes restés faute de pouvoir chercher un appartement. Cependant, nous sommes informés que les propriétaires nous hébergeant quittent les lieux. Il nous est sommé de quitter les lieux, afin de permettre la location du bien. Aujourd'hui, je suis au pied du mur, sans porte de sortie. Mon épouse est mère au foyer, et moi étudiant. Je bénéficie d'une bourse ainsi qu'une pension alimentaire de mes parents qui me soutiennent ». ***Couple avec enfants, Val-de-Marne.***

« À la suite d'un accident, je ne marche plus. Je me retrouve handicapé sur un fauteuil roulant. Mon logement actuel est complètement inaccessible et inadapté à mon handicap, 21 marches à gravir, des portes d'accès intérieures infranchissables, l'impossibilité de circuler avec mon fauteuil roulant et avec un seul bras de valide, l'impossibilité également de bénéficier de l'accès à la salle de bains et aux toilettes, même avec de l'aide humaine, car le fauteuil ne passe pas ». ***Personne seule, Hauts-de-Seine***

UNE MOBILITÉ RESIDENTIELLE EN BAISSE EN ÎLE-DE-FRANCE…

La mobilité résidentielle a nettement baissé depuis la fin des années 1990 en Île-de-France. Alors qu'en 1999, la région se classait en 2ème position des régions les plus mobiles (avec 13,0 % de ménages franciliens ayant emménagé dans l'année), elle n'était plus que 11ème en 2013 (11,1 % de ménages mobiles). **En 2018, 11,3 % des ménages franciliens avaient emménagé l'année d'avant, classant l'Île-de-France en 8ème position parmi les 13 nouvelles régions.**

Derrière cette mobilité se cachent des situations très contrastées, avec d'un côté des ménages mobiles attirés par son bassin d'emploi et d'études ou quittant la région à l'heure de l'arrivée d'enfants ou de la retraite, et de l'autre des ménages franciliens qui eux se caractérisent par de très longues installations dans leur logement (si la moitié des ménages francilien réside dans son logement depuis moins de 9,5 ans, un quart d'entre eux au contraire y vit depuis au moins 20 ans)

PART DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT UN AN PLUS TÔT EN ÎLE-DE-FRANCE

1999	2006	2013	2018
13%	11,4%	11,1%	11,3%

© L'INSTITUT PARIS REGION
Sources : Insee, RP 1999, 2006 et 2013

… SURTOUT DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

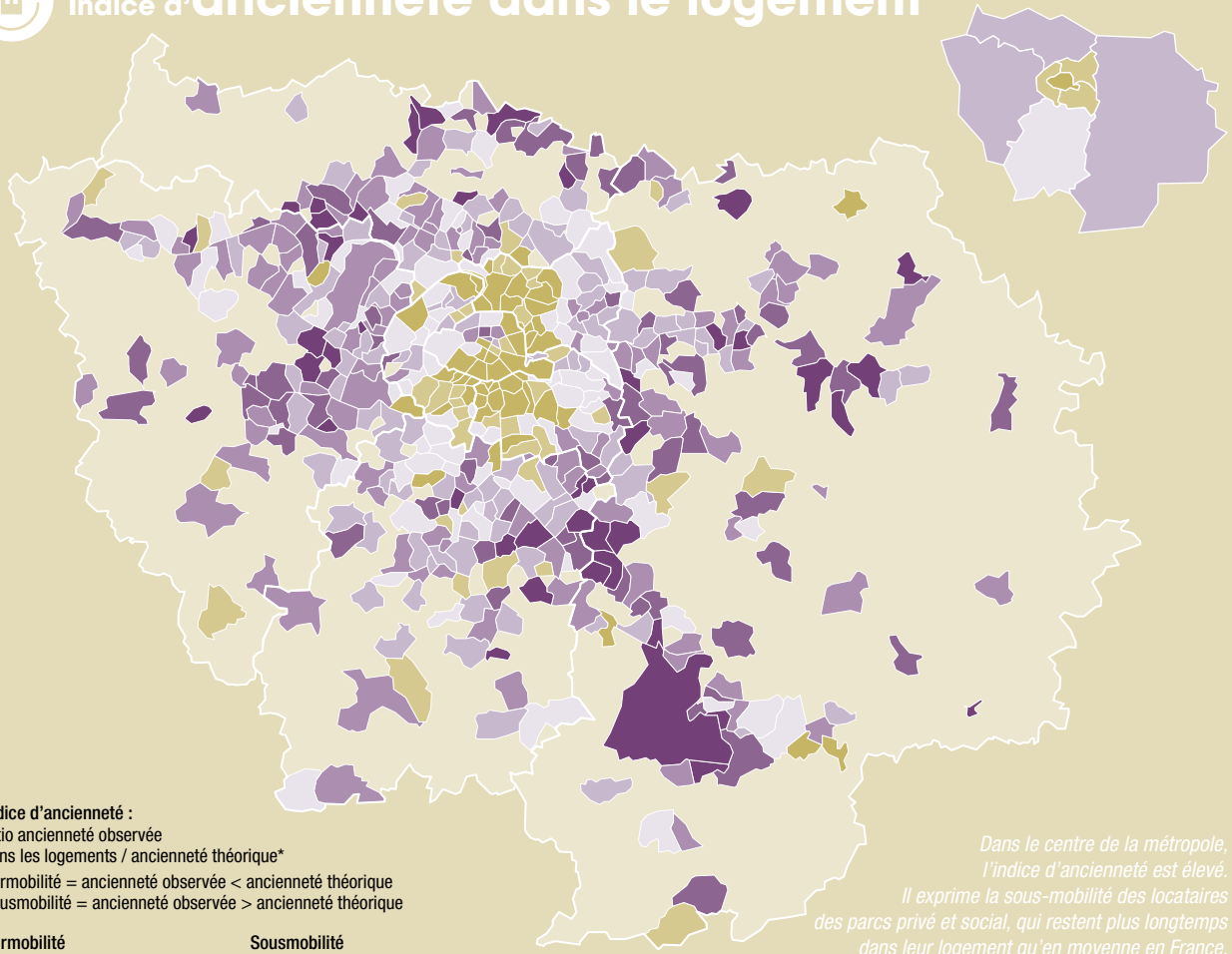
C'est dans le parc social que la mobilité a le plus reculé, du fait du vieillissement de son occupation et de manque d'alternative pour les ménages modestes : on compte 7,2 % de locataires emménagés depuis moins d'un an en 2018, contre 11,8 % en 1999 (-4,6 points). **Ce parc a ainsi perdu en partie sa fonction d'étape dans le parcours résidentiel des ménages, et est devenu plus fréquemment un parc d'installation durable**. Ce qui menace sa capacité à répondre à de nouveaux demandeurs : en Île-de-France, on compte un délai médian d'attribution de 26,2 mois et de 31,5 mois dans la Métropole du Grand Paris. En Île-de-France, 4,4 % des demandes actives en 2021 dataient de plus de 10 ans, et 18,8 % de plus de 5 ans. Dans ce contexte, nombreux sont les ménages qui se résignent à accepter la proposition de logement qui leur est enfin faite, même si elle ne correspond pas à leurs souhaits (quartiers peu attractifs, éloignement des transports ou du réseau social et familial…). À l'inverse, parfois, le ménage refuse la proposition, malgré les problèmes que cela induit (perte des droits ou gel de la demande), générant l'incompréhension du réservataire.

À noter que la diminution de la mobilité a été moins importante en ce qui concerne les autres statuts d'occupation. Le parc occupé en propriété (5,8 % de ménages mobiles en 2018) n'a vu son taux de mobilité, baisser que de 0,5 point en 20 ans. Il loge toutefois des ménages de plus en plus aisés (plus souvent cadres et biactifs, avec des revenus supérieurs à ceux des locataires). Le parc locatif libre (23,5 % de ménages mobiles en 2018) a vu son taux de mobilité baisser de 0,9 point en 20 ans. Central et bien localisé, il continue d'assurer un rôle fondamental d'accueil pour des jeunes décohabitants, ménages à la recherche ou changeant d'emploi, couples en formation ou se séparant, étudiants, etc., Cette capacité essentielle est néanmoins fragilisée, notamment dans les secteurs centraux, par le recul de l'offre au profit de nouveaux usages (location saisonnière, pieds à terre…).

… ET AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION

Au regard d'autres contextes régionaux, de multiples facteurs (comme son attractivité économique et intellectuelle, la jeunesse relative de sa population et la structure de son parc de logement, dense et urbain) contribuent à faire de l'Île-de-France une région de relative « sur-mobilité » résidentielle.

Indice d'ancienneté dans le logement



Indice d'ancienneté :
ratio ancienneté observée
dans les logements / ancienneté théorique*

Surmobilité = ancienneté observée < ancienneté théorique
Sousmobilité = ancienneté observée > ancienneté théorique

Surmobilité **Sousmobilité**

0,84 0,88 0,92 0,96 1 1,04

** L'ancienneté théorique moyenne dans les logements d'une commune est celle qui serait observée si les durées d'occupation dans les différents types de logement s'alignaient sur les niveaux observés en France (cf. encadré « Méthode »).*

Communes comptant moins de 900 ménages ou moins de 2 000 habitants

Dans le centre de la métropole, l'indice d'ancienneté est élevé. Il exprime la sous-mobilité des locataires des parcs privé et social, qui restent plus longtemps dans leur logement qu'en moyenne en France, conséquence des tensions sur le marché immobilier. À l'inverse, en grande couronne, l'indice d'ancienneté reflète une surmobilité des propriétaires, majoritaires dans cette zone.

N 0 10 km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021

Source : Insee, recensement 2016

L'INSTITUT PARIS REGION

Cette sur-mobilité « structurelle » est cependant limitée par la situation du logement dans la région. Ainsi si Paris est un des territoires franciliens où les ménages sont les plus mobiles (1/7), en raison de l'importance de son parc locatif privé (près d'un logement sur deux) et du nombre de petits logements (plus d'un logement sur deux est constitué d'une ou deux pièces), la mobilité observée y est en réalité inférieure de 5,6 points à la mobilité attendue pour une telle structure de parc[1]. Il en va de même pour les territoires de la métropole du Grand Paris où cette « sous-mobilité » est partout supérieure à deux points. En revanche, en dehors de l'unité urbaine de Paris, la mobilité des ménages est souvent proche, voire légèrement supérieure à celle attendue.

DES PARCOURS DE VIE FREINÉS, DES MÉNAGES CAPTIFS OU CONTRAINTS AU DÉPART

La baisse de la mobilité se traduit par une **perte importante de nouveaux logements disponibles chaque année** pour permettre à des ménages d'y emménager, ou d'adapter leurs conditions d'habitat à l'évolution de leur situation. Sur un parc de 5,2 millions de résidences principales en 2018, un taux de mobilité équivalent à celui de la fin des années 1990 aurait permis 110 000 emménagements de plus chaque année, soit bien plus qu'une année de construction (65 000 logements commencés en 2021). Un sondage Opinion Way illustre ces difficultés et montre que 57 % des locataires en Île-de-France (61 % en France) souhaiteraient être propriétaires de leur logement mais n'en ont pas les moyens : 41 % des locataires franciliens disent ne pas avoir suffisamment d'apport, 21 % considèrent qu'ils ne pourraient pas s'acheter assez grand et 13 % estiment que ce qu'ils pourraient s'acheter serait trop loin de là où ils veulent vivre…[2]

Face aux difficultés croissantes à trouver un logement en Île-de-France, les Franciliens sont ainsi nombreux à s'installer dans l'un des huit départements limitrophes de la région. Le solde de l'Île-de-France avec ces départements est déficitaire de plus de 19 000 habitants en 2018. Ces départs pourraient s'accroître à la faveur de la crise sanitaire et de l'attrait des Franciliens pour l'habitat individuel et la proximité avec la nature (avec toutefois un risque accru de vulnérabilité sur les factures logement et transports).

LES JEUNES, UN PUBLIC TRÈS FORTEMENT BLOQUÉ DANS SON PARCOURS

La jeunesse, temps des études ou de l'entrée dans la vie active, est devenue une période de plus en plus longue et incertaine, avec pour de nombreux jeunes des parcours d'insertion plus chaotiques et moins linéaires que ceux de leurs aînés avant l'accès à l'autonomie économique et résidentielle. Confrontés à un marché immobilier particulièrement cher et sélectif, **les jeunes Franciliens rencontrent des difficultés importantes à décohabiter, y compris avec un premier salaire, qui ne correspond souvent pas aux niveaux de loyers et aux garanties demandées par les bailleurs.** Globalement, en 2017, l'Île-de-France compte 70 000 jeunes de 18-34 ans de moins qu'en 2006, soit une baisse de 2,4 %, mais ils sont plus nombreux chez leurs parents et moins à avoir gagné leur autonomie. En 2017, 60 % des jeunes chômeurs franciliens (18/34 ans) vivaient ou revivaient chez leurs parents (9 points de plus en 10 ans). 28,6 % des jeunes nés en Île-de-France qui vivent chez leurs parents étaient au chômage en 2017, et 41 % occupaient un emploi précaire contre 17,6 % et 23 % de l'ensemble des jeunes nés en Île-de-France[3]…

[1] Ancienneté théorique d'occupation du logement La durée d'ancienneté moyenne dans un logement dépend de la structure du parc de logement, mais aussi des comportements de mobilité des occupants. Le parc de logement de chaque territoire a été découpé en 175 segments (issus des fichiers détails du recensement), selon le type de construction, la période d'achèvement (7), le nombre de pièces (5) et le statut d'occupation (5). Pour estimer la surmobilité ou sous-mobilité des occupants d'un territoire, l'ancienneté moyenne observée dans les logements a été comparée à l'ancienneté « théorique » qui serait obtenue en supposant que les durées d'occupation sont les mêmes qu'à l'échelle de la France métropolitaine pour chaque segment du parc. Cette ancienneté « théorique » ne dépend que de la structure du parc du territoire retenu. Si l'ancienneté observée est supérieure à l'ancienneté calculée, les ménages sont comparativement moins mobiles qu'en moyenne en France, et inversement.

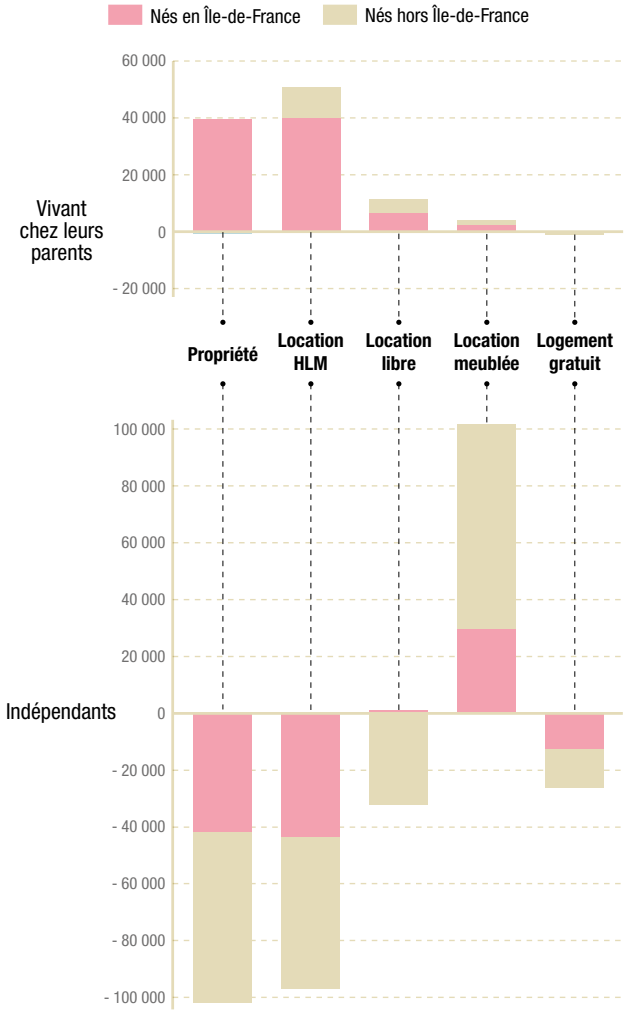
[2] https://www.leparisien.fr/immobilier/preter-100-000-euros-pour-acheter-un-logement-en-region-parisienne-l-ambitieux-defi-de-virgil-07-07-2020-8348634.php

[3] *Les jeunes Franciliens quittent de plus en plus tard le domicile parental*, M. Sagot, Les Franciliens, territoires et modes de vie, 2021 Institut Paris Région.

Le nombre de jeunes Franciliens (18/34 ans) vivant seuls a baissé de 8 % entre 2006 et 2017. Ils se tournent le plus souvent vers le parc locatif privé (41 % en 2017) notamment le parc meublé. Entre 2006 et 2017, le nombre de meublés occupés par les jeunes a ainsi doublé, en progressant de 102 000 unités au détriment de tous les autres statuts d'occupation.

COHABITATION PROLONGÉE DANS LE PARC HLM ET LE PARC EN PROPRIÉTÉ ENTRE 2006 ET 2017

Évolution des Franciliens de 18 à 34 ans selon le type de logement occupé



© L'INSTITUT PARIS REGION 2021
Source : Insee, recensements de 2006 et 2017

L'accès au parc HLM leur est tout aussi difficile. Selon l'ENL, en 1984, un locataire du logement social sur cinq en agglomération parisienne avait moins de 30 ans, contre moins d'un locataire sur 20 en 2013. Selon le recensement de la population, **en 2017, les ménages de moins de 35 ans ne représentaient que 16 % des locataires du parc social pour 24 % de l'ensemble des ménages**. En décembre 2019, 254 000 Franciliens de moins de 35 ans étaient en attente d'un logement social et 28 000 avaient bénéficié d'une attribution au cours de l'année (soit 1 attribution / 9 demandes, un ratio un peu plus favorable que pour les demandeurs plus âgés 1/10). C'est pour les moins de 25 ans que la situation était la plus difficile avec 15 demandes pour une attribution.

Face au recul de leur accès au parc ordinaire, de plus en plus de jeunes, actifs comme étudiants, se tournent vers des formes de logement spécifiques dédiées, résidence sociale, foyers de jeunes travailleurs. Des offres qui répondent à leurs besoins particuliers de mobilité, de petites surfaces et parfois d'accompagnement, mais qui peuvent offrir des niveaux de redevances très inégaux (d'une solvabilisation forte dans les logements-foyers à des produits privés aux redevances élevées). Cette offre s'est fortement développée dans les années 2010, rattrapant le retard de la région. Ce dynamisme se tarit cependant et les objectifs du plan « 60 000 places » (dont 20 000 devaient être produites dans la région), sont loin d'être atteints. **Depuis 2018, le nombre d'agréments de logements en résidence sociale pour étudiant oscille entre 2 000 et 2 500 par an, pour un objectif de 4 800.** La production de résidences sociales jeunes actifs est relancée en 2021, après avoir été quasiment stoppée pendant quelques années (813 agréments PLAI en RSJA et FJT, soit + 67 % par rapport à 2020).

Enfin, une part des jeunes doit se tourner vers des solutions d'hébergement. **Les 18-25 ans représentaient ainsi 14 % des effectifs accueillis sur des places d'urgence en CHRS** en février 2013 en Île-de-France. Signe d'une précarité grandissante chez les jeunes, un quart des SDF en France ont d'ailleurs entre 18 et 29 ans.

DES DIFFICULTÉS MARQUÉES POUR LES FAMILLES MONOPARENTALES[1]

En 2018, 19,1 % des familles franciliennes sont des familles monoparentales (elles représentent 607 000 ménages) La monoparentalité a augmenté de 22,4 % entre 2008 et 2018 (près de 111 000 familles monoparentales supplémentaires) au même rythme qu'en France métropolitaine. Les femmes restent très majoritaires à la tête de ce type de famille (82,9 % en Île-de-France), même si la proportion des pères dans cette situation tend à augmenter (17,1 % en 2018 contre 15,8 % en 2008).

Ces familles monoparentales présentent un risque supérieur de basculer dans la pauvreté. En 2018, leur niveau de vie est près de 25 % inférieur au niveau de vie médian francilien et elles sont 25,3 % à être en situation de pauvreté. Les personnes à la tête d'une famille monoparentale sont davantage exposées au chômage que l'ensemble des Franciliens (15,1 % contre 8,3 %), et les mères plus que les pères (15,8 % contre 11,9 %). Les familles monoparentales en situation de précarité sont confrontées à des obstacles et contraintes spécifiques qui réduisent leurs chances d'améliorer leurs conditions de vie et d'habitation. Les mères seules en particulier rencontrent davantage de difficultés à articuler vie professionnelle et vie familiale, à accéder au marché du travail lorsqu'elles ont la charge de jeunes enfants, et à accéder à un logement adapté à leur famille.

DES TRAJECTOIRES CONTRASTÉES POUR LES HABITANTS DES QUARTIERS EN POLITIQUE DE LA VILLE

En Île-de-France, 496 000 ménages résident dans un Quartier en Politique de la Ville (en 2013), ces quartiers se définissant par un revenu médian par unité de consommation inférieur à celui de l'unité urbaine d'appartenance[2]. Massivement logés dans le parc social (74 %), les ménages de ces quartiers sont en moyenne plus grands (2,72 personnes par logement contre 2,28 dans le reste de l'Île-de-France), pour des logements dont la superficie est plus petite (65,4 m² contre 75,5 m²). Il en résulte des conditions de surpeuplement marquées et une insatisfaction à l'égard des conditions de logement : **20 % des Franciliens habitant ces quartiers considèrent leurs conditions actuelles de logement insuffisantes ou très insuffisantes, contre 8 % hors QPV**, notamment en raison de la taille trop réduite du logement.

Outre le surpeuplement, les ménages sont davantage exposés aux problèmes de délinquance, de violence ou de vandalisme (24 % contre 6 % ailleurs en Île-de-France) et de bruit (42 % contre 31 % ailleurs en IDF). Les habitants des QPV, peu satisfaits de leurs conditions de logement et de vie dans le quartier, sont alors plus nombreux à souhaiter déménager. **Plus d'un ménage sur deux désire changer de logement, contre seulement 29 % des autres ménages franciliens**. Et pour autant, ils ne sont pas plus mobiles : 24 % ont emménagé depuis moins de 4 ans, une proportion identique à ce que l'on observe hors QPV. Une volonté de départ qui se confirme à travers les enquêtes menées auprès de ménages concernés par des projets de rénovation urbaine : *« Moins de la moitié demande désormais à rester dans le quartier, et il s'agit surtout des personnes âgées, quand plus du quart des ménages demande une autre commune, y compris en dehors de leur intercommunalité » (Christophe Noyé, Cabinet d'études Cf.Géo).*

[1] https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/Region-et-institutions/L-action-de-l-État/Cohesion-sociale-vie-associative-sport-et-jeunesse/Appel-a-projets-Lutte-contre-la-precarite-des-familles-monoparentales

[2] S. Beaufils, H. Joinet, F. Bertaux, P. Laurent, O. Wolber, V. Vicaire : Les trajectoires résidentielles des habitants des QPV, Note rapide Institut Paris Région-Insee, n° 860, juillet 2020 / Sandrine Beaufils, Hélène Joinet : Quartiers politique de la ville : conditions de logement et aspirations des habitants, Note rapide Société-Habitat, n° 806, avril 2019.

Parmi les ménages mobiles, un sur deux a quitté les quartiers en Politique de la Ville, notamment à Paris et dans les Hauts-de-Seine, tandis qu'en Seine-Saint-Denis et dans les Yvelines, cette proportion est plus faible. Les ménages qui déménagent au sein d'un quartier QPV, ou d'un quartier QPV à autre, sont plus modestes (avec un niveau de vie médian de 13 100 €) que ceux qui quittent ces quartiers (16 600€). Ce constat se vérifie pour tous les départements franciliens, pouvant générer des effets de concentration de pauvreté au sein de certains quartiers.

GENTRIFICATION ET RISQUES DE PÉRIPHÉRISATION DE LA PAUVRETÉ

Si origine et position professionnelle opèrent une segmentation territoriale, c'est en grande partie du fait de la mise à distance de certains territoires par les ménages les plus aisés. Depuis 1999, la présence de cadres se renforce dans les secteurs les plus aisés et mixtes, notamment dans l'ouest, et alimente un processus de gentrification dans les territoires modestes de proche banlieue au nord et à l'est de Paris. Dans les secteurs les plus aisés, 13 communes enregistrent entre 1999 et 2017 une croissance de plus de 10 points du nombre de cadres (+4pts en Île-de-France). À l'inverse, la part de ménages ouvriers/employés augmente dans les secteurs du nord est parisien alors que le nombre d'ouvriers baisse globalement en Île-de-France, attestant de l'exclusion croissante de ces ménages de Paris.

Quel que soit leur profil familial, les foyers à bas revenus qui déménagent s'éloignent davantage de leur ancien logement que les autres. Ils sont ainsi victimes en creux d'un processus d'éviction des territoires les mieux équipés[1].

Une centralité de plus en plus réservée aux ménages aisés… Au cours de la période 2000-2015, on constate une forte valorisation de la centralité parisienne par les cadres, qui s'implantent de plus en plus dans les secteurs mixtes centraux et certains quartiers de communes pauvres proches de Paris. La présence des cadres s'accroît nettement dans un quadrilatère qui part du secteur de Sartrouville à l'ouest des Hauts-de-Seine et s'étend jusqu'aux boucles de la Marne à l'est, en couvrant Paris et les communes à proximité de la capitale. L'enchérissement des prix de l'immobilier et des loyers exclut progressivement dans ces secteurs les catégories modestes du parc locatif privé ou en propriété. Cette valorisation du centre s'accompagne de phénomènes de gentrification dans des secteurs mixtes moins aisés (comme le quart nord-est de Paris, Les Lilas, Colombes, Malakoff ou Maisons-Alfort). Elle touche aussi des quartiers de communes plus modestes, voire pauvres, qui jouxtent Paris (comme Clichy, Saint-Ouen, Montreuil) ou un peu plus éloignées (comme Nanterre, Alfortville).

…et un accroissement des écarts de revenus entre quartiers de certaines communes du cœur de l'agglomération. Dans quelques communes pauvres, la gentrification de quartiers proches de Paris va à l'encontre de la trajectoire globale de la commune qui se paupérise (Pantin, Bagnolet, Romainville, Le Pré-Saint-Gervais, Bagneux, Villejuif). La pauvreté n'y recule pas en raison de la présence d'un parc social important, mais les classes moyennes sont progressivement remplacées par des plus aisées, conduisant à une accentuation des contrastes entre quartiers gentrifiés et quartiers de logements sociaux ou privés de faible qualité.

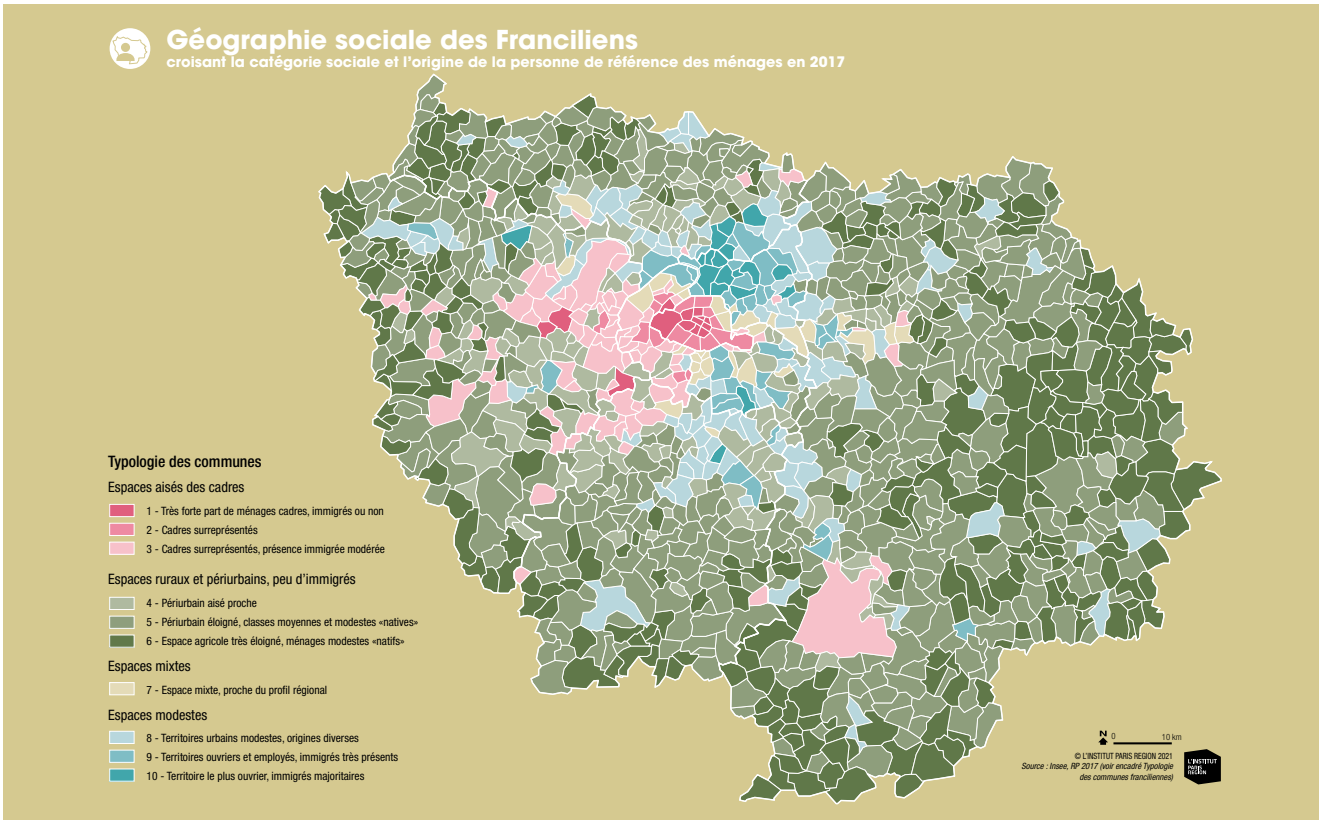
Une polarisation toujours plus marquée entre secteurs aisés et secteurs pauvres au cœur de l'agglomération. Parallèlement à cette consolidation des espaces aisés par enrichissement et diffusion de la richesse dans les territoires limitrophes un peu moins aisés, on assiste à une paupérisation absolue de secteurs urbains entiers. Dans 44 des communes parmi les plus pauvres de la région, où vivent 15 % des Franciliens, le revenu médian en euros constants a baissé entre 2001 et 2015. La concentration d'actifs peu qualifiés, plus exposés à la montée du chômage et aux emplois précaires, et l'augmentation des familles monoparentales (en lien avec l'importance du parc social) contribuent à la stigmatisation et à la détérioration des situations financières des résidents.

Des trajectoires de rattrapage dans certaines communes pauvres de grande couronne. Dans certaines communes pauvres, le revenu médian des ménages progresse davantage qu'en moyenne dans la région. Elles sont

[1] *L'espace social francilien à la croisée des origines et positions professionnelles*, in Les Franciliens, Institut Paris Région juillet 2021.

pour la plupart situées en grande couronne où la disponibilité foncière, la construction et les choix des types de logements nouvellement offerts sont des leviers forts de transformation sociale. On y trouve des communes en programme ANRU comme Meaux, Persan ou Mantes-la-Jolie. Dans d'autres territoires de banlieue, la massification de la pauvreté et la faiblesse des surfaces urbanisables y rendent la transformation sociale plus difficile. La proximité des secteurs valorisés du centre est alors un élément déterminant du changement social, comme le montrent les exemples de Clichy, Saint-Ouen, ou Alfortville. Il s'appuie sur des projets d'aménagement importants

Aux franges de l'agglomération, des espaces mixtes qui se moyennisent. Dans les espaces mixtes un peu plus éloignés du centre, de 15 à 30 km de Notre-Dame, situés entre les territoires modestes à pauvres du centre et la couronne périurbaine (hors cadran ouest), les niveaux de vie des résidents évoluent plus faiblement qu'en moyenne dans la région. Ils sont délaissés par les populations très aisées au profit des classes modestes et moyennes. La part des cadres dans les arrivées récentes tend à baisser, à l'exception de quelques communes. Au-delà, les évolutions dans le périmètre des anciennes villes nouvelles apparaissent très contrastées, témoignant de l'hétérogénéité croissante des territoires et des choix d'urbanisation. À la périphérie, les espaces péri-urbains (hors Yvelines) renforcent leur caractère « moyen ». Les cadres sont un peu moins nombreux à s'y installer, témoignant à la fois d'un recentrage de la construction et des emplois de cadre en Île-de-France, et d'une orientation de la construction vers un peu plus de locatif.



Partie 4 - L'action de la Fondation en Île-de-France

Les actions de la Fondation Abbé Pierre sont financées à 95 % par des dons, les legs et donations et le mécénat d'entreprises. Grâce à cette générosité, la Fondation préserve sa capacité à gérer en propre des lieux d'accueil (comme l'Espace Solidarité Habitat à Paris) et à soutenir des actions et projets des associations et opérateurs de la lutte contre les exclusions et le mal-logement.

En Île-de-France, la Fondation Abbé Pierre soutient en moyenne 150 à 200 projets par an pour un montant qui varie entre 3,5 et 5 millions d'euros (environ 20 millions à l'échelle nationale). Près de la moitié du soutien de la Fondation en Île-de-France est consacré au programme "Toits d'abord" qui contribue à la production de logements très sociaux dans la région. Les autres projets soutenus sont au profit des personnes fréquentant des accueils de jour ou des résidents de pensions de famille, relèvent d'accompagnement aux droits liés à l'habitat ou d'accompagnement des personnes en situation de bidonvilles, visent à améliorer les conditions d'habitat des gens du voyage, ou l'habitat des compagnons des communautés Emmaüs d'Île-de-France, ou sont en direction des habitants des quartiers populaires.

Si la majorité des soutiens concernent des projets associatifs, la Fondation Abbé Pierre vient aussi, ponctuellement, en aide à des particuliers pour payer les frais de justice à des locataires, la quote-part de propriétaires occupants pour réaliser des travaux dans leur logement, ou encore pour aider des Voyageurs à financer l'achat d'une caravane.

Ce soutien à l'action répond aux 3 enjeux suivants :

- Loger plus et mieux les plus modestes
- Prévenir et combattre les facteurs d'exclusion par le logement
- Construire une région équitable et accueillante

À noter qu'en 2020 et 2021, la Fondation Abbé Pierre a également répondu à des situations d'urgence en distribuant des chèques-service aux personnes fragilisées par la crise sanitaire et en soutenant les acteurs de l'urgence sociale via des fonds dédiés, pour un montant global de près 1,5 million d'euros sur ces 2 années.

Exemples de projets soutenus par la Fondation Abbé Pierre

SOUTIEN À LA PRODUCTION D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

À travers son programme « Toits d'abord », l'objectif de la Fondation Abbé Pierre est d'aider à l'émergence et la démultiplication de logements destinés à des personnes durablement exclues du logement ou éloignées du statut de locataire. Le soutien apporté consiste en une aide à l'investissement immobilier, pouvant aller jusqu'à 10 % du coût total des opérations. Les logements financés sont essentiellement portés par des associations : parfois issus d'initiatives citoyennes, ancrés dans la vie du territoire, ces acteurs de terrain connaissent bien les publics concernés et les partenaires locaux.

Le montant de l'aide de la Fondation est déterminé selon les caractéristiques et les besoins des projets, mais aussi selon leur convergence avec les objectifs du programme Toits d'abord : plus les opérations sont petites, plus elles s'inscrivent dans un marché immobilier tendu, plus le coût d'usage pour le ménage est maîtrisé, plus le soutien peut être important.

En 2021 et 2020, le soutien s'est concrétisé par l'attribution de **près de 2 millions d'euros de contributions financières en Île-de-France,** qui ont participé à la production de **174 logements en diffus ou en pension de famille** (sur un total de 916 logements soutenus au niveau national). Les opérateurs franciliens soutenus sont FREHA, Monde en Marge Monde en Marche, Prolog'UES SNL, AIPI, SNL 91…

À noter que **la Fondation Abbé Pierre et la Région Île-de-France ont renouvelé en 2021 une convention de partenariat pour une offre nouvelle de logements très sociaux en maîtrise d'ouvrage d'insertion**. Ce partenariat renouvelé pour 3 ans (2022-2024) permettra de poursuivre le développement d'une offre de logements accessibles encore largement insuffisante, en conjuguant les efforts du programme Toits d'Abord au soutien financier de la région, par un apport systématique et une subvention majorée.

42 pensions de famille soutenues en Île-de-France

Depuis près de 30 ans, la Fondation Abbé Pierre soutient l'ouverture et la gestion de Pensions de famille sur tout le territoire. Les Pensions de famille sont de véritables lieux de vie qui permettent à celles et ceux dont le parcours de vie a été chaotique, de renforcer leur confiance en eux, reprendre leur souffle et s'installer dans la durée. 42 projets de Pensions de famille ont été soutenus en Île-de-France, sur un total de 264 au niveau national (nb : l'Île-de-France compte 149 Pensions de familles au total).

En outre, des actions de formations, des temps d'analyse de pratiques et des regroupements d'acteurs sont organisés et proposés par la Fondation Abbé Pierre aux équipes gestionnaires dans le cadre d'un réseau national (composé d'une quarantaine de Pensions de famille dont 5 en Île-de-France).

SOUTIEN À DES MÉNAGES FRAGILES EN COPROPRIÉTÉ

Plan de Sauvegarde à Sevran : la Fondation vient en aide aux copropriétaires modestes

Dans le cadre d'un premier plan de sauvegarde (2014-2019), la copropriété « Chalands 1 » (66 copropriétaires) sur la commune de Sevran (Seine-Saint-Denis) a bénéficié d'une première phase de travaux. Dans le cadre du deuxième plan de sauvegarde financé par des subventions publiques (Anah, région, collectivité), des travaux de mise en sécurité des équipements communs et de rénovation thermique sont prévus. La société Ozone qui accompagne la copropriété, a sollicité

la Fondation Abbé Pierre pour aider **9 ménages copropriétaires occupants** à supporter leur **reste à charge pour des montants allant de 3 400 euros à 5 200 euros**. Parmi les copropriétaires aidés, des personnes âgées installées dans cette copropriété depuis le début des années 80 et qui ont maintenant de faibles ressources ne permettant plus de supporter cette seconde phase de travaux. Il y a également des couples avec enfants ou familles monoparentales encore en activité, qui ont saisi l'opportunité de devenir copropriétaire plus récemment mais qui (pour certains impactés financièrement par la crise sanitaire) ne peuvent plus supporter ce second reste à charge, contrairement aux travaux de la première tranche**.**

La Courneuve : Animation et accompagnement en direction des habitants de petites copropriétés fragiles

« Ma petite copro » est un projet animé par l'association AARMMI [1], la CLCV [2] et la sociologue Sylvaine Le Garrec. Ce projet est soutenu par la Ville de La Courneuve, Plaine Commune, la Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France. L'enjeu du projet est de **venir en aide aux petites copropriétés peu organisées, et peu ou mal gérées, avec un accompagnement innovant *par* et *pour* les habitants**, copropriétaires et locataires. Pour ce faire, une permanence physique a été inaugurée en avril 2022. Le territoire de la Courneuve compte environ 300 copropriétés dont les trois quarts ont moins de 20 lots (environ 200 copropriétés). 70 % des ménages dans ces petites copropriétés sont des propriétaires occupants. Parmi eux, bon nombre sont issus de communautés allophones, ce qui nécessite de définir de outils de mobilisation adaptés pour les sensibiliser aux enjeux complexes de la copropriété.

L'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS LIÉS À L'HABITAT EN ÎLE-DE-FRANCE (ADLH)

La Fondation soutient **13 associations franciliennes qui tiennent 30 permanences d'ADLH** (4 à Paris, 9 dans les Hauts-de-Seine, 7 en Seine-Saint-Denis, 6 dans le Val-de-Marne, 2 dans les Yvelines, 1 en Seine et Marne et 1 en Essonne). Ces permanences accueillent **entre 3 000 à 5 000 ménages par an.** Cet accompagnement aux droits liés à l'habitat ne s'inscrit pas dans un format prédéfini mais s'adapte au rythme de la personne accompagnée et au degré de complexité de sa situation. Il participe au décloisonnement des approches sociales, administratives et juridiques, et passe ainsi par une compréhension de l'ensemble des facteurs susceptibles d'alimenter le processus d'exclusion que vit la personne.

Au-delà de l'accompagnement juridique proposé aux personnes, le réseau ADLH contribue à faire avancer le droit en faveur des personnes défavorisées grâce à la jurisprudence obtenue, et à nourrir la réflexion de la Fondation sur l'évolution du mal-logement en Île-de-France.

À Saint-Denis : Une nouvelle permanence ADLH pour prévenir les expulsions locatives

Le département de Seine-Saint-Denis est le territoire francilien le plus touché par le fléau des expulsions locatives. En 2019, plus de 6 000 décisions de justice ont été rendues prononçant l'expulsion des ménages séquano-dionysiens. Plus de 43 % des ménages assignés au tribunal n'étaient pas présents ou représentés à l'audience. Afin de renforcer l'accès au droit sur ce territoire, la Fondation Abbé Pierre a décidé de développer une **permanence spécifique de prévention des expulsions en partenariat avec Interlogement 93 et la Ville de Saint-Denis**. Cette permanence a pour objectif de proposer aux Dionysiens-nes menacés-es d'expulsion, un accompagnement dans toutes les étapes de la procédure d'expulsion.

[1] Association Adultes Relais Médiateurs et Médiatrices Interculturels.
[2] Consommation Logement Cadre de Vie.

Grigny : Une permanence pour les victimes de marchands de sommeil

Pendant de nombreuses années, des bailleurs peu scrupuleux ont acquis à bas prix dans le cadre des ventes par adjudication, des logements à Grigny 2, deuxième plus grande copropriété d'Europe, afin de les louer à des prix prohibitifs à des ménages en situation de précarité. Certains n'hésitant pas à diviser les grands logements pour les louer ensuite à plusieurs ménages. Malheureusement, au regard de la fragilité des occupants et de la complexité des démarches juridiques, peu de ménages victimes de ces marchands de sommeil se saisissent de leurs droits. C'est pourquoi la Ville de Grigny, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Essonne Sénart et la Fondation Abbé Pierre ont décidé d'ouvrir une permanence sociojuridique dédiée à ces ménages captifs. Depuis janvier 2020, les ménages, orientés par la Ville, peuvent rencontrer l'équipe de l'association Nouvelles Voies qui a la charge de les accompagner pour faire valoir leurs droits (au regard de la suroccupation organisée par le propriétaire, des divisions illégales d'appartements, des travaux non effectués au titre du Règlement Sanitaire Départemental ou encore en cas de défaillance du bailleur pour assurer le relogement…).

LUTTER CONTRE LES SORTIES « SÈCHES » DES JEUNES PRIS EN CHARGE PAR L'ASE

L'Association d'Accès aux Droits des Jeunes et d'Accompagnement vers la Majorité (AADJAM) a été constituée en décembre 2018 afin de lutter contre les sorties « sèches », brutales, voire parfois illégales, des jeunes de l'Aide sociale à l'enfance. La Fondation Abbé Pierre soutient la permanence de l'association à Paris. L'AADJAM propose un accompagnement juridique, social et administratif pour résoudre les difficultés rencontrées par ces jeunes, souvent hébergés à l'hôtel sans accompagnement éducatif et pas scolarisés. L'association les forme tout au long de leur accompagnement (explication des textes de loi qui les concernent, ateliers d'accès aux droits…).

Concernant les jeunes encore pris en charge par l'ASE, l'objectif n'est pas de se substituer à l'ASE dans son devoir d'accompagnement des jeunes avant leur sortie (quand ils sont devenus majeurs), mais bien de faire respecter leurs droits le cas échéant (en les mettant en contact avec des avocats, d'alerter sur les dysfonctionnements et de saisir, si nécessaire, les autorités administratives et judiciaires afin de les sanctionner).

ACCUEILLIR ET ACCOMPAGNER LES PERSONNES LESBIENNE, GAY, BI, TRANS, INTERSEXE, QUEER (LGBTIQ) DANS L'HÉBERGEMENT

Avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre et de la Ville de Paris, la FAS Île-de-France a publié en 2021 le guide **« Accueillir et accompagner les personnes LGBTIQ dans l'hébergement »**, en partenariat avec Acceptess-T, ARDHIS, Basiliade, Le Défenseur des Droits, Espace Santé Trans, le Samu Social de Paris, et SOS homophobie. Ce guide pratique, à destination de toutes les personnes travaillant dans le secteur de l'hébergement, a pour ambition de répondre à certaines questions et certains besoins exprimés lors d'une étude menée en 2019-2020 [1]).

UN RÉSEAU DE 30 BOUTIQUES SOLIDARITÉ, DONT 6 EN ÎLE-DE-FRANCE

Les Boutiques Solidarité (accueils de jour) s'engagent à assurer à toute personne en difficulté, aussi longtemps qu'elle en manifeste le besoin ou le souhait, un accueil individualisé, non ségrégatif, respectant l'anonymat autour de principes essentiels : **l'accueil, l'écoute, l'orientation et l'accompagnement**. Des équipes constituées de salariés et de bénévoles offrent un lien quotidien, une médiation, soutiennent les personnes dans leurs démarches, les accompagnent, facilitent leur accès à la citoyenneté, co-construisent avec elles des réponses adaptées. Au niveau national, la Fondation Abbé Pierre soutient et anime un réseau de 30 Boutiques Solidarité, riche d'une diversité de projets et

[1] *Accueil et accompagnement des personnes LGBTIQ dans l'hébergement en Île-de-France.* État des lieux et préconisations. Mars 2020.

de pratiques ; 6 d'entre elles sont en Île-de-France : à Paris, Fontenay-sous-Bois, Créteil, Gennevilliers, Mantes-la-Jolie et Gagny.

En Seine-Saint-Denis, **la Boutique Solidarité de Gagny** est nichée dans une rue pavillonnaire à proximité du RER E. Elle reçoit environ un millier de personnes différentes par an. Le travail de l'équipe de cet accueil de jour ouvert toute l'année (sauf le 1er janvier) permet aux usagers de prendre une douche, laver son linge, laisser ses affaires au vestiaire, prendre son petit-déjeuner) ou son repas, bénéficier d'une domiciliation ... La boutique accueille beaucoup de personnes désocialisées, marginalisées, marquées dans leur histoire par des évènements traumatisants. Au-delà des prestations, la boutique propose une "reconstruction" physique et mentale (une vacation médicale et psychologique a lieu chaque semaine) Enfin, la BS de Gagny privilégie la mobilisation des personnes autour d'actions valorisantes afin que chacun retrouve le "goût de faire", comme avec l'atelier Théâtre ou lors de sorties culturelles.

ACTIONS EN SOUTIEN À DES PERSONNES MIGRANTES EN PRÉCARITÉ

Un habitat digne pour les personnes migrantes russophones en situation de précarité en Île-de-France

En Île-de-France, l'équipe de l'association Habitat-Cité travaille depuis des années auprès d'un public migrant originaire principalement des pays russophones de l'espace post-soviétique (Russie, Ukraine, Moldavie, pays du Caucase, Asie centrale) et de Roumanie. La grande majorité d'entre eux sont en procédure de réexamen ou de recours de leur demande d'asile. Ainsi, **Habitat-Cité accompagne de nombreux déboutés qui tentent d'obtenir un titre de séjour après de longues années passées en France.** Leur situation de logement est souvent difficile : hébergement d'urgence pour certains (réfugiés ou demandeurs d'asile), à la rue, dans leur voiture ou en squat pour ceux qui n'ont aucune autre alternative... À ces difficultés s'ajoutent d'autres problématiques comme une méconnaissance du français, des problèmes de santé et de handicap, une absence de ressources et parfois des discriminations. La Fondation Abbé Pierre renouvelle, depuis plusieurs années, son soutien à cette association pour lui permettre de poursuivre ses actions en matière de suivi administratif et juridique en vue de favoriser l'accès au logement ou à l'hébergement, et pour défendre les droits des occupants vivant en squat.

Permanences et orientation sociale des personnes exilées » de l'association THOT

Basée à Saint-Denis, l'association THOT (Transmettre un Horizon à Tous) a pour objet de **mettre en place une structure d'apprentissage certifiant du Français Langue Étrangère (FLE) pour les réfugiés vivant en Île-de-France.** Thot se trouve au début du parcours d'inclusion des personnes exilées et représente souvent le tremplin du premier hébergement au premier emploi. L'association place au cœur de ses préoccupations un suivi effectif et complet dès l'arrivée des étudiant.e.s. grâce à des professionnels spécialistes du droit des étrangers et de l'accompagnement social et psychologique pour les personnes exilées. Le logement est l'un des obstacles qui précarise les étudiant.e.s, beaucoup se retrouvent en errance et cela compromet leur apprentissage. La permanence oriente également les étudiants vers des partenaires associatifs et institutionnels dans un réseau tissé depuis 5 ans. Au travers de ces orientations, la permanence sociale cherche à pérenniser les suivis sociaux et administratifs des étudiant.e.s afin de sécuriser leur parcours après leur passage chez Thot. En 2022, la Fondation Abbé Pierre a décidé d'apporter son soutien à cette association.

Scolarisation et formation des enfants et des adolescents éloignés de l'école avec l'association l'Ecole Enchantiée

En 2021, la Fondation Abbé Pierre a décidé d'apporter son soutien à l'association « l'Ecole enchantiée » qui s'est donné pour objectif de sortir les familles de la précarité et de l'exclusion sociale, en construisant une insertion basée sur la scolarisation et la formation des enfants et des jeunes adultes. L'association s'adresse aux **jeunes en âge d'être scolarisés et qui sont très éloignés de l'école (non francophones, non scolarisés antérieurement).**

L'équipe de bénévoles et salariés intervient principalement auprès des **familles en bidonville ou en squats situés en Seint-Saint-Denis.** Chaque semaine les enfants de 10 à 16 ans bénéficient d'une demi-journée d'atelier artistique et d'une demi-journée de préparation à l'école. Pour les jeunes de 16 à 21 ans, l'association propose des stages d'immersion professionnelle, des groupes de paroles et un suivi individualisé post-stage pour accompagner le jeune dans son parcours professionnel.

AGIR AVEC LES HABITANTS

À Créteil, le café socio-culturel « El Kawa des seigneurs » accueille les seniors

En 2021 et 2022, la Fondation Abbé Pierre a soutenu le projet de l'association **Filles et Fils de la République qui a ouvert un café social et solidaire « El Kawa des Seigneurs » à Créteil pour les personnes de plus de 55 ans**. Ce lieu d'accueil et de sociabilité est ouvert à toutes et tous au sein du quartier des Sarrazins. Les activités proposées sont multiples (café, ludothèque, permanence d'accès aux droits et d'accompagnement aux démarches administratives, atelier nutrition et repas partagés…), et les évènements quasi-gratuits (débats, sorties, activités sportives et culturelles) permettent à toutes et tous de « mieux vieillir ». L'idée de ce lieu a émergé dans la rencontre avec les habitants durant le premier confinement. En effet l'association a fabriqué grâce au volontariat d'une soixantaine de couturières plus de 9 000 masques pour répondre à l'urgence, et cet élan de solidarité a permis de lever le voile sur la condition de certains séniors, dans un grand dénuement et surtout un isolement social.

À Trappes, les « Mamans du cœur » agissent avec les habitants et les familles logées par le 115

L'association « Les Mamans du cœur » de Trappes crée du lien entre les habitants et les institutions publiques dans le but de participer à la vie du quartier Jean Macé. En impliquant les habitants, l'association est devenue un facilitateur à l'intégration en tant qu'acteur de la vie sociale locale. Aujourd'hui l'association compte environ 70 bénévoles impliqués dans **l'organisation d'actions citoyennes avec les habitants et dans l'accompagnement des familles en grande précarité** (familles logées par le 115 dans les hôtels environnants du quartier Jean Macé et familles roumaines installées dans les bois autour de Trappes). Dans cette action de mise à l'abri des familles dans des hôtels, les « mamans du cœur » ou des jeunes issus de différentes villes de l'agglomération s'occupent, à tour de rôle, de la distribution de la nourriture aux personnes. L'association est aussi présente pour répondre aux demandes des personnes (scolarisation des enfants, accès à des activités de loisir…), pour prévenir les conflits entre personnes hébergées et gestionnaires, entre personnes hébergées elles-mêmes… Enfin, l'association organise des manifestations festives et solidaires avec les habitants des hôtels (barbecue, sorties à la base de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines) pour leur faire connaître leur environnement. En 2022, la Fondation Abbé Pierre a décidé d'apporter son soutien à cette association.

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ADLH : Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat

AHI : Accueil d'Hébergement et d'Insertion

ALUR (loi) : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AORIF : Association Organismes de logement social Région Île-de-France

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

ASE : Aide Sociale à l'Enfance

AVDL : Aller Vers et Dans le Logement

BOP : Budget Opérationnel de Programme

BRS : Bail Réel Solidaire

CADA : Centre d'Accueil pour Demandeur d'Asile

CAES : Centre d'Accueil et d'Examen des Situations

CAF : Caisse Allocations Familiales

CAL : Commission d'Attribution des Logements

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Centre Communale d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CHU : Centre d'Hébergement d'Urgence

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CILPI : Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées

CNPA : Conseil National des Personnes Accueillies et/ou Accompagnées

COMED : Commission de Médiation

CRHH : Comité Régional Habitat et Hébergement

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

DAHO : Droit à l'Hébergement Opposable

DALO : Droit Au Logement Opposable

DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

DVF : Demande de Valeur Foncière

ELAN (loi) : Evolution du logement, de L'Aménagement et du Numérique

ENL : Enquête Nationale Logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France

EPT : Etablissement Public Territorial

ESH : Espace Solidarité Habitat

FAP : Fondation Abbé Pierre

FJT : Foyer Jeune Travailleur

FSL : Fonds Solidarité Logement

FTM : Foyer Travailleur Migrant

HCLPD : Haut Comité au Logement des Personnes Défavorisées

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HUDA : Hébergement d'Urgence pour Demandeur d'Asile

IGAS : Inspection Générale des Affaires Sociales

IML : Intermédiation Locative

LDA : Logement d'Abord

LEC : Loi Egalité et Citoyenneté

LLI : Logement Locatif Intermédiaire

LLS : Logement Locatif Social

LTECV : Loi de Transition Energétique pour une Croissance Verte

MGP : Métropole du Grand Paris

MNA : Mineur Non Accompagné

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OA : Organisme Agréé

OFPRUH: Observatoire Francilien des Personnes à la Rue et Hébergées

OFS: Organisme Foncier Solidaire

OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

PADA : Plateforme d'Accueil pour Demandeur d'Asile

PIC : Plan Initiative Copropriété

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMHH : Plan Métropolitain Habitat et Hébergement

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

PTZ : Prêt à Taux Zéro

QPV : Quartier Prioritaire de la Ville

RPLS : Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux

RSA : Revenu de Solidarité Active

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

RSJA : Résidence Sociale Jeunes Actifs

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SIAO : Service de l'Intégration, d'Accueil et d'Orientation

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France

SNE : Système informatique National d'Enregistrement (des demandes de logement locatif social)

SRHH : Schéma Régional Habitat et Hébergement

SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain

STH : Service Technique de l'Habitat

SYPLO : Système Priorité Logement

ULS : Usufruit Locatif Social

ZAN : Zone Artificialisation Nette

ZEN : Zone Emission Nette

ZUS : Zone Urbaine Sensible

Être humain !

FONDATION
Abbé Pierre

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 Paris

Téléphone 01 55 56 37 00
Télécopie 01 55 56 37 01

AGENCE RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

78/80, rue de la Réunion - 75020 Paris

Téléphone 01 44 64 04 40
ile.de.france@fondation-abbe-pierre.fr

fondation-abbe-pierre.fr