



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Habitat social en Occitanie – Midi & Pyrénées

L'accès au logement social

Contexte et perspectives

*Fédération des acteurs de la solidarité
Commission Hébergement-Logement
6 février 2020*



Qui sommes-nous ?

L'USH Occitanie m&p association loi 1901 créée en 1974 pour représenter le mouvement Hlm en région et les organismes de logement social.

Le Conseil d'Administration réunit les 4 familles d'organismes HLM : Coopératives, ESH, OPH et SACICAP.

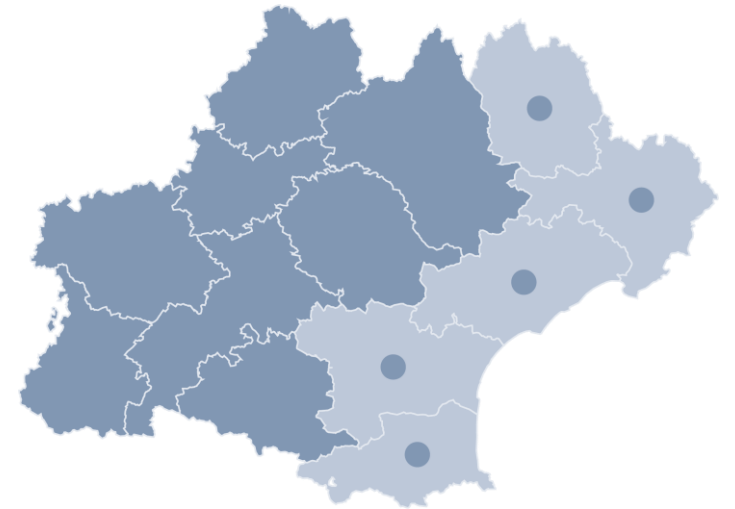
L'USH Occitanie m&p est cofondatrice de l'association Habitat Social en Occitanie pour assurer un dialogue régional avec les partenaires institutionnels.

Une équipe de 7 collaborateurs :

- Une directrice
- Une assistante de direction
- Deux chargés de missions : politiques patrimoniales et politiques sociales
- Trois chargés de missions thématiques : fichier partagé de la demande, mission clauses sociales, sécurité.

41

Adhérents
organismes de
logement social



▲ Intervention de l'USH Occitanie m&p



Nos missions

- Représentation locale du mouvement Hlm, des OLS et la participation aux politiques locales de l'habitat
- Animation professionnelle et diffusion d'information réglementaires, techniques et professionnelle sur les thématiques prioritaires pour le logement social
- Communication et lobbying au service du logement social
- Garantie d'une cohérence régionale.

Le pilotage technique permet une approche territoriale et une réactivité thématique.

Représenter les
OLS

Animer
l'interorganismes

Assurer un appui
professionnel aux
OLS

Produire de la
connaissance

Communiquer



Généralités

Contexte et évolutions

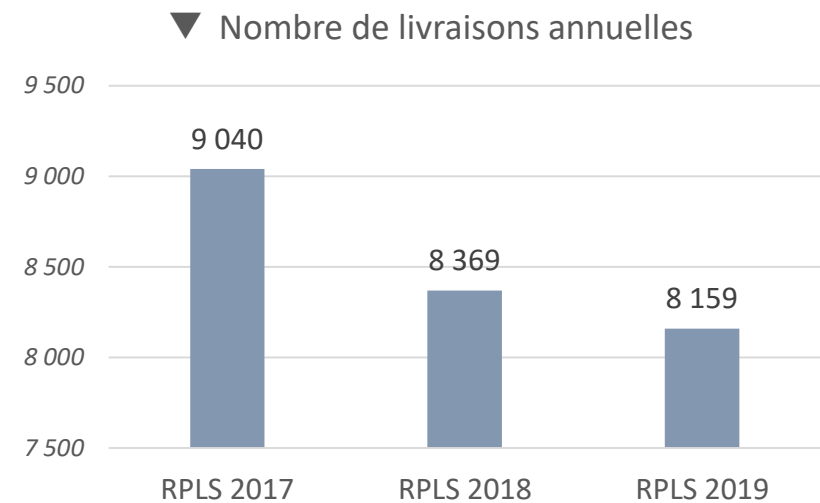


Le logement locatif social en Occitanie

L'offre de logement

(source : USH Occitanie m&p, RPLS 2019)

- Au 01.01.19, **293 681 logements** locatifs sociaux en Occitanie
- **25 568 logements locatifs sociaux livrés ces 3 dernières années** mais avec une tendance à la baisse constatée sur la même période.
- **Environ 11 000 agréments délivrés en 2019** dont près de 30 % à des logements PLAI.



La demande et les attributions

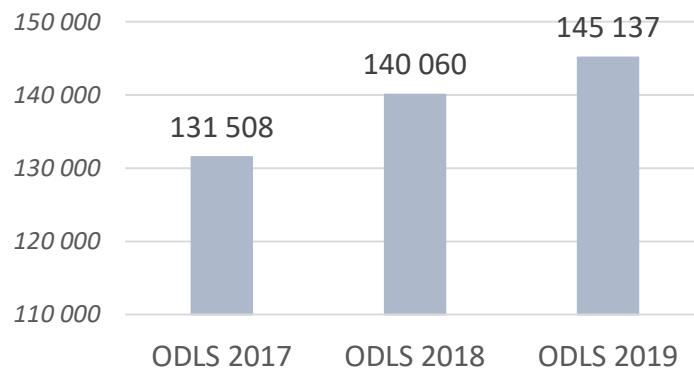
(source : USH Occitanie m&p, Profil de territoire Occitanie 2019)

- Une demande locative sociale qui augmente depuis de nombreuses années.
- Un volume d'entrées dans les lieux qui se maintient sur la période.
- Des territoires de pression locative en particulier autour du littoral et des grandes agglomérations.

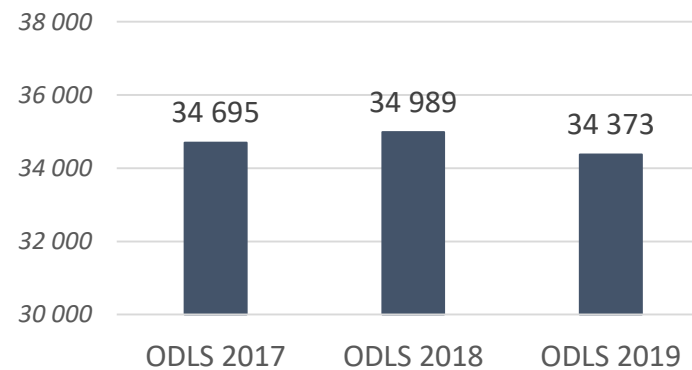
30 %

des demandeurs
sont déjà locataires
du parc social

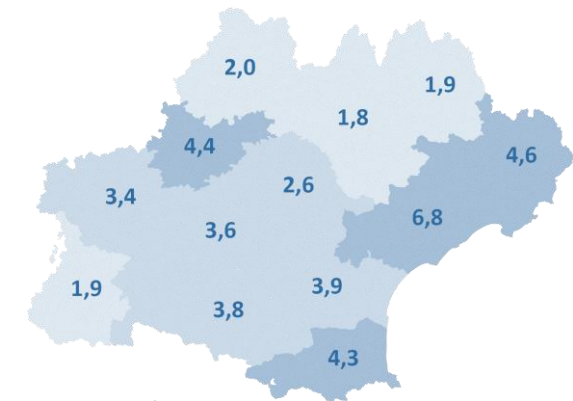
▼ Nombre de demandes actives



▼ Nombre d'entrées dans les lieux



▼ Pression de la demande 2019



Moyenne nationale : 4,7

Moyenne régionale : 4,2



Des réformes structurelles qui bouleversent le modèle du logement social

L'économie du logement social

Avant la réforme :

- Le chiffre d'affaire des OLS est constitué en quasi-totalité par les loyers des locataires.
- Le logement social est un levier économique pour les territoires : 1 € investi rapporte 10 € à l'Etat et aux collectivités locales.

Depuis 2017, plusieurs réformes qui impactent le modèle économique du logement social. Conséquences :

- Baisse de la production (qui se ressentira particulièrement après 2020)
- Baisse des réhabilitations
- Nécessité de recourir à la vente Hlm
- Réorganisation du tissu des OLS

La RLS (Réduction Loyer Solidarité)

Baisse de l'APL de 5 € qui doit être intégralement compensée par les OLS. Des mesures compensatoires sont prévues pour lisser l'impact financier voire le limiter.



Les lois de finance 2018-2019

Des mesures qui visent directement le logement social : relèvement du taux de TVA pour la construction du logement social par exemple.



Un impact de 6 Md€ sur 3 ans pour le logement social (contre une économie envisagée par l'Etat d'un peu plus de 3 Md€)

En Occitanie : 173 M€ de pertes en 2020, soit 1 Md€ d'investissement en moins sur le territoire.



La réorganisation du tissu des organismes

La loi ELAN instaure l'« obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas une taille qui lui permette d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe ».

Au 1^{er} janvier 2021 :

- obligation de fusion de tous les OPH rattachés à un même EPCI,
- obligation de rejoindre un groupe d'OLS pour les organismes de moins de 12 000 logements,
- risque de dissolution pour les OLS de moins de 1 500 logements ayant construit moins de 500 logements au cours des 10 dernières années.

Des exceptions existent (OLS dont l'activité principale est l'accès social, OLS seuls opérateurs dans un département...).



Des réformes contextuelles qui interrogent la place des bailleurs sociaux

La réforme de la demande et des attributions

Loi ALUR (mars 2014)

Vers une gestion partagée de la demande

L'intercommunalité devient l'échelon de référence des politiques publiques du logement.

Un nouveau droit opposable : l'information du demandeur.

De nouveaux outils : CIL, PPGDID, cotation de la demande (expérimentale puis obligatoire dans la loi ELAN).

Loi Égalité Citoyenneté (janvier 2017) confirmé par loi ELAN (novembre 2018)

Vers une gestion partagée des attributions et des politiques de peuplement

Harmonisation et mise à jour des critères de priorisation de la demande : 12 critères de priorité non hiérarchisés inscrits dans le CCH + le DALO. Il revient aux PDALHPD, CIA des CIL et Accords collectifs (départementaux et/ou intercommunaux) d'organiser la mise en œuvre de ces priorités.

Engagement des réservataires à l'effort de relogement des publics prioritaires en réservant au moins un quart de leurs attributions annuelles à ces ménages. La gestion en flux des contingents réservataires doit permettre la réalisation de cet objectif.

Des objectifs de relogement territorialisés en fonction des ressources des ménages, des diagnostics de l'occupation sociale dans le cadre des CIL...

Loi ELAN : réduction des possibilité d'adaptation locales des objectifs et installation des outils permettant la réforme des attribution (cotation, gestion en flux).



Les demandes prioritaires (L. 441-1 du CCH)

Le DALO = ultra-priorité

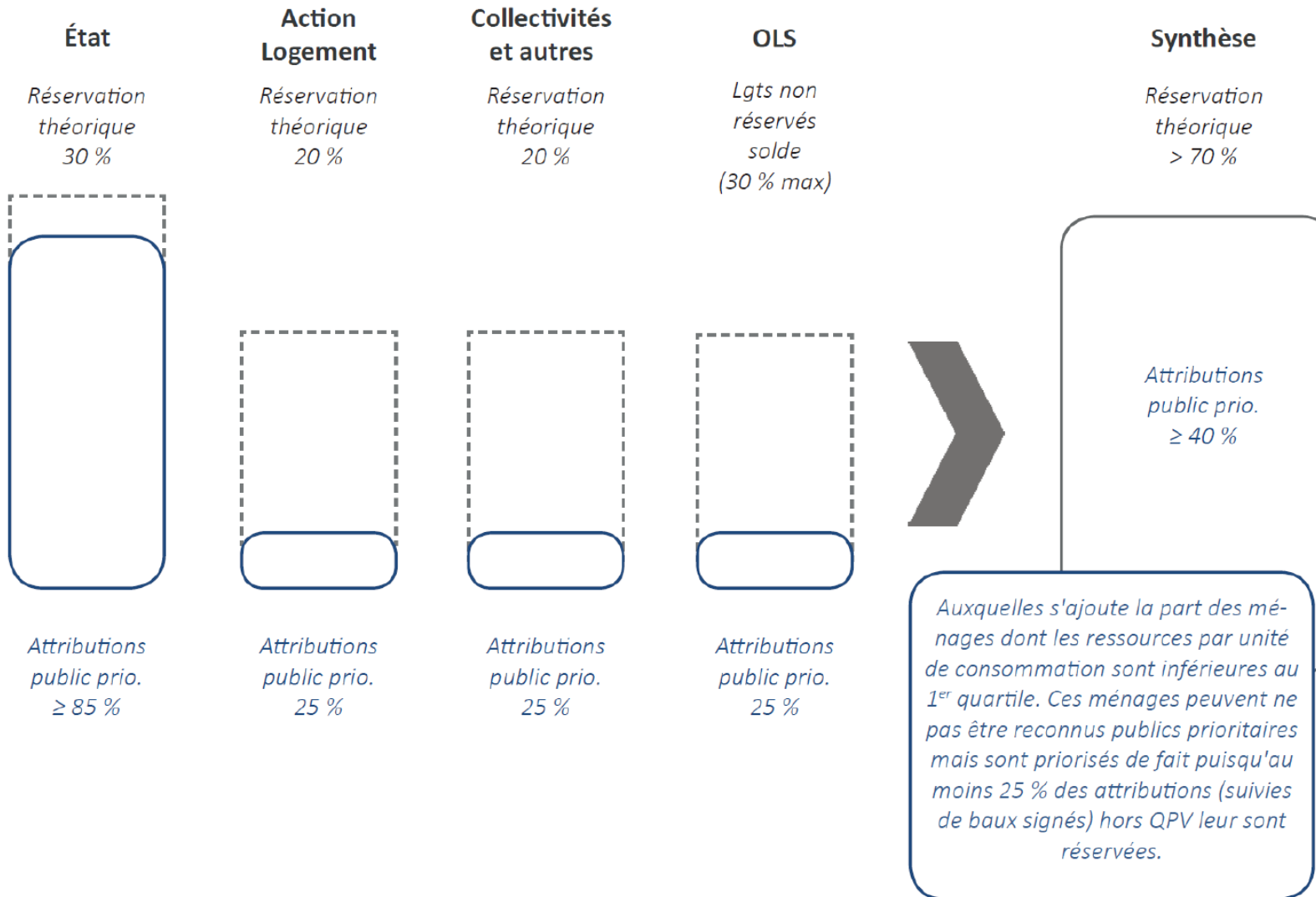
- a. Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- c. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacs justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, et personnes menacées de mariage forcé. Situations attestées par une décision du juge ou par une ordonnance de protection ;
- g bis. Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur

domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

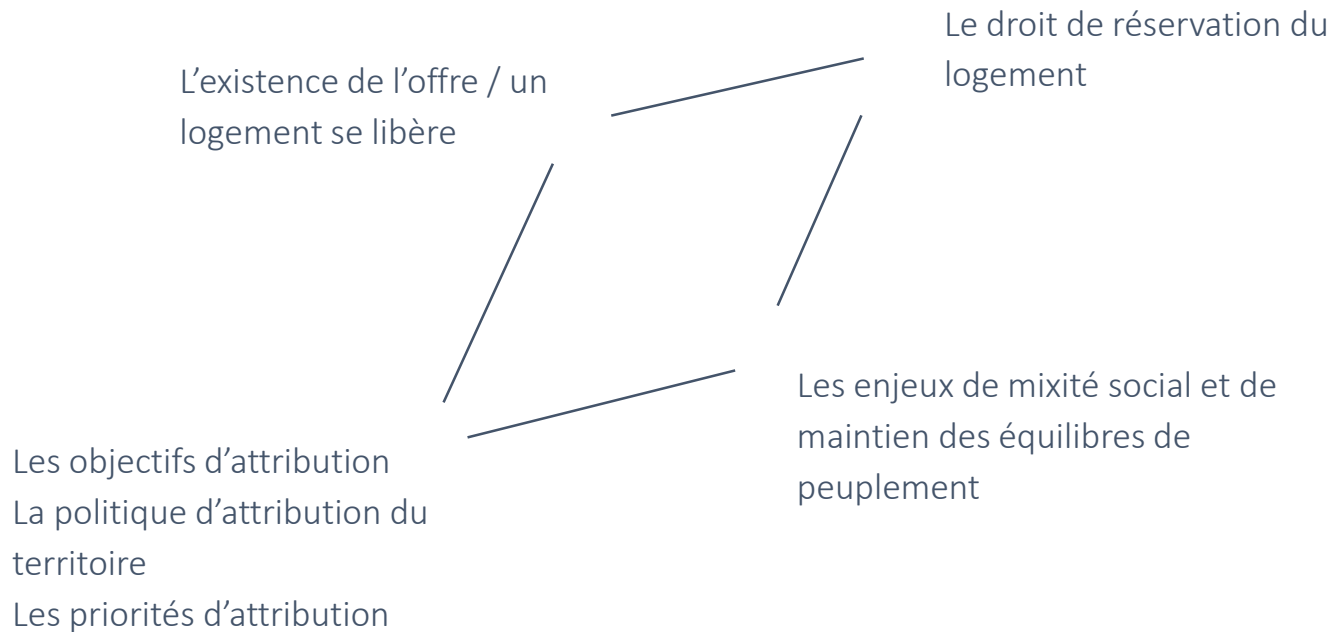
- une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
 - i. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
 - j. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
 - k. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
 - l. Personnes menacées d'expulsion sans relogement.



▼ Répartition des attributions de logement aux publics prioritaires par réservataire depuis la LEC



Aujourd'hui, le bailleur social doit faire la jonction entre...



Des productions interorganismes régionales / locales pour rendre transparents les processus et harmoniser les pratiques :

- Référentiel sur une proposition adaptée de logement
- Méthode de cotation de la demande
- Méthode de qualification du parc au regard des équilibres de peuplement
- Référentiel sur les mutations...

Des outils pour faciliter les attributions (protocole pour faciliter l'accès au logement social des femmes victimes de violences, convention pour l'accès au logement social des personnes souffrant de difficultés liées à la santé mentale...)



Le logement social et le secteur AHI

Enjeux et perspectives



L'accès au logement social pour les personnes sortant de structure d'hébergement

Quelques données chiffrées :

En 2017 en Occitanie (sur la base des adhérents à l'USH Occitanie m&p), **1 038 entrées dans les lieux dont 682 en Haute-Garonne**, soit environ 7 % des entrées dans les lieux totales.

En 2019 en Haute-Garonne, depuis LEC, une mise en œuvre progressive des labellisations :

- **500 attributions labellisées** par les pilotes du Plan (sorties d'hébergement)
- **600 attribution identifiées par les bailleurs sociaux** au titre de la sortie d'hébergement dont 3 au titre de la sortie d'appartement de coordination thérapeutique.

Une nouvelle enquête en cours à l'USH Occitanie m&p

- Pour la période 2018-2019
- Sur l'ensemble de la nouvelle région Occitanie
- En élargissant les publics-cibles : issus de l'hébergement d'insertion, issus de dispositifs locaux et nationaux en faveur de la prise en charge des réfugiés, relogés dans le cadre du Plan Logement d'Abord...

Les résultats sont attendus pour avril 2020.

Quelques difficultés en matière d'évaluation des besoins et de suivi des réalisations

- Les critères de priorité peuvent être adaptés localement
- Les informations du SNE sont déclaratives concernant les demandes et non-exhaustives sur la labellisation (demandes et attributions)
- Tous les publics n'apparaissent pas dans SYPLO et tous les départements n'utilisent pas cet outil.



Les difficultés rencontrées / les besoins des OLS

Fluidifier la sortie vers le logement

Mise en concurrence de publics prioritaires.

Enjeux de mixité sociale à l'échelle des résidences.

Pénurie de logements sur certaines typologies et certains secteurs.

Difficulté doublée par le périmètre d'intervention des associations qui contraignent les zones à mobiliser.

Besoin d'un rapport de confiance (secret partagé) au bénéfice de l'usager pour lui proposer des logements adaptés à sa situation.

Continuer d'encourager le financement de l'hébergement

Pour certains ménages, l'hébergement reste une solution adaptée. Il ne faudrait pas que le Logement d'Abord s'y substitue.

Agir en faveur du Logement d'Abord

Une expérience « Un Chez-Soi d'Abord » qui a montré la difficulté de répondre dans la durée aux besoins des bénéficiaires.

Besoin de clarifier les modalités des accompagnements mobilisables dans le cadre du programme. Besoin de dispositifs pluridisciplinaires, modulables, flexibles, innovants parfois.

Quid si l'accès au logement pérenne est un échec ?

Les OLS sont favorables au bail glissant (il faut que l'accompagnement puisse se poursuivre après le glissement).

Pas contre l'abandon de la notion de « capacité à habiter » si les conditions d'accompagnement sont au rendez-vous (avant l'entrée dans les lieux et tout au long du parcours locatif en fonction des besoins).

Accompagner les ménages

Des situations pour lesquelles les OLS ont besoin de soutien :

- Impayés, parfois dès l'entrée dans les lieux
- Violences familiales
- Troubles du comportement
- Personnes récemment arrivées en France (parcours parfois traumatiques + non-maîtrise de la langue)

Besoin d'un accompagnement avant, pendant et après l'entrée dans les lieux.

Besoin d'un accompagnement pluridisciplinaire, qui aborde l'accès et le maintien dans le logement mais également son appropriation.

Une proposition : accompagnement pluridisciplinaire flexible sur 6 mois avec possibilité de le solliciter à nouveau au bout d'un délai à déterminer au besoin.

