



**Plus de logements sociaux, mais des logements accessibles et des attributions plus équilibrées et plus justes :**

**10**

**Propositions pour l'accès au parc social des ménages à faibles ressources**

Dans un rapport publié en juin 2020, les 6 associations signataires ont **mis en évidence les freins à l'accès au logement social des ménages à faibles ressources, et identifié les leviers à actionner pour sortir de cette situation**, dont les conséquences sur les déséquilibres de notre société sont abyssales. L'absence de logement signifie difficultés à travailler, problèmes récurrents de santé, difficultés scolaires, risques de délinquance, désespoir psychologique, ruptures, placement d'enfants, etc. Autant de drames dont les conséquences sociales et financières sont immenses. Le non accès au logement participe à la hausse continue des dépenses sociales (au premier rang desquelles l'hébergement), et crée des fractures profondes dans un corps social qui a plus que jamais besoin d'unité. La mise en œuvre de ces dix propositions réalistes permettra de faire aux ménages les plus pauvres la place qui leur revient au sein du parc HLM, en application du droit au logement.



## QUATRE PROPOSITIONS POUR PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le constat de l'insuffisance du nombre de logements sociaux est très largement partagé. Mais cette croissance nécessaire du parc doit se faire avec discernement. **Nos propositions abordent trois grands sujets : l'organisation territoriale, le financement, la mobilisation du parc privé.**

1

**Territoires : il faut développer et rééquilibrer l'offre de logement social en zone tendue**

2

**Urbanisme : il faut doter l'État, les collectivités et les bailleurs sociaux des leviers urbanistiques, fonciers et financiers pour élaborer et mettre en œuvre une politique de logement social territorialisée**

3

**Financement du logement social : il faut financer chaque année 60 000 PLAI aux loyers inférieurs aux plafonds APL**

4

**En complément aux actions des HLM, il faut renforcer la mobilisation de la vacance et de l'offre privée à vocation sociale**



# 1

## Territoires : il faut développer et rééquilibrer l'offre de logement social en zone tendue

**Notre constat :** la loi SRU de 2000, complétée par la loi du 18 janvier 2013, a imposé aux communes en agglomération un pourcentage minimal de 20 ou 25% de logements sociaux d'ici 2025. 1100 communes parmi les 2091 concernées n'atteignent pas l'objectif. Il manque 600 000 logements, particulièrement en régions PACA et Ile de France. En outre, la répartition territoriale des nouveaux logements demeure très déséquilibrée : l'offre accessible aux plus pauvres se concentre trop souvent en périphérie ou dans les quartiers les moins demandés, et en symétrie les quartiers les plus recherchés demeurent très déficitaires.

**L'actualité :** la prorogation de la loi SRU au-delà de 2025 va être soumise aux parlementaires dans le cadre de la loi 4D (Différenciation, Déconcentration, Décentralisation, Décomplexification) en projet. Si dans l'esprit de la future loi, des adaptations aux situations locales pourront être négociées entre les collectivités et l'Etat, il importe que les pourcentages actuels de 20 ou 25% demeurent des planchers, et qu'un taux minimal de 50 % de PLAI soit respecté, les taux effectifs pouvant être supérieurs dans les zones les plus tendues.

### **Ce que l'on propose :**

- 1** Porter l'objectif à 30% de logements locatifs sociaux dans les agglomérations qui ne parviennent pas à reloger l'ensemble des ménages prioritaires ;
- 2** Développer et mieux répartir le logement social dans les grandes agglomérations par une application stricte de la loi SRU, prolongée au-delà de 2025, avec un rythme minimal de rattrapage du retard de 40% du déficit par période triennale et un taux plancher de 50% de PLAI ;
- 3** Lutter contre la ségrégation territoriale en déclinant les obligations de la loi SRU à une échelle territoriale fine, du quartier ou de l'arrondissement ;
- 4** Augmenter et appliquer effectivement les sanctions pour non-respect des objectifs de la loi SRU de sorte que leur coût financier soit très supérieur aux économies réalisées par les communes hors-la-loi.

**Pour quand ?** Il importe que la future loi 4D fixe des objectifs de rattrapage ambitieux concentrés sur les PLAI dès la future période triennale 2022-2025, pour créer un effet significatif et rapide sur l'offre de logements pour les ménages à faibles ressources. La concrétisation de ces objectifs passera par l'élaboration et la signature dès 2022 de contrats de mixité sociale négociés localement entre les collectivités et l'État, en liaison avec les bailleurs sociaux. Mais les objectifs fixés pour la période triennale en cours 2020-2022 doivent être tenus, en cohérence avec l'objectif national du Ministère du Logement de financer 250 000 logements sociaux en 2021-2022.

## 2

### **Urbanisme : il faut doter l'État, les collectivités et les bailleurs sociaux des leviers urbanistiques, fonciers et financiers pour élaborer et mettre en œuvre une politique de logement social territorialisée**

**Notre constat** : en zone tendue, construire du logement social ou convertir en logement social de l'immobilier existant se heurte aux contraintes foncière et financière. Les loyers du logement social sont incompatibles avec des coûts d'acquisition trop élevés. Cette équation économique difficile confronte les collectivités et les bailleurs à un parcours du combattant, souvent mis en avant de bonne foi, pour justifier l'inaction ou la lenteur dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU. Nos propositions visent d'abord les secteurs déficitaires en logement social au sens de la loi SRU, mais peuvent s'appliquer à titre préventif pour éviter l'apparition d'un déficit d'offre.

**L'actualité** : ces dispositions visant à accélérer l'atteinte des objectifs de la loi SRU peuvent s'inscrire dans la future loi 4D dont l'un des volets vise la prorogation de la loi SRU et l'amélioration des conditions de sa mise en œuvre.

Des compléments législatifs pourront trouver place dans une future loi foncière prévue dans le rapport parlementaire au Premier Ministre de novembre 2019, « La maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction - Jean-Luc Lagleize ».

#### ***Ce que l'on propose :***

**1** Mise en œuvre facilitée mais systématique, en l'absence d'initiative communale, par l'EPCI et à défaut par l'Etat, de servitudes de mixité sociale, et du droit de préemption correspondant, au bénéfice de l'EPCI ou de l'Etat ;

**2** Création d'une ressource affectée aux opérations d'acquisition visant le logement social via une fiscalité temporaire, spécifique aux secteurs urbains déficitaires en logement social et assise sur la taxe foncière et les plus-values immobilières à la revente ;

**3** Extension de la possibilité de recourir à un Office Foncier Solidaire, non plus seulement pour réaliser comme actuellement des opérations d'accession sociale, mais aussi pour procéder au rachat de biens fonciers et immobiliers en vue de les mettre à disposition des bailleurs sociaux, notamment lorsque ceux-ci ont des difficultés d'accès aux prêts fonciers à très long terme ;

**Pour quand ?** S'agissant de la loi 4D, les mesures proposées peuvent s'inscrire dans un calendrier législatif de court terme. A défaut, la mise en œuvre des objectifs de la loi SRU, même prorogés par la loi 4D comme on peut l'espérer, continuera à se heurter à l'insuffisance des outils de régulation et de financement des coûts d'acquisition en zone tendue. Dans une telle éventualité, une future loi foncière pour le développement du logement social, ciblée sur la maîtrise et le financement des coûts du foncier dans les secteurs urbains tendus, permettrait d'y remédier d'ici 2025, échéance actuelle de la loi SRU.



# 3

## Financement du logement social : il faut financer chaque année 60 000 PLAI aux loyers inférieurs aux plafonds APL

**Notre constat : les loyers sont de plus en plus chers pour des demandeurs de plus en plus pauvres.** Les logements sociaux financés sont non seulement insuffisants en nombre mais également inadaptés aux ressources des ménages. Alors que 73% des demandeurs se situent en dessous des plafonds PLAI en 2019, le nombre de logements sociaux financés inaccessibles aux ménages modestes (PLS) a été multiplié par 3,3 entre 2001 et 2019, contre seulement par 1,6 pour les PLUS et PLAI. Les loyers de sortie des logements neufs ont également augmenté en raison de la suppression des subventions de l'État pour la production HLM depuis 2019 et de l'augmentation du coût moyen de production. Ainsi, la recherche de l'équilibre des opérations par le bailleur induit une « maximisation des loyers » qui rend les logements construits inaccessibles aux ménages à faibles ressources, l'immobilier prenant alors le pas sur le social. En 2019, 43 % des logements du parc social dépassent d'au moins 5 % les loyers-plafonds APL.

**L'actualité :** la circulaire 2021 de programmation des aides à la pierre prévoit un objectif de 120 000 logements sociaux dont 45 000 PLAI. Cet objectif, qui maintient les équilibres existants entre PLAI, PLUS et PLS, reste bien en deçà de l'objectif de 150 000 logements sociaux financés et ne devrait de toute façon pas être atteint, en raison notamment de la crise du Covid : seulement 87 500 HLM ont été financés en 2020, dont 27 750 PLAI.

**Ce que l'on propose :** *il est indispensable de rehausser l'objectif de production de PLAI pour le porter de 45 000 à 60 000 par an. De plus, il faut que ces nouveaux PLAI soient réellement accessibles financièrement aux ménages à faibles ressources, ce qui n'est pas toujours le cas, en raison des majorations presque systématiques des loyers plafonds. Les loyers des logements PLAI dits « très sociaux » dépassent de 20 à 28%, selon les régions, les loyers des logements sociaux antérieurs à 1978.*

*L'atteinte de cet objectif suppose un dialogue étroit entre l'Etat et les collectivités locales, afin que les outils locaux de programmation (notamment les PLH et PLH-i) intègrent cette évolution, mais nécessite aussi des moyens financiers adaptés :*

- *via une participation de l'Etat au Fonds national des aides à la pierre (FNAP),*
- *de la part des collectivités locales qui financent déjà fortement cette offre de logement,*
- *de la part des bailleurs sociaux qui doivent être en capacité de mobiliser des fonds propres pour ces opérations, ce qui exige de mettre fin au prélèvement opéré dans le cadre de la RLS (réduction de loyer de solidarité).*

**Pour quand ?** La mise à disposition réelle des logements n'intervient que plusieurs années après la décision de financement. Il s'agit de prendre une décision strictement budgétaire, sans modification du cadre législatif ou réglementaire, qui aura des effets à moyen et long terme.

# 4

## En complément aux actions des HLM, il faut renforcer la mobilisation de la vacance et de l'offre privée à vocation sociale

**Notre constat :** la construction de logements sociaux, notamment pour les populations les plus pauvres, fait face à des difficultés qui culminent dans les zones tendues où les besoins sont les plus criants. La réponse à ces besoins impose d'intensifier la mobilisation du parc existant, locatif ou vacant. Avec 1,1 million de logements vacants, le parc privé représente un important gisement de logements disponible rapidement. L'Etat a mis en place des outils coercitifs (taxe sur les logements vacants, réquisitions...) et incitatifs (aides de l'ANAH), mais qui restent insuffisants.

**L'actualité :** l'appel à candidatures lancé auprès des collectivités locales début 2021 dans le cadre du déploiement accéléré du Plan national de lutte contre les logements vacants peut représenter une avancée. Il a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Il s'appuie sur une dizaine de territoires pilotes pour une mise en œuvre accélérée. Toutefois, cette initiative apparaît insuffisante au regard de l'ampleur des difficultés et de l'urgence de la situation.

### ***Ce que l'on propose :***

- Deux décisions politiques :

- faire de la mobilisation du parc privé un objectif clair, ambitieux et mobilisateur ;
- lancer une campagne de communication nationale.

- Trois mesures d'ordre législatif :

- développer l'offre en intermédiation locative (200 000 logements) et le conventionnement ANAH (40 000 logements/an) ;
- un « bonus-malus » des loyers privés alimentant un fonds destiné aux propriétaires acceptant de louer à loyer très social ;
- un « package » destiné aux propriétaires : crédit d'impôt + exonération de taxe foncière + gestion locative adaptée + garantie impayés, vacance et dégradations (PLF).

**Pour quand ?** Le parc privé présente l'avantage d'être rapidement mobilisable. L'ambition peut être affichée sans tarder. Pour une mise en œuvre rapide, l'essentiel des mesures peuvent être mises en place dans le cadre d'une prochaine loi de finances rectificative. Le bonus-malus nécessite une autre voie législative.



## DEUX PROPOSITIONS POUR DES LOGEMENTS SOCIAUX ACCESSIBLES A TOUS

Il ne suffit pas de disposer de logements sociaux en nombre suffisant, encore faut-il que ces logements puissent être occupés par tous les ménages, y compris les plus pauvres. Qu'il s'agisse de taux d'effort ou de calcul de « reste à vivre », il faut prouver que l'on « dispose de revenus suffisants » pour entrer dans un logement social. Et cette situation ne fait qu'empirer. **Les deux propositions sont complémentaires : agir sur les aides pour stopper sans délai la spirale de l'exclusion d'une part, repenser les modèles de fixation des aides et des loyers d'autre part.**

5

**Aides au logement : il faut revaloriser les APL et maîtriser le coût des charges**

6

**Pour loger durablement les plus démunis, il faut inventer de nouveaux modèles de loyers**



# 5

## Aides au logement : il faut revaloriser les APL et maîtriser le coût des charges

**Notre constat** : les APL jouent un rôle essentiel en diminuant le taux d'effort des ménages à bas revenus, ramené en moyenne de 45 % à 28 %. Mais ce rôle solvabilisateur des APL a été rogné au fil des ans par les gouvernements successifs, alors même que le coût du logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages. Ce décrochage entre aides au logement et dépenses réelles des ménages s'explique principalement par des actualisations de barèmes - insuffisantes et aléatoires - pour les loyers-plafonds et le forfait charges pris en compte dans le calcul des aides personnelles. Dans le parc social, le forfait charge de l'APL, d'un montant moyen de 6,3 €/mois, couvre moins de la moitié des dépenses totales réelles acquittées par les locataires.

**L'actualité** : le projet de loi de finances 2018 a engagé la réforme de la « contemporanéisation des ressources » visant à calculer les APL sur la base des revenus actuels (et non plus des données fiscales en année n-2). L'entrée en vigueur de ce nouveau mode de calcul est intervenue en janvier 2021, engendrant environ 750 millions d'euros d'économies prévisionnelles pour l'année. De plus, la revalorisation des aides au logement a été plafonnée à 0,3 % en 2019 et 2020, loin du niveau de l'inflation.

### **Ce que l'on propose :**

- *Supprimer la coupe de 5 € par mois. Cette mesure aveugle a été décrite par tous, y compris par ses initiateurs, comme une erreur qu'il est urgent de réparer ;*
- *Supprimer le mois de carence des APL, qui pénalise les ménages les plus précaires à un moment crucial de leur parcours résidentiel. À Strasbourg, où la métropole gère le Fonds de solidarité logement (FSL), le plan Logement d'abord prévoit de verser les APL aux personnes sans domicile dès le premier mois ;*
- *Revenir sur les années de désindexation des APL en revalorisant substantiellement les barèmes ;*
- *Rétablir les APL-accession ;*
- *Revaloriser très sensiblement le forfait charge de l'APL pour que le poids des charges dans le « reste à payer » ne soit plus synonyme d'exclusion pour les ménages les plus pauvres.*

**Pour quand ?** Il s'agit de décisions budgétaires, sans modification du cadre législatif ou réglementaire, avec effets immédiats.



# 6

## Pour loger durablement les plus démunis, il faut inventer de nouveaux modèles de loyers

**Notre constat :** depuis 1977, les loyers sont liés aux financements des opérations, et leur adaptation aux ressources des locataires se fait par les aides à la personne. Ce système, vertueux dans une économie en croissance, dysfonctionne dans le monde d'aujourd'hui sous la pression des économies budgétaires et de l'augmentation de la part des demandeurs et locataires pauvres. L'inaccessibilité de bon nombre de logements sociaux pour les ménages les plus pauvres réside ainsi dans l'écart croissant entre quittances (loyer + charges) en hausse et revenus des demandeurs en baisse. Il faut un nouveau mode de calcul des loyers qui prenne en compte la réalité économique de 2021 ... singulièrement différente de celle de 1977 !

**L'actualité :** des solutions existent mais ne sont pas mises en œuvre. Il faut utiliser les leviers de la loi Egalité et Citoyenneté, qui autorise les bailleurs sociaux à effectuer un « reset » total ou partiel des loyers, à enveloppe globale constante et à expérimenter des politiques de loyer unique. Il faut aussi utiliser les leviers de la loi ELAN, qui autorise les bailleurs sociaux à expérimenter une politique des loyers dérogatoire en faveur des ménages très modestes.

**Ce que l'on propose pour rendre le logement social accessible à tous, trois projets sont à engager :**

**1** Créer un fonds de baisse de quittance financé par un Supplément de loyer de solidarité (SLS) renforcé : abaisser le seuil de déclenchement et revoir la progression du SLS afin que le taux d'effort brut hors charges ne descende jamais au-dessous de 15 % ;

**2** Adapter le reste à payer du locataire à ses ressources sans modifier les règles de fixation des loyers, mais avec un nouveau mode de calcul de l'APL qui garantisse un taux d'effort maximum de 30% pour le locataire. On substitue aux formules complexes de calcul de l'APL une formule simple liée directement à la quittance et aux ressources ;

**3** Créer un nouveau mode de calcul des loyers afin de faire payer au locataire une quittance correspondant à une partie jugée acceptable de ses ressources. Dans ce cas, l'aide au locataire disparaît, puisque c'est la quittance elle-même (et non le reste à payer) qui est corrélée aux ressources, et une aide de l'État au bailleur social assure l'équilibre d'exploitation de celui-ci. Une loi serait nécessaire pour autoriser ce type d'expérimentation, qui revient à réaffecter, sous la forme d'une subvention globale au bailleur, les aides au logement qu'il perçoit actuellement via ses locataires.

**Pour quand ?** La création d'un fonds de baisse de quittance a des effets immédiats de solvabilisation des ménages les plus modestes. Un nouveau mode de calcul de l'APL nécessite études et arrêtés de mise en œuvre, et ne sera pas opérationnel avant sans doute au moins un an.



Un nouveau mode de calcul des loyers lié aux ressources appelle études, concertation et expérimentations, au minimum deux ans avant d'être opérationnel.

## QUATRE PROPOSITIONS POUR DES ATTRIBUTIONS PLUS ÉQUILIBRÉES ET PLUS JUSTES

Le rapport inter-associatif a mis en évidence le fait qu'au-delà du manque de logements sociaux, au-delà des « reste à charge » souvent trop élevés, des processus longs et complexes couronnés parfois de refus d'application des lois viennent compliquer les parcours d'accès au logement des ménages pauvres. Deux familles de mesures s'imposent, faire appliquer les textes existants d'une part, renforcer les outils (SNE, cotation) d'autre part.

7

**Droit au Logement : il faut accélérer le relogement des publics prioritaires**

8

**Demandes de logements sociaux : il faut informer et accompagner les demandeurs en difficulté**

9

**Système National d'Enregistrement : il faut fiabiliser l'outil de gestion de la demande de logement social**

10

**Mobiliser le levier de la cotation : il faut intégrer des critères de ressources**

# 7

## Droit au Logement : il faut accélérer le relogement des publics prioritaires

**Notre constat** : bien que l'article L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation donne aux préfets l'obligation et les moyens de reloger tous les prioritaires DALO, les retards s'accumulent dans certains départements : 70 000 ménages étaient à reloger à fin décembre 2019 pour un rythme annuel de relogement inférieur à 21 000. L'obligation de loger 25% de demandeurs du premier quartile de revenus hors des quartiers sensibles n'est pas plus respectée : seuls 15,5% ont été relogés en 2019.

**L'actualité** : au-delà des situations dramatiques causées par le maintien des personnes dans des situations de non logement ou de mal-logement, le non-respect par les préfets de leurs obligations légales de relogement contribue à la perte de confiance dans la parole de l'État.

### **Ce que l'on propose :**

- *Verser les astreintes DALO aux personnes concernées ;*
- *Faire obligation aux préfets de remettre au Ministre et au Comité de suivi DALO un rapport expliquant les raisons les ayant empêchés de respecter leurs obligations ;*
- *Mettre en place un plan d'urgence de résorption des retards dans les départements où ils se sont accumulés ;*
- *Élargir l'obligation de loger 25% de demandeurs du premier quartile de revenus hors des quartiers sensibles aux réservataires, et leur imposer, ainsi qu'aux bailleurs, des pénalités en cas de non-respect.*

**Pour quand ?** Les mesures proposées exerceront une pression immédiate sur les préfets, les bailleurs et les réservataires pour un meilleur respect de leurs obligations légales. Elles visent aussi à amener les préfets à exposer les difficultés rencontrées afin que les mesures complémentaires qui s'avéreraient nécessaires puissent être identifiées et prises.

# 8

## **Demandes de logements sociaux : il faut informer et accompagner les demandeurs en difficulté**

**Notre constat :** malgré les progrès accomplis, les règles de l'attribution des logements sociaux restent obscures aux demandeurs et la constitution des dossiers est lourde pour les personnes en difficulté. Moins de 30% des demandeurs de logement social connaissent l'existence des voies de recours ouvertes par la loi DALO, et de nombreux recours sont rejetés faute pour le demandeur d'avoir été aidé à remplir un formulaire complexe et à rassembler les justificatifs demandés.

**L'actualité :** si l'information des demandeurs de logement social progresse, ces progrès restent inégaux selon les territoires, et ils sont insuffisants pour les personnes les plus en difficulté. Il n'est pas normal que le recours DALO, ouvert depuis 2008, reste à ce point méconnu des personnes à qui il s'adresse.

**Ce que l'on propose :** *garantir, sur tout le territoire, l'accès à des lieux permettant d'obtenir un accompagnement pour établir sa demande de logement social (DLS) et son recours DALO. Le recours DALO doit devenir possible sur Internet avec une assistance téléphonique, comme c'est le cas pour la demande de logement social (DLS).*

**Pour quand ?** Les mesures proposées visent, de façon immédiate, à faciliter l'expression et donc la prise en compte de la demande de logement des personnes les plus en difficulté. Elles permettront également à l'État et aux collectivités de prendre une mesure plus exacte de ces situations et d'en déduire les mesures à intégrer dans les politiques du logement.

# 9

## Système National d'Enregistrement : il faut fiabiliser l'outil de gestion de la demande de logement social

**Notre constat :** le Système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) est un outil essentiel de pilotage des politiques publiques, de gestion des attributions, et d'information des demandeurs. Or les lacunes du SNE ne permettent pas un traitement équitable des demandeurs à faibles ressources.

- L'absence de calcul systématique de l'APL, pourtant nécessaire pour évaluer le taux d'effort net, exclut de nombreux ménages ;
- Les données saisies sont déclaratives, ce qui conduit à une sous-estimation fréquente des ressources réelles des demandeurs ;
- L'ancienneté des demandes est souvent perdue.

**L'actualité :** la fiabilisation des données sur les ressources des ménages dans le SNE est en cours d'élaboration par les services de l'Etat grâce à un interfaçage avec les données fiscales fournies par la direction générale des Finances publiques et les données de la CNAF (Caisse nationale des allocations familiales). Par ailleurs, le développement des SIAD (services d'accueil et d'information des demandeurs) pour aider les candidats à bien renseigner leur demande, est un des objectifs de la réforme des attributions.

**De ce constat découlent les propositions suivantes, centrées sur les trois principales lacunes du SNE :**

- *Rendre obligatoire la simulation automatisée de l'APL pour chaque demandeur au moment de la sélection des candidats ;*
- *Fiabiliser l'information sur les ressources et la situation familiale des demandeurs, en croisant ces données déclaratives avec celles dont disposent le ministère des Finances et la CAF, et en améliorant le formulaire de demande ;*
- *Fixer la date de la première demande, en la mettant en veille au moins pendant un an, afin d'améliorer la prise en compte de l'ancienneté réelle des demandeurs ayant procédé à un renouvellement hors délai.*

**Pour quand ?** Les modifications d'ordre réglementaire peuvent obliger les services de gestion du SNE à créer les outils nécessaires à la mise en œuvre d'une simulation de l'APL sur l'ensemble des demandeurs inscrits, et à la conservation de leur ancienneté pendant un an. Ces propositions peuvent améliorer à court terme le traitement équitable des demandeurs dans le processus d'attribution du logement social et de fait l'attribution aux demandeurs les plus pauvres aujourd'hui mal identifiés.

# 10

## Mobiliser le levier de la cotation : il faut intégrer des critères de ressources

**Notre constat :** le flou réglementaire affectant les processus de désignation des candidats par les réservataires (État, collectivités, Action logement, etc.), comme ceux de l'attribution des logements par les bailleurs dans les Commissions d'attribution des logements, entraîne une diversité des pratiques. La spécificité des critères de priorité mis en œuvre par l'instance décisionnaire, et l'absence de transparence quant aux motifs de la décision, engendrent une forte inégalité d'accès au parc social au sein d'un même territoire.

**L'actualité :** suite à la loi ALUR du 24/03/2014, qui avait ouvert la voie à l'expérimentation de la cotation (entre autres à Paris), la loi ELAN du 17/12/2019 généralise et rend obligatoire, au 1<sup>er</sup> septembre 2021, dans les intercommunalités, l'établissement de systèmes de cotation des demandes de logement social, pour la désignation des candidats (par les « réservataires »), comme pour l'attribution des logements (par les bailleurs). Elle prévoit au niveau régional des critères obligatoires et facultatifs, des critères libres au niveau de l'intercommunalité.

### **Ce que l'on propose :**

- *Intégrer aux systèmes de cotation des critères de ressources favorisant les demandeurs du premier quartile de revenus pour la désignation des candidats et l'attribution des logements ;*
- *Instaurer (niveau national) une pondération « plancher » minimale au critère de ressources ;*
- *Moduler (niveau régional) cette pondération « plancher » selon (i) les zones tendues ; (ii) les secteurs « carencés » ou non au sens de la loi SRU ; (iii) l'atteinte de l'objectif de 25% de logement hors QPV des demandeurs du 1er quartile (loi Egalité et Citoyenneté).*

**Pour quand ?** La généralisation de la cotation devrait améliorer la transparence et la lisibilité du processus de désignation des candidats et des critères d'attribution ; elle devrait permettre au demandeur d'apprécier le positionnement de sa demande et de pouvoir mieux faire valoir celle-ci. Se traduira-t-elle, selon la latitude donnée à sa mise en œuvre sur un territoire, par une augmentation du nombre d'attributions aux ménages à faibles ressources ? Il faut que la cotation améliore la priorisation de la demande : mais concrétiser celle-ci dépend aussi des aides nécessaires à la solvabilisation de ces ménages.



De nouveaux moyens sont nécessaires pour mettre en œuvre ces dix propositions et permettre enfin l'accès de tous au logement, comme l'impose la loi DALO de 2007.

Mais ces dépenses supplémentaires doivent être examinées à l'aune des gains induits, que ce soit en économies à venir de prestations sociales ou en renforcement de la cohésion nationale.

**Investir pour l'accès de tous au logement est une nécessité pour que le droit au logement soit respecté, mais c'est aussi une des actions les plus rentables qui puisse aujourd'hui s'imaginer.**



## Contacts

Pauline Portefaix – Fondation Abbé Pierre  
pportefaix@fondation-abbe-pierre.fr

Alice Bougenot – Secours Catholique Caritas France  
alice.bougenot@secours-catholique.org  
06-40-07-52-83

**Liens vers l'ensemble des travaux (rapport – synthèse – 15 propositions détaillées) :**  
<https://www.atd-quartmonde.fr/rapport-inter-associatif-sur-les-difficultes-d-acces-au-parc-social-des-menages-a-faibles-ressources/>



