

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX HORS QPV

Synthèses des requêtes de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, la FAS IdF et le Secours Catholique

FONDEMENT JURIDIQUE

Le régime de l'attribution des logements sociaux est régi par le code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 441 en rappelle les principes essentiels :

- L'attribution des logements sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
- Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers :
 - En permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social,
 - En favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant au moins un QPV, à Paris et dans les établissements publics territoriaux (EPT de la métropole du Grand Paris), l'article L. 441-1 prévoit depuis 2017 :

- **Qu'au moins 25 % des attributions annuelles en dehors des QPV doivent être dédiées à deux types déterminés de ménages :**
 - Les ménages appartenant au quartile le plus modeste des demandeurs de logement social (« ménages du 1^{er} quartile ») : ceux disposant de ressources inférieures à 12 000 € par an ;
 - Les ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification des copropriétés dégradées (« ménages ANRU »).

Pour garantir l'atteinte de cet objectif minimal de 25 % :

- Le suivi a été confié au préfet, représentant de l'État dans le département :
 - Chaque bailleur social doit l'informer des attributions intervenues en dehors des QPV au 30 juin et au 31 déc. de chaque année, dans les 15 jours,
- **En cas de non-respect de cet impératif :**
 - **Le préfet enjoint aux bailleurs défaillants de l'informer de chacun de leurs logements qui se libèrent en dehors des QPV ;**
 - **Il procède à l'attribution des logements aux ménages « du 1^{er} quartile ou ANRU » jusqu'à ce que le flux annuel atteigne l'objectif.**

LES MANQUEMENTS

Depuis 2017, cet objectif de 25 % n'est pas atteint dans la grande majorité des EPCI/EPT concernés dans les 8 départements d'Ile-de-France : voir le tableau en annexe.

La Fondation pour le Logement des Défavorisés, la FAS IdF et le Secours Catholique ont alerté les préfets sur la nécessité de mettre en œuvre sans attendre les pouvoirs qu'ils détiennent de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation :

- Procéder eux-mêmes à l'attribution des logements sociaux aux ménages « du 1^{er} quartile ou ANRU » jusqu'à ce que l'objectif minimal soit atteint.

Sans réponse à leurs courriers, par aucun des 8 préfets concernés d'IdF, **elles contestent ces refus implicites** devant les tribunaux administratifs de chaque ressort¹.

Le législateur a entendu placer **le préfet en situation de compétence liée**, lui imposant ainsi de faire usage de son pouvoir de substitution dès lors qu'il constate que les objectifs fixés à chaque bailleur social concerné sur son département n'ont pas été atteints.

Cela ressort, notamment, des débats législatifs à l'origine de cette disposition :

- « *Cet amendement vise à ce que la substitution du préfet en cas de manquement d'un bailleur aux obligations relatives aux attributions situées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ne soit pas optionnelle mais obligatoire*². »

Le législateur a entendu faire peser **sur les préfets une véritable obligation de résultat**, car tous les obstacles techniques et opérationnels à la mise en œuvre de leur pouvoir de substitution ont été levés à l'occasion des réécritures successives de l'article L. 441-1 :

- Affectation sur l'ensemble des contingents de réservataires des logements sociaux des attributions réalisées d'office par le préfet,
- Plus de signature préalable obligatoire d'une convention intercommunale d'attribution déclinant cet objectif national au niveau de chaque bailleur³.
- La transmission standardisée au préfet des informations relatives aux attributions par les bailleurs sociaux, dans le cadre d'un dispositif opérationnel :
 - En 2022, la loi 3DS⁴ l'a doté du pouvoir d'enjoindre les bailleurs sociaux de lui transmettre les informations nécessaires à la mise en œuvre de son pouvoir de substitution ;
 - En 2023, un arrêté est venu préciser la nature des informations transmises et leurs modalités de transmission⁵ ;

¹ Tribunal administratif de Paris, de Melun (77 et 94), de Montreuil (93), de Cergy-Pontoise (92 et 95), de Versailles (78 et 91).

² [N° 3851 - Rapport de M. Razzy Hammadj, Mme Valérie Corre, M. Philippe Bies et Mme Marie-Anne Chapdelaine sur le projet de loi, après engagement de la procédure accélérée, Egalité et citoyenneté \(n°3679\).](#)

³ En 2021, constat était fait qu'elles ne l'étaient pas partout.

⁴ Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

⁵ 6 juin 2023 relatif aux modalités d'information du préfet par les bailleurs pour les attributions en dehors des QPV.

- Une circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les QPV admet que « *la simplicité d'établissement de ce rapport permet d'être exigeant quant au respect inconditionnel de cette obligation.* » (Annexe 1)

Ainsi, en cas de non-respect de l'objectif, le préfet ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation : il est tenu de se substituer aux bailleurs défaillants pour atteindre cet objectif en flux sur l'année écoulée.

LES DEMANDES DES ORGANISATIONS REQUERANTES

A l'encontre de chaque préfet :

- Annuler sa décision implicite de rejet de la demande de substitution ;
- **L'Enjoindre à procéder à l'attribution de tous les logements se libérant hors QPV à des ménages « du 1^{er} quartile ou à des ménages ANRU »** jusqu'à ce que l'objectif assigné à chaque bailleur soit respecté (à compter du 1^{er} janvier 2024) ;
- Fixer pour cela **un délai de 6 mois** maximum (à compter de la décision du juge) ;
- Assortir cette injonction d'une astreinte de 10 000 € par mois de retard.