COMPTE-RENDU

Mercredi 15 octobre 2025,

La Lanterne de Cergy

Rédaction : Alexandrine Kirmser

ÉCLAIRAGE RÉGIONAL

VAL-D'OISE

La table ronde était précédée d'une présentation par Éric Constantin, Directeur de l'Agence d'Île-de-France de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, de l'état du mal-logement à l'échelle régionale de l'Île-de-France.

Table ronde « Mobilités résidentielles et mixité sous contraintes »

1/ État des lieux du logement social dans le Val-d'Oise

Philippe Pauquet, chargé d'études, Institut Paris Région – L'Institut Paris Région* est le bureau d'études du Conseil régional, nous y travaillons en tant que chargés d'études, et allons vous parler de l'offre et de la demande de logement dans le Val-d'Oise. Je ne vous apprendrai rien, l'Île-de-France est une région où se loger coûte très cher : comparés à ceux de la deuxième région la plus chère de France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, les loyers d'Île-de-France sont plus chers de 40 %, et les prix d'acquisition plus chers de 20 %. Dans le Val-d'Oise se constatent à peu près les mêmes évolutions qu'au niveau régional : les prix d'acquisition ont dans le département augmenté de 130 %, les loyers de 50 %, quand les revenus augmentaient seulement de 36 %. Autre point de contexte, si l'on observe le niveau de vie par communes, les disparités sont très marquées, à l'échelle régionale comme départementale : à l'Ouest, du côté du Vexin, se trouvent des communes au-dessus de la moyenne régionale, tandis que du côté de Persan au nord, de Cergy, Bezons et Argenteuil au sud, et de Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Villiers-le-Bel à l'est, les revenus sont beaucoup plus faibles. En outre, les écarts se sont creusés au fil du temps : le niveau de vie des habitants de certaines communes était déjà supérieur à la moyenne régionale en 2012, et il l'est davantage encore en 2021 ; et *a contrario*, le niveau de vie dans certaines communes était déjà inférieur à la moyenne régionale en 2012, et il l'est davantage encore en 2021.

Dans ce contexte, pour accéder dans le département à un logement adapté à leurs besoins et à leurs moyens, de plus en plus de ménages, faute de trouver à se loger dans le parc privé, déposent une

* https://www.institutparisregion.fr

demande de logement social. Le nouveau Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), en vigueur depuis juin 2025, reconduit l'objectif de construction de 70 000 logements, et précise pour la première fois que pour répondre à l'urgence du mal-logement, les deux tiers de ces logements devront être « abordables ». Dans le Val-d'Oise, le parc social comprend environ 130 000 logements, soit 10 % du parc francilien, et un peu plus de 25 % des résidences principales du département : c'est 1 point de plus qu'au niveau régional, et 8 points de plus qu'en France métropolitaine ; l'Île-de-France dispose en effet du parc social le plus important de France, que ce soit en volume ou en taux. Le parc du Val-d'Oise est plutôt ancien (40 % des bâtiments ont été achevés entre 1949 et 1976), présent dans 107 communes, mais concentré à 50 % dans seulement 9 communes. Le loyer moyen est de 470 euros pour 65 m² dans le parc social, contre 815 euros pour 55 m² dans le parc privé. Sur le plan dynamique, si l'on observait sur la période 2008-2016 une progression du nombre d'agréments, qui était passé de 2 000 à 3 700, sur la période 2017-2024 en revanche, la baisse est sensible. Certes, 2016 a été une année exceptionnelle au niveau national : la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) avait en 2015 fait passer le taux de logements sociaux de 20 à 25 % et le taux du Livret A était assez bas, ce qui était favorable au logement social. Quant aux causes de la chute, vous les connaissez : la baisse des APL a dû être prise en charge par les bailleurs sociaux à travers une baisse équivalente des loyers, ce qui les a privés de ressources pour développer leur offre, le programme de renouvellement urbain a concentré les énergies sur la reconstitution de l'offre après démolition plutôt que sur son développement, et la rénovation énergétique coûte cher aux bailleurs : tout ceci a conduit à une baisse de la production.

Le logement social dans le Val-d'Oise se concentre donc dans trois grandes zones : une autour de Cergy Pontoise, une autre sur Argenteuil et Bezons, et la troisième sur Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Villiers-le-Bel, et c'est évidemment sur ces secteurs que les communes atteignent le taux SRU (dans lequel, pour rappel, sont comptés les logements en résidences et foyers). Sur les 185 communes du département, 60 sont soumises à la loi SRU : 25 dépassent le taux légal, ce qui veut dire que 35 sont en dessous du seuil légal. Au global, il manque environ 10 000 logements pour que la loi SRU soit respectée sur l'ensemble du territoire.

Sandrine Beaufils, chargée d'études, Institut Paris Région – Après le parc, nous allons nous intéresser à ses occupants. Le nombre de personnes résidant dans le parc social du Val-d'Oise est d'environ 308 000, soit un quart de la population totale, proportion identique que dans l'ensemble de la région. Qui sont ces ménages ? Traditionnellement, le parc social est familial, et il l'est plus encore dans le Val-d'Oise, puisque 56 % des ménages du parc social incluent des enfants : c'est plus que dans le parc social francilien, où ce taux est de 51 %, et beaucoup plus que dans les autres logements du Val-d'Oise, où il est de 43 %. Le parc social abrite les familles avec enfants les plus précaires, les familles monoparentales, qui représentent un quart des familles avec enfants du parc social, contre seulement 9 % dans les autres logements du Val-d'Oise. Mais l'occupation du parc social évolue : la part des personnes seules était en 2022 d'environ un tiers, une proportion identique que dans les autres logements du Val-d'Oise, un peu inférieure que dans le parc social francilien (36 %), mais elle risque d'augmenter dans les prochaines années, du fait du vieillissement de la population et de la diminution de la taille des ménages.

Le parcours résidentiel, on le sait, est de plus en plus bloqué : l'ancienneté moyenne d'occupation était en 1999 de 10 ans, et en 2022 de 14 ans. Avec la hausse des prix des loyers, la hausse des prix à l'achat et la diminution de la taille des ménages qui augmente les besoins en logements, de moins en

moins de logements sont libérés chaque année, ce qui a pour conséquence que la part des ménages entrés dans leur logement depuis moins d'un an ne cesse de diminuer – moins de sorties, moins d'entrées. Cette très faible mobilité à une autre conséquence : la suroccupation. L'indice d'occupation de l'INSEE part du principe qu'une personne seule doit occuper deux pièces, une famille monoparentale avec un enfant ou un couple avec un enfant, trois pièces, et un couple avec deux enfants de plus de 7 ans, 4 pièces. Selon cet indice, un quart des ménages du parc social du Val-d'Oise sont en situation de suroccupation – et ce, quelle que soit l'ancienneté d'occupation, signe que les familles s'agrandissent sans trouver à déménager dans un logement plus adapté, et que les enfants faute d'avoir les moyens de se loger vivent chez leurs parents plus longtemps.

En matière de demandes et d'attributions, la situation du Val-d'Oise est à l'image de celle de l'Île-de-France. En 2015, on comptabilisait 49 000 demandes : c'était plus de 87 000 en 2024. Le Val-d'Oise est le département francilien où la hausse des demandes est la plus forte, et c'est aussi le deuxième après Paris où la baisse des attributions est la plus forte. Le ratio demandes/attribution ne cesse donc d'augmenter : il était de 6/1 en 2015, et de 15/1 en 2024 (contre 20/1 à Paris). Quant aux niveaux de revenus, 66 % des ménages demandeurs ont des revenus fiscaux inférieurs au plafond PLAI ; parmi les occupants du parc social, cette proportion est de 56 %. Et lorsqu'on examine les loyers pratiqués dans le parc social du Val-d'Oise, on constate que 47 % sont inférieurs aux loyers PLAI. Il y a donc déjà un décrochage entre les loyers et les revenus des ménages, mais plus inquiétant, parmi les logements produits entre 2014 et 2023 dans le Val-d'Oise, seuls 9 % sont accessibles au niveau de ressources PLAI. Les demandes de logements sociaux sont de deux types : les demandes de mutations, qui en représentent un tiers (des familles avec enfants dans la majorité des cas), et les demandes hors mutation, pour 70 %. Dans la moitié de ces demandes hors mutation, les demandeurs ne disposent pas d'un logement en propre (ils sont hébergés chez des tiers ou dans une structure), et sont des personnes seules ; s'y ajoutent 39 % de demandeurs locataires dans le parc privé. Sur l'ensemble des demandeurs, 47 % souhaitent accéder à un logement d'une ou deux pièces – or ces petits logements représentent seulement un quart du parc social. Au décrochage entre niveaux de revenus et loyers pratiqués s'ajoute donc une décorrélation entre les types de logements proposés et les besoins. La production sociale tend cependant à répondre à cette nouvelle tendance : entre 2013 et 2023, 43 % des logements construits comportent une ou deux pièces.

Philippe Pauquet – Nous avons mis en regard les profils des demandeurs avec ceux des ménages qui se sont vu attribuer un logement, pour déterminer quels étaient les points de pression. Les personnes seules sont sous-représentées, puisque seulement 36 % d'entre elles se voient attribuer un logement, alors qu'elles représentent 41 % des demandeurs ; par effet de vases communicants, les familles avec un ou deux enfants sont donc surreprésentées parmi les attributaires. L'âge des demandeurs est aussi un facteur déterminant : les jeunes ménages de moins de 40 ont plus de chances d'accéder à un logement (58 % des attributions contre 53 % des demandes) que les personnes de plus de 50 ans. Autre facteur, les personnes logées dans des structures sont plus représentées parmi les attributaires (16 %) que parmi les demandeurs (7 %) : un véritable effort est donc fait au bénéfice de ces ménages, ce qui s'observe d'ailleurs sur toute l'Île-de-France, et plus particulièrement à Paris. Enfin, 7 % des attributions portent sur des T1, alors qu'ils représentent 17 % des demandes ; la construction ne représentant qu'à peine 1 % du stock, il faudra du temps pour que le parc s'adapte à cette nouvelle demande.

En conclusion, il est évident que relancer la production de logements sociaux est absolument indispensable, puisque c'est le seul parc qui soit en adéquation avec les moyens des ménages, qui pour la plus grande part sont des actifs modestes. Le développement économique et l'attractivité du territoire en dépendent. L'accès au foncier est au cœur du problème : le foncier est trop cher (il représente parfois 40 % du prix de revient), et ne permet plus de produire des logements « abordables », dont le nouveau SDRIF 2025-2040 fixe pourtant la proportion à deux tiers des logements construits.

2/ Accès au logement social : le levier juridique

Marianne Yvon, responsable de l'Espace solidarité habitat (ESH), Fondation pour le Logement des Défavorisés – Je vous présenterai un recours collectif déposé récemment, visant à améliorer le taux d'accès au logement social des plus modestes. Mais tout d'abord, quelques éléments de contexte. Une statistique très récente, qui nous a été communiquée en juillet 2025 par l'INSEE, fait état d'une hausse absolument inédite du taux de pauvreté : la France compte 650 000 personnes pauvres de plus qu'en 2022 ; en parallèle, les classes aisées connaissent une hausse extrêmement importante de leur niveau de vie. Je ne reviendrai pas sur les chiffres qui viennent de vous être donnés, sinon pour insister sur le tassement voire l'effondrement du nombre d'attributions de logements sociaux, particulièrement dans des villes comme Paris ou Cergy, et sur la hausse tout aussi impressionnante des demandes : le nombre de demandes en Île-de-France s'élève à 880 000 pour 65 000 attributions, ce qui signifie que 93 % des demandes ne sont pas satisfaites, et cette situation s'aggrave encore pour les ménages les plus modestes, ceux du premier quartile, puisque ce sont 99 % des demandes qui ne sont pas satisfaites. Les délais d'attente sont par conséquent de plus en plus longs, et encore une fois, d'autant plus longs pour les ménages les plus pauvres. À l'échelle de la région, 28 % des demandeurs depuis plus de 10 ans sont des ménages du premier quartile ; cette part est même de 34 % pour Cergy.

Le phénomène d'exclusion du logement social des ménages les plus modestes est très documenté et bien objectivé : de nombreuses études, économétriques notamment, en attestent. En mars 2023 par exemple, une étude interassociative, réalisée avec des économistes, mettait en évidence un écart négatif de 26 points entre le taux d'attribution aux plus modestes et le taux d'attribution à l'ensemble des demandeurs. En octobre 2023, une étude réalisée par l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), soutenue par le Défenseur des droits, concluait que « *les ménages à faibles ressources sont pénalisés dans le système d'attribution par rapport aux ménages plus riches* », ce qui est tout de même une contradiction. Je citerai aussi les travaux de Marie Bourgeois, qui depuis 2017 analyse les tensions entre logiques de sélection mises en œuvre localement dans les mécanismes d'attribution d'une part, et droit au logement défendu au niveau national d'autre part.

La loi met pourtant des outils à disposition. La loi SRU du 13 décembre 2000, consolidée au 8 juillet 2015, vise à produire une offre de logements suffisante et adaptée aux ressources des ménages, notamment les plus modestes : un mécanisme, à travers l'article 55, permet en principe d'effectuer un rattrapage, en imposant aux communes déficitaires un objectif de construction de 25 % minimum de logements sociaux de types PLAI, les plus abordables, PLUS et PLS ; mais on sait que les communes ne remplissant pas leurs obligations ne sont pas forcément sanctionnées. Une autre loi, la loi du 27 janvier 2017 dite Égalité & Citoyenneté, entend encourager la mixité sociale et géographique et

favoriser un égal accès à un logement abordable. Elle trouve sa traduction dans l'article L. 441.1 du Code de la construction et de l'habitation, qui rappelle les principes du régime de l'attribution, laquelle doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, reconnu à l'échelle nationale, et favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale. Le législateur prescrit que dans les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les Établissements publics territoriaux (EPT) du Grand Paris et la ville de Paris, 25 % minimum des attributions effectuées hors Quartiers politique de la ville (QPV) doivent bénéficier à deux publics cibles : les ménages aux revenus les plus modestes (inférieurs à 12 000 euros par an), et les ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Or en dehors de quelques rares EPCI et EPT, ces objectifs n'ont jamais été atteints. On a ainsi pu comptabiliser que le manque à gagner pour les ménages les plus modestes était de 6 000 attributions en 2023, et de 5 000 en 2024. Sur ce, une circulaire parue le 18 décembre 2023, relative à la mixité sociale, demande aux préfets de « *ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV, et ne plus y créer de places d'hébergement* ». L'étau se resserre : d'un côté, on ne respecte pas les objectifs de la loi Égalité & Citoyenneté, et de l'autre, on interdit les attributions en QPV aux ménages les plus modestes. Le risque d'aggravation des inégalités dans l'accès au logement social, et par conséquent de non-application du droit au logement, est donc très réel.

Aussi sommes-nous à la Fondation passés d'une logique d'interpellation à des actions en justice, tant sur le plan collectif qu'individuel. Sur le plan collectif, le législateur n'a pas fixé l'objectif de 25 % au doigt mouillé : il l'a assorti de mécanismes de contrôle et de sanction très clairs et très opérationnels. Premièrement, il a confié le suivi de la loi aux préfets, représentants de l'État dans les départements, auxquels chaque année les bailleurs sont tenus de communiquer le nombre d'attributions réalisées hors QPV, au 30 juin puis au 31 décembre, dans la quinzaine qui suit. Deuxièmement, si l'objectif n'est pas atteint, les préfets doivent enjoindre les bailleurs à les informer de tout logement qui se libère hors QPV, et attribuer ces logements aux publics cibles, jusqu'à ce que les flux annuels atteignent l'objectif. La circulaire de 2023 réaffirme que les préfets sont dotés d'un pouvoir de substitution s'agissant des attributions de logements sociaux hors QPV aux ménages les plus modestes. À chaque Conférence intercommunale du logement (CIL), la Fondation est montée au créneau en rappelant aux préfets quelles étaient leurs obligations, et qu'elles n'étaient respectées nulle part : par exemple, le taux atteint à Paris était de 13,8 % en 2022, de 13 % en 2023, et il est un peu monté en 2024, à 16 %, restant bien loin de l'objectif légal de 25 %. Or il y a urgence : des milliers de personnes sont mal logées, hébergées ou à la rue.

À défaut d'avoir été entendus dans le cadre des CIL, nous avons en 2024 envoyé un courrier en recommandé à l'attention des huit préfets franciliens – pas de réponse. Étant juristes, nous en avons conclu que ce silence était un refus implicite, et nous leur avons donc en mars 2025 envoyé un second courrier, toujours en recommandé, leur demandant d'expliciter les motifs de leur refus – pas de réponse. Nous n'avions alors pas d'autre choix que de saisir les cinq tribunaux administratifs franciliens (Cergy Pontoise, Melun, Montreuil, Paris, Versailles), en demandant que ces décisions implicites aux rejets soient annulées. Sur la question de savoir si les préfets sont tenus par une obligation de résultat et ont compétences liées, le juge devra trancher, mais pour nous, cela ne fait guère de doute. En effet, depuis 2017, une série de textes législatifs est venue améliorer le dispositif afin qu'il n'y ait plus aucun obstacle technique, opérationnel, à la mise en œuvre du pouvoir d'attribution des préfets. Par ailleurs, aux députés qui n'étaient pas satisfaits de cette disposition,

considérant qu'elle portait une atteinte disproportionnée au principe de libre administration des collectivités territoriales, le Conseil constitutionnel a répondu que l'objectif fixé était parfaitement constitutionnel, et qu'il n'était nullement excessif : 25 % des logements sociaux pour 25 % des plus modestes, cela n'a effectivement rien d'aberrant. Nous espérons donc que le juge enjoindra les préfets à respecter leurs obligations, et à attribuer ces 25 % de logements sociaux aux plus précaires.

Nous menons également le combat sur le plan individuel, en accompagnant autant que faire se peut les personnes dans leurs actions pour faire reconnaître leurs droits, notamment celles qui se sont vu opposer un refus d'attribution au prétexte de mixité sociale. En juin dernier, le Tribunal administratif de Cergy Pontoise a rendu une décision intéressante : une dame, demandeuse d'un logement social depuis 2018, reconnue en 2023 prioritaire au titre du Droit au logement opposable (DALO), à laquelle le préfet du Val-d'Oise avait réservé un logement à Sarcelles, avait vu sa candidature être jugée irrecevable par le bailleur, au motif que ses revenus étaient trop modestes, et que ce logement étant situé dans un QPV, sa candidature n'était pas conforme à l'objectif de mixité sociale qui s'imposait aux bailleurs sociaux : il s'appuyait là sur la circulaire de décembre 2023. Or le juge administratif a statué, premièrement, que l'article L. 441.1 du Code de la construction et de l'habitation ne prévoyait pas la possibilité d'écarter une candidature au motif qu'elle serait en contradiction avec un objectif de mixité, et deuxièmement, que la circulaire de 2023 n'avait jamais eu ni pour objet ni pour effet de créer de nouveaux motifs de refus d'attribution, mais qu'elle imposait juste de nouvelles obligations aux préfets. Pour nous à la Fondation, la mixité sociale, ce n'est pas empêcher les personnes les plus modestes de vivre dans les QPV : c'est leur permettre de vivre là où ils veulent.

Une personne dans la salle – Pour information, le préfet du Val-d'Oise exerce depuis quelques semaines son pouvoir de réquisition des logements sociaux afin d'atteindre l'objectif de 25 % d'attributions aux ménages du premier quartile ; il travaille avec deux bailleurs sociaux, et cela s'avère plutôt positif.

Marianne Yvon – Je vous remercie de cette information, qui est très réjouissante. Jusqu'à présent, il n'y avait à notre connaissance qu'une seule préfète, dans le Rhône, qui sans y avoir été contrainte, exerçait depuis 2024 son pouvoir d'attribution : cela a déjà permis d'augmenter le taux de 13 à 20 %. Ce qui est positif avec ces exemples du Rhône et du Val-d'Oise, c'est que toutes les parties prenantes vont peut-être être amenées à réintégrer cet objectif de 25 % dans la liste de leurs points d'attention.

Une 2e personne dans la salle – Le recours indemnitaire au titre du DALO est-il ou non un accélérateur pour accéder à un logement social ?

Marianne Yvon – À l'ESH, nous entendons pas mal de personnes dire qu'elles ne voient pas l'utilité de déposer année après année un recours indemnitaire, mais nous leur répondons qu'il faut quand même le faire, ne pas lâcher, parce que c'est un levier financier – même si nous sommes conscients du travail et de la charge mentale que cela représente.

Une 3e personne dans la salle – Pourquoi les préfets ne se saisissent-ils pas de leur pouvoir d'attribution ?

Marianne Yvon – Ce qui nous a été dit, oralement, c'est que cette disposition entrait en conflit avec la logique de concertation. Mais peu importent leurs raisons, à la limite : les préfets ont un rôle important d'animation à jouer à l'échelle du territoire, ils doivent respecter et faire respecter la loi.

Le recours que nous avons déposé collectivement – Fondation pour le Logement des Défavorisés, Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) et Secours catholique – permettra sans doute d'y voir un peu plus clair ; mais il ne faut pas s'attendre à ce que le jugement intervienne avant un an et demi au moins.

3/ Témoignages d'acteurs du logement

Marine Garrucho, Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) 95 – Les SIAO existent depuis 2010, et ont été consacrés en 2014 par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Ils ont en charge le numéro d'urgence du 115, que toute personne peut appeler pour demander une mise à l'abri d'urgence. Les écoutants proposent aux personnes, en fonction des places disponibles, des mises à l'abri hôtelières, ainsi qu'une évaluation sociale rapide du ménage, pour le cas échéant les orienter vers un accueil de jour, ou demander un passage de maraude pour leur fournir des plats chauds ou des couvertures. Le SIAO a également pour mission de suivre les ménages dans leur parcours d'insertion par le logement, depuis la rue jusqu'à l'éventuelle signature de leur bail en logement social. Nous identifions les ménages prêts à accéder à un logement, nous centralisons les demandes, et nous recensons les places du contingent préfectoral disponibles, tant en hébergement qu'en logement intermédiaire ; en 2024, nous avons ainsi dénombré sur le Val-d'Oise 6 000 places, pour 5 200 demandes. Enfin, le SIAO remplit des missions de coordination des acteurs, de veille sociale, de production de statistiques et d'observatoire social. Ces missions ont été renforcées par la loi de 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Le SIAO du Val-d'Oise est organisé en trois services :

- Le service d'urgence : avec la plateforme du 115, et depuis un an une cellule mobile, à savoir une équipe de travailleurs sociaux qui vont à la rencontre des ménages mis à l'abri à l'hôtel, afin d'éventuellement favoriser leur sortie positive, et d'éviter qu'ils ne restent à l'hôtel indéfiniment.
- Le service d'insertion : avec une équipe de professionnels s'occupant du traitement des demandes et des places en hébergement & logement intermédiaire ; avec également la mission logement, que nous allons vous présenter ; et avec depuis juin la cellule « fluidité » qui accompagne les professionnels des structures d'hébergement afin de repérer les ménages susceptibles d'accéder à un logement intermédiaire ou social.
- Les missions transversales : avec l'observatoire social, et les équipes SI-SIAO et communication.

Brigitte Poux, SIAO 95 – La mission logement existe depuis 2016, suite à la signature d'une charte partenariale pour l'accès au logement des publics sortant d'hébergement. Ses objectifs sont de fluidifier les échanges entre structures du secteur Accueil, hébergement et insertion (AHI), de labelliser au titre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) les ménages sortant de structures et prêts au relogement, de mener une action renforcée auprès des publics hébergés, de proposer aux professionnels des formations sur l'accès au logement (environ 4/an), et enfin de publier le référentiel d'accès au logement social. La labellisation concerne des ménages accueillis à l'hôtel, en centre d'hébergement ou en logement adapté. Les référents sociaux nous adressent une demande, nous l'étudions et l'amendons, et lorsque le dossier est complet, nous procédons à la labellisation au titre du PDALHPD : dès lors, le ménage est reconnu comme prioritaire, en attente de propositions de logements, et dans le cadre de l'action

renforcée, nous assurons un suivi du dossier ; une procédure de labellisation dite « simple » ne prévoit pas de suivi. En 2024, 1 031 demandes ont ainsi été instruites, aboutissant à la labellisation de 504 ménages en action renforcée et de 406 ménages en action simple, pour 373 baux signés, ce qui représente 918 personnes ayant accédé à un logement de droit commun.

Marine Garrucho – Pour rappel, ce que nous appelons « labellisation » consiste à reconnaître un ménage comme étant prioritaire, dans le cadre de l'article L. 441.1 du Code de la construction et de l'habitation, pour l'accès au logement social : cette labellisation est un élément facilitateur, dans la mesure où le bailleur, lorsqu'il a le dossier entre les mains, ne se pose pas de question. En 2024, aucun des dossiers que nous avons instruits n'a été refusé au motif d'une incohérence ou d'une incomplétude. Les ménages accompagnés par le SIAO sont des ménages très précaires, qui cumulent souvent des difficultés sociales et médicales ; je pense par exemple à un couple que nous suivons, dont les trois enfants sont en situation de handicap, qui est hébergé à l'hôtel depuis plus de 10 ans, et qui relève du premier quartile de ressources.

Éric Constantin, Directeur de l'Agence d'Île-de-France, Fondation pour le Logement des Défavorisés – Je ne sais pas si vous disposez de ces éléments au niveau du Val-d'Oise, mais au niveau régional, il est patent que les publics rencontrent des difficultés pour accéder au SIAO : des réflexions sont-elles en cours pour pallier ce problème ? D'autre part, la logique nationale est celle du Logement d'abord (LDA) : ce qui est recherché, c'est de pouvoir faire accéder si ce n'est directement, du moins le plus rapidement possible à un logement personnel. Mais cette logique a bien du mal à se concrétiser en Île-de-France : si l'on examine le bilan régional des sorties d'hôtel, on s'aperçoit que plus de la moitié s'opère soit vers de l'intermédiation locative type Solibail, soit vers des structures d'hébergement.

Marine Garrucho – Le SIAO du Val-d'Oise reçoit chaque jour via le 115 environ 1 000 sollicitations, pour une dizaine d'écoutants et à peu près 400 décrochés. Le nombre de places attribuées est très variable, mais 1 900 à 2 000 nuitées d'hôtel sont financées chaque jour ; cela peut sembler beaucoup mais reste insuffisant, puisque plus de la moitié des ménages sollicitant le 115 restent sans solution. Actuellement, le délai moyen d'attente pour bénéficier d'une prise en charge hôtelière de 7 nuits est de 3 semaines ; un ménage devra donc ensuite rester 3 semaines à la rue avant de pouvoir bénéficier d'une nouvelle prise en charge. Ce qu'il faut savoir, c'est qu'une grande majorité des familles mises à l'abri à l'hôtel ont des droits administratifs incomplets, et ne peuvent donc accéder ni logement social, ni à des solutions de logement adapté : ils n'ont accès qu'à l'hébergement, où l'accueil est inconditionnel. Quant aux sorties, l'intermédiation locative, notamment le Solibail, est un dispositif en croissance sur le département comme sur la région, puisque l'objectif est d'avoir d'ici la fin de l'année 7 000 logements estampillés Solibail, et cela reste l'une des solutions de sortie les plus mises en œuvre sur le département. Certes, il s'agit d'une solution temporaire, mais les logements sont mis à disposition pour 18 mois, renouvelables une fois, voire plus de façon dérogatoire, et les sorties sont positives : majoritairement, les ménages parviennent à accéder à un logement social. L'idéal du LDA serait que l'on puisse passer de la rue au logement, mais la mise en œuvre serait compliquée, puisque pour saisir le SIAO, les personnes doivent être accompagnées par un travailleur social auquel il incombe de saisir la demande sur le SI-SIAO ; la demande doit ensuite être actualisée tous les trois mois, et faute d'actualisation, elle est annulée au bout de six mois. Évidemment, pour une personne à la rue, tout cela est compliqué. Nous en avons conscience, et tous les SIAO d'Île-de-France sont assez mobilisés sur la question et essaient d'y réfléchir avec les travailleurs sociaux qui nous sollicitent,

mais eux-mêmes sont saturés de demandes. Pour davantage de chiffres, le rapport d'activité 2024 est disponible sur le site du SIAO-95[†], et nous envoyons chaque mois une *newsletter* avec des données chiffrées.

Paul Bertrand, Pôle ressources ville & développement social – Nous accueillons maintenant Astrée Doise, du Groupement d'intérêt économique (GIE) Échanger Habiter[‡], qui interviendra en visioconférence.

Astrée Doise, GIE Échanger Habiter – Au 1er janvier 2024, plus de 255 000 locataires du parc social francilien étaient en attente de mutation, soit un tiers des demandeurs de logements sociaux. La production de logements neufs ne cessant de ralentir depuis 2016 et le privé étant de moins en moins accessible, les ménages restent de plus en plus longtemps dans le même logement, et les organismes HLM faute de logements disponibles peinent à traiter les dossiers de mutation. Échanger Habiter a été créée en 2019, avec au départ 12 organismes HLM, le soutien de l'AORIF, de la Ville de Paris et des services de l'État : cette plateforme interbailleurs est une bourse d'échange de logements sociaux, visant à faciliter les mutations et favoriser la mobilité résidentielle en agissant directement sur le processus d'attribution : les locataires par l'intermédiaire de la plateforme ont la possibilité d'échanger entre eux leurs logements, au-delà des seules possibilités offertes par leur bailleur. Échanger Habiter ne remplace pas le processus de mutation classique : c'est un outil complémentaire, entièrement conçu et géré, à travers le GIE, par les bailleurs. Avec ce dispositif très flexible, le locataire devient acteur de sa recherche : hormis l'assistance technique qui lui est fournie en cas de besoin, le locataire est totalement autonome, cette recherche en propre n'ayant bien sûr aucune influence sur sa demande de mutation. L'outil est homologué par les services de l'État et soumis au régime légal d'attribution : chaque attribution est examinée en Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), même si le cadre est un peu plus souple, puisque les dossiers d'échanges ne font pas l'objet de cotations et de priorisation. La plateforme est gratuite pour les locataires, plutôt simple d'utilisation, et en mettant directement en relation les locataires, elle permet de désengorger significativement les services des bailleurs.

Aujourd'hui, Échanger Habiter compte environ 40 organismes adhérents soit 80 % du parc social francilien. 4 200 locataires ont pu bénéficier d'une mutation via la plateforme, sur laquelle 120 000 demandeurs sont inscrits (sur un stock de 255 000), pour 23 000 annonces en ligne. Les échanges à 81 % témoignent d'un besoin d'adapter la taille de son logement à l'évolution de la famille ; pour 33 %, l'échange a aussi été l'occasion de réajuster leur loyer en fonction de leurs ressources ; et 75 % des échanges s'effectuent au sein d'un même EPCI, ce qui démontre un fort ancrage territorial. Dans le Val-d'Oise, 276 locataires ont échangé leurs logements, le dispositif restant encore très centré sur Paris et les départements de première couronne. 81 % des ménages sont restés dans le département après l'échange, 67 % des mutations impliquaient des T3 et des T4, et Cergy arrive assez logiquement en première position dans la liste des communes concernées. 33 % des échanges ont induit un changement de plafond de ressources : 23 ménages sont passés de PLUS à PLAI, et 19 ménages de PLS à PLUS. Le dispositif parvient à toucher des locataires de plus de 65 ans : il peut donc favoriser des mutations auxquelles ces ménages, protégés par le droit au maintien dans leur domicile, n'auraient pas pensé. Sur le plan qualitatif, nous menons chaque année une enquête de satisfaction :

† https://siao.esperer-95.org/publications/
‡ https://www.echangerhabiter.fr

la note globale est de 8/10, le point d'amélioration portant sur l'état des logements lors de l'échange, puisque contrairement à l'usage lors d'une mutation classique, les logements ne sont pas rénovés par les bailleurs.

Une personne dans la salle – Le GIE a-t-il une portée exclusivement régionale ?

Astrée Doise – Les adhérents du GIE sont des bailleurs franciliens exclusivement, mais il existe des bourses d'échange similaires dans d'autres régions.

Une 2e personne dans la salle – J'aimerais comprendre pourquoi tous les logements d'un même bailleur et d'une même résidence ne seraient pas éligibles à ce dispositif.

Astrée Doise – Certains appartements en colocation ou loués à des associations ne sont pas éligibles au dispositif, mais en dehors de ces cas très spécifiques, tous les logements d'un bailleur sont concernés ; les bailleurs n'ont d'ailleurs aucun intérêt à faire de la rétention.

Une 3e personne dans la salle – Des mesures sont-elles ou seront-elles prises pour s'assurer du bon état des appartements lors d'un échange ?

Astrée Doise – Les locataires visitent les appartements, donc s'ils sont en trop mauvais état, il n'y aura tout simplement pas d'échange. Le bailleur ne fait pas de travaux, en dehors de ce qui relève de l'obligatoire, mais un état des lieux rapide est réalisé.

Paul Bertrand – Pour conclure, je remercie La Lanterne pour son accueil, et je vous invite, pour ceux qui s'y sont inscrits, au déjeuner partagé et à la visite qui le suivra. Bonne continuation à tous.