



Note trimestrielle de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

La demande de logements des ménages modestes et défavorisés : quelles réponses ?

n° 3

Septembre 2014

[Plus d'informations sur le site de l'ODDH...](#)

Avec 34 300 demandes enregistrées en 2013, la demande HLM progresse de 5% dans le département. Plus de 6 demandes sur 10 portent sur l'agglomération de Montpellier. A noter aussi qu'un tiers des demandeurs sont déjà logés dans le parc social. Au regard de ces demandes, 4 900 logements sociaux ont été attribués pour la même période.

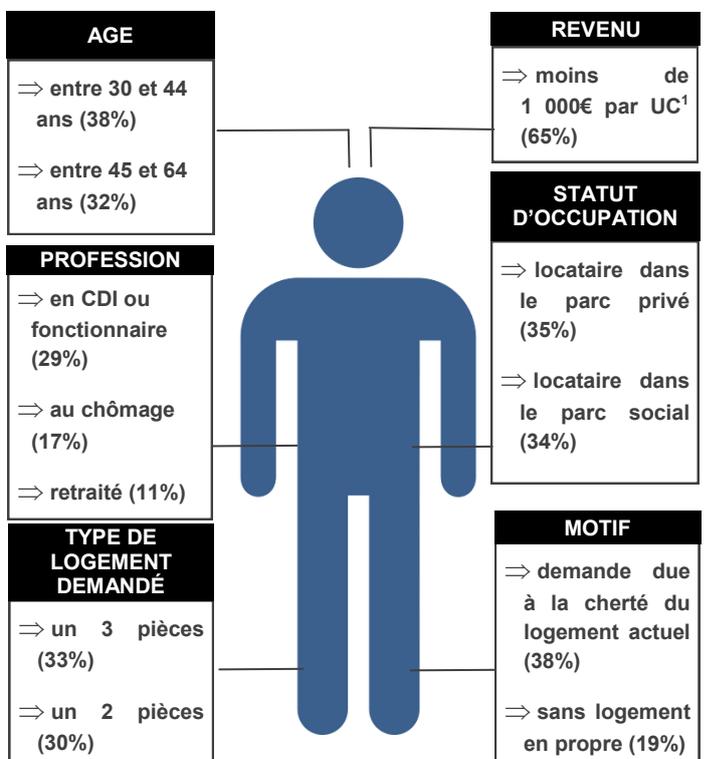
Les ménages les plus fragiles sont orientés vers le SIAO dont l'antenne montpelliéraine a reçu plus de 900 demandes via les services sociaux. 60% de ces demandes ont été admises ce qui a permis de loger plus de 150 personnes ou ménages en sous-location via des associations conventionnées par l'Etat ou le Conseil Général.

Deux dispositifs complémentaires destinés à favoriser l'accès au logement des ménages rencontrant des difficultés spécifiques - le Droit Au Logement Opposable et la Commission des Ménages en Difficultés Economique et Sociales - ont permis de retenir respectivement comme prioritaires 520 et 350 ménages, qui seront relogés dans le parc social sur le contingent préfectoral.

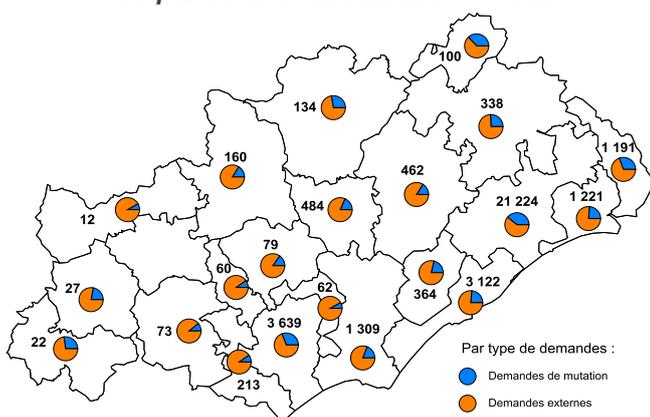
La demande sociale dans l'Hérault s'accroît de 5% en 2013

Dans le département de l'Hérault, 34 300 demandeurs d'un logement HLM sont enregistrés en 2013. Ce département enregistre la plus forte augmentation de la région : +5% par rapport à 2012 soit 1 600 demandeurs supplémentaires. Les autres départements de la région enregistrent, quant à eux, une baisse ou une légère augmentation du nombre de demandeurs en logement social. A l'inverse de l'Hérault, la France voit son nombre de demandeurs HLM baisser de 3% (1 756 000 demandeurs en 2013). On retiendra également que 62% des demandes de logements sociaux du département concernent la communauté d'agglomération de Montpellier.

Les principales caractéristiques d'un demandeur HLM



Répartition de la demande sociale



78% des demandeurs attend un logement social depuis moins de 2 ans

XX : Nombre de demandes sociales en 2013

Source : DREAL LR dossier unique

Source : DREAL LR dossier unique

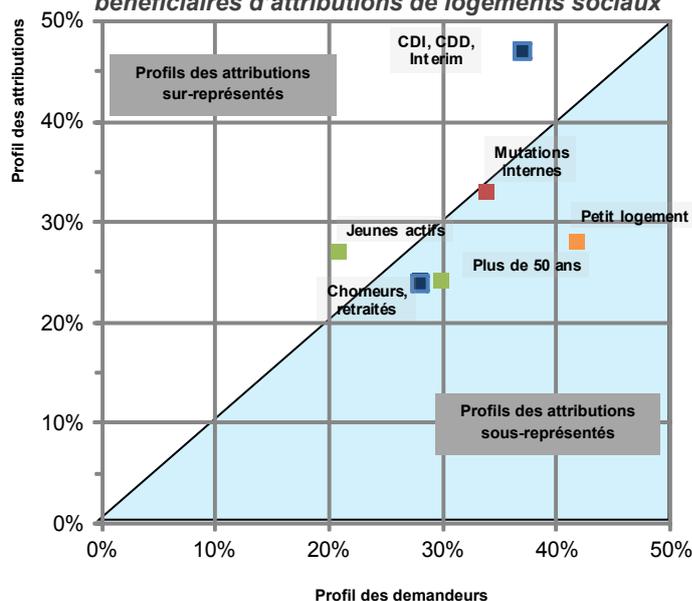
Un tiers des demandes en logement social émanent de ménages déjà logés dans le parc locatif social. Pour l'agglomération de Montpellier, ce chiffre atteint 40%. Cette demande de mutation interne est importante et s'explique principalement par l'inadaptation du logement aux besoins du ménage ou par le souhait d'habiter un autre quartier, voire une autre commune. Se pose alors la question du parcours résidentiel de ces ménages au sein du parc HLM.

40% des demandes émises au sein du département, correspondent à des ménages dont le chef de famille est en CDI. 42% de l'ensemble des ménages ont un revenu moyen par unité de consommation¹ compris entre 500 € et 999 €. Il s'agit donc essentiellement de ménages bénéficiant des minima sociaux ou occupant un emploi précaire. A titre de comparaison, en 2011 le revenu mensuel médian par unité de consommation dans l'Hérault était de 1 486€ (source : [Insee](#)).

Les principaux motifs invoqués sont souvent liés à la cherté du logement. En effet, la majorité des demandes ont pour motif « logement trop cher » ou « logement trop petit » (ménages n'ayant pas les moyens financiers d'obtenir un logement adapté à la taille de la famille). **On constate également que 2 570 ménages déclarent ne pas avoir de logement en propre (7,5% des demandes du département).** Ce type de ménage est proportionnellement plus représenté parmi les demandes de l'ouest du département.

Au 31 décembre 2013, 3 380 ménages attendent un logement social depuis plus de 36 mois (3 ans), soit 10% des demandes. Ces personnes qui sont en délai

Comparaison des profils des demandeurs et des bénéficiaires d'attributions de logements sociaux



Source : DREAL LR dossier unique

anormalement long (DAL), remplissent donc les conditions du Droit Au Logement Opposable (DALO) et peuvent saisir la commission de médiation pour faire valoir leur droit. Ce nombre s'est nettement accru ces dernières années. Au 31 décembre 2010, on comptabilisait 1 800 ménages demandeurs en DAL. C'est une conséquence de l'amélioration du suivi des demandes de logements HLM dans le nouveau système d'enregistrement, en vigueur depuis avril 2011.

Dans l'Hérault, on compte 7 demandes pour 1 attribution de logement social, soit 4 910 attributions en 2013. Selon les territoires cette proportion varie. Exemple : à Béziers, 4 demandes pour une attribution.

Tableau récapitulatif de la demande sociale et des attributions dans le département de l'Hérault en 2013

	Nombre de demandes	Evolution des demandes 2012-2013	Part de l'EPCI dans le département	Part de demandes de mutation interne	Nombre de demandes en DAL (> 36 mois)	Nombre de ménages demandeurs sans logement en propre	Part des ménages demandeurs sans logement en propre	Nombre d'attributions	Part des attributions en mutation interne	Nombre d'attributions en DAL (> 36 mois)
CA Béziers Méditerranée	3 639	0,9%	11%	31%	471	142	3,9%	868	23%	79
CA du Bassin de Thau	3 122	0,2%	9%	23%	253	284	9,1%	334	21%	43
CA du Pays de l'Or	1 221	1,2%	4%	24%	123	118	9,7%	174	21%	17
CA Hérault Méditerranée	1 309	6,3%	4%	19%	103	128	9,8%	183	17%	7
CA Montpellier Agglomération	21 224	7,2%	62%	39%	2 160	1 401	6,6%	2 768	41%	217
CC du Pays de Lunel	1 191	-4,9%	3%	31%	85	135	11,3%	147	31%	7
CC Vallée de l'Hérault	462	54,5%	1%	16%	32	62	13,4%	39	13%	4
Autres EPCI du	2 138	7,4%	6%	20%	151	300	14,0%	399	17%	18
Département de l'Hérault	34 306	5%	100%	34%	3 378	2 570	7,5%	4 912	33%	392

Source : DREAL LR dossier unique

1 : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, toutes autres personnes de 14 ans ou plus compte pour 0,5 UC et tout enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC. (Source : [Insee](#))

Le profil des bénéficiaires d'attributions de logements sociaux ne reflète pas toujours celui des demandeurs. La comparaison des profils des demandeurs et des bénéficiaires d'attributions nous renseigne sur les difficultés qu'ont certains publics à bénéficier d'un logement social.

⇒ Les ménages qui ont accédé à un petit logement (1 ou 2 pièces) dans le parc social sont sous-représentés par rapport à la demande (42% des demandes et 28% des attributions).

⇒ Les jeunes actifs (moins de 30 ans) sont sur-représentés dans les attributions (21% des demandes et 27% des attributions).

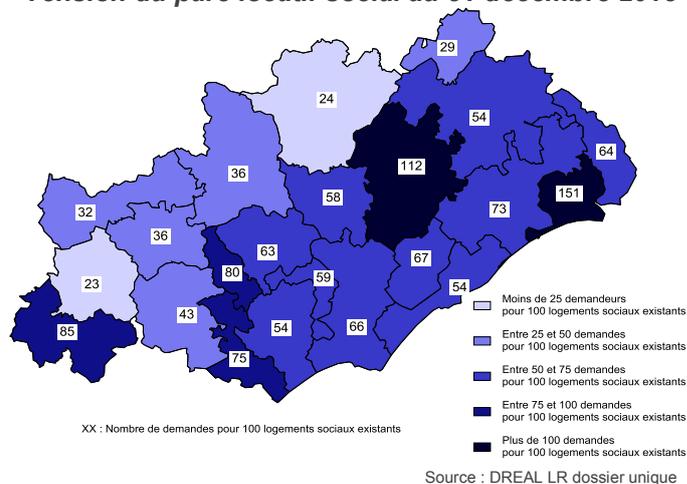
⇒ Les ménages dont le chef de famille est en CDI, en CDD ou en intérim, sont plus fortement représentés dans les attributions que dans la demande (37% des demandes, 47% des attributions). A l'inverse, les ménages dont le chef de famille est au chômage ou à la retraite sont sous représentés dans les attributions (28% des demandes, 22% des attributions)

⇒ Les logements sociaux sont proportionnellement plus attribués que ce qu'ils ne sont demandés à des ménages dont le revenu par unité de consommation est compris entre 1 000€ et 1 999€ mensuel (32% des demandes, 37% des attributions).

Le rapprochement de la demande et du parc de logements sociaux existant nous permet d'apprécier la tension du parc locatif social. En premier lieu, la tension est élevée sur les petits logements (1 et 2 pièces) et sur les très grand logements (T5 et +). Deuxièmement, certains secteurs connaissent des tensions particulièrement élevées, tels que la Vallée de l'Hérault ou encore le Pays de l'Or (voir carte). Pour ces territoires, la demande émise est supérieure au nombre de logements sociaux existants, ce qui reflète la faiblesse de leur parc locatif social (3% des résidences principales) mais aussi la dégradation de la situation économique des demandeurs, nombreux à invoquer une baisse de revenus. Le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 maintient l'obligation aux communes de Mauguio et de Lunel de porter à 20% la part des logements sociaux.

L'Hérault a un déficit important en logement social vis-à-vis de ces besoins. Pour s'en rendre compte, il suffit de comparer la part de la demande et des attributions dans l'Hérault et dans la région. Plus de 50% des demandes de la région Languedoc-Roussillon émanent de l'Hérault alors qu'elles ne représentent qu'une attribution sur trois.

Tension du parc locatif social au 31 décembre 2013



Récapitulatif des demandes et attributions en 2013 dans l'Hérault et nombre de logements sociaux à construire pour atteindre les taux d'entrée régionaux et nationaux

	Chambre / T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus	Total
Demandes dans l'Hérault	4 033	10 278	11 318	6 706	1 676	295	34 306
Attributions dans l'Hérault	222	1 107	2 004	1 101	234	35	4 703
Taux d'entrée dans l'Hérault	5.5%	10.8%	17.7%	16.4%	14.0%	11.9%	13.7%
Taux d'entrée régional	9.3%	14.0%	22.0%	24.9%	22.3%	19.0%	19.4%
Logements à construire dans l'Hérault	154	332	484	572	139	21	1 702
Taux d'entrée national	15.8%	15.9%	28.9%	32.3%	38.4%	64.3%	25.3%
Logements à construire dans l'Hérault	416	522	1 267	1 063	410	155	3 833

Source : DREAL LR dossier unique

Dans l'Hérault, en 2013, le taux d'entrée² était de 14% contre 19% en Languedoc-Roussillon et 25% en France. Pour que notre département ait un taux d'entrée comparable à celui de la région, il lui faudrait construire 1 700 logements sociaux. Ce nombre augmente lorsque l'on veut se rapprocher du taux d'entrée national. Il faudrait construire dans le département 3 800 logements sociaux (voir tableau ci-dessus).

2 : Le taux d'entrée est un ratio calculé à partir du nombre de demandes effectuées dans l'année et du nombre d'attributions de cette même année.

900 demandes de logements adaptés³ traités par l'antenne SIAO de Montpellier en 2013

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) a pour but d'une part d'améliorer la prise en charge des personnes ou des ménages sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières à se loger et d'autre part de construire un parcours d'insertion adapté conduisant à une amélioration des conditions de vie et de l'autonomie des demandeurs.

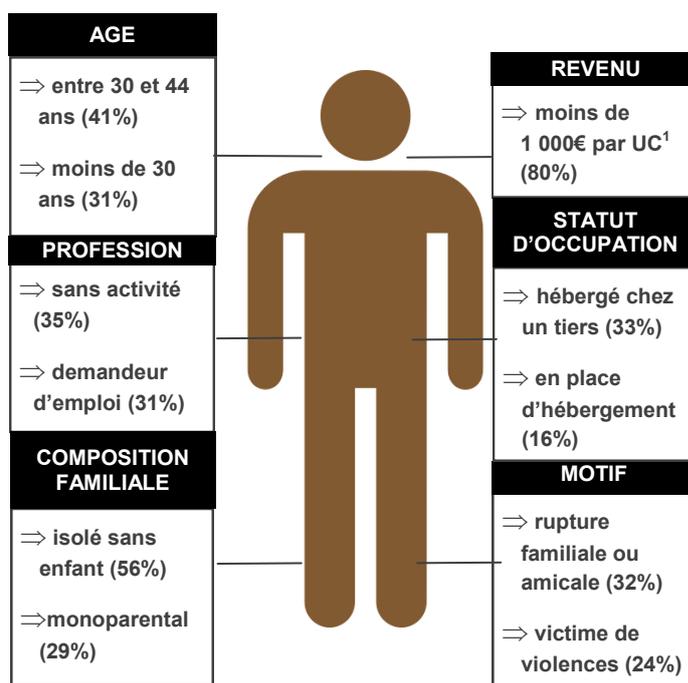
Pour cela, il centralise sur le département l'ensemble des demandes de prise en charge de personnes ou de ménages privées de chez soi ou risquant de l'être et il mobilise pour répondre à ses demandes l'ensemble de l'offre d'hébergement et de logement adapté disponible.

Les demandes d'hébergement ou de logement adapté sont exprimées par tout travailleur social et s'appuient sur une évaluation réalisée en concertation avec le demandeur. Ce dernier sollicite une orientation vers un dispositif d'hébergement ou de logement adapté. Les orientations sont examinées par une commission qui valide une orientation adaptée à la situation et aux besoins du demandeur. Ce guichet unique a été déployé à compter de 2010. Les demandes d'hébergement ne seront pas traitées ici.

La majorité des demandes émanent de personnes isolées sans enfant ou de familles monoparentales (respectivement 56% et 29%). 33% des demandeurs sont hébergés chez un tiers. Cette situation fait généralement suite à une rupture familiale ou amicale (32%) ou à des violences subies au sein du foyer (24%). Le demandeur est sans activité ou demandeur d'emploi (respectivement 35% et 31%).

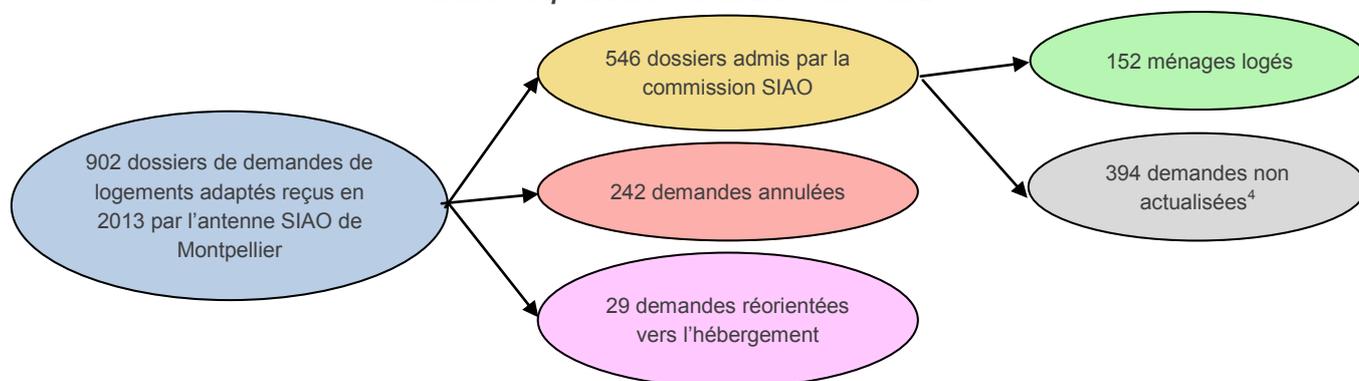
60% des demandeurs ont reçu une orientation favorable de la part de la commission ; 28% d'entre eux pu intégrer un logement adapté en 2013. Ceci correspond à 17% des demandes reçues par le SIAO.

Les principales caractéristiques d'un demandeur SIAO



Source : SIAO 34

Schéma récapitulatif des demandes SIAO en 2013



3 : Il peut s'agir de résidences sociales, de maisons relais, d'appartements relais, d'appartements en sous-location avec ou sans bail glissant, ...

4 : Plusieurs situations font que le dossier n'a pas été actualisé : le travailleur social n'a plus de nouvelles du demandeur, le travailleur social a pu oublier d'actualiser la demande, le demandeur a trouvé un logement par ces propres moyens, ...

MDES, DALO : deux voies d'accès au logement social pour les ménages en difficulté pour l'accès au logement

Pour favoriser l'accès au logement dans le parc social aux populations les plus démunies, deux dispositifs coexistent dans le département de l'Hérault :

- **le droit au logement opposable**, institué par la loi de mars 2007, concerne l'ensemble du territoire national. Il est ouvert à toute personne de bonne foi ne parvenant pas à accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir ;
- **la commission des ménages en difficultés économiques et sociales (CMDES)**, dispositif départemental, créée dans le cadre d'une convention entre le représentant de l'Etat, la CAF, les bailleurs sociaux et le département de l'Hérault pour faciliter le traitement des dossiers des ménages confrontés à un cumul de difficultés économiques et sociales pour accéder au logement social.

Le dispositif MDES, mis en place depuis 2000 dans l'Hérault et par conséquent préexistant au dispositif DALO dont la mise en œuvre remonte au 1^{er} janvier 2008, a été maintenu et par son action préventive, renforce le rôle d'ultime recours de la commission de médiation DALO.

Toutefois, ces deux voies d'accès au logement social,

qui permettent de répondre à la difficulté de logement d'un nombre certain de ménages, se différencient tant par leur mode de saisine que par leur effectivité dans l'attribution d'un logement.

En effet, la commission MDES ne peut être saisie que par l'intermédiaire d'un travailleur social ou par un bailleur social. En revanche, la saisine de la commission de médiation DALO est faite directement par le demandeur de logement qui peut être assisté et la commission de médiation doit se prononcer dans un délai de trois mois.

En outre, seul le droit au logement opposable met à la charge de l'Etat l'obligation de garantir l'effectivité du relogement aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation. Ces derniers disposent en effet, en cas de défaillance de l'Etat, d'un recours devant le tribunal administratif pour obtenir, éventuellement sous astreinte, la condamnation de l'Etat à assurer le logement ou le relogement.

Dans les deux dispositifs, une commission se prononce sur l'éligibilité du demandeur pour lui reconnaître une priorité pour l'attribution d'un logement social. Le tableau ci-dessous récapitule les conditions propres à chaque dispositif.

	CMDES	DALO
Conditions de ressources	Revenu imposable du ménage inférieur ou égal à 60% des plafonds HLM	Revenu imposable du ménage inférieur ou égal aux plafonds HLM
Critères liés au logement	Ménages sans abri, en habitat précaire ou de fortune et en capacité d'assumer un logement autonome	Personnes dépourvues de logement
	Logement insalubre au sens du code de la santé publique ou saturnisme avéré	Personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
	Prévention des expulsions : ⇒ Fin de bail pour reprise ou vente ⇒ Loyer inadapté suite à une chute brutale des ressources, ⇒ Procédure d'expulsion sans mauvaise foi dès le stade de l'assignation en justice avec diagnostic de relogement	Personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement
	Sortants d'appartement-relais ou sous-location, logement-foyer, résidence hôtelière à vocation sociale ou structures sociales et en capacité d'assumer un logement autonome	Personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale de façon continue depuis plus de 6 mois ou logés temporairement dans un logement de transition ou un logement foyer depuis plus de 18 mois
	Surpeuplement avéré avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap	Personnes handicapées ou ayant à charge une personne en situation de handicap ou au moins un enfant mineur et qui occupent un logement présentant une surface habitable inférieure à 9m ² pour une personne seule et 16m ² pour deux personnes, augmentée de 9m ² par personne supplémentaire dans la limite de 70m ² pour huit personnes et plus.
	Logement non décent avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap	Personnes handicapées ou ayant à charge une personne en situation de handicap ou au moins un enfant mineur et qui occupent un logement présentant au moins un risque pour la sécurité ou la santé de ces occupants ou auquel font défaut au moins deux éléments d'équipement et de confort (décret du 30/01/2002)
Autres critères	Personnes victimes de violences conjugales	Délai d'attente anormalement long (36 mois dans le département de l'Hérault)

En 2013, la CMDES a reçu et traité 820 dossiers de demandes de logement social. Seulement 773 dossiers ont été présentés à la commission, les autres ne répondant pas aux critères de la CMDES. Ces demandes émanent de ménages hébergés en

appartements relais ou en résidences sociale (24%) ou en situation de loyer inadapté suite à une baisse des ressources (11%). Près de la moitié des ménages demandeurs sont des familles monoparentales (46%).



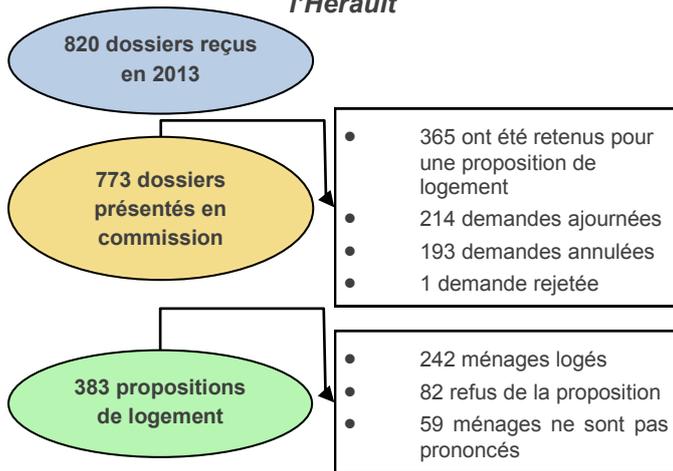
l'Observatoire de l'Habitat

47% de ces demandes ont été retenues par les organismes d'habitat social qui s'engage alors à leur proposer un logement. Cependant, 17% des demandes traitées par la commission ont été annulées suite à une reconnaissance de priorité DALO. Les petits ménages (3 personnes) obtiennent plus facilement un logement social, les T2 et T3 étant les logements les plus courants. 40% des demandes émanant de familles nombreuses ont également reçu une proposition de

logement. Dès lors que le ménage est ouvert quant au lieu du relogement, celui-ci obtient plus facilement et plus rapidement une proposition de logement.

Malgré un nombre de demandes en constante évolution et les critères de chaque ménage demandeur, **31% des ménages demandeurs sont actuellement logés dans le parc locatif social.** (Source : Bilan M.D.E.S 2013 réalisé par l'URO)

Récapitulatif de l'activité CMDES en 2013 dans l'Hérault



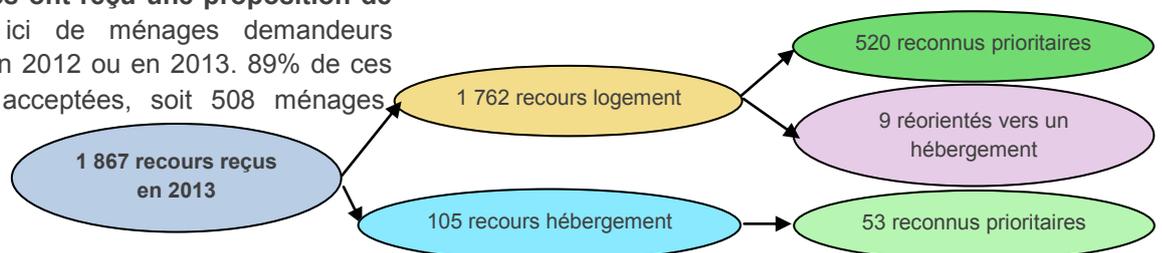
Source : Bilan MDES 2013

La commission de médiation DALO, quant à elle, a reçu 1 762 recours logement et 105 recours hébergement en 2013. 2,6% de ces recours émanent d'un autre département que celui de l'Hérault tandis que 77% de ces demandeurs résident dans l'agglomération de Montpellier. En majorité, les recours logement émanent de familles monoparentales ou de couples avec enfant(s) (respectivement 35% et 33%). Ils ont entre 25 et 55 ans (78%). Ces ménages déposent un recours DALO car ils sont en attente d'un logement social depuis plus de 36 mois (38%). Ils sont dans un logement non décent ou non adapté à la taille de la famille (37%). Certains sont dépourvus de logement ou hébergés chez un tiers (26%).

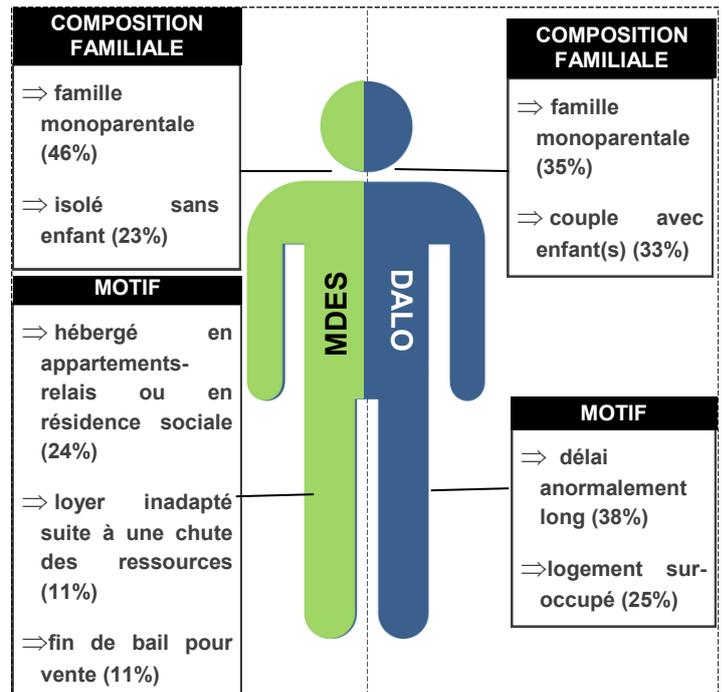
29% des ménages demandeurs ont été reconnus prioritaires DALO, soit 520 ménages. Par ce biais, l'Etat est tenu de loger le ménage dans le parc locatif social ou privé sous un délai de 6 mois. Plus de la moitié des ménages reconnus prioritaires DALO déclarent percevoir moins d'un SMIC annuel (54%).

En 2013, 573 ménages ont reçu une proposition de logement. Il s'agit ici de ménages demandeurs reconnus prioritaires en 2012 ou en 2013. 89% de ces propositions ont été acceptées, soit 508 ménages logés.

Récapitulatif de l'activité DALO en 2013 dans l'Hérault

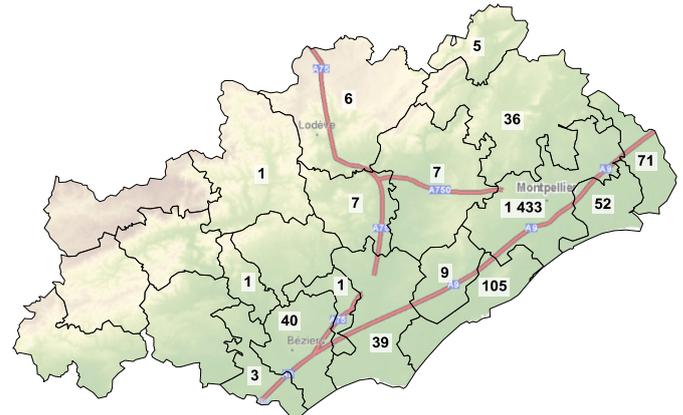


Les principales caractéristiques



Sources : MDES et DALO 2013

Répartitions des recours DALO déposés 2013 à la commune de résidence



XX : Nombre de dossiers DALO déposés en 2013

Source : DALO 2013



La demande sociale
Chiffre clés

34 300 ménages
demandeurs d'un
logement social en 2013



3 380 ménages
attendent un logement
social depuis plus de
36 mois en 2013

17% des demandeurs SIAO
ont obtenu un logement adapté
à leurs besoins en 2013

520 ménages
reconnus prioritaires
DALO en 2013

**Avancement
des objectifs
du PDH -
PDALPD**

(dont 72% en social) les objectifs de production n'ont pas été atteints.

Un autre objectif du plan départemental est d'assurer une montée en puissance de l'effort de construction de logements aidés. Cet objectif a été atteint en 2013 grâce aux 2 713 logements sociaux financés.

Dans le Plan départemental de l'habitat (PDH), plusieurs objectifs ont été fixés, suite à une concertation des élus locaux et des collectivités locales.

Un de ces objectifs est de limiter le report de la demande issue du parc privé vers le parc locatif social. Pour cela, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) offre aux propriétaires bailleurs la possibilité de conventionner leur logement. Il existe trois types de conventionnement : intermédiaire, social et très social. En contrepartie, le bailleur s'engage à louer le logement à un loyer réglementé inférieur au marché, loyer abordable pour le locataire. En retour, le propriétaire bénéficie d'avantages fiscaux accrus et, si besoin, d'une subvention pour travaux.

En 2011 et 2012, les objectifs étaient atteints uniquement pour le conventionnement intermédiaire. Avec 346 nouveaux logements conventionnés en 2013

Evolution de la production de logements locatifs sociaux et du nombre de logements conventionnés ANAH dans l'Hérault

	Objectifs annuels	Logements financés en 2013	Logements financés en 2012	Logements financés en 2011	
Logements locatifs sociaux financés	PLAI	720 à 900	921	581	520
	PLUS	1 500 à 1 680	1 451	1 780	1 119
	PLS	250 à 300	341	229	614
	Total	2 470 à 2 880	2 713	2 590	2 253
Logements conventionnés ANAH	Intermédiaire	125 à 150	89	124	136
	Social	310 à 350	248	198	218
	Très social	65 à 90	9	43	30
	Total	500 à 600	346	365	384

Source : Infocentre SISAL et Infocentre ANAH

Un point sur la loi ALUR...

La loi ALUR du 24 mars 2014 modifie de nombreux aspects du droit du logement.

Le titre I, intitulé « favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable » porte essentiellement sur les rapports locatifs et le parcours de l'hébergement au logement. C'est ainsi que le dispositif de veille sociale organisé à partir des SIAO est désormais inscrit dans la loi en vue de les renforcer et de faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement.

Le titre III intitulé « Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement », comporte notamment différentes dispositions relatives au logement dans le parc social. On peut ainsi citer la simplification de la demande de logement social et l'instauration d'un droit à l'information pour les demandeurs.

On trouvera ci-après une présentation des principales mesures concernant la législation applicable au parc social notamment le traitement de la demande et des attributions de logements ainsi que celles relatives au parcours de l'hébergement vers le logement.

L'orientation de la politique d'hébergement vers le logement

(ALUR : art. 33 / CCH : L.364-1 - art. 34 / CASF : L.312-5-3, 1 / Loi du 31.05.90 : art. 2 à 4-2)

Pour assurer une meilleure cohérence des actions en renforçant l'articulation entre les acteurs du logement et de l'hébergement mais aussi pour répondre au mieux aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement et faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, la loi ALUR :

- étend les compétences du Comité régional de l'habitat (CRH), qui rassemble tous les acteurs du logement sur son territoire, aux problématiques de l'hébergement pour l'associer à la concertation des partenaires positionnés dans le champ de l'hébergement. **Le CRH devient ainsi le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)**. Ce comité assure la coordination des nouveaux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation.
- fusionne le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) en instituant un **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**. Les dispositions de la loi Besson du

31 mai 1990 sont modifiées notamment pour intégrer les éléments constitutifs du PDAHI sur les besoins en logement et en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement. Un décret à paraître précisera les contours de ce dispositif, fondé sur une évaluation, territorialisée, des besoins des ménages en situation de mal-logement quelle que soit la forme de leur habitat ou rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, et ce en tenant compte notamment du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

Comme pour l'actuel PDALPD, le comité responsable du plan chargé de l'élaboration du PDALHPD et de sa mise en œuvre sera co-présidé par le préfet et le président du conseil général. **Ce nouveau plan d'une durée maximale de six ans prendra effet, dans le département de l'Hérault, le 31 décembre 2015, date d'expiration du 5^{ème} PDALPD, actuellement en vigueur.**

La consécration juridique des Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO)

(ALUR : art. 30 / CASF : L.345-2, L.345-2-4 à L.345-2-10 et L.345-4)

Outil incontournable de la politique d'accès à l'hébergement et au logement des ménages défavorisés, le SIAO, créé par une circulaire du 8 avril 2010, voit sa légitimité renforcée par la loi ALUR qui le dote d'un cadre légal et améliore son action.

Ainsi, dans un objectif de traitement équitable des demandes, de fluidité entre l'hébergement et le logement et d'amélioration de la connaissance des personnes sans domicile et de leurs besoins, **le SIAO est positionné par la loi ALUR comme une plate-forme unique départementale** couvrant le volet « urgence » et le volet

« insertion / logement accompagné ». Sous l'autorité du préfet et dans le cadre d'une convention signée avec l'Etat, il est chargé de l'orientation des personnes sans abri ou en détresse, du recensement de toutes les places du parc d'hébergement, de la gestion du service d'appel téléphonique d'urgence « 115 » et de la production de données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif.

Pour exercer ses missions, le SIAO peut conclure des conventions avec un certain nombre d'acteurs locaux publics et privés (structures d'hébergement et de logement accompagné, bailleurs sociaux, collectivités territoriales et leurs groupements, agences régionales de santé).

La loi met également à la charge des acteurs du secteur de l'hébergement qui bénéficient d'un financement de l'Etat (personnes morales assurant un

hébergement, à l'exception du dispositif national de l'asile, organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, logements-foyers, résidences hôtelières à vocation sociale) des obligations particulières vis-à-vis du SIAO.

Désormais, outre une obligation d'information des places d'hébergement ou de logements vacants ou susceptibles de l'être, la loi ALUR vient réglementer les conditions de mise en œuvre des propositions d'orientations faites par le SIAO aux structures et organismes d'hébergement.

Un décret à paraître déterminera les règles générales de fonctionnement du SIAO et les informations et données échangées entre l'Etat et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou familles sans domicile, après avis de la CNIL.

Des retouches aux dispositifs DALO et DAHO

(ALUR : art. 41 à 43 / CCH : L.441-2-3, II à IV et VIII)

Après six années de mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) et à l'hébergement opposable (DAHO), la loi ALUR procède à un certain nombre d'améliorations dont l'objectif est de renforcer l'effectivité de ces dispositifs.

Ces mesures portent principalement sur :

- la possibilité pour les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable de bénéficier d'un logement social en sous-location à bail glissant ; une telle préconisation étant ici d'assurer la réussite de l'entrée dans le logement des ménages en difficultés ;
- l'obligation pour le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel doit être situé le logement à proposer au bénéficiaire DALO, de prendre en compte la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour permettre une plus grande mixité sociale ;
- la faculté pour la commission de médiation, lorsqu'elle reconnaît comme demandeur prioritaire une personne ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, de saisir le juge afin qu'il lui octroie des délais de grâce compris entre trois mois et trois ans ;

- la possibilité pour la commission de médiation, saisie dans le cadre d'un recours DAHO, de désigner le demandeur comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence si elle estime qu'une telle offre est plus adaptée à sa situation. Dans cette hypothèse, le demandeur doit toutefois remplir la condition de régularité et de permanence sur le territoire français et l'un des critères d'éligibilité au dispositif DALO ;
- la possibilité pour la commission de médiation de reconnaître un demandeur en situation irrégulière sur le territoire prioritaire pour un accueil dans une structure d'hébergement ; la condition de séjour régulier et permanent en France étant maintenue lorsque la commission préconise un accueil dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale ;
- le recours par le préfet au SIAO pour l'orientation des demandeurs prioritaires au titre du « DAHO » afin que celui-ci les oriente vers l'un des organismes relevant du secteur de l'hébergement le mieux à même de répondre à leurs besoins. Cette nouvelle procédure tend à donner au préfet des pouvoirs analogues à ceux qu'il détient au titre du DALO vis-à-vis des bailleurs sociaux.



La poursuite de la réforme des attributions de logements sociaux

(ALUR : art. 97 / CCH : L.441-1 al. 1 et 2, L.441-2-1, L.441-2-6, L.441-2-7 à L.441-2-9)

La plupart des mesures de la loi ALUR font ici suite à la concertation avec l'ensemble des acteurs impliqués dans le système d'attribution des logements sociaux qui a été lancée en 2013 par Cécile Duflot, alors ministre en charge du logement. Elles visent à améliorer la transparence, l'efficacité et l'équité des conditions d'attribution des logements sociaux.

A ce titre et dans un objectif de modernisation et de simplification de la procédure d'attribution des logements sociaux, la loi ALUR améliore le dispositif d'enregistrement de la demande de logement notamment en prévoyant désormais **deux possibilités d'enregistrement de la demande** :

- soit, comme c'est déjà le cas, le demandeur dépose sa demande auprès d'un service enregistreur dont la liste a toutefois été élargie par la loi ALUR à tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité des personnes morales désignées comme service d'enregistrement (bailleurs sociaux, collectivités territoriales ou EPCI...) ainsi qu'à tout Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) ;
- soit, ce qui est nouveau, le demandeur enregistre lui-même sa demande sur internet dans le système national d'enregistrement (SNE). Cet enregistrement direct par le demandeur, qui nécessite le développement de techniques pour sa mise en œuvre, n'est pas encore opérationnel, seul étant actuellement possible le renouvellement de la demande par le demandeur directement en ligne sur le site www.demande-logement-social.gouv.fr.

La loi ALUR met également en place **le dossier unique** pour l'instruction de la demande. Ainsi, après le numéro unique issu de la loi du 25 mars 2009 dite loi MLLE, le formulaire unique instauré par le décret du 29 avril 2010, apparaît le dossier unique.

Désormais, l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande sont

déposées en un seul exemplaire et enregistrées dans le système national d'enregistrement. Ainsi et avec l'accord du demandeur, l'ensemble des bailleurs sociaux pourront se saisir de la demande de logement.

En complément de ces mesures, est instauré **un droit à l'information pour les demandeurs de logement**, qui pourra s'exercer aussi bien avant qu'après le dépôt de la demande. Pour satisfaire ce nouveau droit, un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL) devra être mis en place dans le cadre du plan partenarial élaboré à l'échelon intercommunal.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application de ces différentes dispositions.

A côté de ces améliorations apportées au dispositif d'enregistrement de la demande, la loi ALUR comporte également **quelques dispositions tendant à faciliter l'accès au logement social**.

Ainsi, des aménagements sont apportés à la prise en compte des ressources du demandeur et consiste notamment en :

- un accès amélioré pour les futurs divorcés qui pourront désormais déposer une demande de logement dès l'acte de saisine du juge aux affaires familiales. Ils n'auront donc plus à attendre l'ordonnance de non conciliation ou la décision du juge en cas d'urgence. En outre, l'existence d'un bail en cours au nom du couple ne peut faire obstacle à l'attribution d'un logement au bénéfice du conjoint en instance de divorce ;
- un accès favorisé pour les personnes âgées dont le conjoint ou partenaire du PACS est accueilli en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Dans une telle situation, les dépenses d'hébergement du conjoint ou partenaire seront prises en compte dans une limite précisée réglementairement pour définir le niveau de ressources du demandeur.



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CG34/PDA), Mireille BARA (DDTM 34), Gérard BOL (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard CASTEILL (CG34/PDS), Pierre CHABRAN (CG34/PDA), Fabrice CLASTRE (DDCS/PVL), Laetitia GAYRAUD (DDTM 34) et Fabienne MEUNIER (CG34/PDS)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34), Jessica HAINIGUE (ADIL 34) et Christine MULA (ADIL 34)