



PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA MIXITÉ SOCIALE DANS LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

en Hauts-de-France en 2023



La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise à encourager la mixité sociale et géographique, en favorisant l'égal accès de chacun à un logement abordable et bien situé, quel que soit son niveau de revenus. Elle impose qu'au moins 25 % des attributions de logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville soient destinées aux demandeurs les plus modestes, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain (article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par l'article 70 de la loi égalité et citoyenneté).

Cette synthèse évalue l'impact de la loi sur la mixité sociale en région Hauts-de-France, sept ans après son adoption.

Ces obligations en matière de mixité se concrétisent au travers des décisions des commissions d'attribution de logements sociaux et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), qui attribuent individuellement chaque logement social disponible à un nouveau ménage. Ces commissions, réunies par bailleur et par commune, sont composées de représentants du bailleur, de la commune, de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) et de l'État.

40 EPCI concernés, totalisant 90 % des attributions de la région

En région Hauts-de-France, 40 EPCI, représentant plus de 80 % de la population, doivent mettre en œuvre les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté pour l'attribution des logements sociaux.

En 2023, ces 40 EPCI ont attribué 40 638 logements sociaux, soit 90 % des attributions régionales. Tous les chiffres qui suivent portent sur ce périmètre de 40 EPCI et non sur l'intégralité de la région Hauts-de-France, qui en comporte 92 au total.

Les ménages les plus pauvres sont définis comme le quart des ménages ayant les ressources les plus faibles. Ils représentent 46 000 demandeurs¹ en attente de logements sociaux sur un total d'environ 205 000 demandeurs (chiffres à fin 2023).

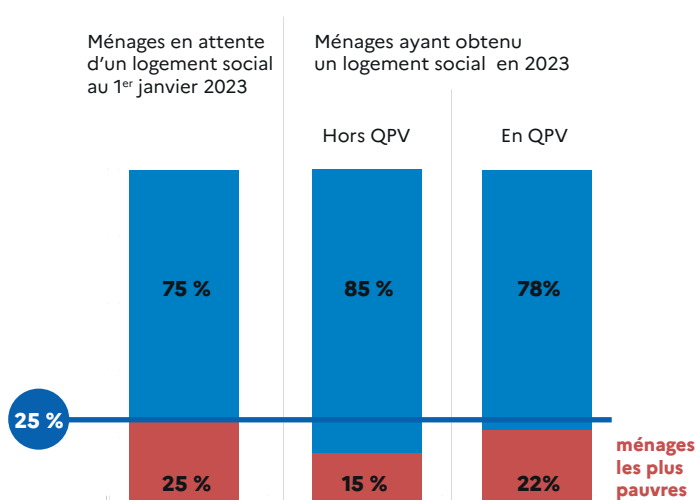
Le niveau de ressources le plus élevé des ménages dits « du premier quartile » (c'est-à-dire un quart de la population) est calculé pour chacun des EPCI concernés et sa valeur est actualisée tous les ans.

Ces seuils connaissent une forte dispersion entre EPCI. Ainsi, en 2023, ils étaient compris entre 6 967 et 11 471 € (ressources annuelles du ménage par unité de consommation²).

À titre d'exemple, dans la Métropole européenne de Lille, est considéré comme pauvre un ménage ayant des ressources inférieures à 1 530€/mois pour un couple avec deux jeunes enfants.

L'exigence de mixité sociale dans les logements sociaux situés hors QPV non encore atteinte pour les ménages les plus pauvres

Les ménages les plus pauvres, qui représentent 25 % de la demande, sont globalement sous-représentés dans les attributions de logements sociaux, quelle que soit leur localisation. Cette tendance est encore plus marquée pour les attributions hors QPV.



En 2023, ce sont près de 4 100 logements sociaux hors QPV qui ont été attribués aux ménages les plus pauvres soit 15 % des attributions hors QPV.

Comme le prévoit l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, en ajoutant les ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain³, ce sont 17,8 % des attributions hors QPV qui leur sont consacrées.

Ce résultat est supérieur à la moyenne nationale (16,9 %) mais bien inférieur à l'obligation légale de 25 %.

¹ Les ressources utilisées sont celles que les ménages déclarent et peuvent comporter des erreurs, voire ne pas être saisies. Lors de l'attribution d'un logement social, les ressources du ménage sont mises à jour.

² Unité de consommation = 1er adulte compte pour 1, les autres adultes et enfants de plus de 14 ans comptent pour 0,5 et les plus jeunes enfants comptent pour 0,3. Ainsi un couple avec 2 enfants de 5 et 2 ans a une unité de consommation de 2,1.

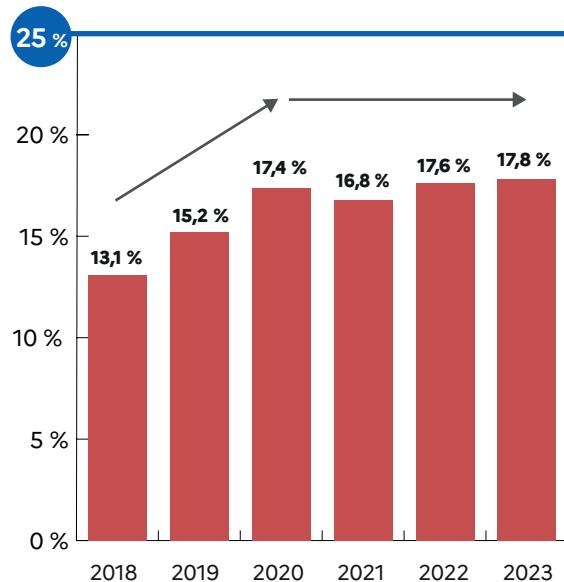
³ Projets qui visent une transformation profonde de quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. Les démolitions ou réhabilitations importantes nécessitent le relogement préalable des ménages habitant les logements.

Un accès aux logements sociaux hors QPV qui a progressé entre 2018 et 2020 mais qui plafonne depuis à un niveau inférieur à l'exigence réglementaire

En 2018, en moyenne 13,1 % des logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville avait bénéficié aux ménages les plus pauvres ou relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Ce taux a augmenté jusqu'en 2020 pour atteindre 17,4 % puis a connu une baisse de 0,6 points en 2021 avant de repartir à la hausse pour atteindre 17,8 % en 2023.

Part des attributions hors QPV ayant bénéficié aux ménages les plus pauvres ou ANRU en Hauts-de-France



Des résultats très hétérogènes selon les EPCI...

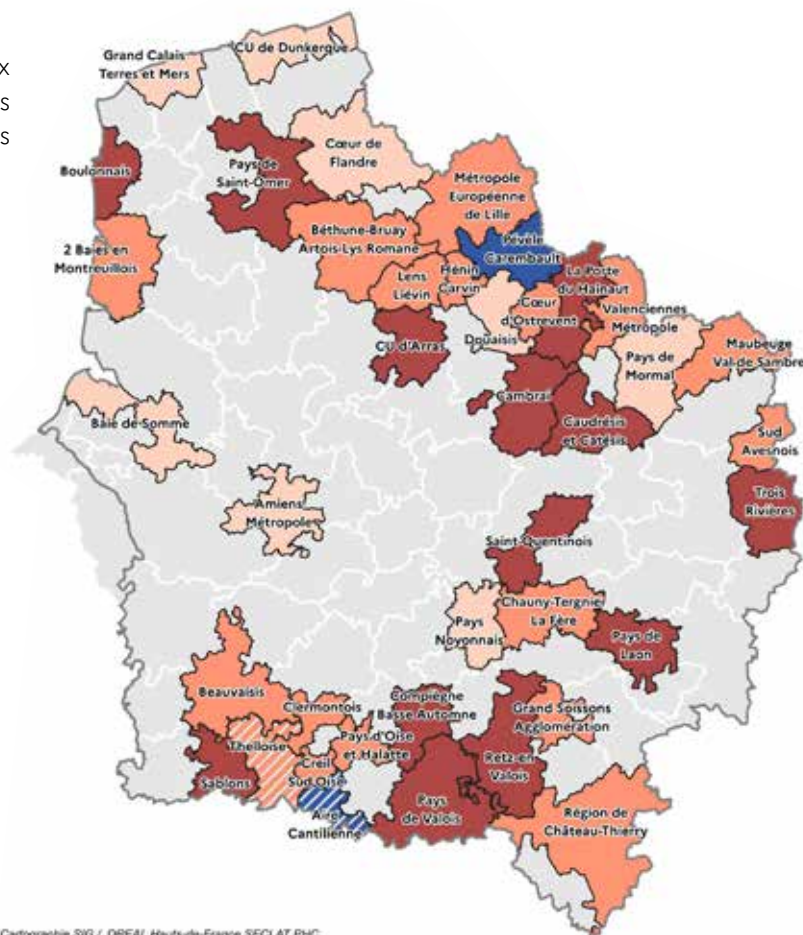
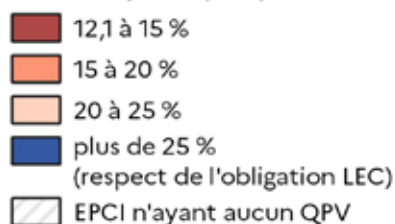
Les moyennes régionales présentées ici sont indicatives. Les 25 % doivent être respectés à l'échelle de chacun des 40 EPCI concernés.

Si, en moyenne régionale, l'accès aux quartiers hors QPV s'améliore pour les ménages pauvres, l'observation des résultats à l'échelle des EPCI fait apparaître des situations contrastées et fluctuantes d'une année sur l'autre.

En 2023, seuls deux EPCI parviennent à atteindre l'obligation légale et huit autres ont un résultat qui se situe entre 20 et 25 %.

Un seul EPCI s'inscrit dans une dynamique de progression chaque année depuis 2018.

Part des attributions hors QPV aux ménages les plus pauvres



Cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France SECLAT PHC
Sources : Adm'Express 2024
Ministère en charge du logement - Infocentre NUNIQUE SNE (agrégé) - Données du 26/01/2024 éditées le 29/01/2024

... et selon les bailleurs au sein de ces EPCI

L'obligation de mixité dans les attributions de l'EPCI se traduit concrètement dans la convention intercommunale d'attributions par l'engagement pour chacun des bailleurs sociaux présents sur son territoire de respecter le taux de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages pauvres ou, moins couramment, des taux différents pour atteindre en moyenne 25 %⁴.

La loi 3DS du 21 février 2022 prévoit que les bailleurs transmettent au préfet de département le bilan de leurs attributions réalisées hors QPV chaque semestre.

Le graphique ci-contre indique les résultats des bailleurs. Bien que partiellement décorrélé des engagements sur chaque EPCI, il montre les résultats très hétérogènes des différents bailleurs de la région.

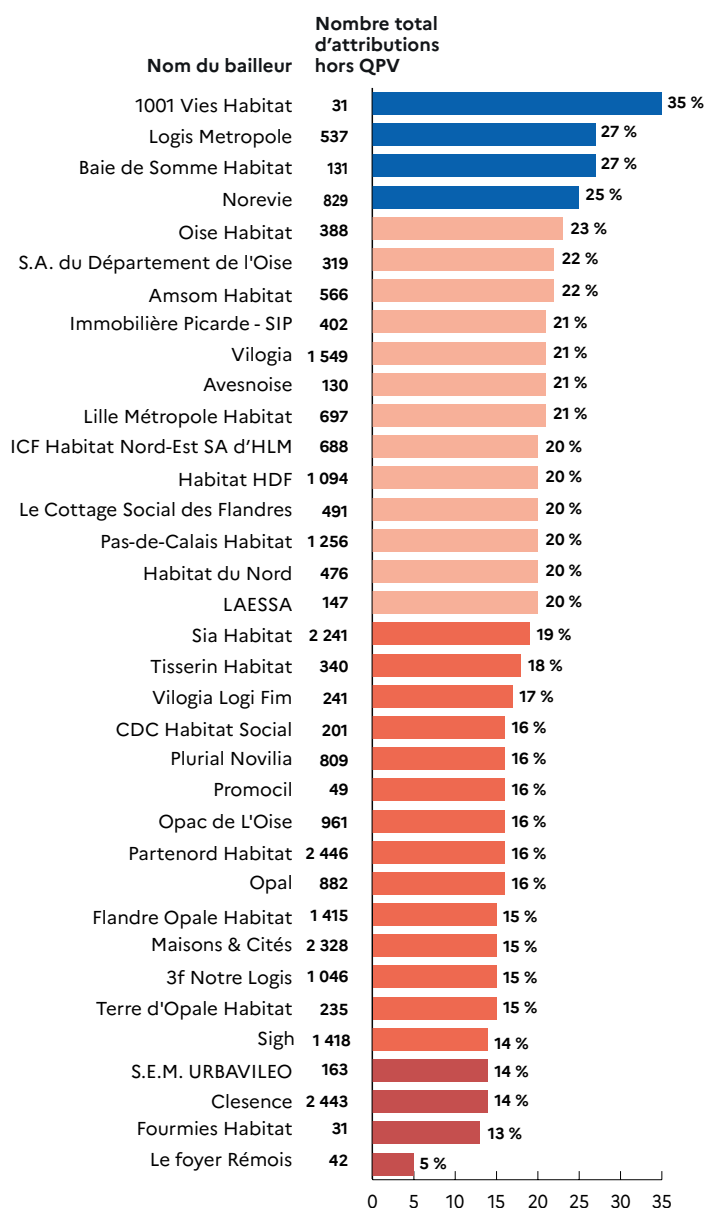
Une obligation complémentaire en QPV

Toujours pour favoriser la mixité sociale, la loi égalité et citoyenneté comporte également une obligation en QPV pour y favoriser les attributions aux ménages plus aisés : 50 % des attributions doivent y être consacrées aux ménages dont les ressources dépassent celles des plus pauvres⁵. Cette disposition est globalement respectée depuis l'entrée en vigueur de la loi. En 2023, 78 % des attributions en QPV ont bénéficié à des ménages plus aisés.

⁴ Depuis le 22 février 2023, à défaut de notification d'objectifs particuliers aux bailleurs ou de convention intercommunale d'attributions, le taux de 25 % d'attributions hors QPV s'applique uniformément à chaque bailleur.

⁵ En application de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par l'article 70 de la loi égalité et citoyenneté

Part des attributions hors QPV ayant bénéficié aux ménages les plus pauvres en 2023



LES SERVICES DE L'ÉTAT EN RÉGION HAUTS-DE-FRANCE :

- accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de la réforme des attributions*, de la création de leur Conférence Intercommunale du Logement, qu'ils coprésident, jusqu'à la signature de leur convention intercommunale d'attributions et sa mise en œuvre ;

- produisent un suivi mensuel des objectifs de mixité dans les attributions de logement sociaux, par EPCI et par bailleur ;
- fournissent des données détaillées sur demande ;
- représentent le préfet de département en CALEOL.

* Succession de lois visant à rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable.