



Le logement social dans le 4^{ème} arrondissement



SOMMAIRE

Le Mot du Maire	3
L'Édito d'Évelyne Zarka.....	4
Se renseigner, prendre rendez-vous, gérer son dossier	5
Vos questions.....	6
1 - Logement social, mode d'emploi	6
2 - J'attends un logement social.....	10
3 - J'ai un logement social	13
Coordonnées utiles.....	16



LE MOT DU MAIRE

En 1946, la Constitution Française, en parlant de « moyens convenables d'existence », fait découler le droit au logement de son préambule, avant qu'il ne soit reconnu, en 1948, par la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme. Depuis, il est sans cesse réaffirmé par le législateur : pouvoir se loger constitue une garantie de sécurité et une condition de réalisation du bonheur individuel et familial.

Dans la pratique, l'application de ce droit dépend fortement des collectivités. Faire en sorte que ce bien public et que la mixité qu'il implique soient déclinés à l'échelle de chaque arrondissement, de chaque quartier et de chaque rue relève de leur engagement et de leur ambition politique.

C'est ce que nous voulons pour notre arrondissement, qui, malgré l'étroitesse de son bâti, compte 14% de logements sociaux, le taux le plus élevé du centre de Paris.

Le 4^{ème} est l'un des arrondissements de Paris le plus attractif. Parmi les demandeurs de logement social parisien, soit 244 421 ménages, 50 080 demandeurs font ce choix ciblé. 20% des demandeurs parisiens le demandent spécifiquement.

La qualité de vie, l'ambiance chaleureuse, la richesse de l'histoire et du patrimoine, la vie de quartier, tout incite les familles à vouloir, à raison, s'épanouir dans ce village refuge qu'est le 4^{ème} arrondissement.

Ainsi, le logement social devient un atout indispensable pour la mixité sociale, pour que les familles de toutes conditions puissent s'installer et rester dans le 4^{ème}. Il devient partie prenante de tous les grands projets, à commencer par celui de Morland Mixité Capitale, le plus grand projet apporté par la Ville à l'opération « Réinventer Paris », et dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2021. Le bâtiment, qui comporte 11 destinations différentes (dont une piscine et un marché quotidien), abritera ainsi 40% de logements sociaux (6 188 m²) et 40% de logements intermédiaires (6 258 m²).

Face aux envolées des prix des loyers, le logement social est un rempart nécessaire pour préserver cette diversité, qui fait notre richesse dans le cœur de Paris.

Elle passe par des désignations gouvernées par la transparence et l'égalité de traitement et se construit grâce aux innovations que nous mettons en place, notamment en termes de participation. Le lancement par la Ville de Paris de la plateforme d'échange de logements sociaux en ligne va faciliter les mutations et réduire les temps d'attente. Celles et ceux qui souhaitent utiliser ce nouvel outil trouveront un accompagnement chez nos agent.e.s, pleinement impliqué.e.s dans la facilitation numérique que nous avons été les premiers à mettre en place en partenariat avec Emmanuel Grégoire, adjoint à la Maire de Paris en charge de la modernisation de l'administration.

Par ailleurs, j'ai souhaité, dans le droit fil de l'initiative Ian Brossat, adjoint d'Anne Hidalgo en charge du logement, que la Mairie du 4^{ème} ouvre elle aussi sa commission à des habitant.e.s du 4^{ème} arrondissement. C'est chose faite depuis mai 2018 !

Notre politique du logement doit permettre à notre arrondissement d'accueillir tous les publics. Innovation, participation, transparence : voilà les outils que nous mettons en place pour défendre les valeurs de solidarité qui sont les nôtres, et pour maintenir et enrichir sans cesse la mixité du 4^{ème}.

Ariel Weil



L'ÉDITO D'ÉVELYNE ZARKA

Première adjointe en charge
du logement



Le 4^{ème} arrondissement a fait de nombreux efforts depuis 2001 ces dernières années afin de passer de 4 % à 14 % de logements sociaux. Nous sommes l'arrondissement du centre le plus doté en logements sociaux mais aussi le plus demandé. Nous disposons de 2300 logements. La politique municipale en matière de logement du 4^{ème} arrondissement est en parfait accord avec la politique municipale menée par Ian Brossat et Anne Hidalgo. Nous assumons, nous revendiquons la nécessité de construire des logements sociaux dans l'intérêt de la mixité sociale. Pour désigner des demandeurs de manière anonyme et sur des critères objectifs, nous appliquons le système de cotation. Plus la cotation est élevée, plus le dossier est considéré comme urgent. La cotation moyenne des demandeurs de logements habitant le 4^{ème} arrondissement est de 10,69 sur une échelle de 0 à 80.

En tant qu'élue en charge du logement je reçois tous les mercredis les demandeurs en permanence. L'objectif de ces permanences est de pouvoir apporter un conseil, un aiguillage, une aide dans la résolution d'un litige avec un bailleur ou un propriétaire, une ouverture des perspectives et une explication des réalités du parc social. Nous souhaitons favoriser l'accompagnement social des demandeurs et des familles en situation de grande précarité qui attendent un logement social. Chaque famille est accompagnée par nos services avec efficacité et bienveillance. Il est important de le faire remarquer au regard de la complexité de chaque situation locative derrière laquelle se cache pléthore de situations sociales, d'histoires familiales, de quotidiens, d'espoirs.

Évelyne Zarka

SE RENSEIGNER, PRENDRE RENDEZ-VOUS, GÉRER SON DOSSIER

Antenne DLH :

La Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) a pour mission de proposer des logements sociaux partout dans Paris et pour tous publics, d'améliorer la réponse à la demande de logement social, de lutter contre l'insalubrité, d'améliorer et protéger l'habitat privé, de gérer les habitats qui lui sont confiés.

Les antennes DLH reçoivent tous les demandeurs de logement d'Île-de-France pour les premières demandes (création Numéro Unique Régional NUR), les renouvellements et les actualisations ou pour toute information concernant leur demande de logement. Les demandeurs peuvent prendre rendez-vous dans n'importe quelle antenne. Celle du 4^{ème} se trouve dans la Mairie d'arrondissement à la Porte E.

Elle est ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h45 à 17h. Les rendez-vous se prennent par téléphone au 3975 ; par internet www.paris.fr ou sur la borne de facilitation numérique à l'accueil de la mairie du 4^{ème} ou celui du Pôle Citoyens.

Bureau du Logement du 4^{ème} : Le bureau du logement du 4^{ème} arrondissement se situe au rez-de-chaussée de la Mairie Porte D dans le Pôle Citoyens. L'agent reçoit uniquement sur rendez-vous les demandeurs de logement du 4^{ème} arrondissement ayant déjà un Numéro Unique Régional. Il enregistre les renouvellements et les actualisations, propose un suivi, de faire un point, de donner des informations et de faire les orientations vers les services compétents en matière de logement ou d'hébergement. En 2017, le bureau du logement a reçu 349 demandeurs en moyenne 45 minutes.

Les rendez-vous (mardi matin, mercredi matin et jeudi après-midi) se prennent à l'accueil du Pôle Citoyens au 01 44 54 75 09.



VOS QUESTIONS

1 - Logement social, mode d'emploi ?

a. Qui attribue les logements sociaux dans le 4^{ème} ?

Les logements situés dans l'arrondissement dépendent de contingents différents (État, Action Logement, bailleurs, Mairie de Paris). Si les logements vacants appartiennent au contingent Mairie de Paris, une répartition équitable est faite entre la Mairie Centrale et la Mairie d'arrondissement via la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH). S'ils relèvent de la Mairie d'arrondissement, le Bureau du Logement propose 5 candidats en commission de désignation. En aucun cas, les élu.es de la Mairie d'arrondissement ne peuvent proposer ou suggérer des candidats au Bureau du Logement. Les candidatures sont présentées de manière anonyme. Les membres de la commission délibèrent et classent les candidatures par ordre de priorité en se référant notamment à la cotation. Les trois premiers candidats sont proposés au bailleur. La commission d'attribution du bailleur est la seule décisionnaire pour l'attribution du logement. La Mairie d'arrondissement ne décide donc pas qui obtiendra un logement social ou non.

b. Pourquoi faut-il souvent attendre des années avant d'avoir une proposition de logement ?

Le taux de rotation des logements sociaux est très faible, autour de 3,42% par an. Le délai d'attente dépend donc de la libération d'un logement correspondant à votre situation, mais aussi de la localisation souhaitée et la typologie demandée.

Il est donc recommandé d'élargir les souhaits de localisation et de demander la bonne typologie en fonction du nombre de personnes. En 2018, le temps d'attente pour les primo-demandeurs est en moyenne de 8 ans.

c. Dans quels cas solliciter un-e élu-e est il utile ? A quoi sert la permanence de l'élu-e au logement ?

Le bureau du logement et/ou l'antenne DLH sont à disposition des demandeurs pour réaliser la saisie et le suivi des dossiers. L'élue en charge du logement reçoit tous les mercredis les demandeurs en permanence. L'objectif de ces permanences est de pouvoir apporter un conseil, un aiguillage, une aide dans la résolution d'un litige avec un bailleur ou un propriétaire, une ouverture des perspectives et une explication des réalités du parc social. Nous souhaitons favoriser l'accompagnement social des demandeurs et des familles en situation de grande précarité qui attendent un logement social. La permanence permet si besoin de faire ce lien entre le demandeur et les services concernés. L'élue en charge du logement travaille donc de pair et de façon complémentaire avec le pôle citoyen, le bureau du logement et le service social de la Mairie du 4^{ème} arrondissement.

d. De qui est composée la commission de désignation du 4^{ème} ?

La Mairie d'arrondissement organise des commissions de désignation en présence d'une personnalité qualifiée nommée par le Maire qui préside la Commission, 2 représentants d'association du secteur social, 2 présidents des conseils de quartier par roulement, 1 représentant du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CASVP), 3 élus dont 2 de la majorité et 1 de l'opposition. Ainsi Evelyne Zarka, en charge du logement, y assiste systématiquement et un autre élu de la majorité y siège à tour de rôle, dans l'ordre alphabétique. Le Maire ne participe à aucune commission et les dossiers sont anonymes. Parmi cinq dossiers proposés, la commission en choisit trois pour chaque logement. Ces trois dossiers sont classés par ordre de priorité et sont ensuite transmis au bailleur social qui organise lui une commission d'attribution. La commission du bailleur social détient également le pouvoir de modifier l'ordre de priorité émis par la commission de désignation, en fonction des changements éventuels de situation des dossiers transmis. La Commission du 4^{ème} est ouverte depuis mai 2018 aux habitant-e-s sur tirage au sort pour bénéficier d'un statut d'observateur.



e. Comment fonctionne Loc'Annonce ?

Loc'annonce est une rubrique du site internet de la Ville qui propose des annonces d'appartements à louer parmi les logements gérés par les organismes HLM. Vous pouvez postuler sur des logements qui correspondent à vos ressources et votre composition familiale. Au préalable, vous devez être inscrit comme demandeur de logement social et avoir un Numéro Unique Régional (NUR). Vous pouvez postuler sur un seul logement à la fois. Après étude de votre dossier, vous recevez un mail vous indiquant si votre candidature a été retenue ou refusée dans un délai de 3 mois maximum.

f. Je suis agent Ville, Qu'est-ce que Loc'Agent ?

Loc'Agent est également une rubrique du site intranet de la Ville qui propose uniquement aux agents de la Ville (titulaires ou contractuels sous certaines conditions) de postuler sur des annonces de logements sociaux. Les agents doivent également être inscrits comme demandeur de logement et être référencés comme agent sur leur demande de logement. Un agent ville ne peut pas postuler sur Loc'Annonce.

g. A quoi correspond la cotation ? A quoi sert-elle ?

La cotation est un outil qui permet une sélection transparente des demandeurs de logement. Elle se base sur 25 critères (conditions d'occupation, conditions de logement, critères familiaux...). Chacun de ses critères attribue des points en fonction de votre situation. Cela permet de répertorier les situations selon leur urgence et de garantir une transparence et une équité de traitement entre chaque dossier.

Lors des commissions, la cotation aide également à la décision du classement des candidats.

h. Qu'est ce qu'un DALO ?

Le Droit Au Logement Opposable, institué par la loi du 5 mars 2007, désigne l'État comme garant du droit à un logement décent et indépendant ou à un hébergement. Si vous avez fait une demande de logement social, qu'aucune proposition adaptée ne vous a été faite dans un délai plus ou moins long, que vous résidez

de manière régulière, stable et permanente sur le territoire français, vous pouvez solliciter la commission de médiation pour que votre demande de logement soit reconnue comme urgente et prioritaire. Si vous êtes en procédure d'expulsion et que votre propriétaire est dans son droit, vous pouvez également faire une demande DALO avec l'aide du Bureau du logement ou du Service social.

i. Peut-on récupérer le bail d'un logement social d'un(e) membre de sa famille ? Dans quelles conditions ?

Il est possible de récupérer le bail d'une personne de votre famille si vous êtes cotitulaire du bail, ou dans certaines conditions prévues aux articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989. L'article 14 de la loi organise les modalités de transfert des baux en cas de décès du locataire :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès; preuves à l'appui
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Cet article précise qu'à défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le contrat de location est résilié de plein droit au décès du locataire. L'article 40 restreint toutefois les conditions d'application de l'article 14 au regard des normes d'attribution des logements appartenant aux organismes HLM. Cet article dispose que l'article 14 de la loi est applicable aux logements appartenant aux organismes HLM à condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille des ménages. Ce texte accorde, toutefois, une réserve en ce qui concerne le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap et celles de plus de 65 ans.



2 - J'attends un logement social

a. Où puis-je me renseigner et être aidé(e) dans mes démarches de demande de logement social ? Qui peut faire une demande ?

On peut postuler à un logement social dans la limite de conditions de ressources, à partir de sa majorité. Pour en savoir plus et connaître les démarches de demande de logement social vous avez plusieurs possibilités :

- Sur internet : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>
- En Mairie auprès d'un agent de la DLH (prise de rendez-vous soit au 3975 ou sur Paris.fr)
- Au Bureau du Logement de la Mairie du 4^{ème}, pour les habitants du 4^{ème} ayant une demande de logement en cours de validité (prise de rendez-vous au Pôle Citoyens)

b. Que peut on faire si on est à la rue ou hébergé chez des proches ?

Que vous soyez sans domicile fixe ou hébergé, vous pouvez déposer une demande de logement social dans une des antennes de la DLH.

Si vous êtes sans domicile, nous vous invitons à prendre contact avec le 115, une permanence sociale d'accueil (PSA) ou toute association spécialisée dans l'hébergement d'urgence. Des guides de la solidarité répertoriant toutes les adresses utiles sont disponibles notamment dans les Mairies d'arrondissement.

Si vous êtes hébergé, vous pouvez rencontrer un travailleur social du Centre d'Action Sociale de votre arrondissement ou de votre entreprise ou administration. Cela permettra de faire une évaluation de votre situation, de vous informer sur les dispositifs existants et de vous accompagner dans les démarches à réaliser. Selon votre statut professionnel, votre âge, votre situation familiale, les solutions peuvent être différentes.

c. Qu'est ce qui peut vous empêcher d'être désigné sur un logement ?

Votre dossier est incomplet ou comporte des incohérences ; vous n'avez pas fourni les justificatifs nécessaires ou des justificatifs récents ; vos souhaits de typologie

de logement, de localisation, de confort ou d'aménagement (ascenseur, rez-de-chaussée, adapté PMR) ne correspondent pas au logement disponible ; votre cotation est faible et ne montre pas la priorité ou l'urgence de relogement. Dans le 4^{ème} arrondissement, peu de logements sociaux sont équipés d'un ascenseur et adaptés aux personnes à mobilité réduite. Il est important de préciser le motif et fournir le justificatif concernant la demande d'ascenseur ou adaptation des locaux (certificats médical, formulaire de handicap...).

d. Sous menace d'expulsion, que peut-on faire ? Qui peut vous aider ?

Tout dépend des raisons de la procédure d'expulsion et de l'avancée de la procédure. Dans un premier temps, nous vous conseillons de vous renseigner sur la procédure, vos droits et les recours possibles. L'ADIL 75 (*coordonnées utiles sur la dernière page*) peut notamment vous aider. Par ailleurs, vous pouvez rencontrer un travailleur social du Service Social Polyvalent pour envisager des démarches d'hébergement temporaire et de relogement.

e. Vous êtes victime de discriminations de la part d'une agence immobilière

Le propriétaire ne peut pas refuser un locataire en raison de l'origine géographique, du nom de famille, du lieu de résidence, de l'appartenance ou non-appartenance, réelle ou supposée, à une ethnie ou à une nation déterminée, de la langue parlée (autre que le français), du sexe, de l'identité de genre, de la situation de famille, de la grossesse ou la maternité, de l'orientation sexuelle, des mœurs, de l'apparence physique, de l'âge, de l'état de santé, du handicap, de la perte d'autonomie, des caractéristiques génétiques, de la religion, des convictions politiques ou activités syndicales, de la précarité de sa situation économique.

C'est un cas de discrimination puni par la loi.

Vous pouvez porter plainte dans un délai de 6 ans après les faits et saisir le Défenseur des Droits.

L'auteur d'une discrimination encourt une peine pouvant aller jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.



f. Pourquoi il est indispensable de mettre régulièrement à jour son dossier?

Il est indispensable de mettre votre dossier à jour dès que votre situation change et lors du renouvellement annuel à la date de création de votre demande. Si un logement se libère, votre dossier ne sera pas sélectionné s'il est incomplet ou si les pièces sont trop anciennes.

De nouveaux logements en perspective



Le projet lauréat du concours Réinventer Paris lancé par la Ville, prévoit une transformation de l'îlot Morland basée sur la mixité des usages.

Le futur Morland c'est :

- 209 logements, dont 174 logements sociaux et intermédiaires, répartis sur les deux ailes rue de Schomberg et rue Agrippa d'Aubigné
- Une auberge de jeunesse d'une capacité de 404 lits sur 4 étages
- Une crèche de 66 berceaux

Les travaux se dérouleront du 1^{er} trimestre 2018 au second semestre 2020.

3 - J'ai un logement social

a. Comment se passe une demande de mutation, d'échange ?

En premier lieu, vous devez avoir une demande de logement social en cours de validité. Vous devez adresser une demande par voie postale à votre bailleur. Votre courrier devra comporter les références de votre logement, votre Numéro Unique Régional, les causes de la demande de mutation, vos critères quant au logement souhaité (arrondissement, typologie, aménagements spécifiques...). Selon les disponibilités, les catégories de logement et vos souhaits, le bailleur vous proposera un échange de logement. En septembre 2018, la Mairie de Paris propose une bourse d'échange entre logements afin de faciliter les demandes d'échange. Il s'agit d'une plateforme interactive qui réduit considérablement les temps d'attente et vous permet de vous mettre en relation avec d'autres locataires pour proposer l'échange de vos appartements. Cette procédure est surveillée et la décision prise par une commission.

b. Quel est le principe de la sur et de la sous-occupation ?

Le principe du surloyer ?

Il s'agit du ratio entre le nombre de personnes dans le logement et la superficie et le nombre de pièces du logement. La sur-occupation est donc quand il y a trop de personnes dans un logement au regard des normes de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) : 1 personne 9m², 2 personnes 16m², + 9m² par personne supplémentaire.

La sous-occupation est le fait inverse, c'est-à-dire quand un logement est trop grand par rapport au nombre d'occupants.

Le surloyer de solidarité (SLS) est mis en place lorsque les revenus des locataires de logement sociaux dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources de votre logement actuel. Le bailleur vous adresse une enquête au cours du 2^{ème} semestre de l'année en cours. Vous avez l'obligation de répondre au questionnaire dans un délai d'un mois, en indiquant le nombre de personnes vivant dans le logement, les ressources de l'année N-1 de chacune des personnes.



Le calcul du SLS est le suivant : $SLS = \text{Surface Habitable} \times \text{Coefficient de Dépassement du Plafond de Ressources d'attribution d'un logement social} \times \text{Supplément de Loyer de Référence}$.

Plus d'information sur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21051>

c. Que faire si on a un problème de voisinage ? Des nuisances dans le quartier ? Un litige avec son bailleur ?

Pour tout problème concernant le logement vous pouvez dans un premier temps informer votre gardien(ne), lien privilégié avec votre bailleur. Chaque problème ou litige relève d'un cadre juridique différent. Pour une parfaite information et conseils dans les démarches, vous pouvez contacter un juriste spécialisé dans le domaine du logement auprès de l'ADIL75 (Agence Départementale d'Information sur le Logement), auprès des permanences juridiques gratuites ou auprès de tout juriste de votre choix.

d. Vous êtes en situation de handicap et votre logement n'est plus adapté à vos besoins, que faire ?

Il vous faut contacter votre gardien(ne) afin de l'informer de votre situation, certificats à l'appui. Le bailleur peut vous proposer des aménagements et travaux d'adaptation, avec le concours d'un ergothérapeute. Si l'aménagement n'est techniquement pas possible, il étudiera la possibilité d'un relogement dans un appartement adapté à votre situation.

e. Vous êtes victime de violences familiales et conjugales, que pouvez-vous faire ?

Parlez-en à un professionnel (service social, police, médecin, association spécialisée...). Vous pouvez rencontrer un médecin qui établira un certificat médical qui pourra attester de votre état psychologique et/ou physique. Vous pouvez également porter plainte ou demander une main courante auprès d'un service de police ou judiciaire en étant accompagnée d'une association spécialisée. Il existe des permanences téléphoniques et des centres d'écoute, d'aide et d'accompagnement.

De plus, vous êtes en droit de faire une demande de mutation en urgence auprès de votre bailleur social et du bureau du logement. Votre chargé de gestion locative doit être saisi avec tous les documents relatifs aux violences subies.

Des brochures sont disponibles dans les Mairies d'arrondissement. Les services sociaux pourront vous proposer des places d'hébergement d'urgence. ■

Vous avez un problème dans votre logement ? Votre situation change ?

Ne vous précipitez pas. Quitter son logement social est une décision lourde de conséquence car vous ne récupérerez pas vos droits.

Les solutions sont possibles auprès de votre bailleur avec l'aide de la Mairie si besoin. Face à des situations difficiles à anticiper (litige, problème de voisinage, handicap, punaises de lit...) ou dans l'urgence, rester dans son logement social est indispensable afin de ne pas perdre tous ses droits.





COORDONNÉES UTILES

ADIL75

permanence tous les mardis au Pôle Citoyens de la Mairie du 4^{ème} de 9h à 17h00 sur rendez-vous auprès de l'accueil du Pôle Citoyens sur place

ou au **01 44 54 75 09**

www.mairie04.paris.fr

Consultations juridiques gratuites

à la Mairie du 4^{ème} les jeudis de 16h30 à 19h10 sur rendez-vous à l'Accueil de la Mairie au **01 44 54 75 04**

www.mairie04.paris.fr

Maison de la justice et du droit

15 Rue du Buisson Saint-Louis, 75010 Paris **01 53 38 62 80** de 9h30 à 12h30 et 13h30 à 17h sur rendez-vous.

www.mairie04.paris.fr

Conciliateur de justice

permanence le mardi de 9h30 à 11h30 sur rendez-vous à l'Accueil de la Mairie

ou au **01 44 54 75 04**

www.mairie04.paris.fr

Service social de proximité

Mairie du 4^{ème} - Ouvert de 8h30 à 17h

01 44 54 76 75