



**A**ssociation  
**R**égionale  
pour l'**E**tude  
de l'**H**istoire  
de la **S**écurité **S**ociale

**Siège** : 2 r du doyen Jacques Parisot  
54500 Vandoeuvre-lès-Nancy  
**Contact** : 11 r d'Auxonne 54000 Nancy  
06.73.56.45.08 [cnahes.grandest@gmail.com](mailto:cnahes.grandest@gmail.com)

**cnahes**

**conservatoire national**  
des archives, de l'histoire  
de l'éducation spécialisée  
et de l'action sociale

**Délégation GRAND EST**

Alsace Champagne-Ardenne Lorraine

**11 r d'Auxonne 54000 Nancy**

**06.73.56.45.08**

**[cnahes.grandest@gmail.com](mailto:cnahes.grandest@gmail.com)** 1

## **LOGEMENT SOCIAL, REFLET DE L'AGGRAVATION DE LA PAUVRETÉ ET OUTIL DE REMÉDIATION**

**Jean-Marie SCHLÉRET**

**Président de l'association lorraine HLM**

**Colloque AREHSS-CNAHES**

**« Les pauvretés d'hier, d'aujourd'hui... et demain ? »**

Nancy -12 janvier 2022

Salle des délibérations du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle

Les commissions d'attribution HLM<sup>1</sup> font le constat d'un nombre grandissant de ménages dont le reste pour vivre est très faible. Une personne seule bénéficiant du RSA ne dispose que de 370 € par mois pour vivre. Il est souvent très difficile pour des jeunes de moins de 25 ans d'accéder à un logement social. Quant aux retraités, pour bon nombre d'entre eux, le reste pour vivre tourne autour de 600 €.

### **Reflet de l'aggravation de la pauvreté, l'augmentation des impayés**

Sur une seule année pour l'Office Métropolitain de l'Habitat du Grand Nancy qui compte environ 6.500 locataires et reçoit chaque année plus de 3.000 demandes de logement, le montant global des impayés en 2021 est de 1.300.000 € pour des ménages en cours de location, soit environ 10% des locataires. La situation qui prévaut à l'OMH se retrouve dans des proportions analogues sur l'ensemble du territoire national.

Pour éclairer la problématique, il importe de rappeler que le locataire d'un logement social dispose d'un titre d'occupation avec garantie de maintien dans les lieux. Il s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance et est éligible aux aides au logement et à d'autres aides comme celles du fonds de solidarité pour le logement.

Au 31/12/2020, plus de 800.000 ménages, soit 19,1%, se trouvaient en retard de paiement. Ce chiffre ne reflète cependant qu'une partie des difficultés des ménages, puisque certains d'entre eux ont pu connaître un retard de paiement résolu durant l'année.

---

<sup>1</sup> Habitation à Loyer Modéré.

Parmi ces ménages, 6,4% sont en impayés de 3 mois ou plus. 3% sont en impayés de plus de 12 mois à fin 2020 (contre 1,4% en 2019 et 1,5% en 2018). En 2020, un peu plus de 167.000 ménages ont quitté leur logement en situation d'impayés non résolue en fin d'année, représentant 3,8% de ces ménages.

Tout ceci renvoie à l'aggravation des situations de pauvreté. A titre d'illustration, je prendrai la situation des quelques 400 ménages relogés à la Cité des Provinces de Laxou dans le cadre de la rénovation urbaine. 20% seulement de ces ménages ont une personne avec un emploi stable, 11% avec emploi précaire, 21% de retraités et 35% en recherche d'emploi. 40% des ménages perçoivent un salaire ou une retraite, 28% vivent avec le RSA et des prestations familiales. S'ajoute à cela la faiblesse des ressources. La moitié des ménages a des ressources inférieures à un SMIC. 81% sont bénéficiaires de l'APL avec un montant moyen de 207 Euros.

## En dernier recours, les mesures d'expulsions locatives

Si le ménage accumule depuis longtemps des impayés, une procédure contentieuse est mise en œuvre, tout en poursuivant la recherche de solutions amiables permettant le maintien dans le logement. Un peu plus de 110 000 commandements de payer ont été délivrés en 2020, ce qui représente 2,5% des ménages. Ce taux est en nette diminution : il était de 3,1% en 2019 et 2018. Un peu plus 55 000 assignations en justice ont été délivrées en 2020, soit 1,3% des ménages, contre 1,6% en 2019. Les baux résiliés à la suite d'une assignation par décision de justice sont également en diminution : 0,5% des ménages présents contre 0,8% en 2019 et 2018. Cette évolution à la baisse concerne également les commandements de quitter les lieux et les concours de la force publique demandés, accordés et exécutés. Les commandements de quitter les lieux représentaient en 2020, 0,6% des ménages, contre 0,8% en 2019, les concours demandés 0,4%, les concours accordés 0,2% et ceux exécutés 0,1%. Lorsque le préfet refuse le concours de la force publique, le bailleur doit être indemnisé par l'État. En 2020, le montant des indemnités versées par l'État s'est élevé à 11,4 millions d'euros.

Sur la Métropole du Grand Nancy on dénombre environ 700 assignations par an, 231 concours envisagés, 100 prononcés et... 38 exécutés. Ceci explique aussi le petit nombre de dossiers examinés en commission DALO<sup>2</sup>, avec moins d'une soixantaine par an. Les bailleurs se sont organisés pour traiter les situations à temps avec des plans d'apurement. A l'échelle nationale, le nombre de plans d'apurement amiables signés a augmenté avec plus de 500.000 plans en 2020, soit 12%. Le protocole de cohésion sociale permet à un ménage dont le bail a été résilié par la justice de le rétablir et de continuer à bénéficier de l'APL.

## Prévention et actions de remédiation

D'une manière générale, le traitement précoce des impayés de la part des organismes HLM, dès les premiers signes, permet de trouver des solutions pour une grande partie des situations. Depuis ces dernières années, les organismes HLM sont particulièrement investis sur l'axe préventif, ce qui a permis de régulariser une grande partie des situations. L'objectif est de traiter le plus en amont possible les situations de fragilités et de rechercher des solutions négociées tout au long de la procédure.

Concernant les modalités de contact, elles se sont diversifiées : les courriers sont moins utilisés pour laisser place aux e-mails, SMS et appels téléphoniques.

---

<sup>2</sup> Droit Au Logement Opposable. La Commission DALO permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.

Les organismes ont pendant la crise<sup>3</sup> mené un important travail de contact et de prévention ayant permis d'anticiper les difficultés très en amont. Les actions de prévention avec visites à domicile permettent souvent de redresser la barre à temps. Les bailleurs savent anticiper des situations de sous-occupation ou des besoins d'adaptation de logement, proposer de l'accompagnement. La bonne connaissance des caractéristiques familiales permet de reloger dans des appartements mieux adaptés. C'est ainsi que lors de la première rénovation urbaine, sur l'ensemble du Grand Nancy, plus de 2.300 ménages ont pu être relogés dans de bonnes conditions.

Le bilan réalisé par l'Union Nationale HLM fait apparaître que plus de 9 organismes sur 10 ont mis en place des mesures spécifiques pendant la crise sanitaire et dans près des 2/3 des cas ces mesures se sont traduites par l'élaboration d'engagements auprès des locataires. Plus de 90% d'organismes ont organisé des prises de contact individuelles avec les locataires et 86% ont décidé de mesures d'étalement des loyers et charges. L'orientation vers les dispositifs d'aide (FSL, Action Logement...) a également été largement mise en œuvre (85%). Un certain nombre de mesures « techniques » ont été déployées : outils d'encaissement dématérialisés, réorganisation du circuit d'accueil téléphonique, plate-forme de rendez-vous en ligne, permanences téléphoniques... Certaines de ces mesures sont appelées à perdurer après la crise car elles ont permis une prévention en amont et une meilleure identification des difficultés économiques et sociales des ménages. Plusieurs organismes HLM s'appuient d'ores et déjà sur ces expériences pour repenser leur mission d'accompagnement des locataires.

## Conclusion

Il apparaît donc en conclusion que les organismes HLM et leurs équipes constituent un important maillon de la chaîne de solidarité qui permet à beaucoup de nos concitoyens de ne pas sombrer dans la misère.

Pour les pouvoirs publics, garants de la cohésion sociale, ils sont de précieux lanceurs d'alertes en matière d'aggravation de la pauvreté comme nous venons de le voir. Mais ils représentent davantage encore des amortisseurs sociaux, notamment en période de crise. Par leurs différents acteurs présents en permanence sur le terrain du logement, ils apportent, tant dans le domaine de la prévention que des remédiations, l'une des premières conditions d'une existence digne, au sens où l'historien Braudel affirmait que se loger, c'est commencer à vivre.

---

<sup>3</sup> Allusion à la pandémie apparue en novembre 2019 qui s'est répandue dans le monde sous l'appellation Covid19.