

---

# *L'HABITAT SOCIAL, UN ACQUIS À DÉFENDRE, UN BESOIN POUR BEAUCOUP !*

Exposition préparée par  
La Fabrique gentillienne

**POUR MAINTENIR UNE VILLE POPULAIRE AUX PORTES DE  
PARIS, AVEC PLUS DE 50 % DE LOGEMENTS SOCIAUX**



Devant les attaques contre  
le logement social,  
les très fortes baisses des  
financements de l'État,  
du Département et de la  
Région,  
**DES COMBATS À MENER**

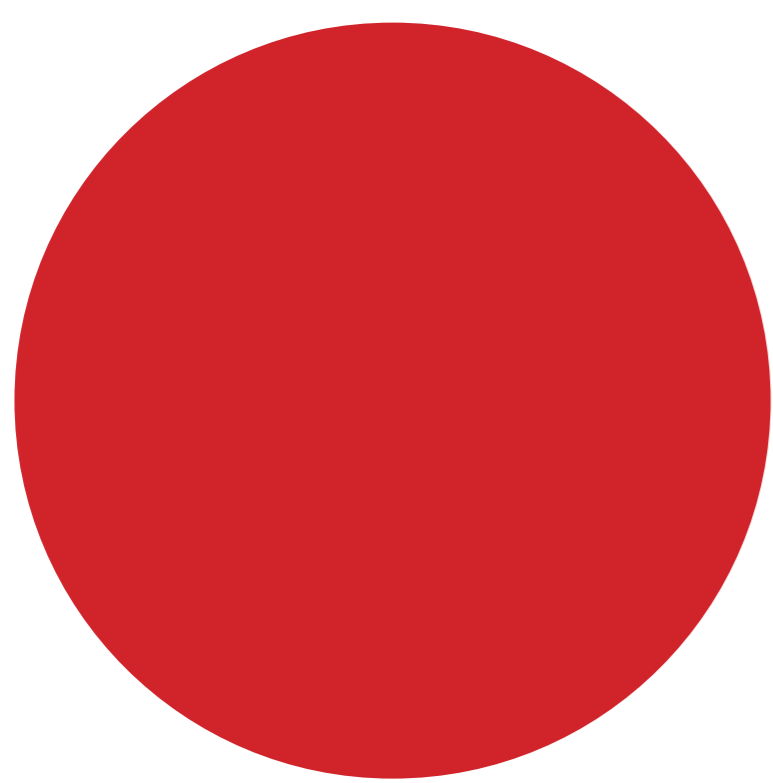
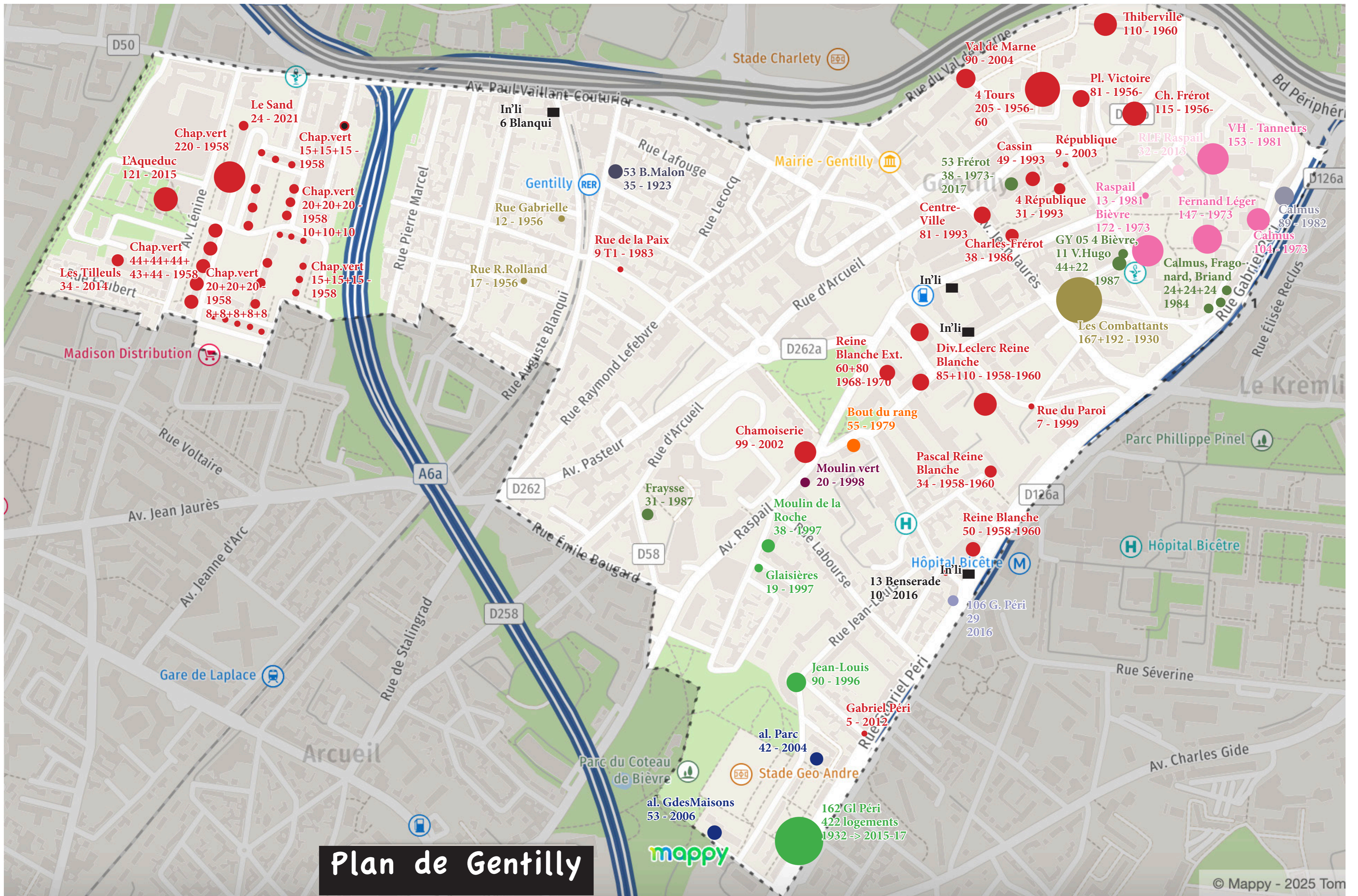
**L'enjeu : qui pourra habiter Gentilly demain ?**

association constituée le 10 mai 2021

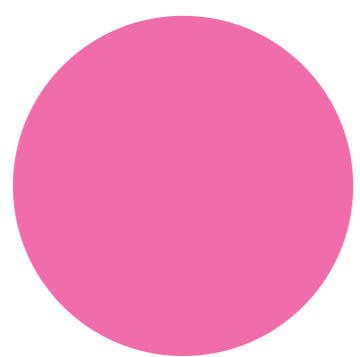
---

**LA FABRIQUE GENTILLIENNE**

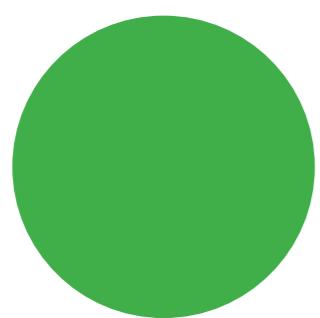
# L'HABITAT SOCIAL À GENTILLY



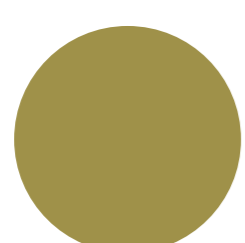
**Valdevy**  
2245 T1-T9  
15 grandes implantations  
1956-2021



**Paris Habitat**  
589 logements  
1973-1981



**CDC Habitat**  
569 logements  
1932 -> 2015-17



**Batigère Habitat**  
393 log  
1936-2014



**Sequens**  
207 logements  
1984-2017



**Logirep**  
117 logements  
2004-2015



**Aximo**  
89 logements  
1982



**3F**  
55 logements  
1979



**Valophis**  
35 log 1923



**RLF**  
32 logements  
2013



**Toit et joie**  
29 logements  
2016



**Moulin vert**  
20 logements  
1998



**In'li**

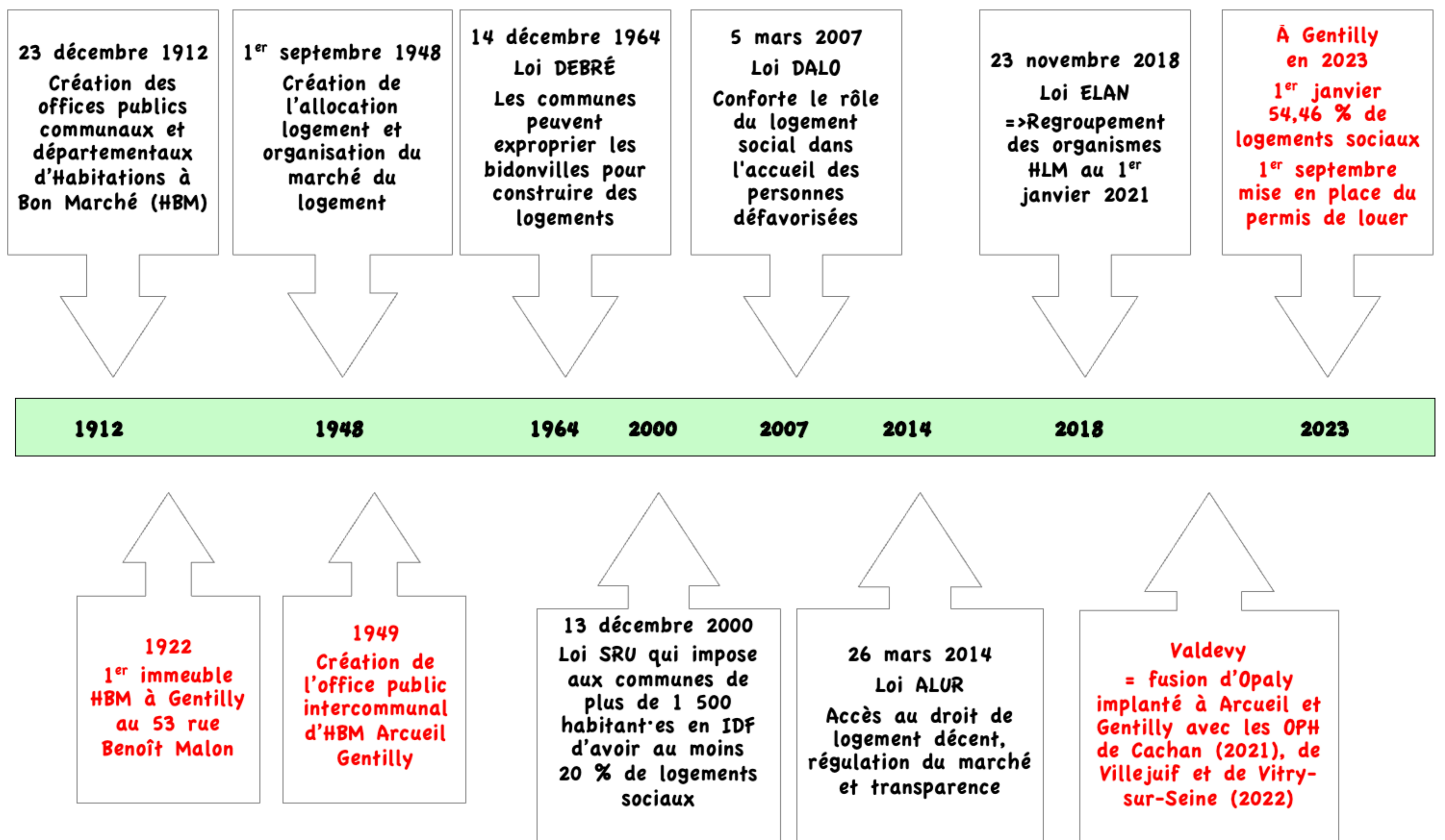
La ville comprend 4 664 logements sociaux répartis entre 13 bailleurs, ce qui est un nombre important pour une petite ville !

# HISTORIQUE DU CADRE LÉGISLATIF

**Début XX<sup>e</sup> siècle** : le **logement locatif social** devient une nouvelle conquête sociale  
=> on parle de **droit au logement**

Loi du 13 juillet 1928 :

- prévoit construction de 260 000 logements à bon marché sur 5 ans, en locatif comme en accession, dont 60 000 logements à loyer moyen
- consacre l'intervention de l'État en matière de logement et crée le logement locatif intermédiaire



**1939**, la France aura réalisé **300 000 HBM** dont la moitié en accession à la petite propriété. 900 000 personnes, soit 2 % des Français·es, ont bénéficié des dispositions relatives aux HBM

Situation catastrophique **post-guerre** :

- 45 % des logements surpeuplés
- 10 % de la population dans des locaux totalement insalubres : 90 % de la population n'a ni baignoire ni douche, 80 % pas de WC intérieurs et 48 % pas d'eau courante

**1950**, **HBM** deviennent **HLM** (habitations à loyer modéré)

Grâce à l'intervention de l'État dans les politiques du logement => bilan spectaculaire :

**1946** : 12 millions de logements -> **1975** : 21 millions

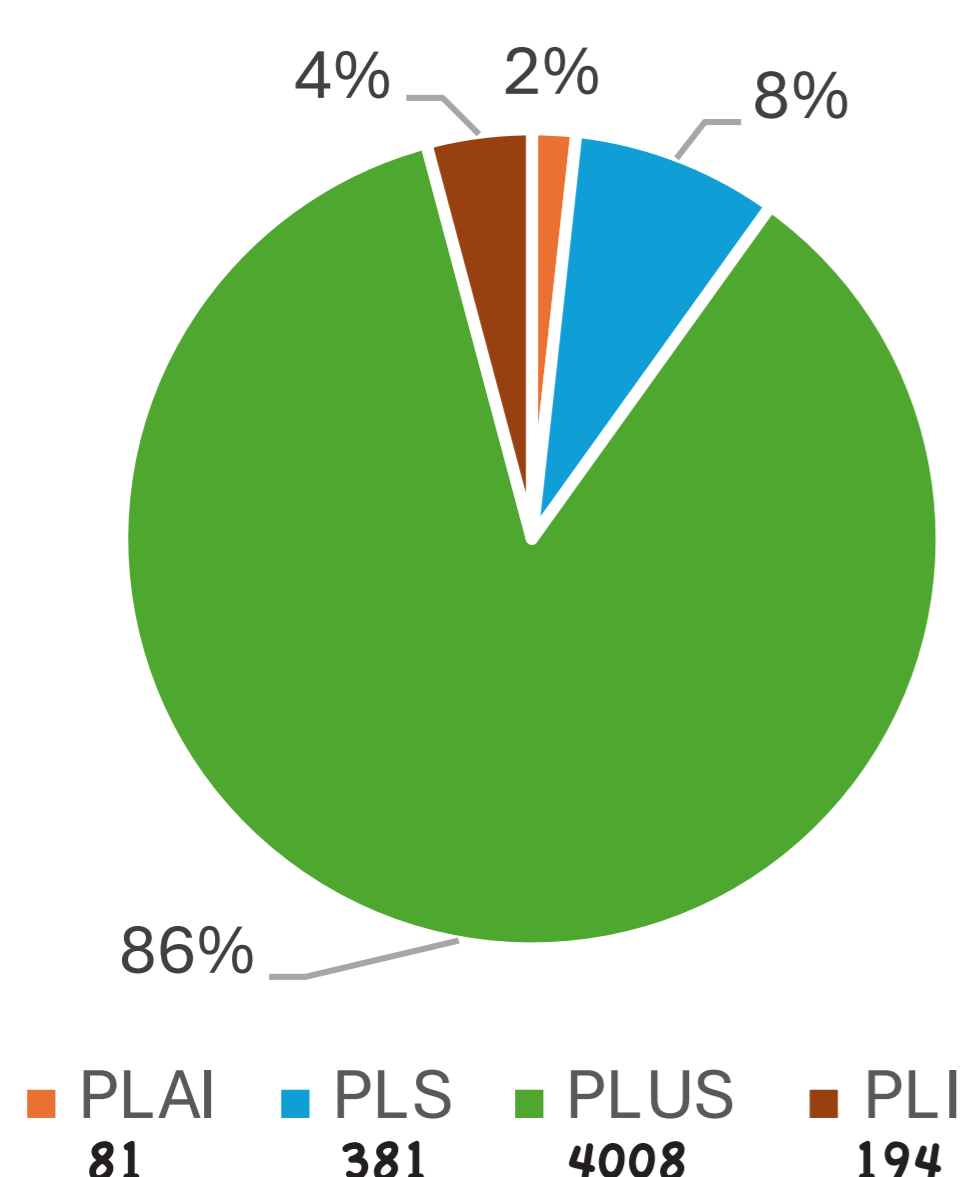
Au 1<sup>er</sup> janvier **2014** : 23 des 47 villes du Val-de-Marne comptent plus de 25 % de logements sociaux (**plus de 40 % de logements sociaux pour 11 villes dont Gentilly**) et 24 moins de 25 %

# LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPE À GENTILLY

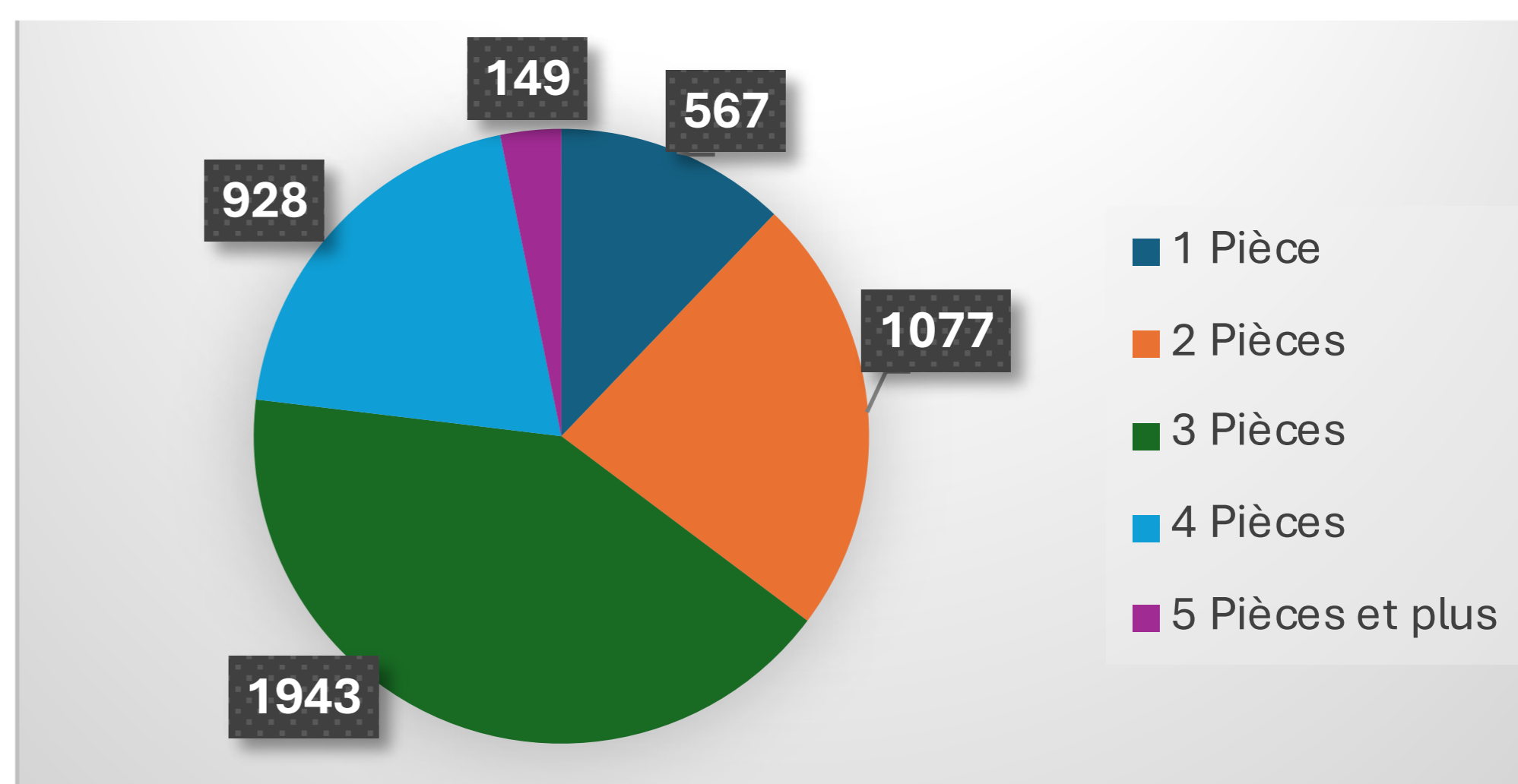
Il existe 4 types de logements sociaux qui correspondent à des loyers différents.

- Le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** attribué aux locataires en situation de grande précarité.
- Le **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** pour les locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Le **Prêt Locatif Social (PLS)** pour les locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Le **Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)** pour les personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

## Répartition des logements par type de loyer



## Répartition des logements par nombre de pièces



À Gentilly, la plupart des logements sociaux sont en **PLUS**, à savoir un loyer de 6,7 €/m<sup>2</sup> maximum.

Peut y prétendre, à condition de respecter tous les autres critères, un couple avec deux enfants gagnant par exemple 62 424 € par an.

Les studios et les 2 pièces sont majoritaires compte tenu des résidences étudiantes et d'un bâtiment acheté par l'ancien office d'HLM d'Arcueil-Gentilly au 19 rue du Val-de-Marne.

Résidence 3f

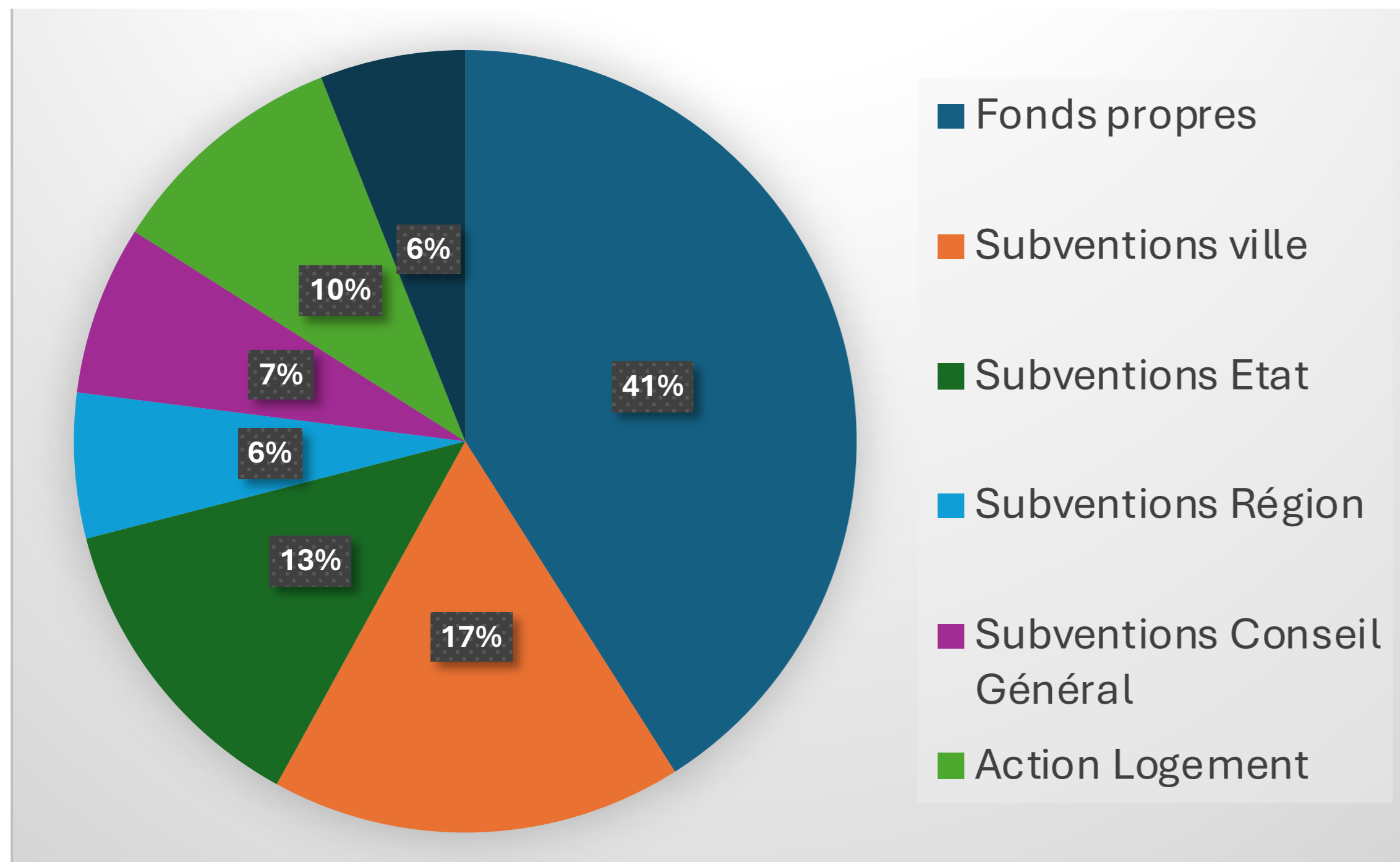


	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Loyer au m <sup>2</sup>	4,56-5,97 €	5,14-6,7 €	14,68 €	18,89 €
<b>Plafond de ressources 2025</b>				
Personne seule	14 683 €	26 687 €	34 693 €	43 953 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages)	23 932 €	39 885 €	51 851 €	65 691 €
3 pers./1 pers.+1 pers. à charge/jeunes ménages	31 367 €	52 284 €	67 969 €	86 112 €
4 pers./1 pers.+2 pers. à charges	34 338 €	62 424 €	81 151 €	102 812 €
5 pers./1 pers.+3 pers. à charges	40 847 €	74 271 €	96 552 €	122 326 €
6 pers./1 pers.+4 pers. à charges	45 968 €	83 575 €	108 648 €	137 649 €

# FINANCEMENTS DE L'HABITAT SOCIAL

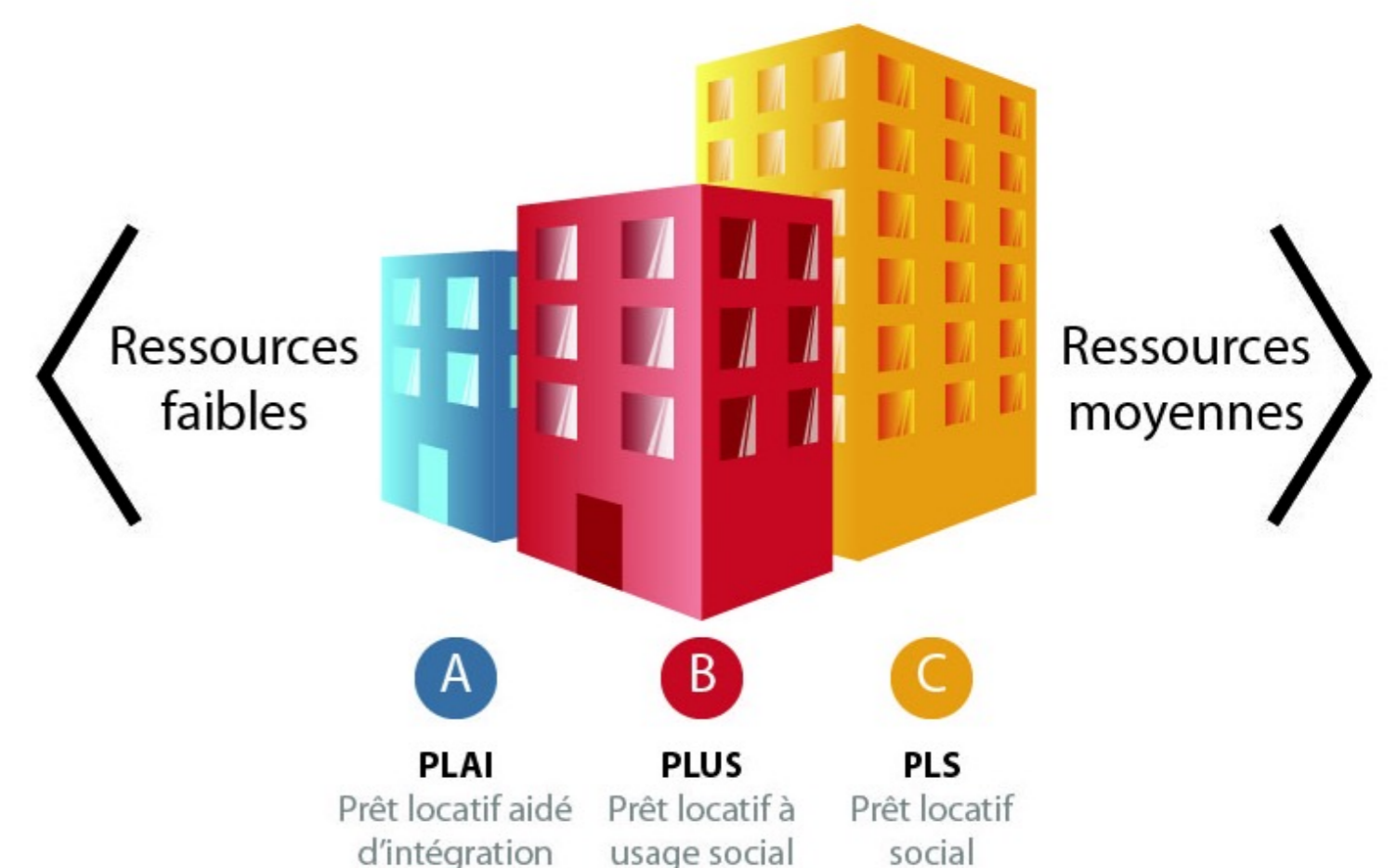
Les logements sociaux anciens ont été financés grâce à un « tour de table » qui, dans cet exemple datant de 2011, se répartissait ainsi :

## Exemple de tour de table de financeurs en 2011

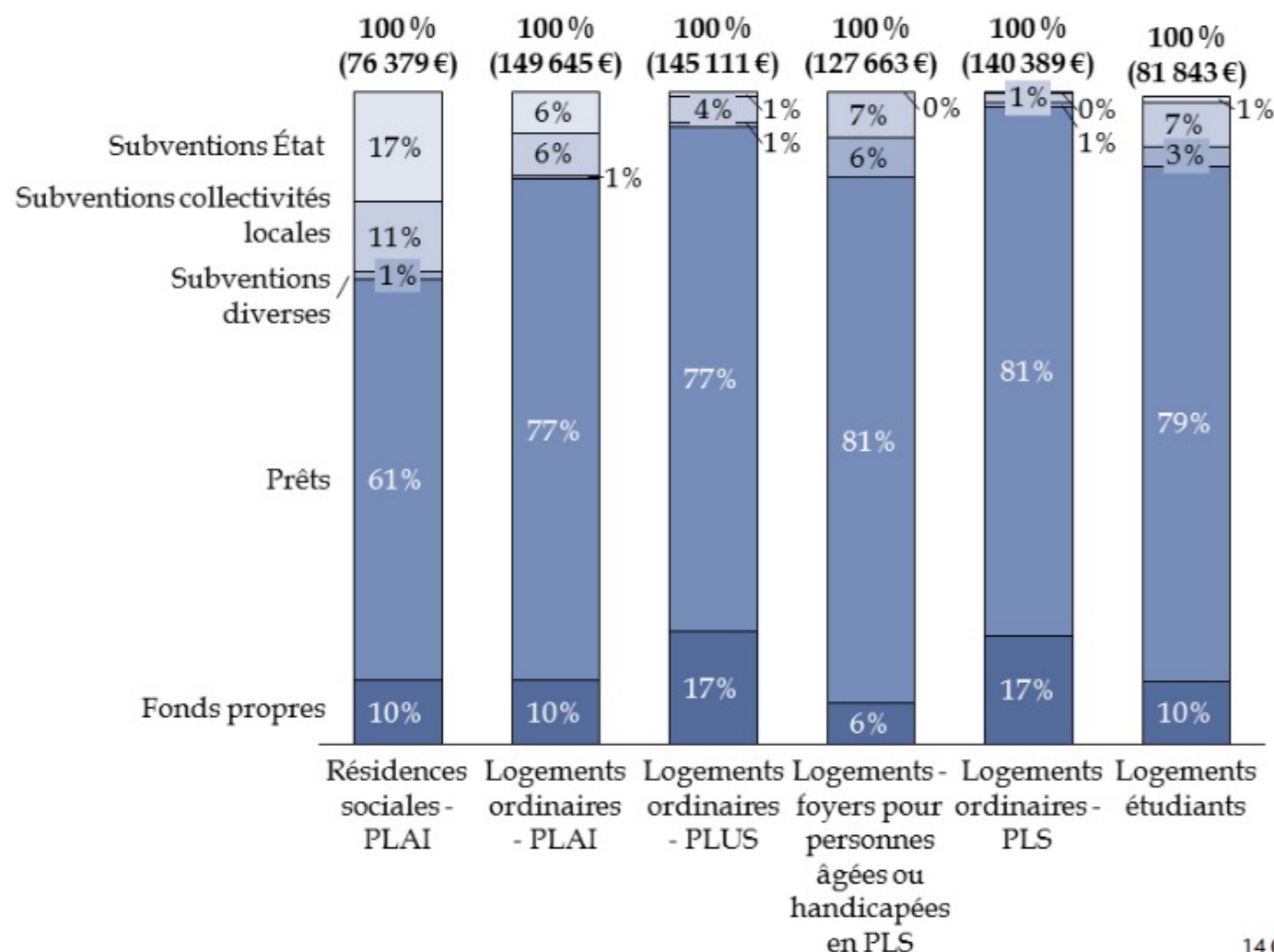


Ce tour de table permettait de mobiliser entre 20 % et 40 % des financements de l'opération de construction neuve. Le reste était financé par l'emprunt. Aujourd'hui, plus l'emprunt est important pour l'office HLM, plus les loyers de sortie de l'opération de construction neuve seront élevés (type PLS).

## Les différents types de logements

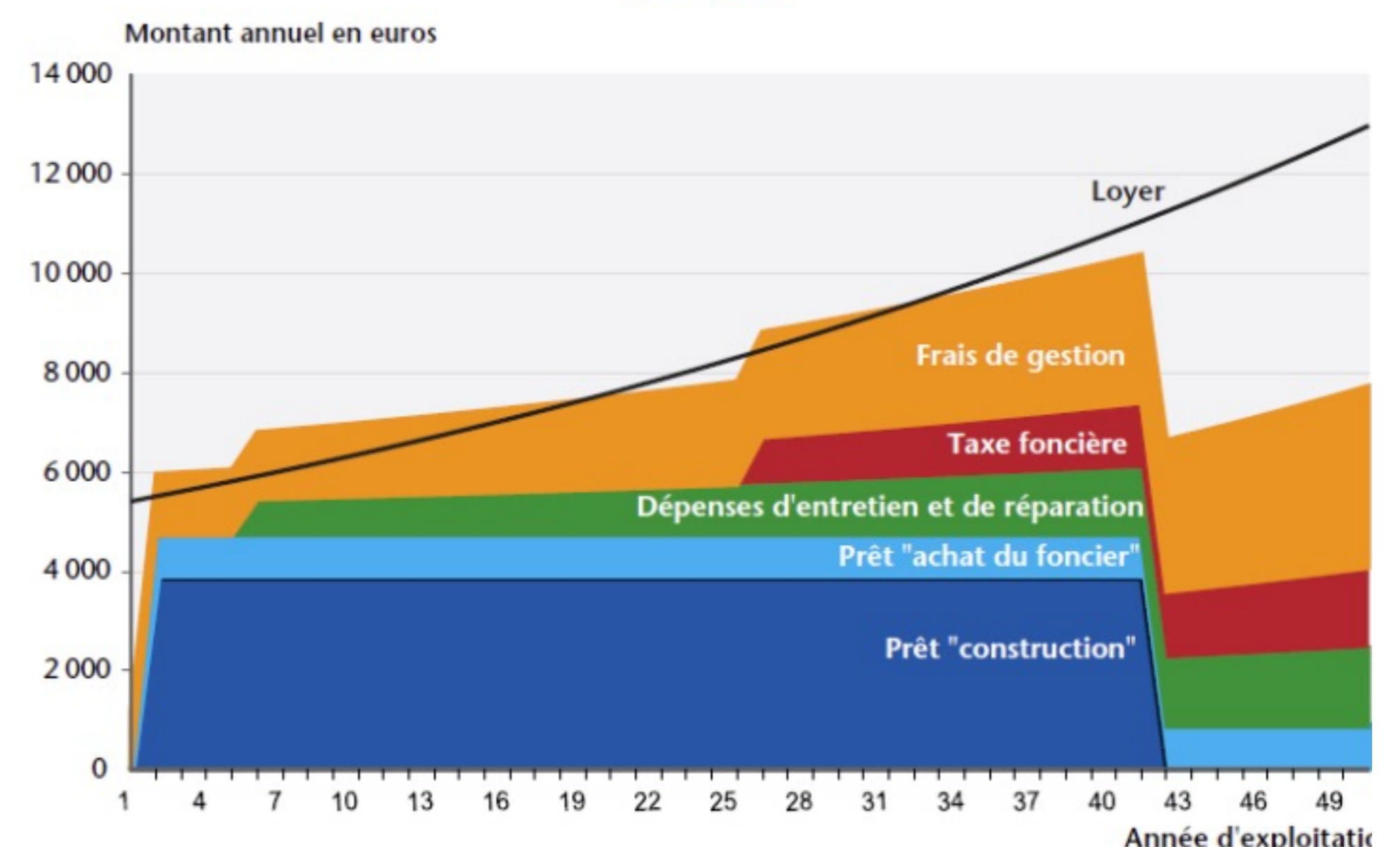


## Plan de financement moyen par logement des opérations financées en 2018 (commission des finances du Sénat, à partir des données du Bilan des logements aidés 2018)



Or, la Région et le Département ayant supprimé leurs subventions, il est de plus en plus difficile de réaliser du PLAII où les loyers sont de 5,97€/m<sup>2</sup>. En PLS, le loyer est de 14,68€/m<sup>2</sup>.

## Les dépenses d'exploitation face au loyer pour un cas type de logement social



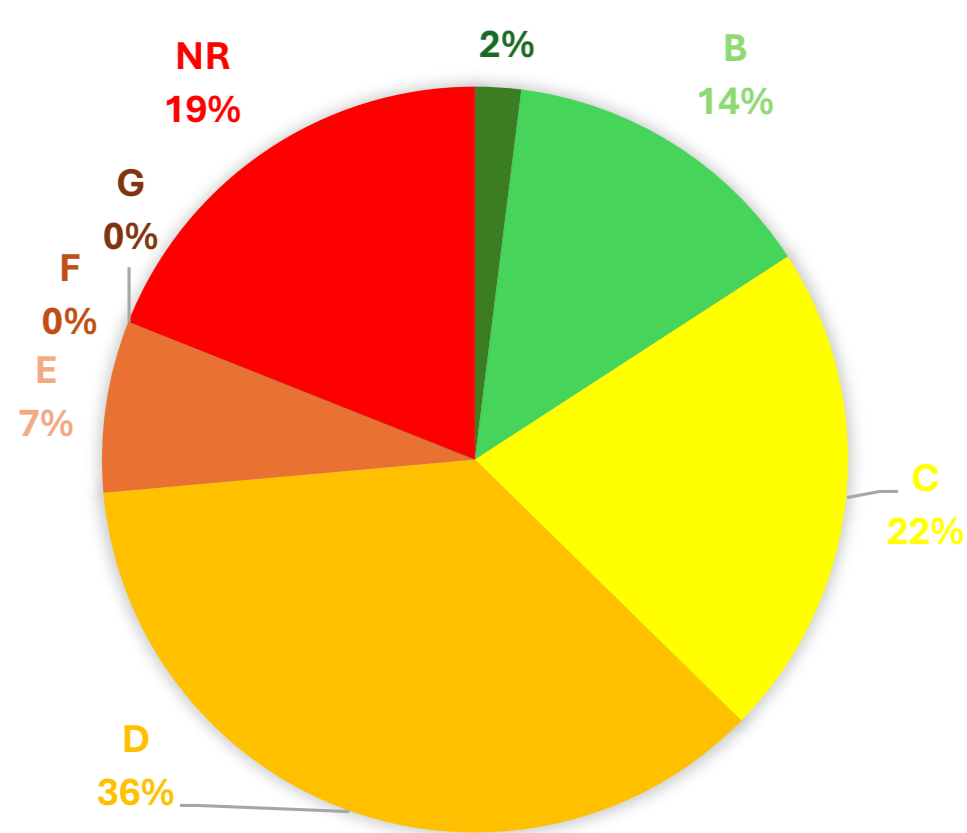
Le remboursement des prêts « construction » de 40 ans et « achat foncier » de 50 ans liés à la construction représente, les premières années, une part importante du loyer qui va en diminuant au fur et à mesure que la courbe du loyer augmente. Les autres frais couverts par les loyers sont les dépenses d'entretien et de réparation, les frais de gestion locative, les services aux habitants et la taxe foncière après 25 ans d'exonération.

# RÉNOVATIONS / RÉHABILITATIONS

Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** est maintenant obligatoire pour tous les appartements. Il permet d'estimer la consommation d'énergie d'un logement ou d'un bâtiment et d'évaluer ainsi son impact écologique. **Le DPE a été réalisé dans 3 861 sur les 4 664 logements de Gentilly soit près de 83 % des logements.** La plupart des



## DPE des bâtiments



bâtiments, qui ont plus de 20 ans, ont un DPE moyen.

Les bailleurs sociaux sont dans l'obligation d'ici 2034 de mettre aux normes tous les logements énergivores. Leur location dépendra fortement de la remise en état énergétique des passoires thermiques selon les conditions de la réglementation. Pour ce faire, les organismes d'HLM devront à priori réaliser un peu plus de 100 milliards de travaux en 15 ans, soit passer de 5 à 7,5 milliards/an leur engagement financier.

**À Gentilly, le programme de rénovations des logements, compte tenu de leur âge, est bien avancé**

**4 grandes cités** ont été rénovées :

- Le Chaperon vert : 764 logements
- Frileuse : 387 logements
- Le 162 : 422 logements
- Les Combattants : 364 logements

**Les réhabilitations futures : Reine blanche, #V / #W, Chamoiserie**

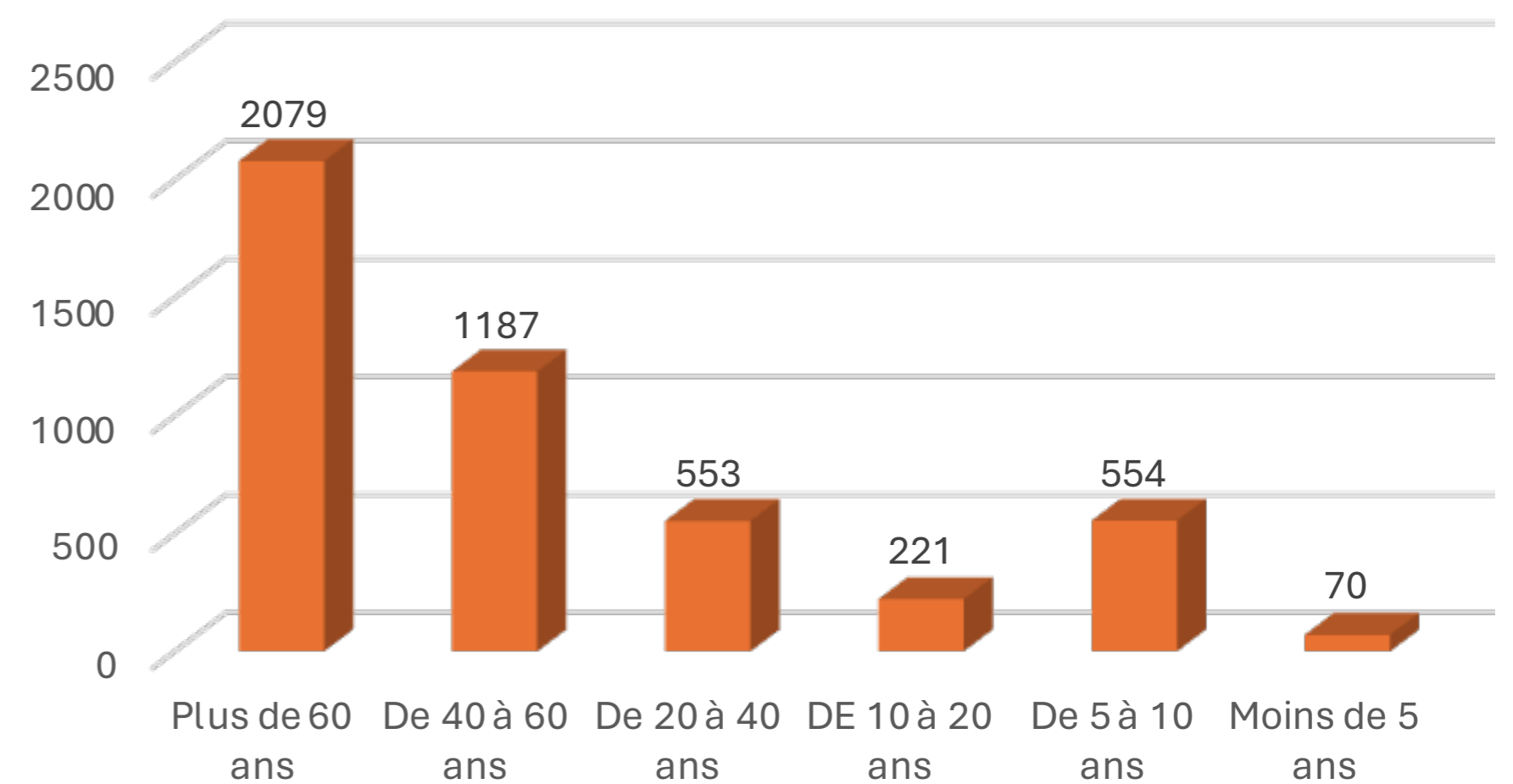
Au **Chaperon vert**, VALDEVY s'est engagé à rénover en profondeur les **immeubles #V et #W** (440 logements).

Une concertation en amont est envisagée avec une enquête de terrain et au niveau social. Mais cela prend du temps et, en attendant, il faut solutionner les cas les plus urgents.

Pour **Reine blanche** (437 logements), une rénovation thermique de même nature de celle de la cité Frileuse est prévue.

Les travaux de réhabilitation de la **Chamoiserie** (99 logements) ont démarré.

## Âge des logements



**45 % des logements ont plus de 60 ans.** Ils se situent au 162 rue Gabriel Péri, aux Combattants, sur une partie de Frileuse et du Chaperon Vert. **70 % ont plus de 40 ans et 80% plus de 20 ans.**

## DES FINANCEMENTS QUI PÈSENT DE PLUS EN PLUS SUR LES BAILLEURS

L'État n'apporte plus de subventions mais se réserve plus de 30 % des attributions et ponctionne une partie des fonds des offices pour verser l'APL aux locataires.

À la Région et au Conseil départemental, Mme Pecresse (LR) et M. Capitanio (LR) ont stoppé les subventions aux villes comme Gentilly, dont le parc social est de plus de 40 %. Là où il y a le plus de besoins, ces deux collectivités se désengagent, alors que 13 villes de droite du Département ne respectent pas les 25 % de logements sociaux sur leur territoire !

Les bailleurs sociaux, nombreux à Gentilly, ont de plus en plus de difficultés à mobiliser les financements et à emprunter pour couvrir plus de 70 % du coût des réhabilitations.

Les locataires participent aux financements des constructions neuves et des réhabilitations par le paiement de leur loyer.

# LES CHARGES LOCATIVES : À QUOI ÇA SERT ?

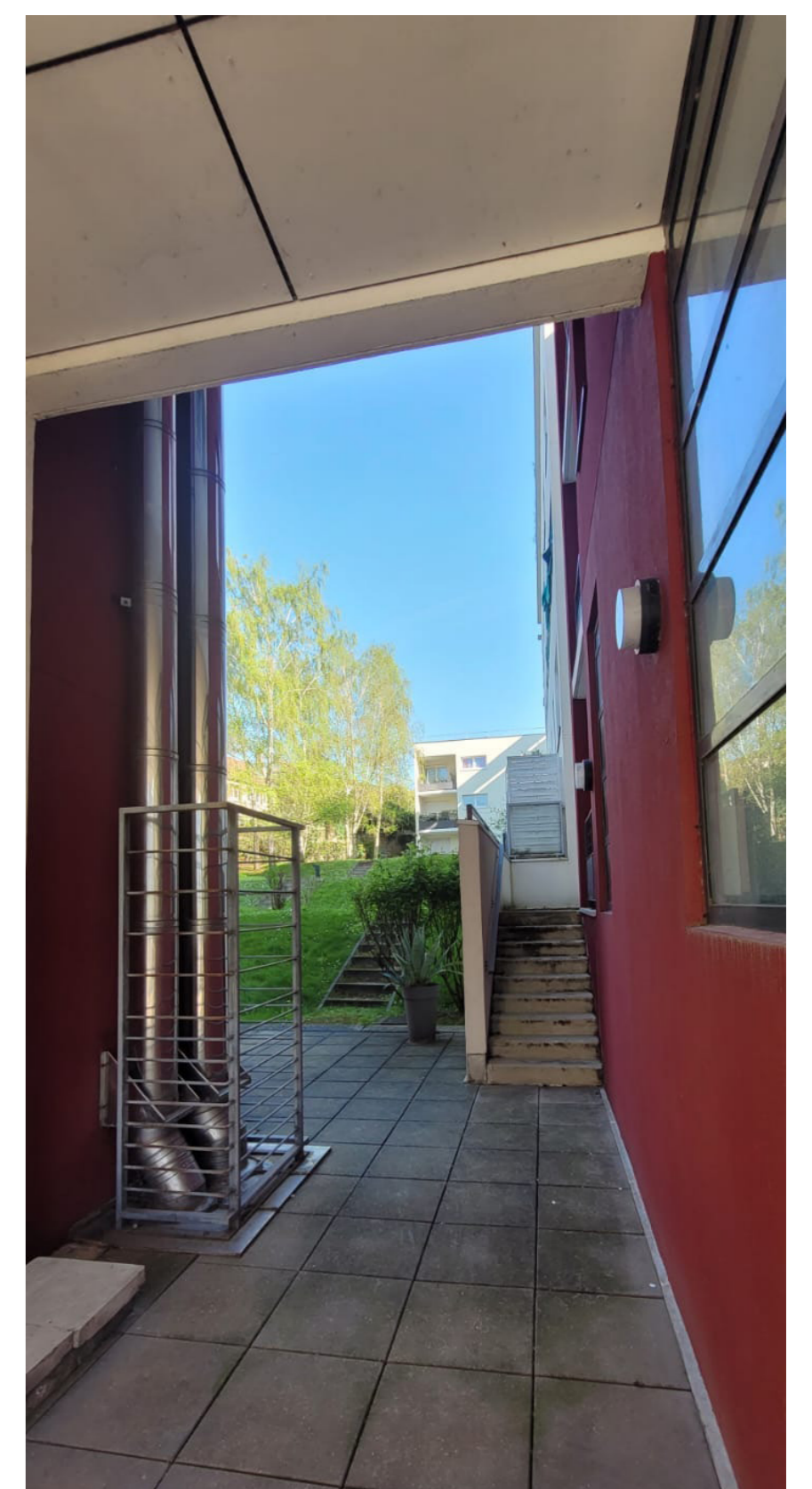
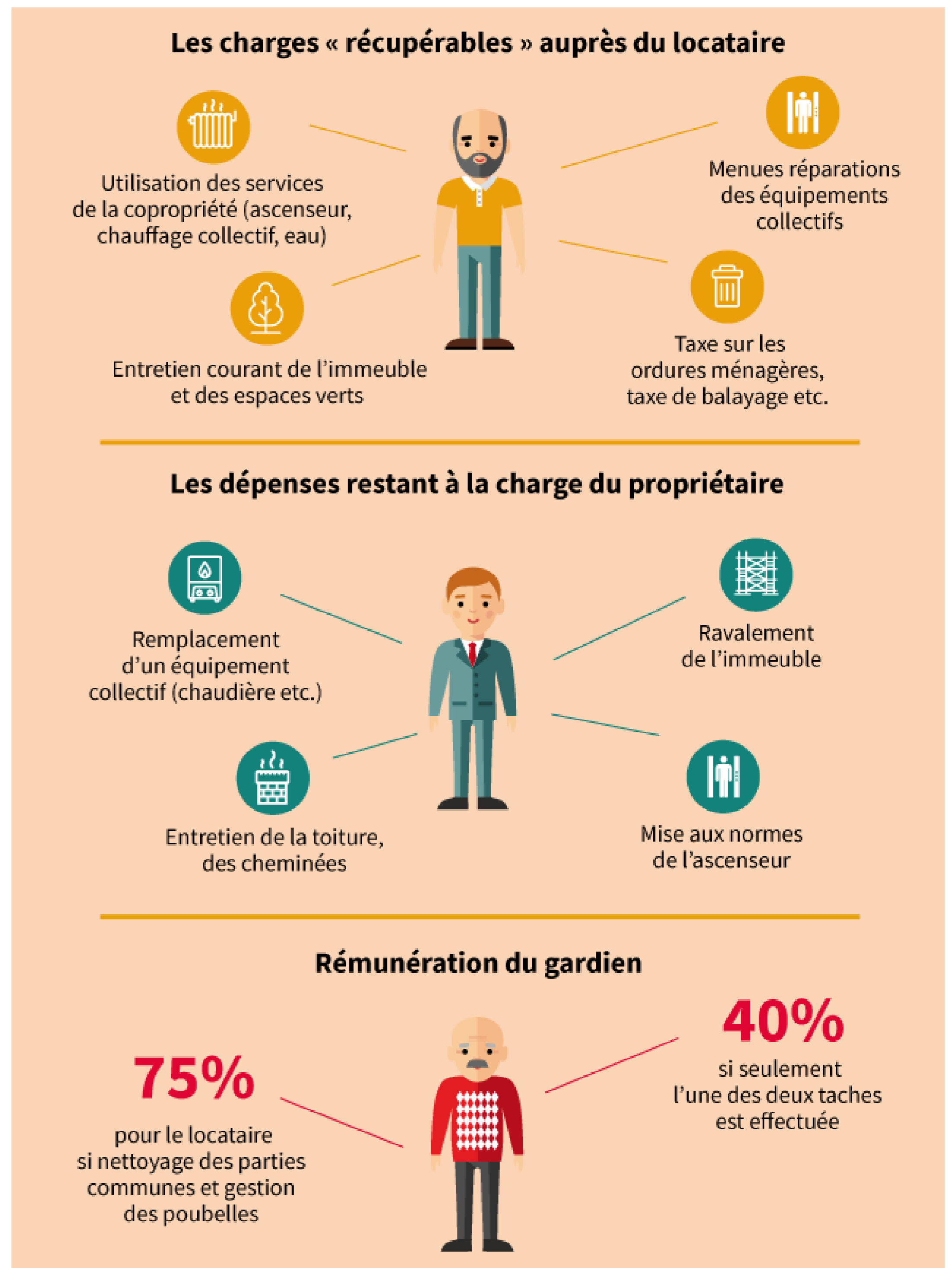
Les charges locatives sont les frais que les locataires doivent payer en plus de leur loyer.

Chaque mois, une provision de charges est appelée avec le loyer. Une fois l'année finie, elles font l'objet d'une régularisation conformément aux dépenses réalisées.

## Qui paie quoi ?

Le locataire paie l'eau, l'électricité, le gaz, le chauffage de son logement. Il participe également aux frais d'ascenseur.

De même, il contribue aux charges d'entretien des parties communes (eau, électricité...) et, quand il y en a un, aux frais de gardien et de logement (s'il habite sur place), ou aux frais des employé·es non logé·es, tout comme à l'exploitation et entretien des espaces extérieurs (allées, jardins, parking...)

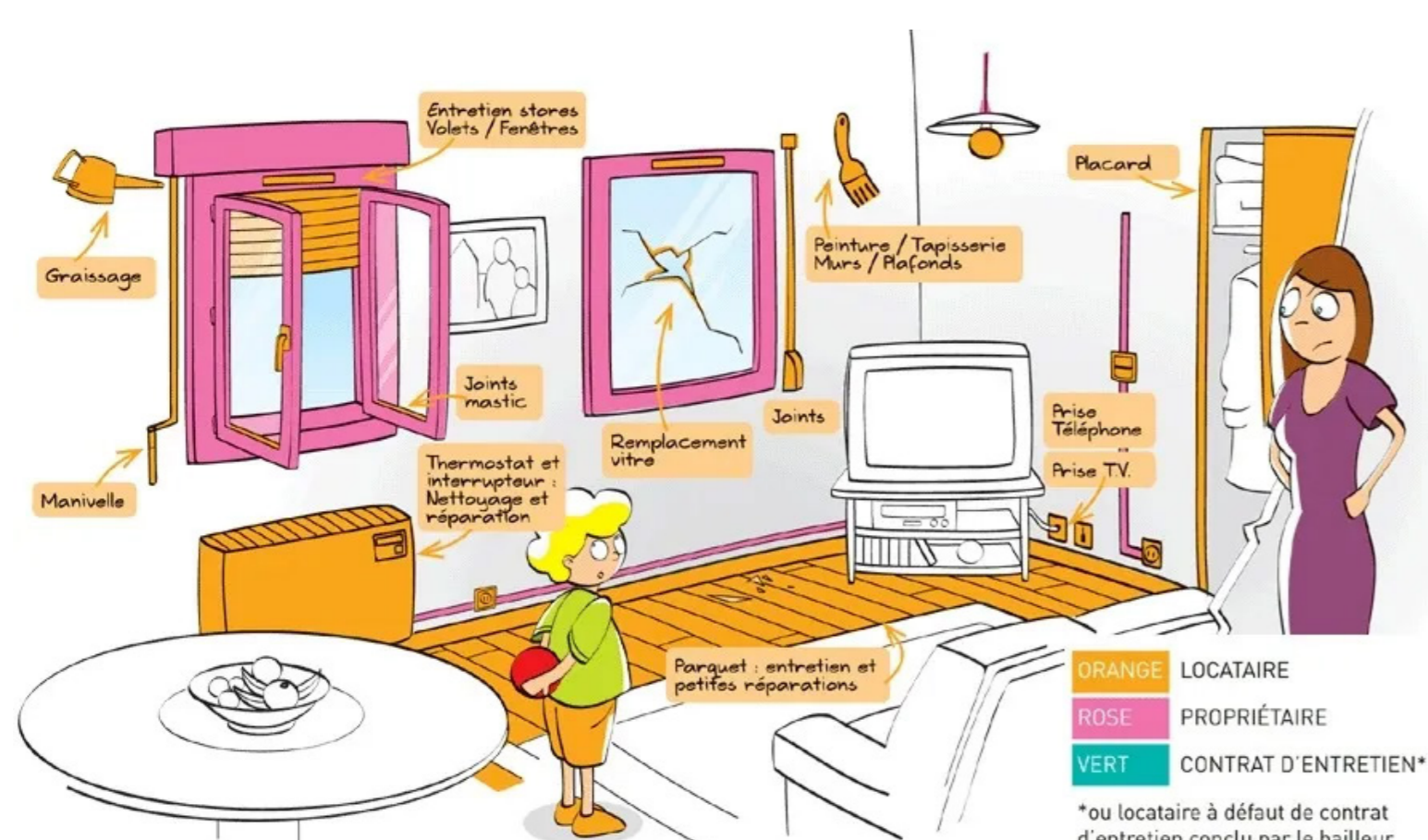
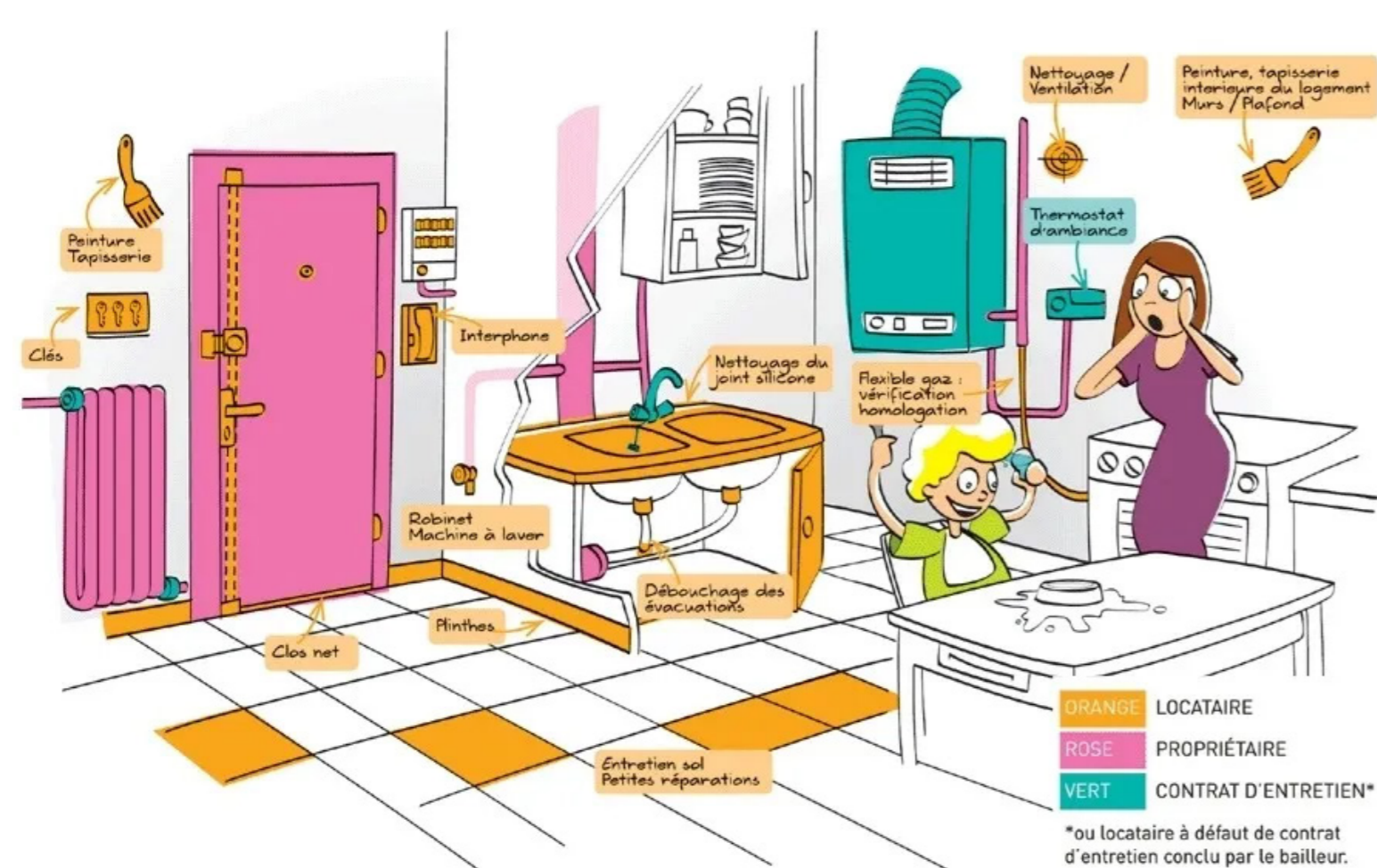


# DROITS ET DEVOIRS DES LOCATAIRES

À LA CHARGE DU LOCATAIRE	À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE
Prendre soin du logement et le maintenir en bon état	Assurer la sécurité et la salubrité du logement
Assurer l'entretien courant du logement	Réaliser les travaux nécessaires pour maintenir le logement en bon état
Respecter le règlement intérieur de l'immeuble	Fournir les équipements obligatoires
Informers le propriétaire en cas de problème	Respecter les normes de décence du logement
Assurer son logement	Prendre en charge les grosses réparations



Exemples de réparations à la charge du locataire



## Entretien des parties extérieures à usage privatif

- entretien courant du jardin (tonte, taille, élagage)
- remplacement des arbustes
- enlèvement des mousses sur auvents et terrasses
- dégorgement des conduits d'eau pluviale

## Frais liés aux ouvertures (portes, fenêtres, vitrages, stores)

- graissage
- remplacement des poignées de portes, des gonds, des joints et des mastics
- remplacement des vitres abîmées

## Parties intérieures

- maintien en état de propreté
- raccords de peinture, papier peint, revêtement de sol
- entretien courant des surfaces vitrées
- réparation des placards et de leur dispositif de fermeture

## Installations de plomberie

- débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers
- vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance
- petites réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires de canalisations de gaz
- nettoyage des dépôts de calcaire
- remplacement des flexibles de douches

## Électricité

- remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules

## Autres équipements

- ramonage des conduits de fumée, gaz et ventilation
- entretien courant des appareils mentionnés dans le bail : machine à laver, réfrigérateur, sèche-linge, hotte aspirante, pompe à chaleur

# QUI FAIT QUOI DANS LES CITÉS D'HABITAT SOCIAL ?

Tout ce qui est **intérieur à la résidence** - entretien, sécurité, salubrité, parkings privés... - relève de la **responsabilité du bailleur** et peut être assuré par des prestataires extérieurs. Les espaces verts relèvent du bailleur, sauf convention avec la commune qui peut alors en assurer la gestion.



Ce qui est aux abords de la résidence incombe en général à la commune : parking public, stationnement, voirie...

Le **ramassage des ordures** est assuré par l'**Établissement public territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre**.

## CE QUI SERAIT SOUHAITABLE :

- Une **présence plus grande** et un **rôle plus important** des **représentant·es des locataires** au conseil d'administration de Valdevy, comme des autres bailleurs.
- Des **horaires étendus d'ouverture** de la loge des gardiens.
- Une **plus grande réactivité du bailleur** en cas de problème (panne d'ascenseur, de chauffage, etc.).
- Une **plus grande transparence** sur les **charges**.
- Une **meilleure gestion des ordures** et des encombrants



---

# LES ATTRIBUTIONS : COMMENT ÇA MARCHE ?

## La gestion actuelle en stock

Jusqu'en 2018, les droits de réservation étaient gérés en stock. Aujourd'hui, il y a un stock de 980 logements = 20 % pour la ville sur chaque résidence. Cela signifie que chaque logement, pour chaque programme de logement social construit, avait un réservataire attribué et relevait d'un contingent précis (ville, Action logement, État...).

## Attributions sur la gestion en stock

L'**État**, via la préfecture, contrôle l'**attribution de 30 %** des logements HLM.

Pour la **Ville**, les attributions sont **fonction de sa participation financière** à la construction ou à la rénovation (subventions et garanties d'emprunt). La commune dispose d'un droit égal à 20 % réglementaire (voire plus si elle subventionne l'opération). La durée moyenne de ces droits de réservation est de 40 ans.

À ce jour, avec la gestion en stock, la commune a **980 logements** en droits de réservation. Le reste est attribué, notamment, par les employeurs, au travers d'Action Logement, ainsi que par les bailleurs eux-mêmes.

Seul un petit nombre de logements est rendu disponible chaque année : une **quarantaine** pour le contingent maîtrisé par la Ville, pour un total de **près de 2 000 demandeurs**.

Les logements sont attribués par la **Commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements**, dont le rôle et la composition sont régis par la loi. La Commission comprend six représentant·es du bailleur, dont un·e des locataires, le préfet et le maire, ou leurs représentant·es, et un·e représentant·e de l'Établissement public territorial (EPT). Après instruction et vérification, notamment des conditions de ressources, elle doit examiner, selon des critères réglementaires, au moins trois dossiers de candidatures pour chaque logement à attribuer, de manière objective, impartiale, non discriminante. Elle prend ses décisions par vote, à la majorité (la voix du maire est prépondérante en cas d'égalité).

## Les échanges de logement

Un dispositif intitulé ÉCHANGER-HABITER permet de mettre son logement sur une plateforme et de faire une proposition d'échange avec un autre logement (plus grand, plus petit, selon l'évolution de la composition de la famille) vu sur la même plateforme, appartenant à la même cité. Il est peu usité. L'écart de loyer peut notamment l'expliquer.

Les échanges de logement peuvent également être organisés par les bailleurs, selon leur politique et leur volonté.

---

# DE LA GESTION EN STOCK À LA GESTION EN FLUX

## La gestion à venir en flux

Depuis 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) a instauré la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux, ce qui change considérablement le mode de redistribution des logements vacants auprès des réservataires. Quels qu'ils soient, ils ne disposent plus d'un stock quantifiable à chaque instant dans chaque résidence, mais d'un « **pourcentage de droits** » lors des déclarations de vacance.

Avec le nouveau système, pour chaque bailleur, la ville disposera d'un **% de flux du nombre de logements déclarés vacants par an**. Pour Valdey par exemple, Gentilly pourrait avoir 29 % de ceux qui se libèrent dans l'année. Pour les bailleurs moins importants, cela peut ne pas faire un appartement par an ! Donc, avec la gestion en flux, cela pourrait représenter **autour de 10 % des attributions**.

Chaque réservataire signe une convention avec chaque bailleur.

Les attributions devront être faites avec des cotations prévues par la loi ELAN où chaque demandeur, suivant la cotation, aura un nombre de points avec **50 critères** :

- **10 critères obligatoires** avec un nombre de points déjà affectés par l'État (par exemple 50 pour Dalo, 20 pour victimes violences familiales...)

Les critères obligatoires oscillent de **50 à 70 points** : la plus haute (70) correspond au DALO, supérieure au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui oscillent entre 50 à 60 points.

- Sur les **40 autres critères facultatifs**, c'est la « puissance publique locale » qui attribue le nombre de points. Cela ne se fait pas au niveau d'une ville, mais à l'échelle du territoire T12 (Grand Orly Seine Bièvre). La somme des points des critères facultatifs est inférieure à celle des 10 critères obligatoires. Avec ce système, c'est l'État qui a le dernier mot.

Il faudrait donc se mettre d'accord avec TOUT·ES les maires pour obtenir une cotation commune. Tel n'étant pas le cas, il n'y a aucune cotation pour Gentilly comme pour l'ensemble des communes du T12. Ça se règlera probablement après 2026 (après les municipales).

On peut se référer à la cotation municipale d'Ivry créée avant la gestion par flux. Depuis janvier 2025, on est sur la gestion en flux.

# MESURES PRISES PAR LA MUNICIPALITÉ CONCERNANT L'HABITAT



Suite à la démarche participative, lancée par la Municipalité intitulée « **L'habitat dans tous ses états** » — plus de 200 Gentilléennes et Gentilléens ont formulé 153 propositions synthétisées en 24 engagements



Scannez-moi

- **Permis de louer** afin de faire reculer l'habitat indigne
- **Charte de développement et de construction durables** afin de lutter contre la spéculation foncière et immobilière
- **Permis de végétaliser** pour améliorer le cadre de vie en lien avec le réchauffement climatique
- **Commission de transparence dans l'attribution des logements sociaux** composée de 4 bailleurs, de 6 amicales de locataires, de 7 associations ou services, de 6 habitant·es tiré·es au sort et de 5 représentant·es de la mairie.



Batigère Habitat  
CDC Habitat  
Valdévy  
Paris Habitat  
Amicale du Logis

l'ALCC (Amicale des locataires des  
6-8 rue Charles Calmus)  
Amicale des locataires du quar-  
tier Gabriel Péri  
Amicale de Victor Hugo

Amicale des locataires Sequens  
Amicale Reine Blanche  
CNL Le Trait d'Union  
CLLAJ  
CAF du Val de Marne

Association Vivre  
Femmes Solidaires  
ADIL 94  
6 habitant·es tiré·es au sort  
CCAS de Gentilly  
5 représentants de la commune

Une **première réunion s'est tenue le 6 mai 2024**. La commission n'a pas pu encore se **déterminer**, à cause des attaques de la Droite sur l'élection du Maire et de ses adjoints.

- **Rénovations/Réhabilitations** : les emprunts faits par les bailleurs sont garantis par la ville



# CE QUE NOUS VOULONS POUR L'HABITAT SOCIAL

- \* Des financements rétablis et accrus, pour de nouvelles constructions et plus de réhabilitations, avec généralisation de la TVA à 5,5 %
- \* Une revalorisation des APL financée par l'État et non par les offices
- \* Des mesures de tarification sociale de l'énergie dans le parc social
- \* La priorité au foncier public (État, commune...) pour y bâtir du logement social
- \* La suppression du contingent du préfet afin de donner la priorité aux demandeurs de logement gentilléens
- \* Une meilleure information des locataires, par tous les bailleurs
- \* Un système d'attribution simplifié et transparent supprimant la gestion par flux
- \* Un droit de réquisition pour les maires contre la vacance permettant notamment d'utiliser les surfaces disponibles pour créer des logements d'urgence (personnes à la rue, femmes victimes de violences...)
- \* Plus globalement, pour réduire le nombre de demandeurs et demandeuses de logements, chaque commune doit faire un effort, aussi nous exigeons le renforcement de la loi SRU avec des sanctions accrues

Pour obtenir de telles mesures, il est indispensable que locataires, citoyen·nes, élu·es, se rassemblent et mènent des luttes auprès des bailleurs, de l'État, du Département et de la Région

**REJOIGNEZ LA FABRIQUE**

