Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261016-18408-DE-1-1
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex

PAS DE CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 OCTOBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Madame TRIQUET, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur GRENIER.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MELLICK.

Absent : Monsieur CAGIN.

Taux d'effort et reste pour vivre

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Madame Tiphaine BIRMINGHAM-GIACOMUZZI

I - LE CONTEXTE

Dans le cadre de sa mission d'intérêt général et afin de garantir à la fois l'accès durable au logement des ménages modestes et la maîtrise des équilibres financiers de l'Office,

Pas-de-Calais habitat a engagé une réflexion approfondie sur la solvabilité des locataires entrants.

L'objectif principal de cette démarche est double :

- ✓ Sécuriser les locataires entrants en s'assurant que la charge du logement reste compatible avec leurs ressources,
- ✓ Prévenir activement le risque d'impayés de loyer dès la phase d'attribution.

Le calcul du taux d'effort lors de l'attribution d'un logement social est une obligation réglementaire. Cependant, à ce jour, aucun seuil maximum ou indicatif n'est formellement défini au sein de Pas-de-Calais habitat. Cette absence de cadre formalisé expose l'Office à une hétérogénéité des pratiques d'attribution et à une difficulté d'évaluation objective de la solvabilité des candidats.

Il apparaît indispensable de fixer des repères clairs, partagés et adaptés à la réalité socio-économique de nos demandeurs.

II – LE TAUX D'EFFORT ET LE RESTE POUR VIVRE

Pour objectiver la solvabilité d'un ménage, deux notions complémentaires sont mobilisées :

- ✓ **Le taux d'effort :**

Il mesure la part que représentent les dépenses globales liées au logement dans le budget mensuel du ménage. Conformément aux règles de l'arrêté du 10 mars 2011, il correspond au rapport entre la somme du loyer principal, des loyers d'annexes, des charges récupérables et de la contribution éventuelle du locataire aux économies de charges après travaux (déduction faite de l'APL estimée) d'une part, et les ressources mensuelles cumulées du foyer d'autre part.
Sur la base d'une étude approfondie des attributions récentes à l'échelle de l'Office et des données régionales, il est proposé de fixer ce taux à **35 % maximum** au moment de l'attribution d'un logement.

- ✓ **Le reste pour vivre :**

Il correspond au montant mensuel disponible du ménage, par unité de consommation (UC), une fois déduite la charge de logement y compris les charges individuelles d'énergie et de fourniture d'eau, de l'ensemble des ressources mensuelles.

L'analyse de cette valeur reste indicative et doit être pondérée en fonction du nombre d'occupants.

Le calcul par unité de consommation est réalisé de la façon suivante (méthode de l'INSEE): 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Il est proposé que le montant du reste pour vivre ne soit pas inférieur à **6 euros 50 par jour et par unité de consommation**.

Pour exemple :

- *Une personne seule (1 unité de consommation): 6.50 euros par jour x 30.5 jours (moyenne mensuelle) = 198 euros minimum mensuel de reste pour vivre.*
- *Un couple avec un enfant de 12 ans (1 + 0.5+ 0.3 =1.8 unité de consommation): 11.70 euros x 30.5 jours = 357 euros minimum mensuel de reste pour vivre.*

L'analyse du reste pour vivre, qui permet d'appréhender la solvabilité du candidat au regard du revenu disponible du ménage pour les dépenses autres que celles liées au logement, n'est pas un motif réglementaire de refus d'attribution. C'est un indicateur complémentaire qui aide la CALEOL dans son choix.

Si la CALEOL constate l'incapacité du ménage à faire face aux dépenses du logement, elle pourra motiver son refus d'attribution en se fondant exclusivement sur le taux d'effort.

Ces propositions ont été présentées lors de la Commission qualité de vie et accompagnement social (CQVAS) le 03 octobre 2025 et devront venir compléter les orientations définies en matière d'attributions des logements qui ont été approuvées par le Conseil d'administration du 20 Octobre 2017.

III – SIMULATIONS DE SOLVABILITE

Pour s'assurer que les seuils proposés ne constituent pas un frein injustifié à l'accès au logement notamment des ménages les plus fragiles, une étude de cas approfondie a été réalisée.
L'étude s'est basée sur des profils types de ménages représentatifs de la demande de logement social sur le département:

- ✓ Personnes isolées ;
- ✓ Couples sans enfant ;
- ✓ Couples avec enfants ;
- ✓ Familles monoparentales (jusqu'à 4 enfants).

Chaque profil a été simulé selon des paramètres réels et territorialisés : typologie de logement, niveau minimal de ressources, type de chauffage (individuel ou collectif), loyer moyen par typologie, simulations d'APL (Aide Personnalisée au Logement) et de RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), ainsi qu'un forfait d'énergie indexé sur la taille du logement.

Sur cette base, les deux seuils de référence d'analyse de la solvabilité ont été testés :

1. Un taux d'effort net maximum fixé à 35 % ;
2. Un reste pour vivre minimum fixé à 6,50 € par jour et par unité de consommation (UC).

Trois études de cas ont ainsi été menées pour confronter ces seuils à la réalité des ménages :

- ✓ **Cas d'étude n°1 (Revenus moyens et revenus minimums) :**

Les simulations démontrent qu'aucune situation de base ne dépasse les seuils limites

proposés. Le taux d'effort net maximum constaté s'élève à 31 % pour le profil d'une personne isolée percevant 85 % du SMIC logée dans un T2, tandis que le reste pour vivre le plus bas est de 8,90 € par jour pour une personne isolée au RSA logée dans un T2 (valeur supérieure au seuil minimal de 6,50 €).

- ✓ **Cas d'étude n°2 (Niveaux de ressources de 1 RSA à 1,2 SMIC) :**

À nouveau, l'ensemble des simulations confirme qu'aucun profil type ne dépasse les seuils de référence proposés.

- ✓ **Cas d'étude n°3 (Simulation d'une hausse des loyers moyens de +3 % à +16 %) :**

Cette simulation de tension sur les loyers montre qu'une personne isolée au RSA occupant un T2 avec un loyer supérieur à la moyenne (porté à 406 €) atteint un taux d'effort net de 34 % et un reste pour vivre de 6,90 € par jour et par unité de consommation. Bien que ces ratios restent conformes aux seuils proposés, ils mettent en lumière une fragilité extrême de ce public spécifique.

Ces simulations concordantes établissent que le profil le plus exposé au risque d'insolvabilité est celui des personnes isolées logées dans un logement de typologie T2.

Pour étayer ces projections, une analyse a été menée à fin mars 2026 sur un volume d'environ 6 700 débiteurs actifs au sein du parc de Pas-de-Calais habitat :

- ✓ **Les personnes seules représentent 34 % des dossiers en impayés** (soit environ 2 300 ménages débiteurs).
- ✓ Parmi ces personnes seules en impayés, **33 % occupent un logement de type T2 et 33 % occupent un logement de type T3.**
- ✓ Le montant cumulé des impayés pour ces petites typologies occupées par des personnes seules s'élève à **2,1 M€.**

Ces données comptables objectives valident les conclusions des simulations : les personnes seules logées dans de petites typologies (notamment les T2) représentent le public le plus vulnérable face aux impayés de loyers.

La pertinence de cibler l'accompagnement sur ces profils est accentuée par une très forte pression sur les petites typologies enregistrée sur le département et à l'échelle de la région (Bilan 2025 de l'Union Régionale pour l'Habitat - URH) :

- ✓ 43 % des demandes de logement en attente sur le Département du Pas-de-Calais concernent des logements de type T2.
- ✓ 81 % des demandeurs de T2 sont des personnes seules.
- ✓ À l'échelle de la région Hauts-de-France, la demande de logements T2 a été multipliée par 7 entre 2024 et 2025, illustrant une accélération sans précédent des besoins de décohabitation et de parcours résidentiels individuels.

IV –MESURES D'ACCOMPAGNEMENT PROPOSEES ET CONCLUSION

C’est donc sur ce type de demande que nous devons porter une attention particulière.
La fixation des seuils de solvabilité à 35 % de taux d'effort net et 6,50 €/jour/UC de reste pour vivre apparaît pleinement cohérente et équilibrée. Elle ne constitue pas un filtre d'exclusion à l'attribution mais au contraire, est un outil d'alerte et de prévention sociale.

Pour les ménages identifiés comme prioritaires ou fragiles, notamment les personnes isolées sollicitant un logement de type T2, il est proposé de mettre en œuvre deux mécanismes obligatoires en amont de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) :

1. **L'instruction systématique des aides financières mobilisables à l'entrée** (FSL, aides d'Action Logement, dispositifs spécifiques de l'Office) afin de sécuriser le budget d'installation.
2. **L'analyse systématique de la cohérence du loyer du logement proposé avec les prix du marché** à l'aide de l'outil interne « Observatoire des loyers » pour permettre un réajustement si nécessaire.

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ adoptent, comme critères de référence d'analyse de la solvabilité des ménages candidats à l'attribution d'un logement au sein de Pas-de-Calais habitat, les seuils proposés,

- ✓ valident la mise en œuvre de mesures d'accompagnement renforcées pour les publics identifiés comme particulièrement exposés au franchissement de ces seuils de solvabilité, notamment les personnes seules candidates à des logements de typologie T2 et T3.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

Pour	21	Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Monsieur FLAMENT, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur GRENIER
Contre	0	
Abstentions	4	Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame SAVESTE, Madame TRIQUET
Ne prend pas part au vote	0	