

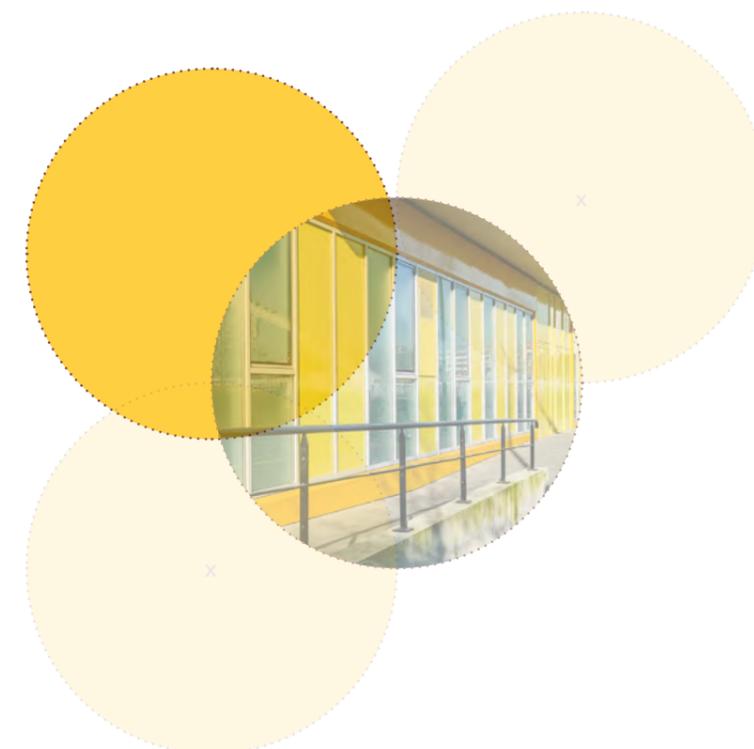
# Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2019

Suivi du  
Schéma Régional  
de l'Habitat  
et de l'Hébergement  
(SRHH)

Juillet 2020



 Les pastilles jaunes correspondent aux indicateurs de suivi du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)  
▶ cf. table des indicateurs en annexe



**Ce document a été réalisé avec l'ensemble des services de la DRIHL et la participation de la DRIEA.**

Réalisation graphique  
Mission communication de la DRIHL

#### **Crédits photos**

DRIHL  
Ministère de la Transition écologique et solidaire  
Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales :  
Frédéric Achdou (Terra)  
Manuel Bouquet (Terra)  
Gérard Crossay (Terra)  
Sylvain Giguët (Terra)  
Laurent Mignaux (Terra)  
Bernard Suard (Terra)  
Damien Valente (Terra)

## Sommaire

<b>Introduction</b>	9
<b>1. Contexte général</b>	11
<b>2. Construction de logements</b>	17
2.1 Synthèse régionale	17
2.2 Détail par intercommunalité	20
<b>3. Production de logements sociaux</b>	25
3.1 Synthèse régionale	25
• Actions 2019	25
▲ Coup d'accélérateur pour la construction de logements sociaux	26
• Production par nature de logements	26
3.2 Détail par intercommunalité	27
• Nombre de logements locatifs sociaux agréés par EPCI	27
• Nombre de logements locatifs sociaux agréés par EPT	29
3.3 Pression de la demande par typologie de logements	30
3.4 Modes de production des logements sociaux	33
▲ Les écarts entre les nombres de logements sociaux agréés publiés chaque année et les séries mises à jour : une objectivation des taux d'annulations	34
▲ Tissu des bailleurs sociaux	35
▲ Clarifier, diffuser et expliquer les règles de développement de l'offre de logement social dans le Val-de-Marne	35
3.5 La loi SRU	36
<b>4. Diversification et accessibilité de l'offre</b>	39
4.1 Logements intermédiaires	39
4.2 Logements très sociaux	41

## Sommaire

• Le PLAI-adapté	42
• Les logements foyers et résidences sociales	43
4.3 Offre privée à vocation sociale	44
• Les subventions engagées par l'Anah au titre des logements conventionnés avec travaux	44
• Les logements conventionnés par l'Anah ayant pris effet en 2019	45
4.4 Logements jeunes et logements étudiants	47
4.5 Encadrement des loyers	49
▲ Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers mis en place en 2019 à Paris	49
<b>5. Hébergement et logements adaptés</b>	51
5.1 Synthèse régionale	51
• Mieux rééquilibrer l'offre d'hébergement	55
▲ L'hébergement d'urgence en hiver	57
• La veille sociale en Île-de-France	58
• Publics spécifiques	59
▲ Les travaux d'actualisation du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR)	61
• Le dispositif des pensions de famille	61
• Structuration de l'offre d'hébergement : tarification, contractualisation, enquête nationale des coûts (ENC), qualité	62
• La domiciliation	63
• Pilotage du dispositif de distribution d'aide alimentaire	64
• Proposer un accompagnement sanitaire adapté aux personnes en situation de précarité	64
• L'action de l'État et des associations en direction des ménages hébergés à l'hôtel	66
▲ La réforme de l'accompagnement social à l'hôtel	67
▲ Péniche du Cœur	68
• Humanisation des structures d'hébergement en Île-de-France	68
▲ Mise en œuvre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) en Seine-Saint-Denis	70
5.2 Détail par intercommunalités	72
5.3 Parc privé mobilisé à des fins sociales	78
▲ L'intermédiation locative (IML)	79
• Solibail : un parc de logement temporaire en constante augmentation et adapté aux besoins des publics franciliens	80
• Solibail : un véritable outil de fluidité de l'hébergement vers le logement	83

## Sommaire

<b>6. Accès au logement</b>	87
6.1 La demande de logement social en Île-de-France	87
▲ La gestion de la demande de logement social et ses évolutions	89
6.2 La mobilisation en faveur du logement des personnes défavorisées	90
▲ Qui sont les ménages reconnus DALO en Seine-Saint-Denis ?	94
6.3 La réforme des attributions de logement social	98
▲ Nouvelle politique des loyers (NPL) - projet Anatole France de Segens à Nanterre	102
6.4 Accès au logement des gens du voyage	103
6.5 Prévention des expulsions	104
▲ Solipex	105
▲ Mieux prévenir les risques d'expulsions locatives : un forum prévention des expulsions dans le Val-de-Marne	105
<b>7. Adaptation du parc existant et amélioration du cadre de vie</b>	107
7.1 L'intervention dans le parc privé	107
▲ Action Coeur de ville	110
7.2 Rénovation énergétique	111
• Les chiffres clés de la rénovation énergétique	112
• 7.2.1 Les aides à la rénovation énergétique dans le parc privé	113
▲ Le chèque énergie	117
▲ Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) : le Préfet de région organise le premier comité de pilotage régional (COPREB)	117
▲ Signature de la convention de déploiement du service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) sur le territoire de la Métropole du Grand Paris	119
▲ Un plan de prévention et de traitement pour les quartiers pavillonnaires franciliens fragiles	120
• 7.2.2 Les aides à la rénovation énergétique dans le parc social	122
7.3 Lutte contre l'habitat indigne	123
• Les interventions auprès des propriétaires (hors opérations de RHI/THIRORI)	123
▲ L'Essonne, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne : territoires d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne	124
• Les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et de restauration immobilière (RHI-THIRORI)	124
• Indicateurs	125
• L'actualisation des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne en Île-de-France	126

## Sommaire

▲ Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le Val-de-Marne	128
• La mise en œuvre des mesures de police	129
▲ Le traitement du saturnisme dans le contexte des suites de l'incendie de Notre-Dame de Paris	130
▲ L'appel à projets d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) hors DALO au profit des ménages en situation d'habitat indigne	131
▲ Le relogement des ménages en situation d'habitat indigne à Paris	132
<b>7.4 Copropriétés dégradées</b>	133
• Les mesures de repérage et de prévention de la dégradation des copropriétés	133
• Les copropriétés dégradées	135
▲ ORCOD IN Mantes la Jolie	139
▲ Mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) à Grigny 2	139
▲ Plan « Initiative copropriétés »	141
▲ Le plan « Initiative copropriétés » en Seine-Saint-Denis : une intervention ciblée et adaptée à l'échelle de chaque copropriété	142
<b>7.5 Adaptation du parc à l'autonomie</b>	146
• Parc privé : financements de l'Anah en faveur de l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie	146
<b>7.6 Rénovation urbaine</b>	149
• Le premier Programme national de rénovation urbaine (PNRU)	149
• Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)	152
▲ Bilan des objectifs d'insertion professionnelle en Seine-Saint-Denis dans le cadre des projets de renouvellement urbain	154

## Annexes

Table des indicateurs du SRHH	157
Table des cartes, graphiques et illustrations	158
Liste des sigles utilisés	160

## Introduction

« Le SRHH met en place un suivi annuel permettant de mesurer l'état d'avancement des objectifs fixés et des résultats obtenus. Ce suivi permet à l'ensemble des acteurs de mesurer le niveau de réalisation d'une série d'objectifs opérationnels, ainsi que des efforts restants à engager pour les atteindre. »

Avant tout quantitatif, le suivi annuel du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est alimenté à l'aide de données régulièrement collectées et s'appuie sur une série d'indicateurs, distinguant :

- des indicateurs de contexte ;
- des indicateurs de moyen ;
- des indicateurs de résultat.

La réalisation du suivi est l'occasion de diffuser et de partager une vision commune des processus à l'œuvre et des résultats obtenus.

Participant pleinement au pilotage stratégique et opérationnel du SRHH, le suivi peut donner lieu à des notes d'alerte et à la recommandation de mesures correctrices.

Il doit permettre d'identifier les inflexions nécessaires pour accroître l'efficacité de la mise en œuvre du schéma, en interrogeant et en adaptant si nécessaire les objectifs et les politiques engagées.

Afin de formaliser cet engagement collectif, le suivi annuel du SRHH peut faire l'objet d'un débat annuel du CRHH.

Les résultats annuels du suivi sont rendus publics et diffusés sous la forme d'un rapport annuel de suivi (NDA : soit le présent document) qui sera prochainement complété par :

- un tableau de bord des indicateurs de suivi, le cas échéant accompagné d'alertes pour les indicateurs déviant des valeurs attendues ;
- un catalogue des indicateurs de suivi.

Ce document reprend tous les indicateurs proposés dès la validation du SRHH (cf. index des indicateurs en annexe, pour son suivi (Volet 3, partie III 1) à quelques ajustements près.

Il aborde les sujets du SRHH selon une thématique proche de celle du T0 du SRHH.

Cette année, afin de mieux appréhender leur évolution, les indicateurs du SRHH sont intégrés à une présentation plus globale de la situation de l'habitat et de l'hébergement et des actions engagées par l'État. Les infographies présentées sont basées sur les valeurs des indicateurs au niveau régional.

En complément à ce document, le lecteur peut consulter le détail des financements accordés par l'État en 2019 pour l'hébergement et le logement sur le site de la DRIHL :

 [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-financements-accordes-par-l-etat-en-2019-pour-a558.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-financements-accordes-par-l-etat-en-2019-pour-a558.html)

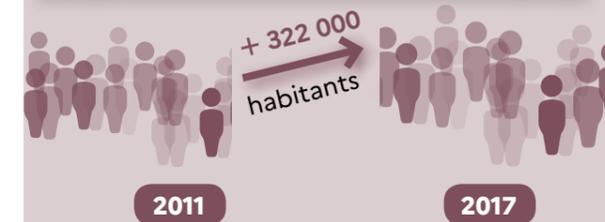




# 1. Contexte général

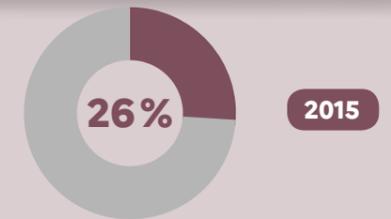
Les indicateurs et cartes ci-après présentent le contexte général dans lequel s'insèrent les problématiques d'habitat et d'hébergement en Île-de-France et leur territorialisation.  
 La population francilienne au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est de 12 175 000 habitants (Source INSEE – RP2017).

## Évolution de la population >1<



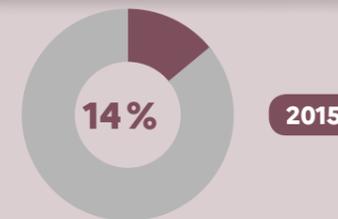
Source : INSEE

## Part de la population de moins de 20 ans >2<



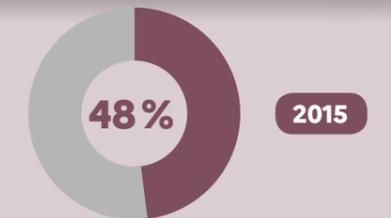
Source : INSEE

## Part de la population de plus de 65 ans >3<



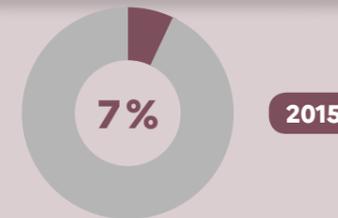
Source : INSEE

## Taux de propriétaires occupants >4<



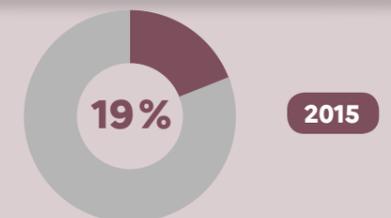
Source : INSEE

## Ratio du nombre d'allocataires du RSA sur la population >5<



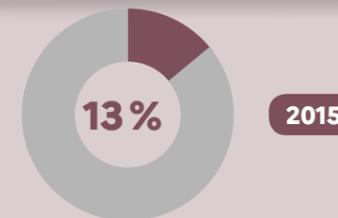
Source : CAFdata CNAF

## Ratio des allocataires logements sur la population >6<



Source : CAFdata CNAF

## Taux de chômage au sens du recensement INSEE >7<



Source : INSEE

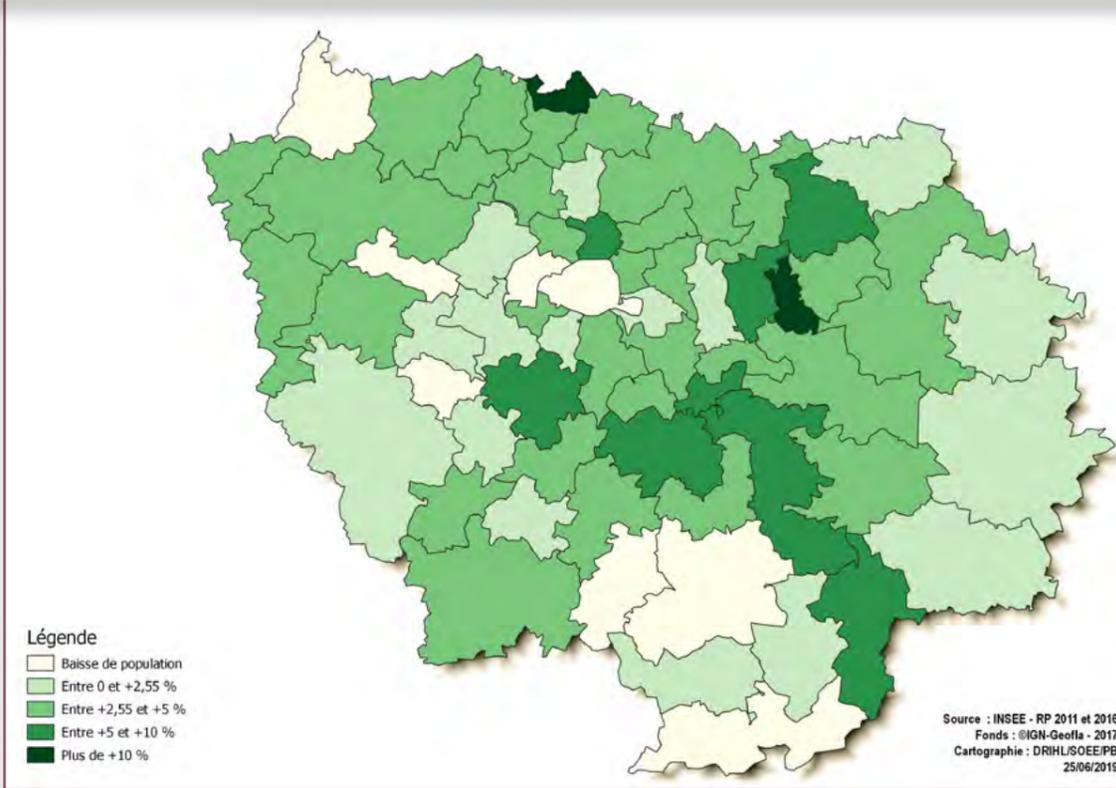
## Revenu médian par unité de consommation >8<



Source : FiLoSoFi

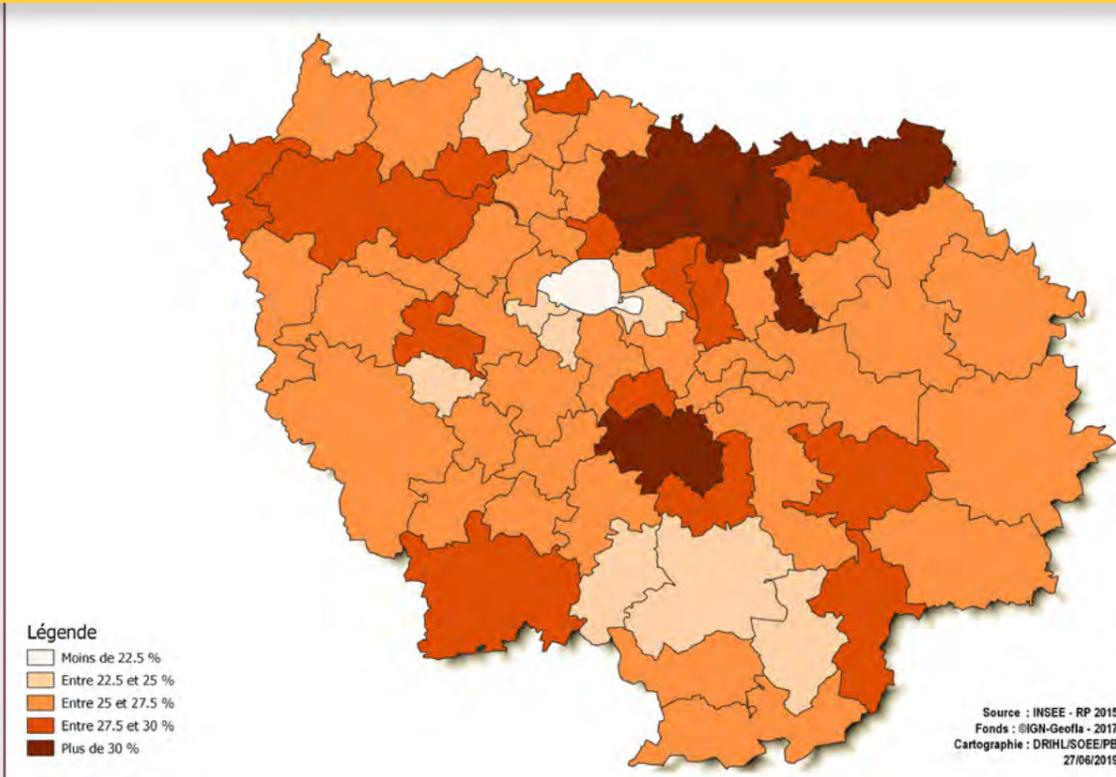
Évolution de la population entre 2011 et 2016

>1<



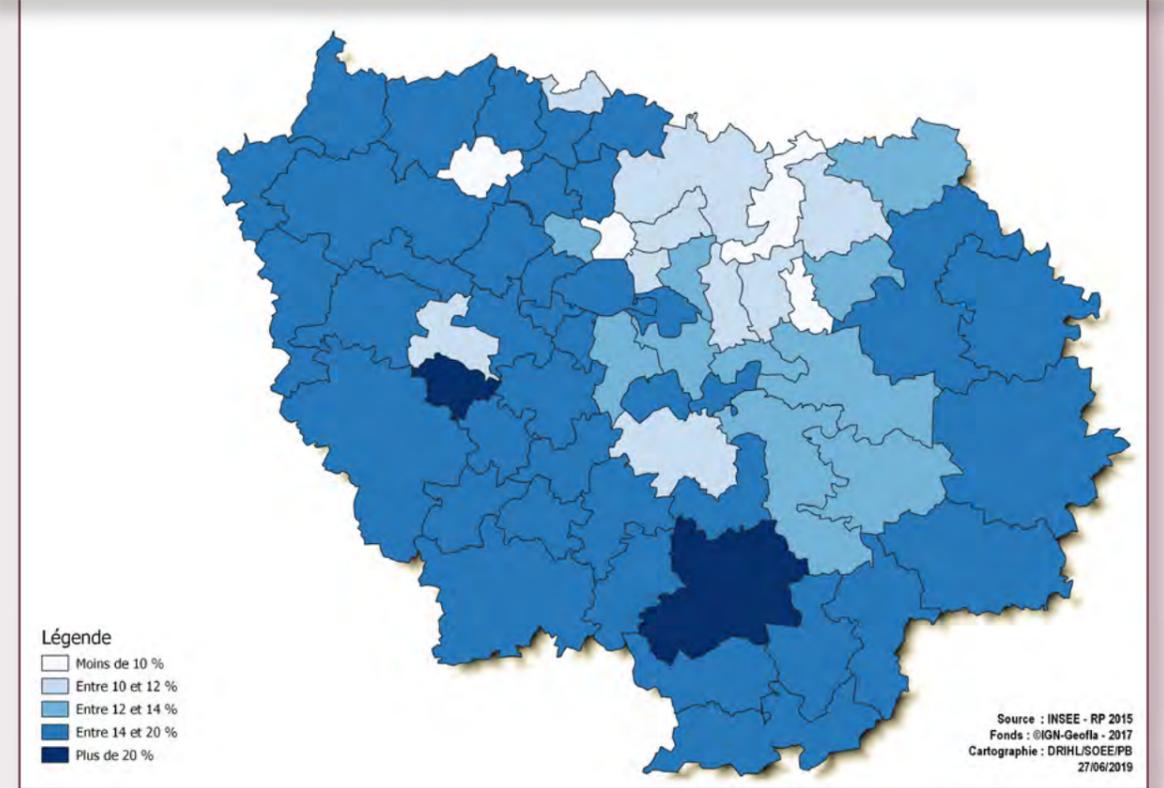
Part de la population de moins de 20 ans (2015)

>2<



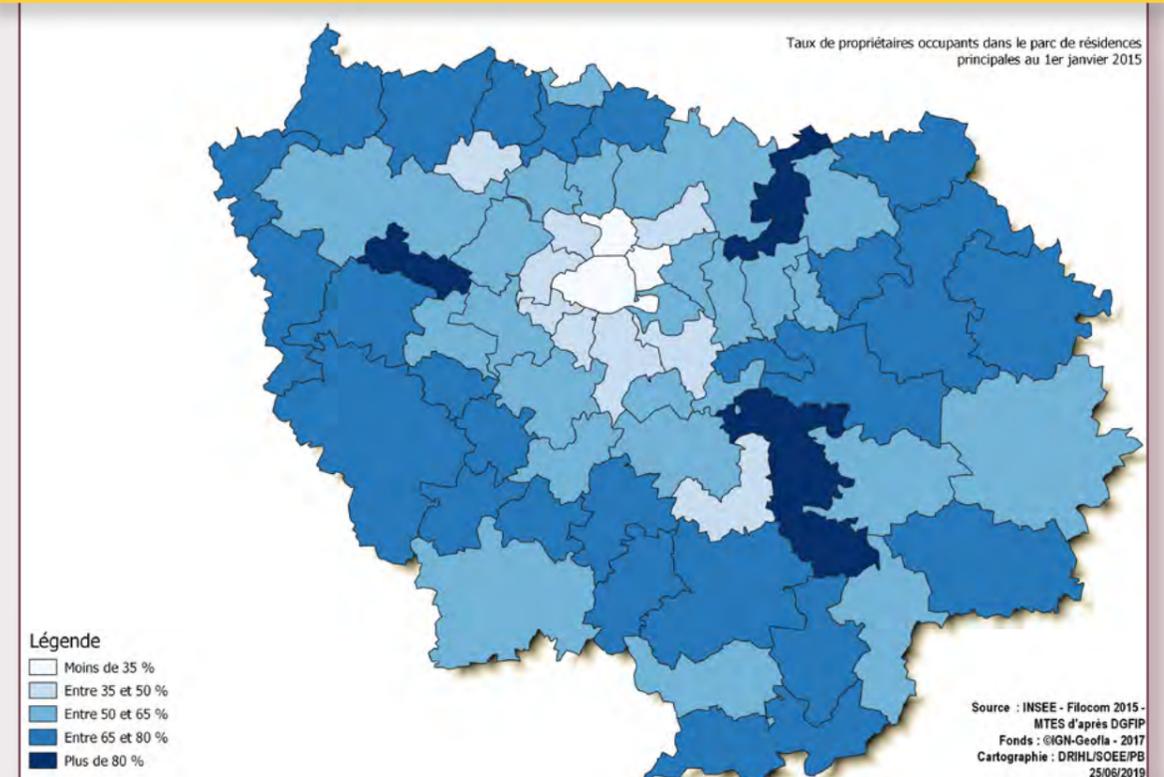
Part de la population de plus de 65 ans (2015)

>3<



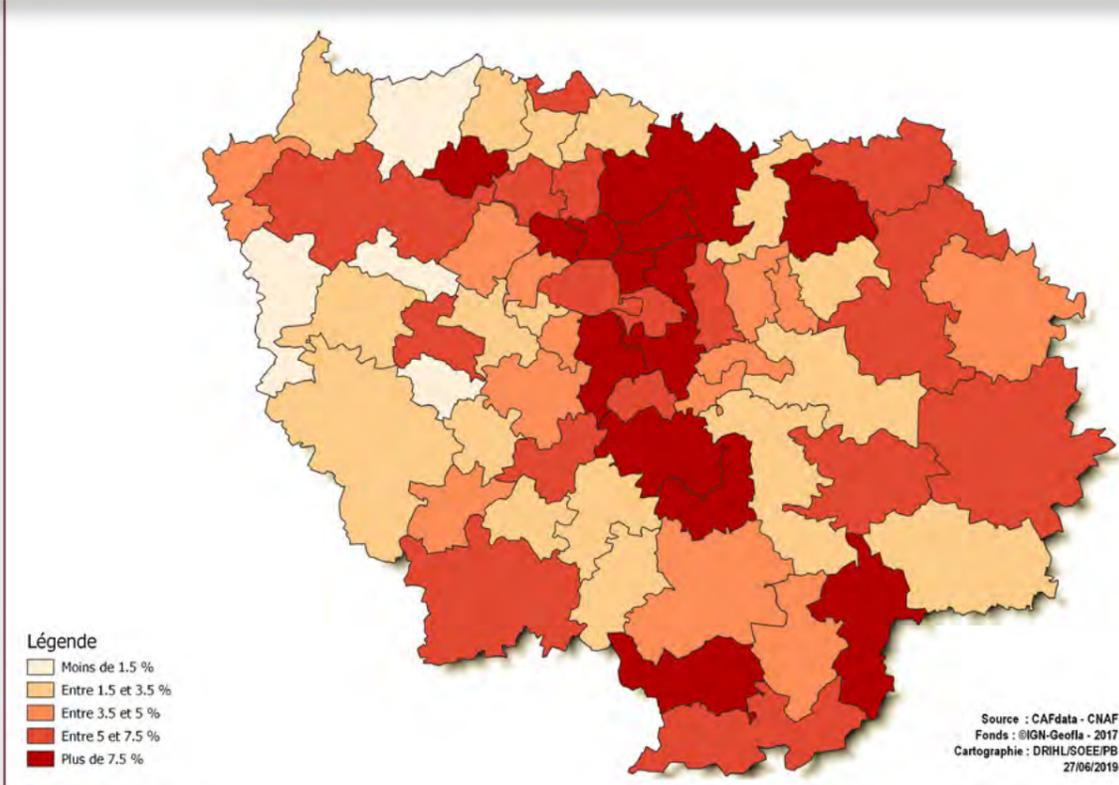
Taux de propriétaires occupants (2015)

>4<



Part de la population couverte par le RSA (2016)

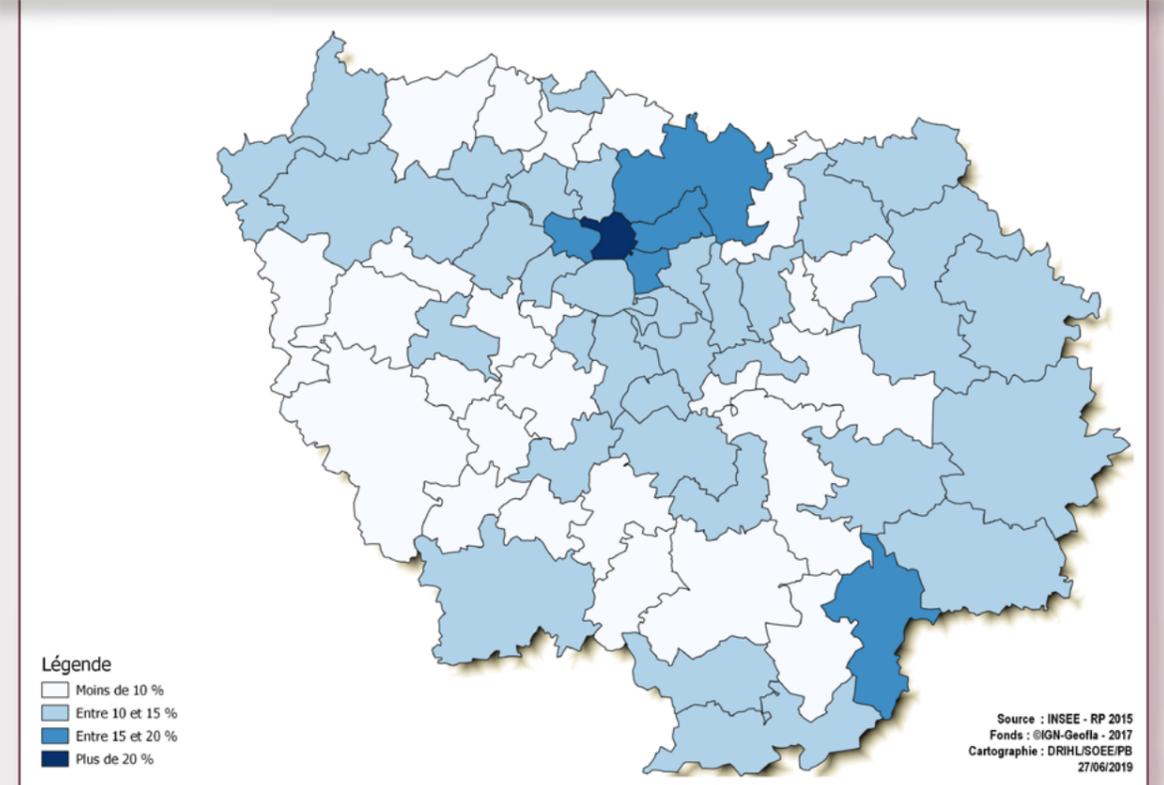
>5<



1. Contexte général

Taux de chômage au sens du recensement (au 1<sup>er</sup> janvier 2015)

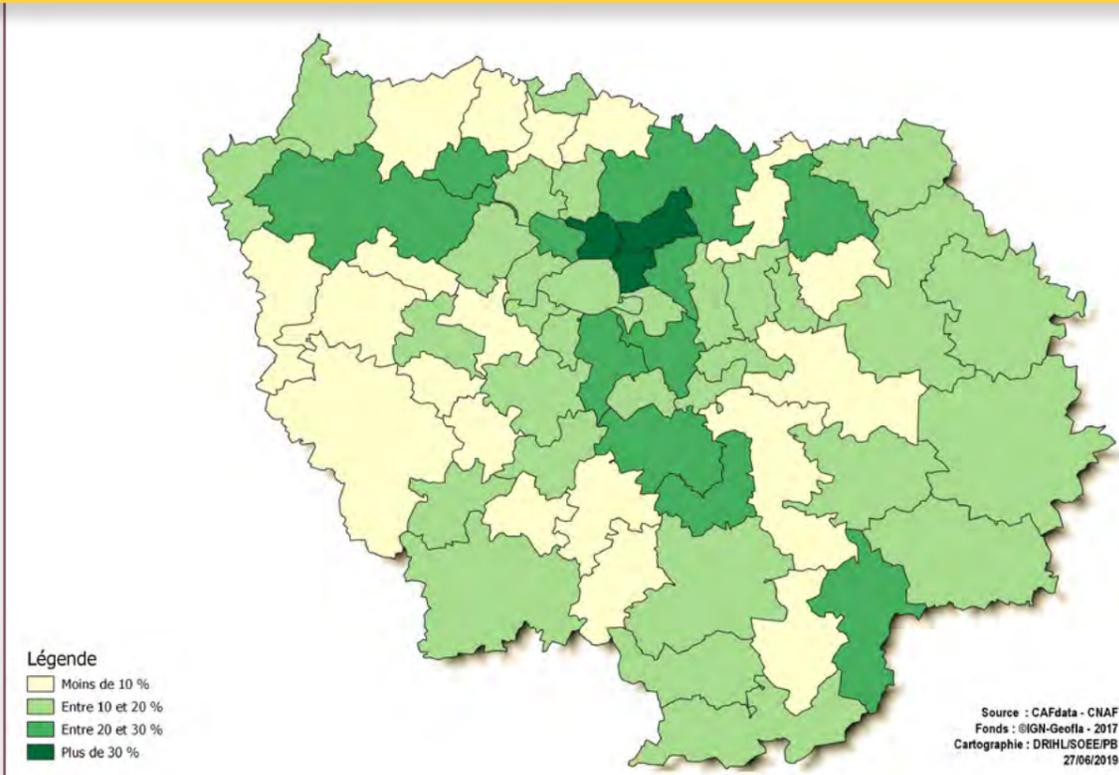
>7<



1. Contexte général

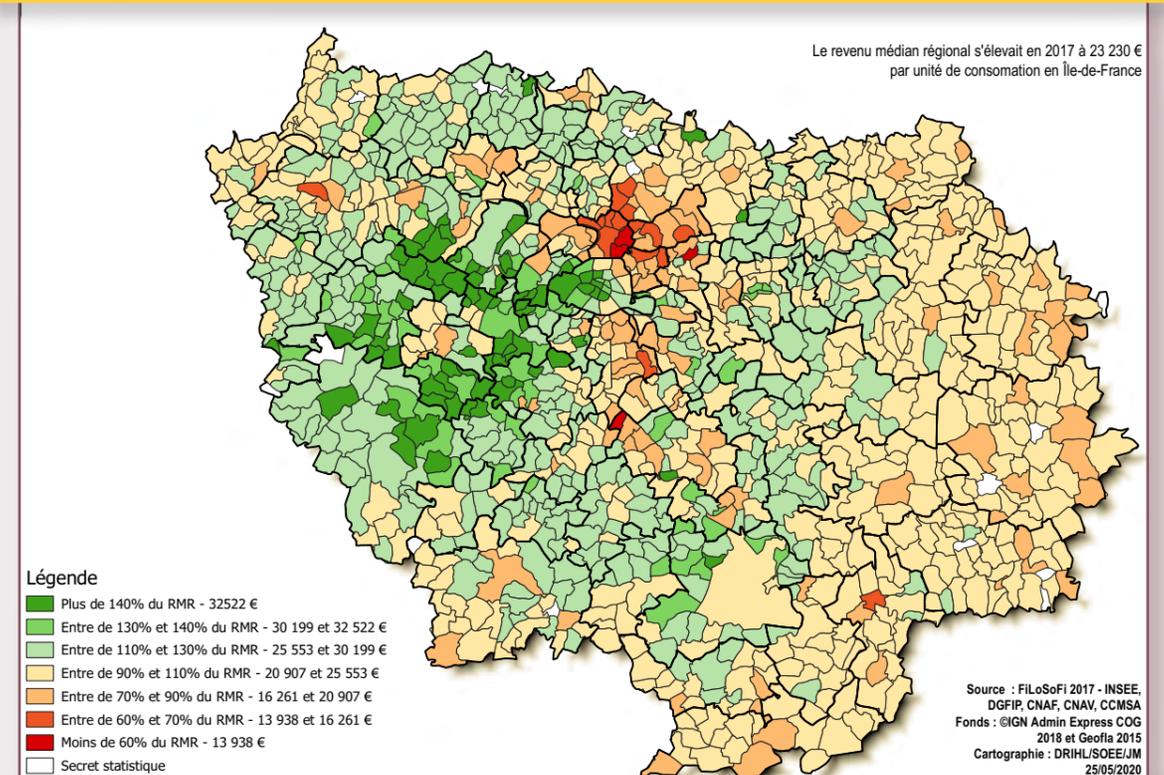
Part de la population couverte par les allocations logements (2016)

>6<



Revenu médian par unité de consommation

>8<





## 2. Construction de logements

### 2.1 Synthèse régionale

#### Orientations du SRHH

Le SRHH réaffirme l'urgence de répondre aux besoins en produisant au minimum 70 000 logements par an, objectif inscrit à l'article 1 de la loi dite du Grand Paris, et répartit cet objectif à l'échelle intercommunale en traduisant le principe de densification dans les zones les plus urbanisées, et la résorption des déséquilibres habitat-emplois

Par grands territoires de référence, cette déclinaison inscrit :

- un objectif de 38 000 logements sur le territoire de la métropole du Grand Paris (MGP) ;
- un objectif cumulé de 26 020 logements sur les EPCI de l'unité urbaine de Paris, hors MGP ;
- un objectif de 6 270 logements sur les EPCI hors unité urbaine, ciblé principalement sur les grands pôles de centralité.

#### Production globale et par territoire

Après deux années exceptionnelles, l'année 2019 marque un recul de la production de logements tout en demeurant largement supérieure à l'objectif du SRHH.

Ainsi, en date réelle estimée, 81 300 logements ont été autorisés en 2019, et 81 700 logements ont été mis en chantier. La construction marque ainsi un recul des autorisations (91 400 autorisation en 2018, -11 %), mais reste stable en mises en chantier (82 400 logements commencés, -0,8 %).

Sur les trois dernières années, le volume de constructions reste particulièrement élevé au regard des objectifs, avec 90 400 autorisations en moyenne sur trois ans, et 82 600 logements mis en chantier.

#### Indicateurs de la construction

>10<

logements  
produits  
70 000



cible

logements autorisés

91 400



2018

81 300



2019

logements commencés

82 400



2018

81 700



2019

Chiffres estimés (prenant en compte le retard dans les remontées des informations). Les chiffres estimés donnent une meilleure idée de la situation mais ne sont statistiquement valables qu'au niveau régional.

Nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants

>9<



7 logements

2017



7 logements

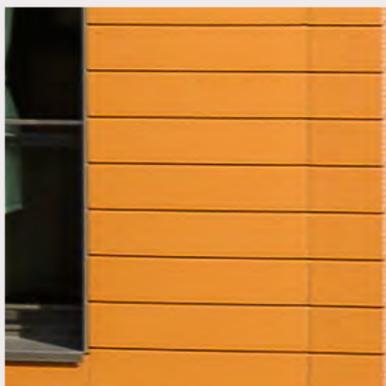
2018



6,7 logements

2019

Source : Sitadel, au 01-06-2020



Nombre de logements autorisés en 2019

	Objectif	Nombre de logements autorisés en 2019*	Moyenne d'autorisations 2017-2019
Métropole du Grand Paris	38 000	43 802	47 970
Unité urbaine hors MGP	26 020	26 904	30 771
Reste du territoire	6 270	8 189	8 500
<b>Total résultat</b>	<b>70 290</b>	<b>78 895</b>	<b>87 241</b>

\*Chiffres bruts (sans correction du retard dans les remontées des informations)

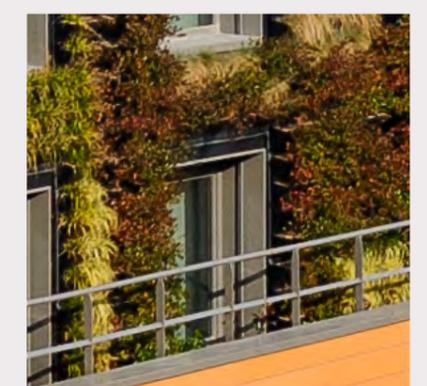
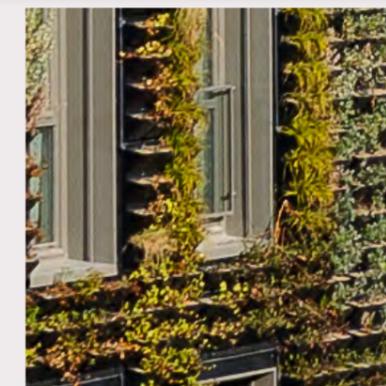
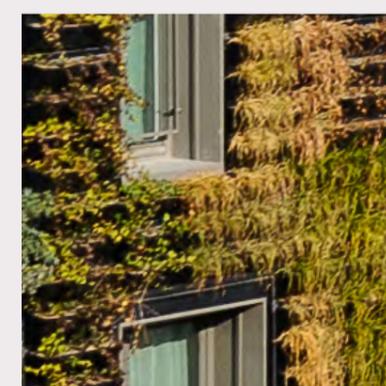
Du point de vue du recentrage de la production, et à partir des données en date réelle, l'objectif du SRHH est également atteint.

Le surplus de production se porte principalement en cœur d'agglomération, soit dans la zone la plus dense et où le besoin est le plus prégnant.

Le territoire de la MGP, avec plus de 55 % de la production de logements francilienne en 2019, réalise ainsi 115 % de son objectif cette année et 126 % en moyenne sur trois ans. Ce taux de réalisation n'est que de 103 % pour le reste de l'unité urbaine en 2019 mais de 118 % sur trois ans.

Enfin, sur le reste du territoire francilien, le taux de réalisation est stable en 2019 ou sur trois ans, à respectivement 130 % et 135 %.

Cette baisse de la production de logements était attendue en 2019, du fait notamment de la tenue d'élections municipales au printemps 2020, et du ralentissement de l'activité généralement observée à ces périodes. La construction a néanmoins conservé une dynamique forte, au-dessus de l'objectif fixé par le SRHH.



## 2.2 Détail par intercommunalité

Nombre de logements autorisés : détail par EPCI

EPCI	Objectifs de production de logements arrêtés dans le SRHH	Nombre de logements autorisés en 2019*	Atteinte de l'objectif	Moyenne d'autorisations 2017-2019	Atteinte de l'objectif
Métropole du Grand Paris	38 000	43 802	115,27 %	47 970	126,24 %
CU Grand Paris Seine et Oise	2 300	3 281	142,65 %	2 773	120,55 %
CA Roissy Pays de France	1 700	2 223	130,76 %	2 515	147,94 %
CA Communauté Paris-Saclay	4 000	1 774	44,35 %	3 289	82,23 %
CA Plaine Vallée	850	421	49,53 %	756	88,98 %
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1 350	1 218	90,22 %	1 222	90,54 %
CA Paris - Vallée de la Marne	1 600	1 359	84,94 %	1 999	124,94 %
CA Val d'Yerres Val de Seine	650	398	61,23 %	914	140,62 %
CA Val Parisis	1 500	2 347	156,47 %	2 543	169,56 %
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 800	2 350	130,56 %	3 333	185,15 %
CA Saint Quentin en Yvelines	1 700	1 080	63,53 %	1 538	90,45 %
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 400	2 632	109,67 %	2 679	111,64 %
CA Melun Val de Seine	720	2 775	385,42 %	1 563	217,08 %
CA Val d'Europe Agglomération	800	1 409	176,13 %	924	115,54 %
CA Marne et Gondoire	1 150	749	65,13 %	1 372	119,28 %
CA Versailles Grand Parc	2 000	1 171	58,55 %	1 686	84,32 %
CA de Cergy-Pontoise	1 500	1 717	114,47 %	1 664	110,91 %
CA Etampois Sud Essonne	240	759	316,25 %	520	216,67 %
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	185	423	228,65 %	543	293,51 %
CC Pays de Nemours	90	138	153,33 %	171	190,00 %
CC Gâtinais Val de Loing	40	28	70,00 %	36	89,17 %
CC Plaines et Monts de France	60	348	580,00 %	281	468,33 %
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	180	161	89,44 %	174	96,85 %
CC Gally Mauldre	100	92	92,00 %	93	92,67 %
CC Vexin Centre	140	64	45,71 %	66	46,90 %
CC du Provinois	100	182	182,00 %	150	150,33 %
CC Bassée-Montois	50	34	68,00 %	47	94,67 %

\* Chiffres bruts (sans correction du retard dans les remontées des informations)

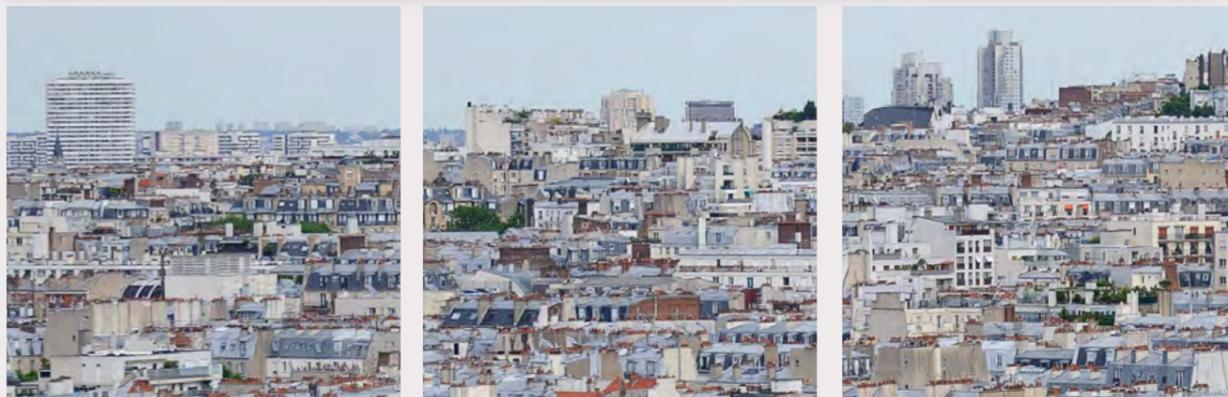
EPCI	Objectifs de production de logements arrêtés dans le SRHH	Nombre de logements autorisés en 2019*	Atteinte de l'objectif	Moyenne d'autorisations 2017-2019	Atteinte de l'objectif
CC Brie des rivières et châteaux	170	171	100,59 %	215	126,47 %
CC des Portes de l'Île de France	95	201	211,58 %	214	224,91 %
CA Coulommiers Pays de Brie	370	501	135,41 %	400	108,11 %
CA Pays de Meaux	705	582	82,55 %	916	129,88 %
CA du Pays de Fontainebleau	300	330	110,00 %	366	121,89 %
CC des Deux Morin	70	155	221,43 %	96	137,14 %
CC du Val Briard	155	426	274,84 %	334	215,27 %
CC Carnelle - Pays de France	160	204	127,50 %	227	142,08 %
CA Rambouillet Territoires élargie	440	554	125,91 %	503	114,24 %
CC Moret Seine et Loing	120	127	105,83 %	153	127,22 %
CC du Pays de l'Ourcq	40	54	135,00 %	36	90,83 %
CC du Pays de Montereau	215	225	104,65 %	175	81,55 %
CC Pays Créçois	185	123	66,49 %	148	80,00 %
CC l'Orée de la Brie	200	87	43,50 %	118	59,00 %
CC Brie Nangissienne	125	58	46,40 %	89	70,93 %
CC du Pays Houdanais	160	100	62,50 %	108	67,71 %
CC Cœur d'Yvelines	290	418	144,14 %	406	140,11 %
CC du Pays de Limours	110	161	146,36 %	155	140,91 %
CC des 2 Vallées	70	207	295,71 %	118	169,05 %
CC du Val d'Essonne	270	558	206,67 %	720	266,54 %
CC Entre Juine et Renarde	140	281	200,71 %	218	155,95 %
CC le Dourdannais en Hurepoix	130	72	55,38 %	111	85,38 %
CC Sausseron Impressionnistes	150	38	25,33 %	36	24,22 %
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	215	158	73,49 %	234	108,68 %
CC du Haut Val d'Oise	150	149	99,33 %	254	169,33 %
CC du Vexin-Val de Seine	50	20	40,00 %	69	138,00 %

Source : Sitadel, au 01-06-2020

Dans l'attente du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, qui doit fixer les objectifs de construction par commune au sein de la métropole, le SRHH propose des objectifs à l'échelle des établissements publics territoriaux, objectifs indicatifs et provisoires.

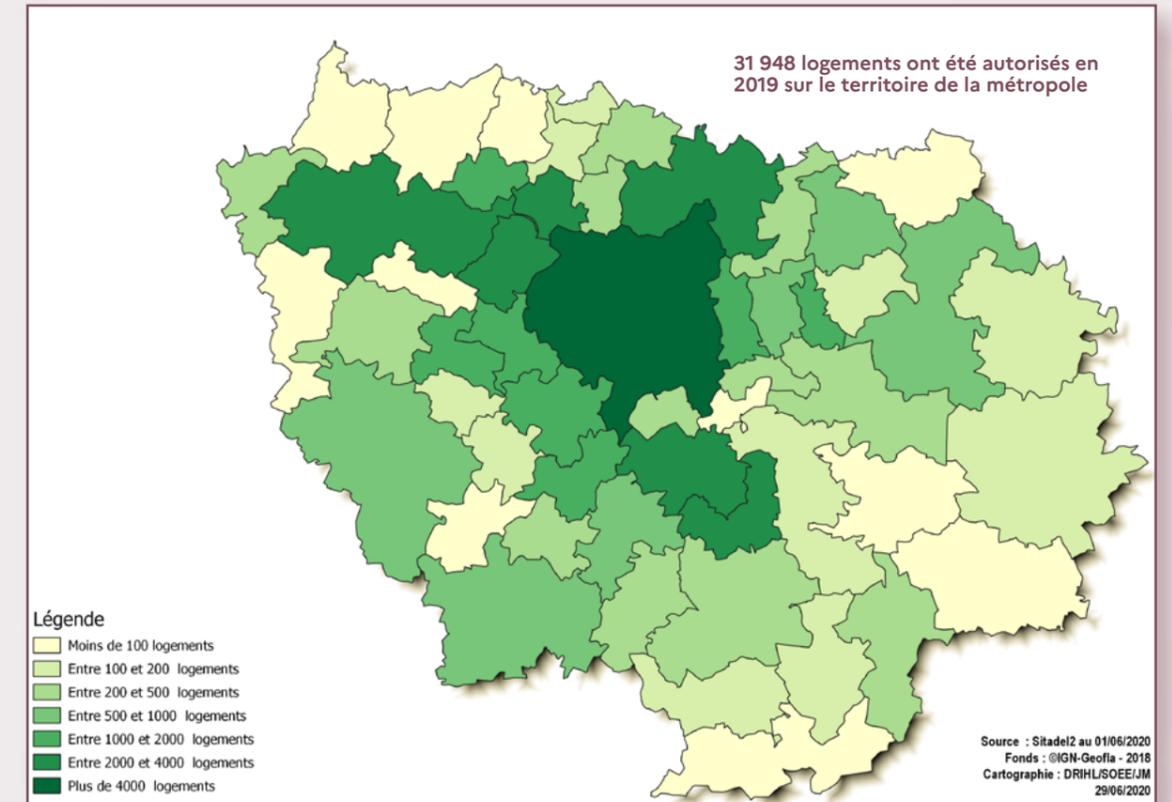
EPT	Objectifs indicatifs	Nombre de logements autorisés en 2019*	Atteinte de l'objectif	Moyenne d'autorisations 2017-2019	Atteinte de l'objectif
MGP - T1 - Paris	4 500	3 057	67,93 %	3 815	84,77 %
MGP - T2 - Vallée Sud Grand Paris	2 600	3 469	133,42 %	4 030	154,99 %
MGP - T3 - Grand Paris Seine Ouest	2 000	1 305	65,25 %	1 908	95,38 %
MGP - T4 - Paris Ouest la Défense	4 300	2 889	67,19 %	4 467	103,89 %
MGP - T5 - Boucle Nord de Seine	2 900	4 596	158,48 %	4 223	145,61 %
MGP - T6 - Plaine Commune	4 200	2 455	58,45 %	2 750	65,48 %
MGP - T7 - Paris Terres d'envol	2 450	3 985	162,65 %	3 571	145,76 %
MGP - T8 - Est Ensemble	2 850	5 614	196,98 %	4 655	163,35 %
MGP - T9 - Grand Paris - Grand Est	2 300	4 578	199,04 %	6 026	262,01 %
MGP - T10 - Paris-Est-Marnes et Bois	2 500	3 417	136,68 %	4 403	176,12 %
MGP - T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 800	1 831	101,72 %	1 869	103,85 %
MGP - T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 600	6 606	117,96 %	6 253	111,67 %

\* Chiffres bruts (sans correction du retard dans les remontées des informations)



Indicateurs de la construction par EPCI en 2019

>10<





## 3. Production de logements sociaux

### 3.1 Synthèse régionale

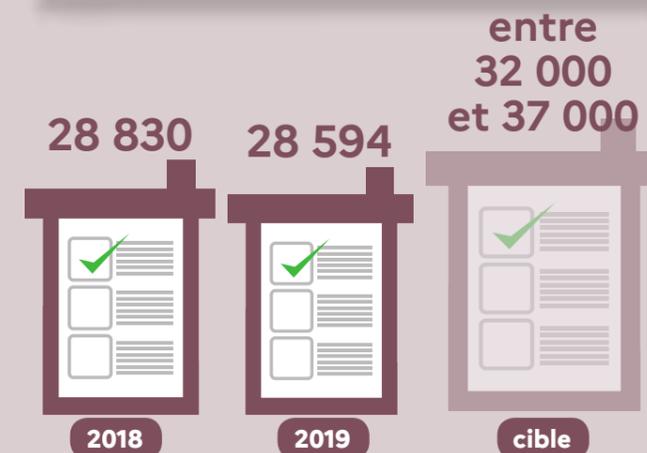
La production sociale reste stable en 2019, à environ 28 600 logements agréés, en légère baisse par rapport à la moyenne sur dix ans de 30 000 agréments par an. Cette offre nouvelle est constituée pour près du tiers de logements à destination des ménages les plus modestes.

La cible de 37 000 agréments du SRHH reste ainsi très lointaine, de même que l'objectif minimal de 32 000 logements.

Pour autant, la production sociale parvient à se maintenir au niveau de production de 2018 dans un contexte d'année préélectorale généralement peu propice à la construction en général, et à la production sociale en particulier.

Cette production sociale reste très orientée vers les communes déficitaires SRU, avec 14 897 logements agréés en 2019, soit 52 % des agréments de l'année.

Nombre de logements sociaux agréés >11<



Source : Sidal au 15-05-2020

La cible de cet indicateur est d'agréer entre 32 000 et 37 000 logements sociaux par an, pour atteindre respectivement les objectifs de la loi SRU en 2025 et ceux du SDRIF en 2030.

La cible n'est donc pas atteinte en 2019. De plus, la tendance des trois dernières années est à l'éloignement de la cible.

### Actions 2019

Un certain nombre de mesures et d'actions sont intervenues en 2019 qui doivent concourir à l'accélération du développement de l'offre de logements sociaux, dès les prochains mois et dans les prochaines années. Parmi celles-ci :

- la signature d'un accord partenarial entre l'État, l'AORIF et la Banque des Territoires (cf. focus, page suivante) ;
- le chantier de simplification des demandes d'agréments, conduit par la DRIHL, qui répond à une forte préoccupation du Gouvernement, et qui devrait trouver des traductions concrètes au niveau national d'ici la fin du quinquennat.

## Production par nature de logements

En 2019, 3 842 logements non ordinaires ont été agréés, principalement en résidence sociale, contre 3 700 en 2018 et 3 475 en 2017.

### Production 2019 par nature de logements et par départements

	Logements ordinaires	Résidences sociales	Pensions de famille (maisons relais)	Autres logements foyers	Résidences-accueil	Hébergement	Total 2019 hors logements ordinaires	Total 2019
75	5 373	701	25		60		786	6 159
92	2 509	560	50				610	3 119
93	2 179	760					760	2 939
94	2 241	763		69			832	3 073
77	3 401	10		77			87	3 488
78	3 276	212	66		18	99	395	3 671
91	3 323	75	32				107	3 430
95	2 450	36	28	201			265	2 715
<b>Île-de-France</b>	<b>24 752</b>	<b>3 117</b>	<b>201</b>	<b>347</b>	<b>78</b>	<b>99</b>	<b>3 842</b>	<b>28 594</b>

### Part de production de PLAI

Sur les 3 842 logements non ordinaires agréés, 3 495 ont été agréés en PLAI (les 347 autres logements l'ont été en PLS ; identifiés dans le tableau ci-dessus en « Autres logements foyers ». Ils correspondent à des logements foyers pour personnes âgées ou handicapées).

À ces 3 495 logements PLAI en structures s'ajoutent 5 736 logements ordinaires financés en

PLAI, soit un total d'agréments en PLAI de 9 231 PLAI financés en 2019.

La part de production de PLAI a ainsi été de 32,3 % de la production sociale totale en 2019, soit 1,6 point de plus qu'en 2018. Si la part de PLAI est en augmentation depuis 2017, elle reste en deçà de l'objectif de progression annuelle de 2 à 5 % fixé dans le SRHH.

## Coup d'accélérateur pour la construction de logements sociaux

Lors du congrès HLM de septembre 2019, qui s'est tenu à Paris, l'État, l'AORIF et la Banque des Territoires ont signé un accord partenarial 2020-2022, qui va permettre d'accélérer, de simplifier, de fluidifier et de rendre plus lisible toute la chaîne de production des opérations de logements sociaux.

En allant de la (pré-)programmation pluriannuelle et transparente des opérations par les bailleurs jusqu'à leur mise en service, en passant par le montage et le dépôt des dossiers (à anticiper dans l'année, et à mieux articuler avec la réalité de la demande - petites typologies -), les modalités et les durées d'instruction et de délivrance de l'agrément (notamment le déploiement du recours à la dématérialisation), ou encore

les modalités de financement par la Banque des Territoires, chacune des étapes de la chaîne a fait ainsi l'objet d'optimisations, qui doivent permettre de répondre plus vite, plus efficacement, à la demande des concitoyens les plus modestes.

Cet accord fera l'objet d'un suivi régional, et au-delà de la mise en œuvre des axes qui y figurent déjà. Les partenaires associés se sont engagés à travailler sur de nouveaux champs complémentaires, s'agissant en particulier de la facilitation de l'accès au foncier aux bailleurs, ce qui en Île-de-France, est un enjeu majeur compte tenu de la faiblesse des gisements et de la concurrence entre les opérateurs.



Les termes de l'accord devront soutenir la production sociale en Île-de-France dans les prochaines années.



## 3.2 Détail par intercommunalité

### Nombre de logements locatifs sociaux agréés par EPCI

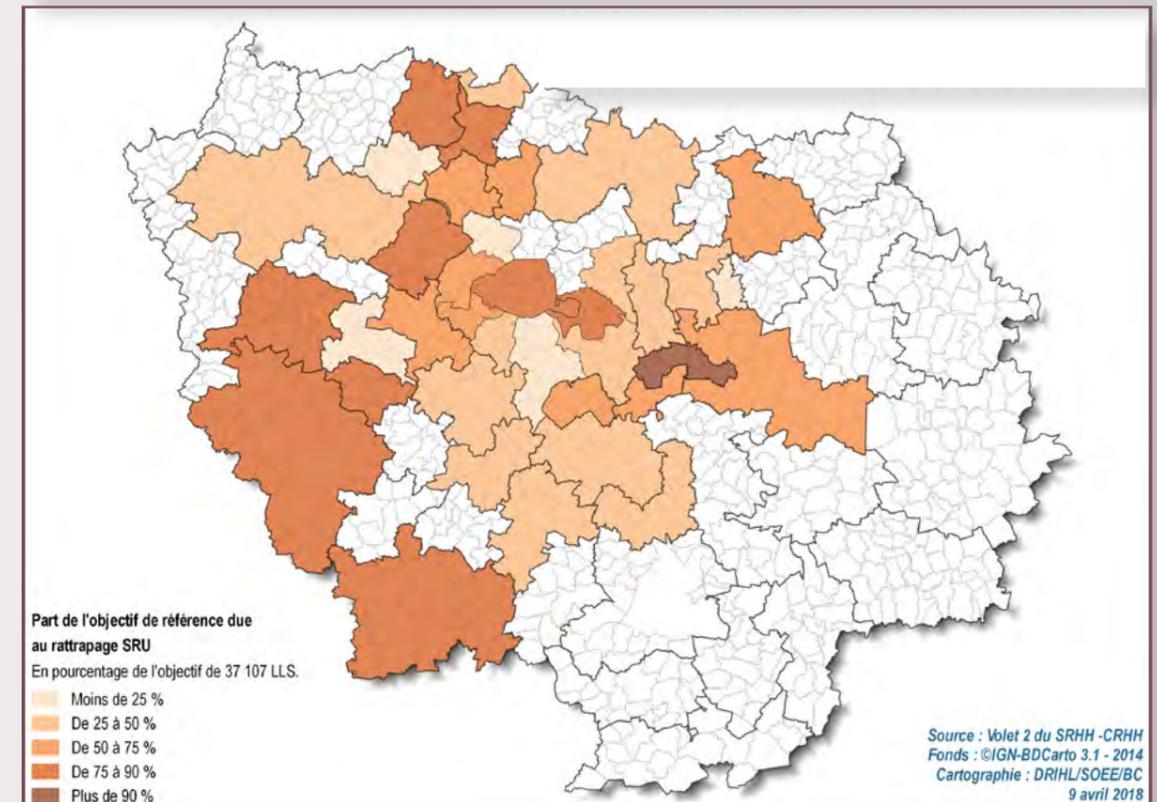
EPCI	Nombre total de logements locatifs sociaux agréés en 2019	Déclinaison de l'objectif minimal du SRHH de 32 000	Déclinaison de l'objectif de référence du SRHH de 37 000
Métropole du Grand Paris	16 095	19 701	22 678
CU Grand Paris Seine et Oise	1 516	870	1 108
CA Cœur d'Essonne Agglomération	619	561	697
CA Communauté Paris-Saclay	789	1 494	1 823
CA Coulommiers Pays de Brie	206	32	48
CA de Cergy-Pontoise	497	385	501
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	281	474	711
CA du Pays de Fontainebleau	45	21	31
CA du Pays de Meaux	212	245	286
CA Étampois Sud-Essonne (CCESE)	228	148	166
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	699	803	987
CA Marne et Gondoire	685	438	545
CA Melun Val de Seine	237	179	317
CA Paris - Vallée de la Marne	578	570	702
CA Plaine Vallée	429	517	595
CA Rambouillet Territoires	187	196	224
CA Roissy Pays de France	703	391	486
CA Saint-Germain Boucles de Seine	908	1 260	1 260
CA Val d'Europe Agglomération	492	95	135
CA Val d'Yerres Val de Seine	63	377	435
CA Val Paris	935	776	912
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	690	1 332	1 400
CC Bassée-Montois	-	1	2
CC Brie des Rivières et Châteaux	-	8	12

EPCI	Nombre total de logements locatifs sociaux agréés en 2019	Déclinaison de l'objectif minimal du SRHH de 32 000	Déclinaison de l'objectif de référence du SRHH de 37 000
CC Brie Nangissienne	-	6	9
CC Carnelle Pays-De-France	-	11	17
CC Cœur d'Yvelines	92	103	115
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	93	126	126
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	266	150	151
CC des Deux Morin	100	2	4
CC des Deux Vallées	95	3	5
CC du Haut Val d'Oise	-	23	30
CC du Pays de l'Ourcq	-	1	2
CC du Pays de Limours (CCPL)	-	7	10
CC du Pays Houdanais (C.C.P.H.)	70	5	8
CC du Provinois	-	5	7
CC du Val d'Essonne (CCVE)	244	60	74
CC du Vexin-Val de Seine	-	1	2
CC Entre Juine et Renarde (CCEJR)	55	8	12
CC Gally Mauldre	-	7	11
CC Gâtinais Val de Loing	-	2	3
CC l'Orée de la Brie	30	121	140
CC Le Dourdannais en Hurepoix (CCDH)	-	8	12
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	130	127	130
CC Les Portes de l'Île de France	-	5	8
CC Moret Seine et Loing	78	8	11
CC Pays de Montereau	-	14	21
CC Pays de Nemours	31	5	8
CC Plaines et Monts de France	156	3	4
CC Sausseron Impressionnistes	24	88	97
CC Val Briard	-	23	28
CC Vexin Centre	36	3	5

### Nombre de logements locatifs sociaux agréés par EPT

EPT	Nombre total de logements locatifs sociaux agréés en 2019	Déclinaison de l'objectif minimal du SRHH de 32 000	Déclinaison de l'objectif de référence de 37 000
T1 - Paris	6 159	7 548	7 998
T2 - Vallée sud Grand Paris	952	860	1 070
T3 - GPSO (Grand Paris Seine Ouest)	497	1 151	1 351
T4 - Paris Ouest la Défense	1 139	2 059	2 439
T5 - Boucle Nord de seine	542	925	1 162
T6 - Plaine Commune	961	866	1 103
T7 - Terres de France	187	546	724
T8 - Est Ensemble	408	579	731
T9 - Grand Paris Grand Est	1 383	1 069	1 282
T10 - Paris Est Métropole Marne et Bois	1 352	2 042	2 276
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	582	686	816
T12 - Grand Orly Val de bièvre Seine Amont	1 933	1 370	1 726

### Part des obligations SRU dans les objectifs de production sociale



### 3.3 Pression de la demande par typologie de logements

On constate une insuffisance de petits logements à destination, notamment des publics les plus précaires, qui est le fait d'un parc historiquement orienté vers les T3 et T4.

En effet, l'indice de pression, soit le rapport entre la demande et les attributions, est ainsi de 9,9 sur l'ensemble du parc. Il est de 12,9 sur le champ restreint des demandeurs de T1 ou de T2, et monte à 20,0 pour les seuls demandeurs de T1.

La DRIHL cherche à augmenter la part de T1 et T2 dans la production sociale. Pour la première fois

en 2019, les objectifs de production sociale se sont également déclinés en objectif de production de petites typologies.

Le bilan pour l'année 2019 est mitigé, avec un net recul de la production de T1, pourtant la plus nécessaire, et une augmentation significative du nombre de T2 agréés. L'objectif de recentrer la production vers les petites surfaces – qui vise à faciliter l'accès au logement des populations les plus précaires – n'est donc pas atteint pour cette première année.

#### Pression de la demande de logements sociaux\*

>12<



pour 1 attribution



2017

2018

2019

Source : SNE et Syplo

La cible de cet indicateur est une baisse de la pression de la demande.

Elle n'est pas atteinte en 2019. De plus, la tendance des trois dernières années est à l'éloignement de la cible.

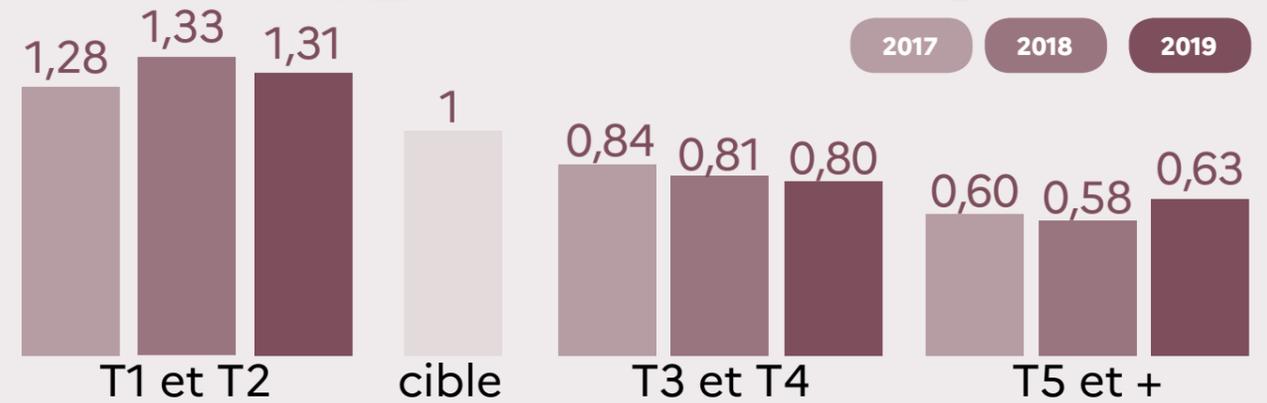
\*toutes typologies confondues

#### Part des T1 et T2 dans les agréments de logements sociaux

Champs des logements ordinaires à destination des ménages	2018	2019	Objectifs
T1 agréés	4 405	2 318	6 348
T2 agréés	6 963	9 271	9 760
Total des agréments	23 026	22 645	23 393
Part de T1 et T2	49 %	51 %	69 %

#### Déséquilibre des typologies

>13<

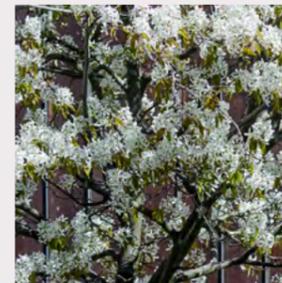


Cet indicateur est le rapport de la pression de la demande sur une typologie particulière sur la pression de la demande d'ensemble.

La cible de cet indicateur est 1, ce qui correspondrait à une pression homogène de la demande, quelle que soit la typologie du logement social demandé.

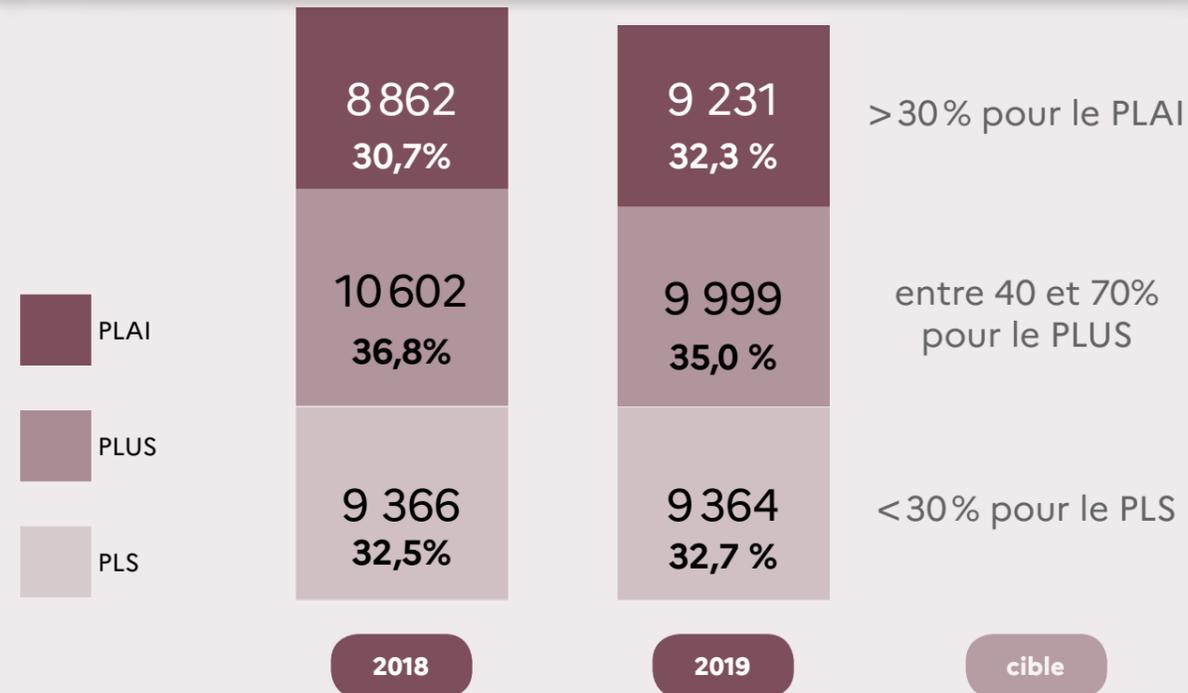
Entre 2018 et 2019, la pression a baissé sur les petites typologies, réduisant le déséquilibre.

La cible de l'indicateur n°13 est donc atteinte.



### Répartition de la production par typologies de financement

>14<



Source : Sisal au 15-05-2020

#### Cibles :

- une progression annuelle de 2 à 5 % de la part de PLAI, au niveau régional ;
  - au moins 30 % de PLAI dans les communes en rattrapage SRU ;
  - au moins 70 % de PLAI et PLUS dans les communes en rattrapage SRU.
- Ces objectifs concernent l'ensemble des PLAI agréés, qu'ils soient familiaux ou en structures collectives.

#### Résultats

La part de PLAI agréés a progressé entre 2018 et 2019 de 4,16 %.  
La cible régionale est donc atteinte.

La part de PLAI agréés en structures collectives a augmenté (cf. indicateur n°16).

À l'inverse la part de PLAI familiaux a baissé (de 5 775 en 2018 à 5 736 en 2019).

Par ailleurs, sur les communes soumises à rattrapage SRU, 34,2 % des logements agréés l'ont été en PLAI, et 72,6 % l'ont été en PLAI ou en PLUS.

Les deux cibles du SRHH :

- maintenir le niveau de production de PLAI en communes déficitaires SRU au-dessus de 30 % ;
  - maintenir la production de PLAI et de PLUS au-dessus de 70 %
- sont atteintes.

Production de PLAI	Production de PLUS	Production de PLS	Total
5 089	5 722	4 086	14 897
34,2 %	38,4 %	27,4 %	

Agréments sur les communes soumises à rattrapage SRU

## 3.4 Modes de production des logements sociaux

Le SRHH précise que, dans un contexte de faible disponibilité du foncier en zone tendue, l'ensemble des leviers de production doivent être mobilisés, notamment la production par acquisition-amélioration.

La part du neuf reste conséquente dans la production, à 78 % des agréments 2019, soit la même part qu'en 2018. La production en

acquisition-amélioration est majoritairement située sur la ville de Paris.

Le nombre et la part de VEFA sont en léger recul par rapport à 2018, avec 12 651 logements agréés représentant 44 % de la production, contre 13 189 agréments en 2018, pour 46 % des agréments.

### Part du neuf dans le total de la production sociale

Dept.	Neuf	Acquisition-amélioration	Total	% neuf
75	1 421	4 757	6 159	22,8 %
92	2 857	262	3 119	91,6 %
93	2 904	35	2 939	98,8 %
94	2 929	144	3 073	95,3 %
77	3 395	93	3 488	97,3 %
78	3 246	425	3 671	88,4 %
91	2 857	573	3 430	83,3 %
95	2 704	11	2 715	99,6 %
Total	22 294	6 300	28 594	78,0 %

### Part de la VEFA dans le neuf

Dept.	VEFA	% VEFA dans le neuf	% VEFA dans la production
75	104	15,41 %	3,51 %
92	1 704	59,64 %	54,63 %
93	1 664	57,30%	56,62 %
94	1 509	51,52 %	49,11 %
77	2 095	61,71 %	60,06 %
78	2 060	63,46 %	56,12 %
91	1 948	68,18 %	56,79 %
95	1 455	53,81 %	53,59 %
Total	12 651	56,75 %	44,24 %

## Les écarts entre les nombres de logements sociaux agréés publiés chaque année et les séries mises à jour : une objectivation des taux d'annulations

La DRIHL a entrepris en 2019 d'expliquer les écarts entre les nombres de logements sociaux agréés publiés chaque année, et les séries mises à jour, pour notamment objectiver les taux d'annulations sur les opérations.

À titre d'exemple, 36 187 logements locatifs sociaux avaient été agréés en 2016, et c'est ce chiffre qui apparaît dans le bilan du CRHH diffusé début 2017.

Trois ans plus tard, le logiciel national d'instruction des demandes d'agrément – SISAL, système d'information pour le suivi des aides au logement – ne fait plus état que de 34 719 logements sociaux agréés.

Le cumul des écarts entre les chiffres publiés et les dernières données disponibles, entre 2010 et 2019, s'élève à 7 308 logements sur un total d'agrément initial de 291 225 logements, et de 283 917 logements à date (hors résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)).

Cette différence de 7 308 logements inclut :

- le retrait de 7 260 logements agréés sur des opérations annulées depuis ;
- l'ajout de 9 logements\* suite à des corrections des services instructeurs ;
- le retrait de 57 logements suite à des modifications du nombre de logements agréés au final sur l'opération.

Ces travaux sont à relier avec l'axe de travail fixé dans le protocole du 26 septembre État / AORIF / Banque des Territoires et qui vise à mieux suivre dans la durée les opérations agréées, jusqu'à la mise en service, pour passer d'une analyse de la performance de la politique du développement de l'offre de logement social basée moins sur les agréments que sur les mises en service, les seules in fine au bénéfice direct des citoyens et des demandeurs.

\* Sommes de corrections ou de modifications qui peuvent augmenter ou diminuer le nombre de logements par opérations.



### Écarts entre les nombres de logements sociaux agréés publiés chaque année et les séries mises à jour

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Chiffres publiés en année N	26 132	27 198	26 151	30 316	27 584	30 101	36 187	30 132	28 830	28 594
Chiffres à mars 2020	25 590	26 723	25 394	28 700	26 846	29 276	34 719	29 657	28 418	28 594
Taux de chute observés	-2,1%	-1,7%	-2,9%	-5,3%	-2,7%	-2,7%	-4,1%	-1,6%	-1,4%	0,0 %

Données Sisal, y compris RHVS - résidences hôtelières à vocation sociale

## Tissu des bailleurs sociaux

La loi ÉLAN promulguée le 24 novembre 2018 oblige les organismes locatifs sociaux (ESH, OPH, SEM / EPL, COOP / SCIC) à se regrouper avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 si leur parc n'atteint pas une taille minimale de 12 000 logements sociaux.

Les réorganisations ont entraîné une baisse du nombre de SA HLM de 21 %, mais une hausse de leur parc de 3,8 %.

Le nombre d'OPH et de SEM a également baissé de respectivement

16 OPH (-27 %) et 5 SEM (-15%), entraînant une diminution du parc de 9 à 10 %.

Enfin, les réorganisations ont eu un fort impact sur les sociétés coopératives HLM et les SCIC : si leur nombre est passé de 5 à 8, le parc correspondant a été multiplié par 6,5.

Au 1<sup>er</sup> décembre 2019, 90 organismes ayant des logements sociaux en Île-de-France possèdent moins de 12 000 logements (nombre de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2018, hors PLI – source RPLS 2018). 12 d'entre eux seront intégrés prochainement

à une société anonyme de coordination et 7 seront associés prochainement à un groupe d'organisme.

Par ailleurs, 8 futures opérations d'absorption sont déjà connues avec 7 OPH (OPH d'Arcueil-Gentilly, OPH de Montereau, OPH de Gennevilliers, OPH de Cachan, OPH du Kremlin-Bicêtre, OPH de Villeneuve-Saint-Georges, OPH de Meaux) et 1 ESH (ESH LOGISTART).

Parmi ces 90 organismes, 63 sont donc encore concernés par une réorganisation dans les années à venir.

### Évolution du tissu des bailleurs sociaux

	Nombre de structures SANS prise en compte des réorganisations *	Nombre de structures au 1 <sup>er</sup> décembre 2019	Évolution du nombre de structures	Nombre de logements SANS réorganisation	Nombre de logements AVEC réorganisation	Évolution sur le nombre de logements
SA HLM / ESH	61	48	-21,31 %	666 035	691 436	+3,81 %
Office Public HLM (OPH)	60	44	-26,67 %	492 679	449 058	-8,85 %
SEM / EPL	33	28	-15,15 %	149 858	135 193	-9,79 %
Sté coopérative HLM / SCIC	5	8	60,00 %	5 040	37 925	+ 652,48 %
Total	159	128	-19,50 %	1 313 612	1 313 612	

\* État du parc si aucune réorganisation n'avait été conclue entre 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (projection du parc actuel sur les bailleurs 2016)

## Clarifier, diffuser et expliquer les règles de développement de l'offre de logement social dans le Val-de-Marne

Pour mieux répondre aux enjeux sociaux et économiques locaux, les grandes orientations nationales concernant le développement de l'offre de logement social ont besoin d'être déclinées et précisées localement, tant sur la programmation que sur le financement, pour mieux tenir compte des spécificités du Val-de-Marne, dans une recherche de cohérence avec les autres départements de 1<sup>er</sup> couronne.

Dans un objectif de simplification et de lisibilité de ces règles locales pour les principaux acteurs que sont les bailleurs sociaux – travaillant souvent sur plusieurs départements – et les collectivités locales, la DRIHL Val-de-Marne a conduit entre fin 2018 et le premier semestre 2019 un chantier visant à CLARIFIER, DIFFUSER et EXPLIQUER ces règles.

### 1. Clarifier

Cet important travail a conduit à retranscrire dans deux documents les règles de développement de l'offre de logement social et d'évolutions du patrimoine. Celles-ci étaient jusqu'alors dispersées dans de multiples documents propres à chacun des trois bureaux de la DRIHL94 traitant de ce sujet.

Un premier document d'une soixante de pages détaille ainsi les priorités et les modalités d'agrément et de financement.

Un second document d'une dizaine de pages explique les modalités d'évolutions du patrimoine (vente et révision des loyers).

Cette clarification dans le Val-de-Marne s'est aussi inscrite dans une démarche d'harmonisation des pratiques à l'échelle de la Petite Couronne commencée depuis 2018.

### 2. Diffuser et expliquer

La diffusion et l'explication de ces règles s'est faite en 3 temps :

- 1 envoi des règles aux bailleurs + mise en ligne (on a fait les deux environ simultanément)
- 2 réunion de présentation (60 participants)
- 3 diffusion de la synthèse aux collectivités

La synthèse de 4 pages a été diffusée aux 47 villes du Département à l'occasion de l'envoi d'un courrier de la DRIHL leur faisant part des résultats de l'enquête programmation. Ce courrier s'inscrit dans l'objectif que poursuit la DRIHL d'accompagnement et de faire pédagogie : en cette année de fin de bilan triennal SRU pour les communes déficitaires, un lien étroit a été fait entre l'enquête programmation et l'atteinte des objectifs triennaux de la loi SRU.

## 3.5 La loi SRU

L'année 2019 constitue la dernière année de la période triennale 2017-2019.

Les obligations de rattrapage constituent un levier majeur de production et de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux en Île-de-France, avec près de 50 % des agréments délivrés ces trois dernières années sur les communes déficitaires hors Paris. Après trois années de productions de logements particulièrement importantes en Île-de-France, il existait une crainte que la production sociale décroche, ce qui aurait pu avoir un impact fort sur les taux SRU des communes déficitaires. Il apparaît que dans une grande partie de ces communes, la construction et la production sociale ont augmenté de concert. Sur les 232 communes des sept départements analysés – hors Paris – 150 communes ont rempli leurs objectifs 2017-2019, pour un total de 34 876 logements<sup>1</sup> (215 % de l'objectif cumulé de 16 222). 72 de ces communes ont par ailleurs réalisé plus du double de l'objectif notifié.

<sup>1</sup> Dont 4 709 logements reportés du bilan de la période 2014-2016

Les 81 communes n'ayant pas rempli leurs objectifs triennaux n'ont en revanche réalisé que 40 % de leur objectif agrégé de 20 472 logements, soit 8 123 logements. Cet ensemble inclut néanmoins des communes particulièrement tendues, avec des capacités à faire limitées et des objectifs d'autant plus importants que l'échéance de 2025 se rapproche.

La loi SRU impose également un objectif qualitatif, soit un minimum de 30 % de logements financés en PLAI, et un maximum de 30 % de PLS, ramené à 20 % pour les communes dont le taux SRU en début de période triennale est inférieur à 10 % – soit 47 communes pour la période 2017 - 2019. Sur les sept départements analysés, 183 des 232 communes ont rempli leurs objectifs qualitatifs.

À noter par ailleurs que pour 9 des 49 communes n'ayant pas respecté les objectifs qualitatifs, les écarts entre la part des PLAI (ou de PLS) réalisés et le seuil de 20 ou 30 % sont inférieurs à 1 %.

À l'inverse, 15 communes n'ont produit aucun logement en PLAI sur la période 2017-2019, dont 9 n'ont produit aucun logement, et 3 n'ont produit que des logements en PLS.

### Loi SRU : communes déficitaires et agréments sur les communes carencées

	Nombre de communes déficitaires	Total de réalisations sur la période 2017-2019	... dont agréments sur les communes déficitaires (2017-2019)	Nombre d'agréments total par département (2017-2019)	Part des agréments sur les communes carencées
Seine-et-Marne	36	8 197	5 416	10 801	50%
Yvelines	58	8 747	7 184	10 149	71%
Essonne	51	8 269	6 032	10 444	58%
Hauts-de-Seine	21	6 810	6 066	9 500	64%
Seine-Saint-Denis	9	2 014	2 133	9 202	23%
Val-de-Marne	21	3 468	3 774	8 899	42%
Val-d'Oise	35	5 494	3 972	8 569	46%
Paris	1	20 333			
Total sur 8 départements	232	63 332	34 577	67 564	51 %

### Loi SRU : bilan de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs (en nombre de communes)

	Qualitatif atteint	Qualitatif non atteint	Bilan quantitatif
Quantitatif atteint	137	13	150
Quantitatif non atteint	45	36	81
Bilan qualitatif	182	49	231

Sur les 79 communes carencées en 2017, 47 communes restent carencées au 31 décembre 2019.

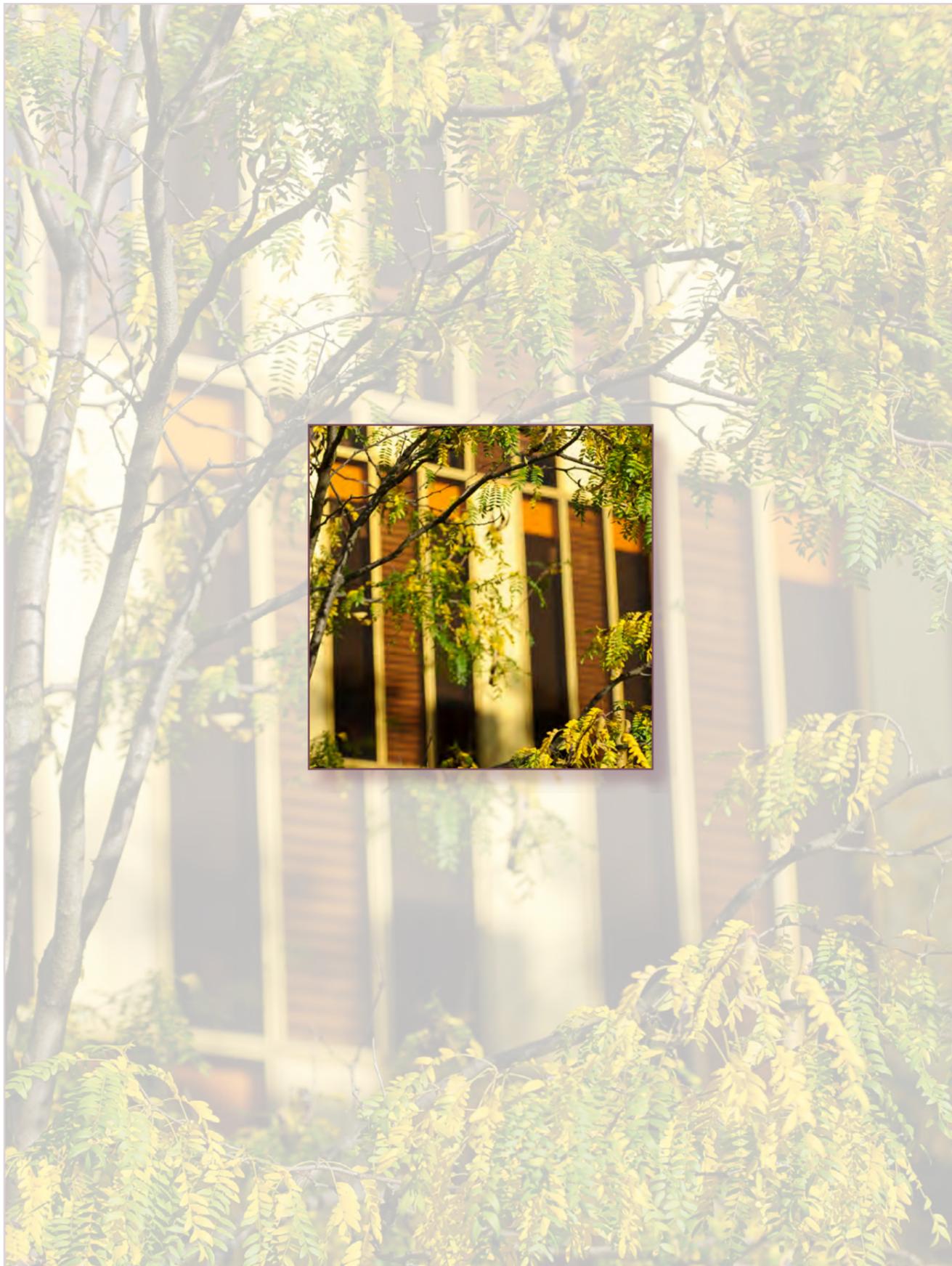
En effet :

- 6 communes sont sorties du périmètre SRU du fait des évolutions de la loi ÉLAN ;
- 3 communes ont fusionné ;
- 23 communes ont atteint leurs objectifs de manière anticipée, et 12 d'entre elles ont signé un contrat de mixité sociale.

### Liste des communes carencées au 31 décembre 2019

Dépt	Communes
77	Boissise-le-Roi
77	Conches-sur-Gondoire
77	Ferrières-en-Brie
77	Lésigny
77	Villeparisis
78	Bailly
78	La Celle Saint Cloud *
78	Chatou
78	Chevreuse
78	Flins-sur-Seine
78	Jouars-Pontchartrain *
78	Jouy-en-Josas *
78	Maisons-Laffitte
78	Marly le Roi
78	Neauphle-le-Château
78	Versailles
91	Gometz-le-Chatel
91	Leuville-sur-Orge
91	Morigny-Champigny
91	Soisy-sur-Seine
91	Yerres
92	Bois-Colombes
92	Boulogne-Billancourt
92	La Garenne-Colombes
92	Levallois-Perret
92	Neuilly-sur-Seine
92	Saint-Cloud
92	Ville-d'Avray
93	Neuilly-Plaisance
93	Le Raincy
94	Marolles-en-Brie
94	Noiseau
94	Ormesson-sur-Marne
94	Périgny-sur-Yerres
94	Le Perreux-sur-Marne
94	Saint-Mandé
94	Saint-Maur des Fossés
95	Auvers-sur-Oise
95	Butry-sur-Oise
95	Champagne-sur-Oise
95	Deuil-la-Barre
95	Ezanville
95	Montlignon
95	Le Plessis-Bouchard
95	Saint-Leu-la-Forêt
95	Saint-Prix
95	Taverny

\* Communes sorties de carence début 2020



## 4. Diversification et accessibilité de l'offre

### 4.1 Logements intermédiaires

En 2019, 6 734 logements locatifs intermédiaires (LLI) ont été agréés, soit une augmentation de 40 % par rapport aux agréments 2018. Le produit LLI, créé en 2014, poursuit ainsi sa montée en

puissance avec des niveaux de production particulièrement importants en Seine-Saint-Denis et dans une moindre mesure dans le Val-de-Marne.

Agréments de logements locatifs intermédiaires (LLI) par département

Nombre de LLI agréés par an	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total LLI
Paris	0	429	142	444	295	506	1 816
Seine-et-Marne	0	84	192	275	294	397	1 242
Yvelines	125	458	490	491	804	582	2 950
Essonne	18	357	253	420	538	568	2 154
Hauts-de-Seine	110	66	681	782	794	741	3 174
Seine-Saint-Denis	34	467	764	934	852	2 130	5 181
Val-de-Marne	0	277	634	399	609	1 028	2 947
Val-d'Oise	0	576	320	372	637	782	2 687
<b>Total Résultat</b>	<b>287</b>	<b>2 714</b>	<b>3 476</b>	<b>4 117</b>	<b>4 823</b>	<b>6 734</b>	<b>22 151</b>

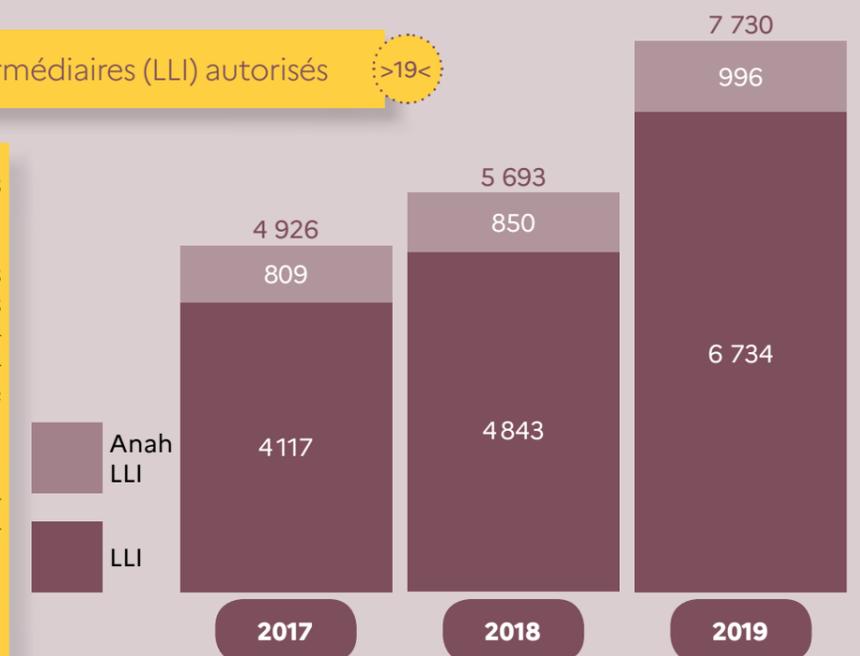
Nombre de logements intermédiaires (LLI) autorisés

>19<

Les logements intermédiaires comprennent les PLI agréés, les conventionnements Anah aux loyers intermédiaires et les logements en investissements locatifs intermédiaires. Les données de la DGFIP sur les investissements locatifs défiscalisés ne sont pas disponibles.

La cible de cet indicateur est la production de 3 000 à 4 000 logements par an, hors investissements défiscalisés (Pinel...).

La cible a donc été atteinte en 2019.



Depuis la mise en place du dispositif, le produit LLI s'est particulièrement développé en petite couronne (51 % hors Paris) et dans les Yvelines (13 %), soit un développement qui semble cohérent avec l'ambition assignée au produit de développer un parc locatif libre dans les territoires les plus en tension, et à proximité des grands pôles d'emplois.

De plus, le LLI permet d'améliorer la fluidité dans le parc social, par les ménages qui peuvent en sortir. Il contribue aussi à la mixité sociale dans les quartiers très fortement dotés en logements sociaux. À ce titre, on peut se féliciter du très bon niveau d'agrément 2019 dans le territoire de la Seine-Saint-Denis.

En 2019, l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (l'ORHH) a livré son premier rapport sur les territoires stratégiques pour le logement intermédiaire.

Le groupe de travail, qui a réuni les membres du CRHH et les deux principaux opérateurs du LLI que sont In'LI et CDC Habitat, a permis d'objectiver l'occupation réelle du parc intermédiaire existant. Les ménages occupant le parc LLI sont ainsi des ménages dont les revenus se situent autour du revenu médian francilien en grande couronne, et entre le revenu médian et le 7<sup>e</sup> décile de revenu en petite couronne.

Le rapport du groupe de travail propose aux collectivités une série d'indicateurs permettant de juger de l'opportunité de développer un segment intermédiaire sur leur territoire, et estime le nombre de ménages dont les revenus pourraient correspondre.

La méthode pourra être déclinée par les collectivités, notamment dans le cadre de leurs programmes locaux de l'habitat.

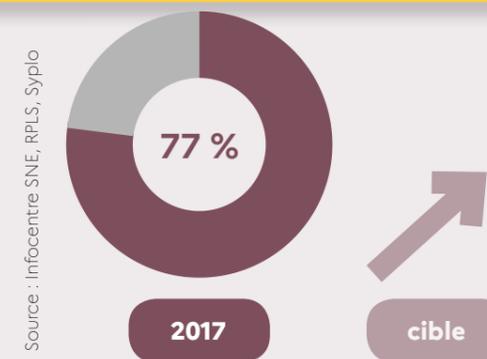


## 4.2 Logements très sociaux

La DRIHL cherche à développer les logements très sociaux, notamment les PLAI-adaptés et les résidences sociales.

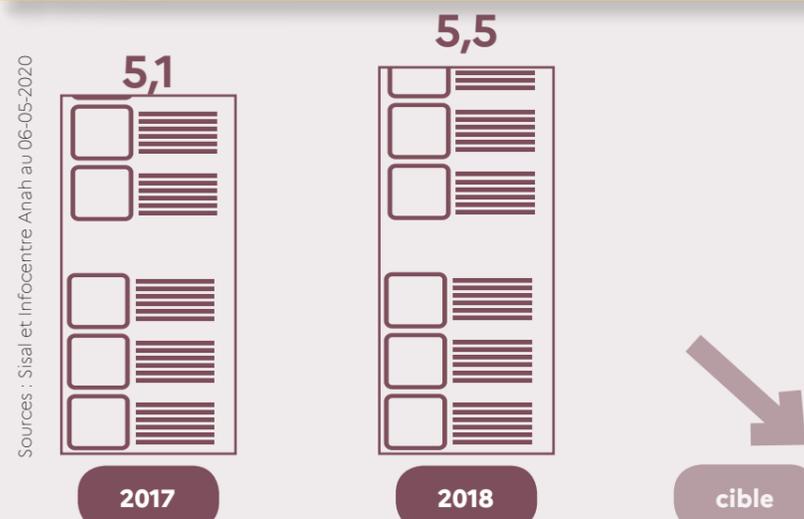
Ces produits à destination des ménages du premier quartile sont particulièrement nécessaires dans une région où la pression sur le parc financièrement accessible aux ménages du premier quartile de ressources demeure élevée.

### Part du parc social financièrement accessible aux ménages du premier quartile de ressources



Part du parc social financièrement accessible aux ménages du premier quartile de ressources, en dehors des QPV et des ex ZUS dans les communes soumises à la loi EC.

### Pression sur le parc financièrement accessible aux ménages du premier quartile de ressources



Nombre de demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de ressources d'une année donnée / nombre de logements sociaux accessibles remis en location chaque année en moyenne entre 2012 et 2017, en dehors des QPV et des ex-ZUS, dans les communes soumises à la loi EC.

## Le PLAI-adapté

Le PLAI-adapté a été créé en 2013 pour répondre au besoin croissant émanant des ménages fragiles rencontrant à la fois des difficultés économiques et des difficultés sociales.

La nécessité de poursuivre le développement de ce produit a été confirmée dans le Plan 2018-2022 pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

Une subvention spécifique PLAI-adapté est accordée en complément de la subvention accordée aux PLAI classiques. En 2019, les forfaits applicables en Île-de-France, étaient :

- 18 630 € pour une opération de 1 à 3 logements ;
- 13 980 € pour une opération de 4 à 8 logements ;
- 7 480 € pour une opération comprenant plus de 8 logements.

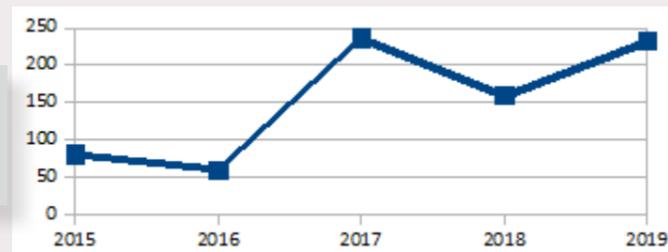
Le montant moyen versé en 2019 au titre de la subvention spécifique PLAI-adapté s'élève à 10 650 € par logement.

232 logements PLAI-adaptés ont été agréés en 2019 soit un dépassement de 33 % de l'objectif initial fixé par le FNAP qui était de 174 logements. Depuis la création du PLAI-adapté en 2013, ce produit de financement affiche un intérêt croissant, confirmé en 2019.

### Agréments 2019 de PLAI-adaptés

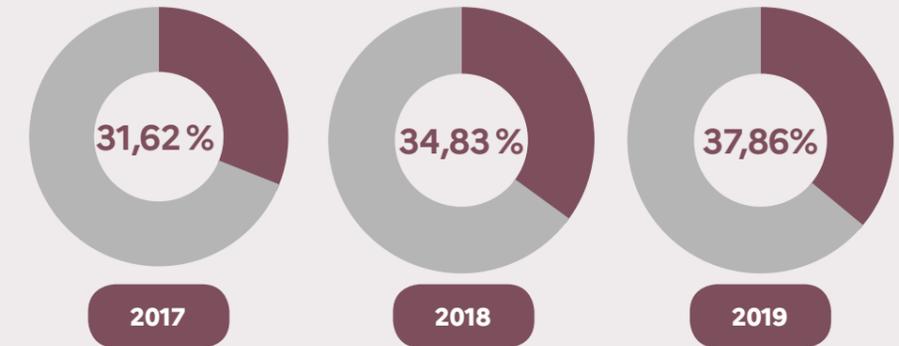
	Nombre de logements		
	Objectifs	Résultats 2019	% d'atteinte
75	32	67	209 %
77	0	10	
78	4	3	75 %
91	50	85	170 %
92	0	0	
93	20	33	165 %
94	38	6	16 %
95	30	28	93 %
Total	174	232	133 %

Évolution au cours des 5 dernières années du nombre d'agrément délivrés en PLAI-adapté



## Part de PLAI financés en structure collective

>16<



Source : Sisal

Rapport entre le nombre de logements financés en PLAI dans les structures collectives (logements foyers, résidences sociales) et le total de logements agréés en PLAI

La cible de cet indicateur est de ne pas dépasser 50 % pour que la part des logements familiaux reste supérieure à celle des structures collectives. La cible est donc atteinte en 2019, bien que l'on constate une tendance à la hausse.

## Les logements foyers et résidences sociales

### Logements foyers - résidences sociales : agréments 2019

Types	Places	
Logements foyers pour personnes âgées	255	
Logements foyers pour personnes handicapées	92	
Résidences sociales	3 396	
Foyers de jeunes travailleurs	411	
Pensions de famille	279	
Pensions de famille hors résidence accueil	201	
Résidences d'accueil	78	
Résidences sociales généralistes	2 706	
Autres publics spécifiques	728	
Publics issus de FTM	1 978	
Total général	3 743	

Pour les pensions de famille et résidences sociales, en 2019, le montant de la subvention spécifique s'élevait à 7 480 € quel que soit le nombre de logements.

En 2018, 3 296 places avaient été agréées.

## 4.3 Offre privée à vocation sociale

Pour préserver la vocation sociale d'une part du parc locatif privé, les outils permettant de conventionner des logements du parc privé en faveur des ménages les plus modestes (revenus sous les plafonds PLUS ou PLAI) doivent être soutenus et consolidés, tels que les conventionnements Anah et les dispositifs d'intermédiation locative.

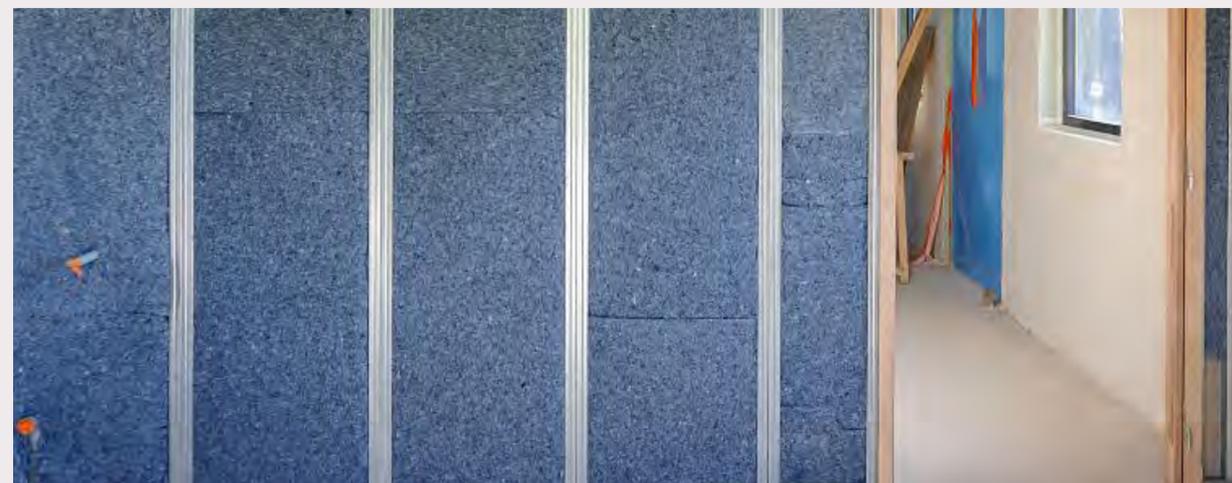
### Les subventions engagées par l'Anah au titre des logements conventionnés avec travaux

Les objectifs fixés par l'Anah en 2019 (165 logements subventionnés contre 345 en 2018) pour les propriétaires bailleurs ont été réalisés à 75 % avec 124 logements pour un montant total de subventions engagées de près de 1,5 M€. En 2018, le taux de réalisation était de 51 % avec un montant de subvention de 2 M€.

37 logements ont bénéficié d'une aide d'un montant total de 749 451 € au titre de l'habitat indigne et très dégradé et 87 logements au titre de la rénovation énergétique pour un montant total de 810 664€.

	Logements subventionnés	Subvention
<b>Propriétaires bailleurs (total)</b>	<b>124*</b>	<b>1 560 115 €</b>
Indignes, très et moyennement dégradés	37	749 451 €
Énergie	87	810 664 €

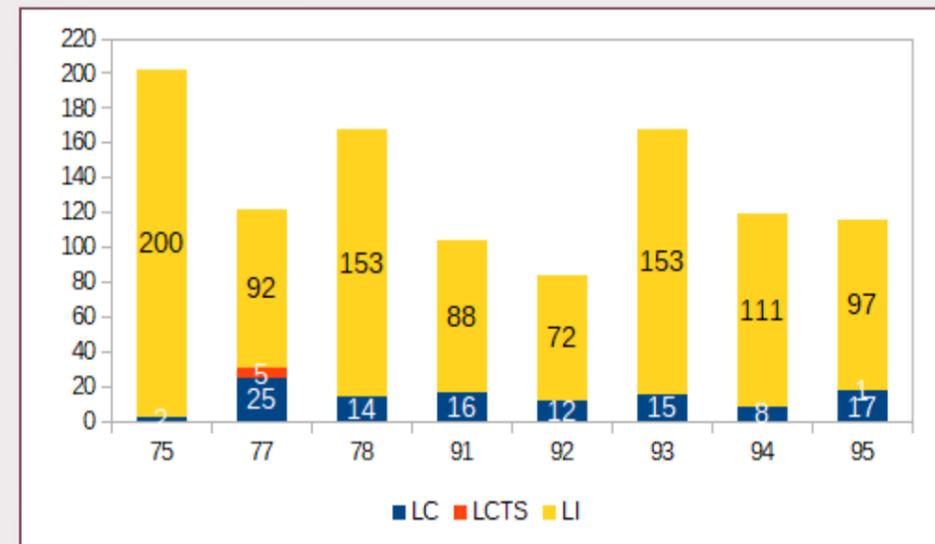
\*Logements pour lesquels des travaux ont été engagés en 2019. Ces logements ne sont donc pas encore occupés et ne font pas (sauf si les travaux ont été terminés dans l'année de l'engagement et que le bail a été signé) encore partie des 1 081 logements conventionnés en 2019 (cf. page ci-contre).



## Les logements conventionnés par l'Anah ayant pris effet en 2019

1 081 logements conventionnés par l'Anah ont pris effet en 2019 : le locataire a signé le bail et a emménagé. Cela représente 51 logements supplémentaires par rapport à 2018. Ils se répartissent en 109 logements conventionnés à loyer social (LC), 6 à loyer très social (LCTS) et 966 à loyer intermédiaire (LI).

Le conventionnement à loyer intermédiaire représente 89 % des conventionnements Anah. 53 % des logements conventionnés sont situés à Paris et en petite couronne, de même que 55 % des logements à loyer intermédiaire. En revanche les logements à loyer social et très social sont situés à 68 % en grande couronne.



Répartition des conventionnements (avec et sans travaux) par statut locatif en 2019

Parmi ces 1 081 logements, 47 ont fait l'objet d'un conventionnement avec travaux. On observe que les propriétaires bailleurs effectuant des travaux pour la mise en location de leur bien vont s'orienter vers un conventionnement à loyer intermédiaire pour 63 %.

C'est principalement pour les logements en grande couronne que les conventions avec travaux pour les loyers social (LC) et très social (LCTS) sont conclues. La part correspondant aux loyers social et très social en grande couronne représente 59 % des conventionnements avec travaux de toute l'Île-de-France.

Département	LC	LCTS	LI	Total
75			7	7
77	2	5	4	11
78	3		7	10
91	3			3
92			2	2
93			1	1
94	3		6	9
95	1		3	4
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>47</b>

Conventionnement avec travaux

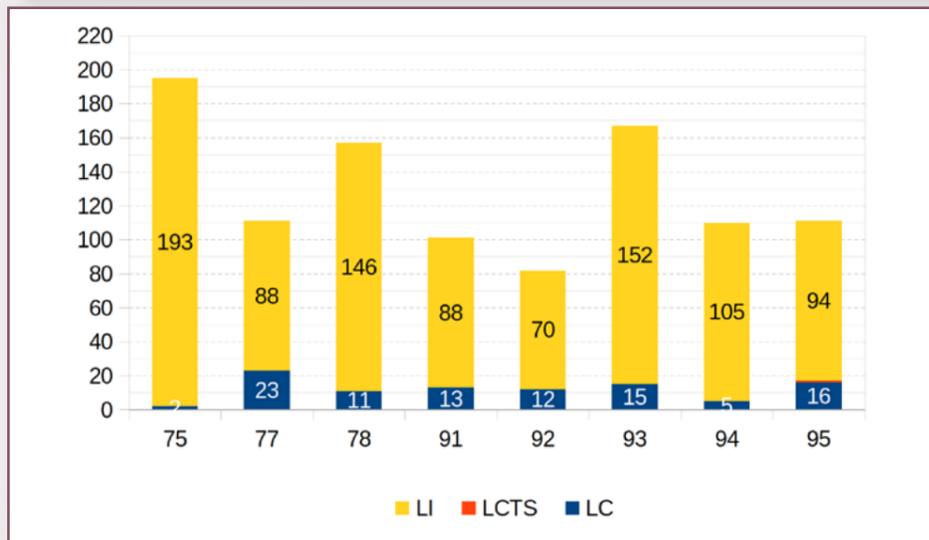
LC : logement conventionné  
LCTS : logement conventionné très social  
LI : logement conventionné à loyer intermédiaire

## 4.4 Logements jeunes et logements étudiants

1 034 logements ont été conventionnés sans travaux. Les logements conventionnés à loyer social et très social représentent seulement 9 % de ces conventionnements. Les propriétaires bailleurs s'orientent principalement vers du conventionnement à loyer intermédiaire dans le

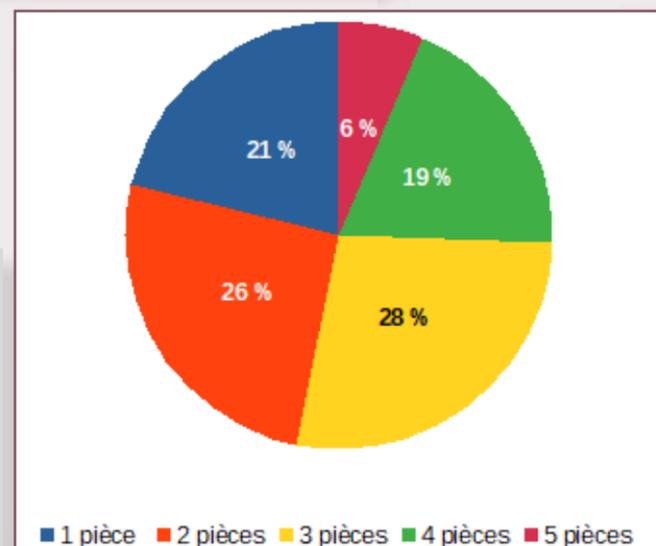
cadre d'un conventionnement sans travaux. C'est en grande couronne que se trouvent la majorité des logements conventionnés sans travaux en LC et LCTS, ils représentent 64 % des conventionnements sans travaux.

Répartition des conventionnements sans travaux par statut locatif en 2019



Près des 3/4 des logements conventionnés avec travaux en Île-de-France sont des studios, 1 pièce ou 2 pièces.

Répartition par typologie des logements conventionnés avec travaux en 2019



### Agréments de logements étudiants

Les logements « étudiants » sont des logements ordinaires autonomes éligibles à l'APL.

La circulaire du 30/12/2003 préconise que les nouvelles opérations de construction destinées à loger des étudiants soient exclusivement financées en PLS. Toutefois, la convention entre l'État et la région Île-de-France relative au financement du logement des jeunes et des étudiants, renouvelée en septembre 2018 pour la période 2018-2021, autorise également le financement de logement étudiants en PLUS.

Dans le cadre du plan national (2018- 2022) « 60 000 logements étudiants » ayant succédé au « plan 40 000 logements » de la période précédente (2013-2017), le conseil d'administration du FNAP du 08/03/19 a fixé pour 2019, des sous-objectifs en logements locatifs sociaux (LLS) dédiés aux étudiants :

- 10 000 au niveau national
- et 4 833 pour la région Île-de-France.

En 2019, 2 077 logements ordinaires étudiants ont agréés en Île-de-France, soit 43 % de l'objectif fixé. 4 550 logements ont été livrés. 67 % de la production 2019 a été financée en PLS et 33% en PLUS. Cette proportion de PLUS est inférieure aux préconisations de la convention État-Région précitée.

À noter, au cours de la période 2014-2017, une production moyenne annuelle de 4 000 logements étudiants a été atteinte

Répartition 2019 des agréments de logements étudiants par département et par produit

	PLUS	PLS	Total
75	230	134	364
77	213	130	343
78	0	147	147
91	0	0	0
92	105	311	416
93	131	132	263
94	0	407	407
95	0	137	137
<b>Total Île-de-France</b>	<b>679</b>	<b>1 398</b>	<b>2 077</b>

Nombre de logements étudiants agréés en Île-de-France entre 2014 et 2019

Année	Total Île-de-France
2014	3 068
2015	5 099
2016	4 117
2017	3 855
2018	2 060
2019	2 077

## 4.5 Encadrement des loyers

### Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers mis en place en 2019 à Paris

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN) a instauré un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, pour une durée de 5 ans.

À la demande de la collectivité parisienne, sur la base du décret du 12 avril 2019 fixant le périmètre de l'expérimentation au territoire de la ville de Paris, le préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, a fixé pour une durée d'un an, par arrêté du 28 mai 2019, les loyers de référence, les loyers de référence majorés, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Le loyer de base d'un contrat de bail signé à partir de cette date ne doit pas dépasser, hors complément de loyer éventuel, la limite du loyer de référence majoré tel que défini par l'arrêté préfectoral.

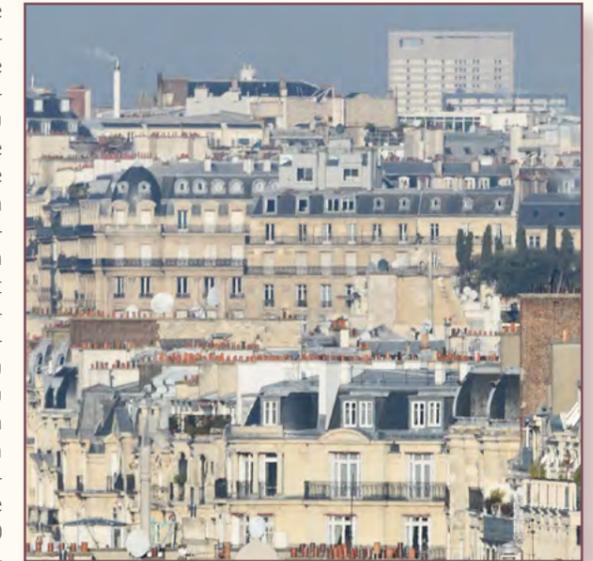
Le dispositif s'applique dès la première mise en location d'un logement nu ou meublé ou sa relocation.

Un comité technique de suivi de l'expérimentation associant la DRIHL / UD 75 et la ville de Paris s'est mis en place.

La loi ÉLAN reprend les principes du précédent dispositif d'encadrement des loyers issu de la loi ALUR, en instaurant un nouveau moyen

coercitif d'amende administrative. Celle-ci peut être infligée au bailleur ne respectant pas la limite du loyer de référence majoré, après une première mise en demeure lui demandant de mettre en conformité le bail et rembourser au locataire les loyers trop perçus. Le décret du 13 mai 2019 est venu préciser la mise en œuvre de ce moyen coercitif. Le montant de l'amende peut atteindre 5 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. La sanction, éventuellement décidée par l'administration, ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution du loyer devant le juge.

Un site dédié (cf. ci-dessous) de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL Paris) permet à tout locataire ou futur locataire d'effectuer des simulations et de s'informer sur le dispositif.



La DRIHL Paris reçoit les signalements des locataires, au vu des baux signés, adressés soit par courrier soit par courriel ([encadrementdesloyers-paris@developpement-durable.gouv.fr](mailto:encadrementdesloyers-paris@developpement-durable.gouv.fr)).

### Le plan régional de mobilisation en faveur de production des logements jeunes et étudiants

Michel Cadot, préfet de la région Île-de-France, a réuni le 29 novembre 2019 les acteurs franciliens du logement étudiant et jeune afin de les mobiliser autour de la reprise d'une dynamique de production, qui à ce jour n'est pas à la hauteur des enjeux.

Cette réunion a été l'occasion de poser les bases d'un plan régional d'action et d'identifier les axes de travail à approfondir afin de lever les blocages à la sortie des opérations, sur les plans opérationnels, financiers et juridiques.

Des groupes de travail thématiques ont été mis en place sur cette base, dont les conclusions seront restituées en plénière et permettront de finaliser avec les acteurs le plan d'action francilien pour la relance de la production des logements jeunes et étudiants.

Les 6 axes de travail sont les suivants :

- géographie préférentielle ;
- conditions d'agrément des opérations ;
- adéquation des produits disponibles à la demande et aux besoins ;
- mise en œuvre ds nouveaux produits / leviers / modalités de financement ;
- parcours résidentiels ;
- mobilisation du foncier.

Les résultats sont attendus fin 2020.





## 5. Hébergement et logements adaptés

### 5.1 Synthèse régionale

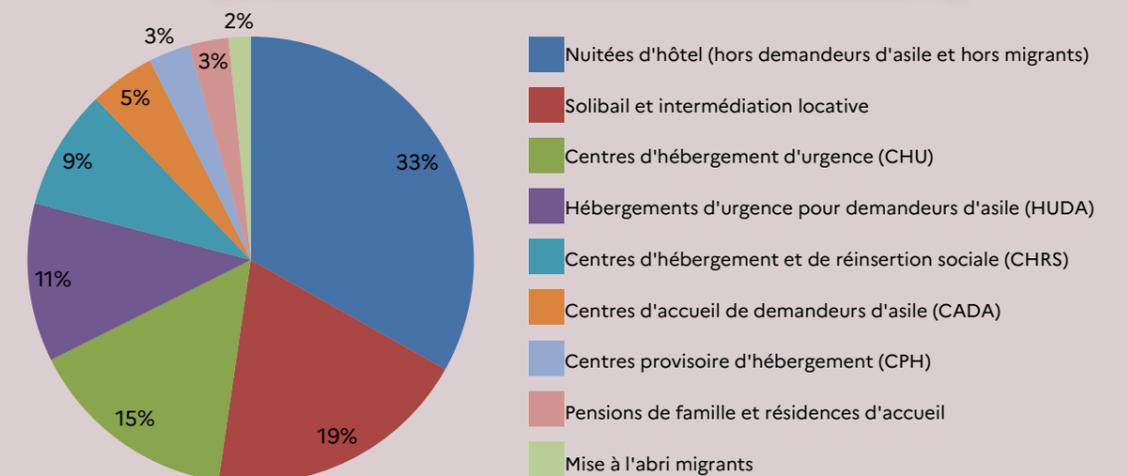
L'État consacre toujours plus de moyens pour héberger les plus démunis dans la Région.

En 2019, 120 000 places d'hébergement étaient ouvertes tous les jours en Île-de-France (chiffre en hausse de 26,3 % depuis 2016).

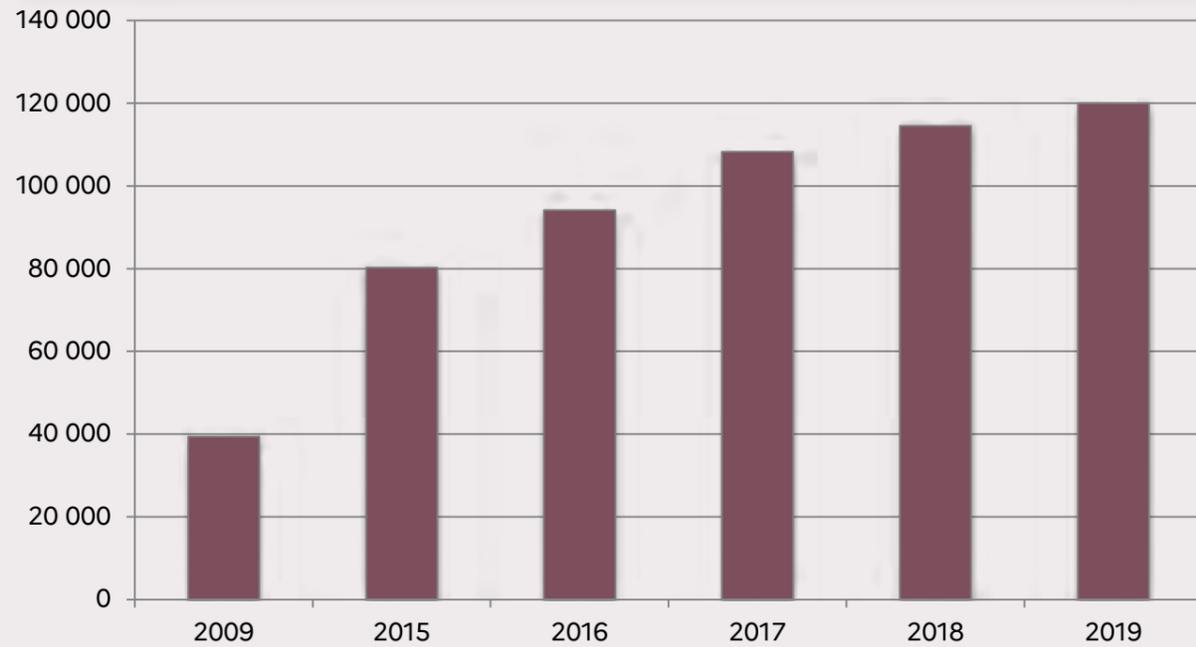
Pendant la période hivernale, l'État a renforcé son dispositif de protection des personnes sans-abri en ouvrant des places d'hébergement d'urgence

supplémentaires (7 000 places mobilisables dans le cadre du plan hiver) et en allouant davantage de moyens au repérage et à l'accompagnement des plus démunis. Ce parc de places d'hébergement d'urgence supplémentaire est quasi exclusivement financé par l'État avec le concours de certaines collectivités.

Le dispositif d'hébergement et d'insertion en Île-de-France au 31 décembre 2019 : répartition des 120 000 places



### Évolution du nombre de places dans le dispositif d'hébergement et d'insertion entre 2009 et 2019

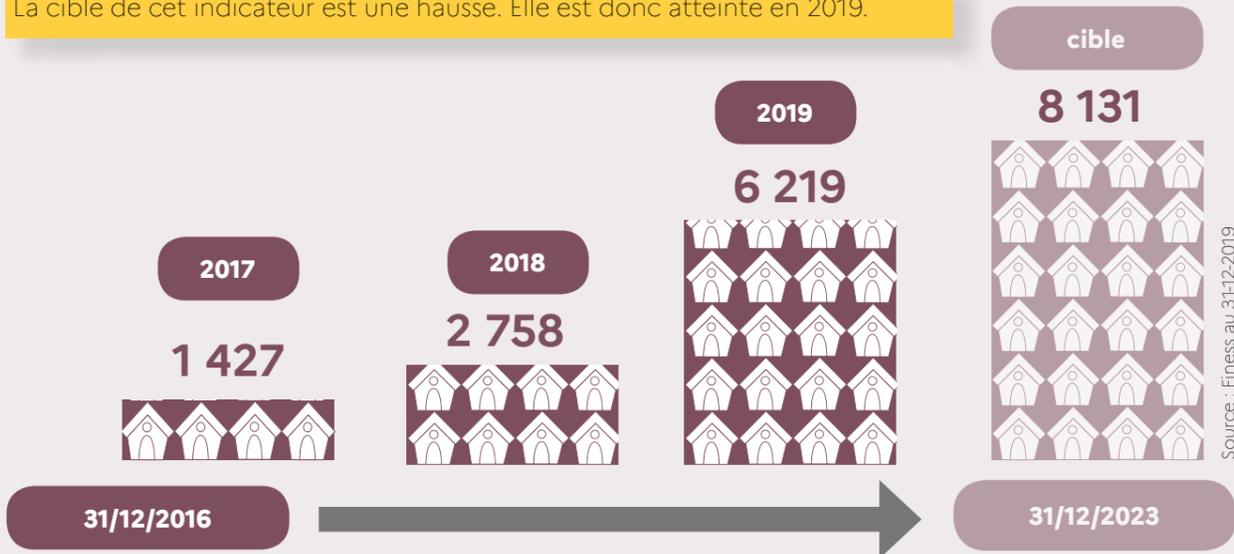


### Places d'hébergement\* ouvertes dans les EPCI ayant un déficit\*\* à combler

\* Les places d'hébergement incluent les places d'hôtel de droit commun et pour demandeurs d'asile ainsi que les places d'hébergement pérennes (CHU, CHRS, HUDA, HUAS, CADA et CPH)

\*\* Déficit au regard des objectifs fixés dans le SRHH

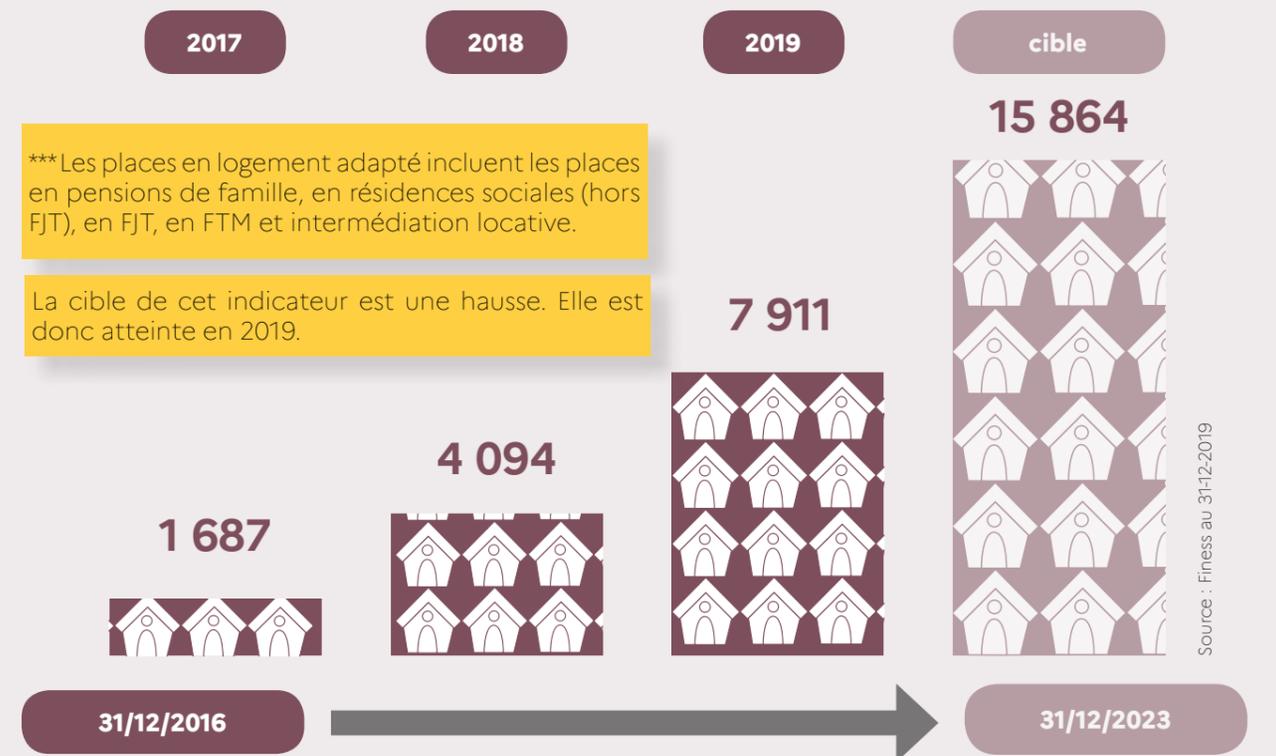
La cible de cet indicateur est une hausse. Elle est donc atteinte en 2019.



### Nombre d'EPCI ayant un déficit en places d'hébergement à combler

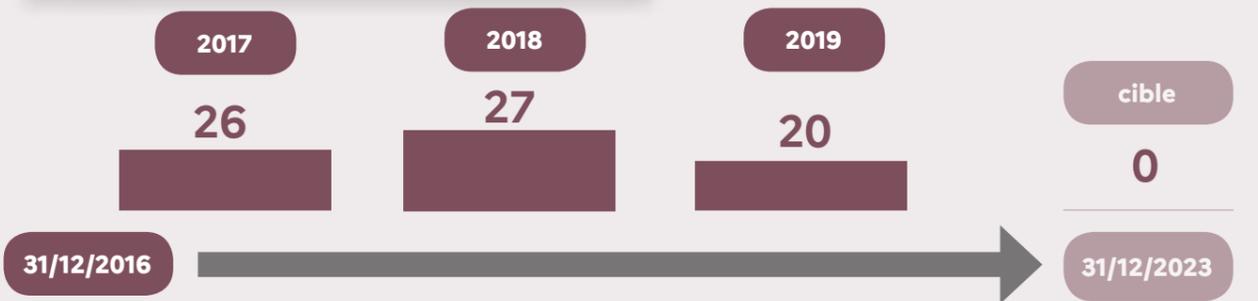


### Places d'hébergement et de logement adapté\*\*\* dans les EPCI ayant un déficit à combler



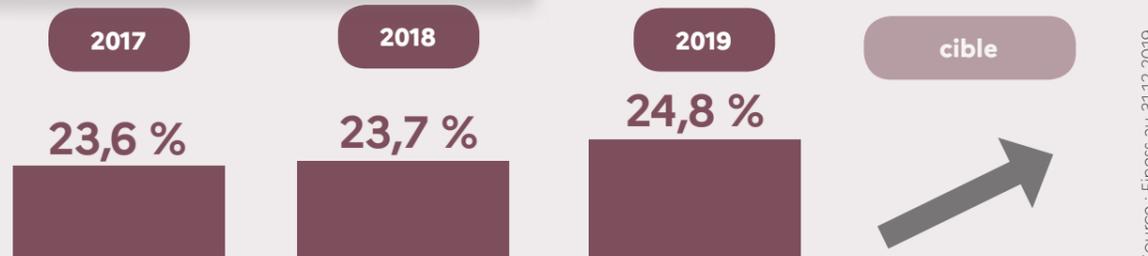
### Nombre d'EPCI ayant un déficit en places d'hébergement et de logement adapté à combler >23<

La cible de cet indicateur est une baisse. Elle est donc atteinte en 2019.



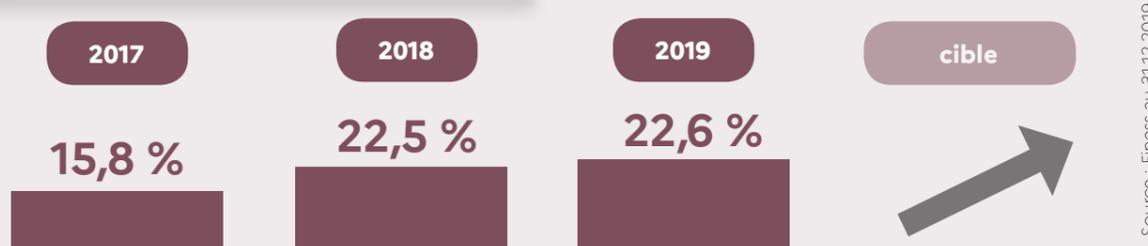
### Part des places d'hébergement ouvertes depuis l'adoption du SRHH dans les communes en déficit >22<

La cible de cet indicateur est une hausse. Elle est donc atteinte en 2019.



### Part des places d'hébergement et de logement adapté ouvertes depuis l'adoption du SRHH dans les communes en déficit >24<

La cible de cet indicateur est une hausse. Elle est donc atteinte en 2019.



## Mieux rééquilibrer l'offre d'hébergement

De manière générale, l'enjeu identifié dans le SRHH est bien de réduire progressivement le recours aux formes d'hébergement d'urgence et de réorienter les moyens vers l'hébergement stable ainsi que le logement adapté.

Les moyens dédiés à l'hébergement hôtelier sont ainsi à rediriger vers des réponses plus structurelles, favorisant une véritable prise en charge des personnes.

Le développement des structures d'hébergement (CHRS, CHU, CPH et CADA) doit se faire en priorité sur les territoires aujourd'hui peu équipés ; le recours aux nuitées hôtelières devant rester exceptionnel et de courte durée.

Le SRHH est particulièrement attaché au rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de logements adaptés, offre aujourd'hui toujours concentrée. Ce rééquilibrage doit se faire en étant attentif aux besoins des personnes et aux nécessaires efforts de solidarité entre les territoires.

Pour poursuivre les efforts engagés de régulation de l'urgence, le SRHH recommande de prolonger les dynamiques déjà lancées :

- la création d'alternatives à l'hôtel ;
- le développement de pensions de famille à destination des grands exclus.

Le SRHH pose par ailleurs un objectif de 10 000 places supplémentaires d'ici 2022. Il s'agira de promouvoir des projets de résidences sociales polyvalentes, basés sur la mixité des publics et des typologies plus diversifiées des logements.

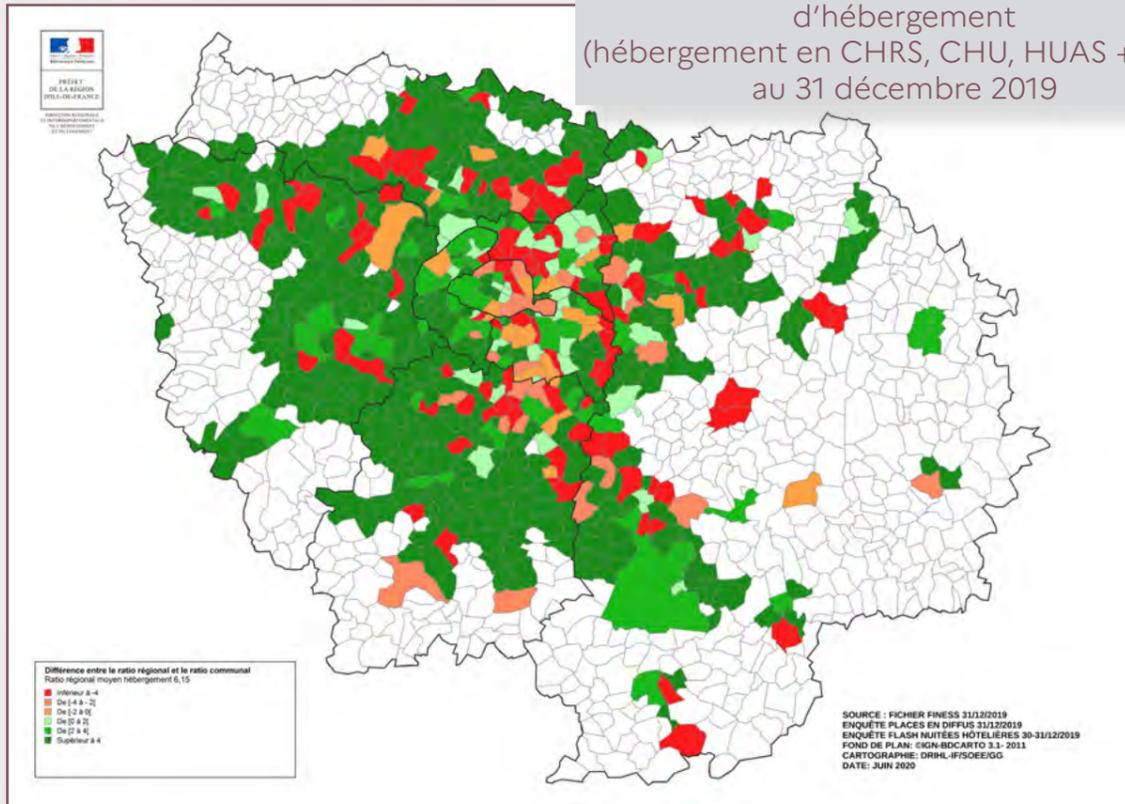
Cet objectif s'accompagne d'une volonté de doubler les sorties vers le logement social en vue d'améliorer la fluidité, d'une augmentation annuelle globale de 2 à 5% du nombre de logements financés en PLAI – en résidences sociales et en logements familiaux – et du développement de l'intermédiation locative.

Enfin, le SRHH rappelle que le développement d'une offre de logements dans les grands territoires de projets doit également être adapté aux populations modestes et fragiles, et notamment à proximité des zones de dessertes et des polarités de services. Une programmation foncière et immobilière fine doit faciliter l'accès aux opérateurs sociaux pour permettre l'émergence de logements spécifiques sur ces territoires.

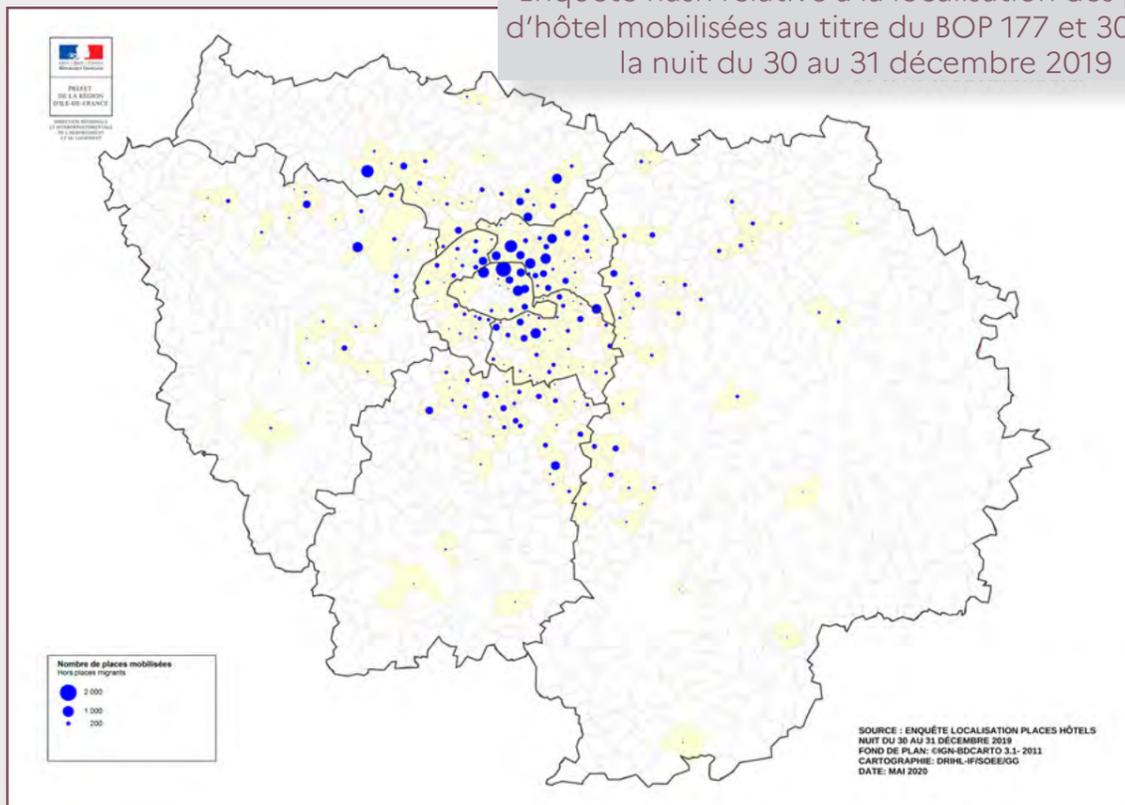
Chaque année, la DRIHL réalise une analyse de la localisation des offres d'hébergement en Île-de-France. Cette analyse s'appuie sur l'implantation géographique des centres d'hébergement (CHU, CHRS, CADA, CPH) tel que référencée dans le fichier FINISS au 1er janvier et précisée par une enquête sur la localisation à la commune des places situées dans le diffus ainsi que sur les nuitées hôtelières financées par l'État.

Au cours de l'enquête « Une nuit donnée », un focus est également réalisé sur la localisation des nuitées hôtelières. Cette enquête a été réalisée dans la nuit du 30 au 31 décembre 2019 (cf. carte page suivante).

Déséquilibre territorial de l'offre d'hébergement (hébergement en CHR, CHU, HUAS + hôtel) au 31 décembre 2019



Enquête flash relative à la localisation des places d'hôtel mobilisées au titre du BOP 177 et 303 pour la nuit du 30 au 31 décembre 2019



FOCUS

L'hébergement d'urgence en hiver

Au-delà des 118 000 places d'hébergement ouvertes chaque nuit par l'État en Île-de-France, des capacités supplémentaires sont mobilisées chaque hiver pour faire face aux situations d'urgence.

Les services d'État ont renouvelé pour la deuxième année consécutive l'organisation au cours de l'été d'un appel à candidature avec pour objectifs :

- d'anticiper la campagne hivernale en posant le cadre le plus en amont possible
- d'encourager les associations à prospecter des sites potentiellement mobilisables et à négocier les conditions de mise à disposition ;
- d'harmoniser les prestations attendues dans les centres hivernaux sur l'ensemble du territoire régional ;
- de déterminer des objectifs de coûts à la place, dans le cadre plus global d'une convergence attendue des tarifs dans le secteur de l'hébergement d'urgence.

Cet appel à candidature a permis d'identifier, avant le début de la campagne hivernale, 1 892 places mobilisables (dont 55 places grand froid).

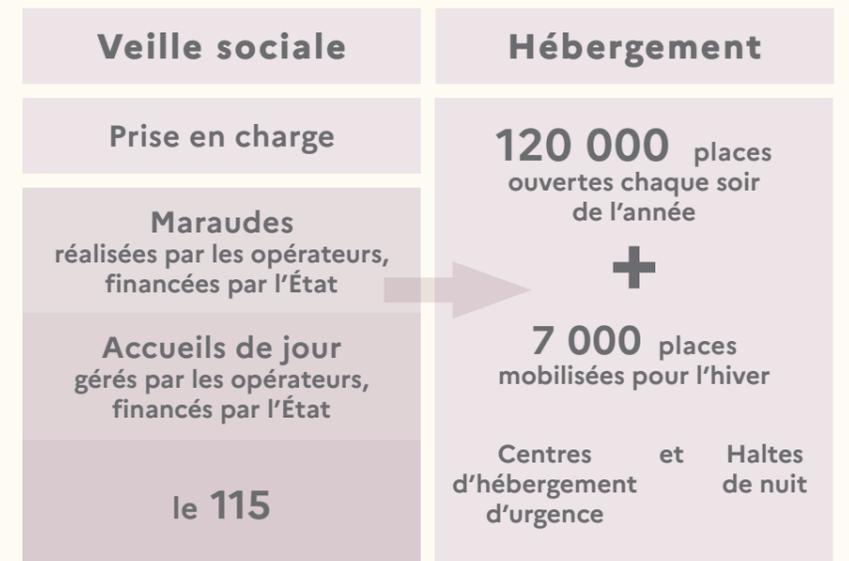
Le pic de mobilisation a été atteint le 11 mars 2020 avec 5 034 places ouvertes en Île-de-France dont 2 613 places familles. Une gestion coordonnée et progressive de l'ouverture des places au niveau régional a facilité la mise à disposition de nouvelles places tout au long de l'hiver et a permis d'équilibrer l'effort entre les départements.

En outre, un dispositif de haltes de nuit est déployé à Paris pour faire face aux demandes d'hébergement surve-

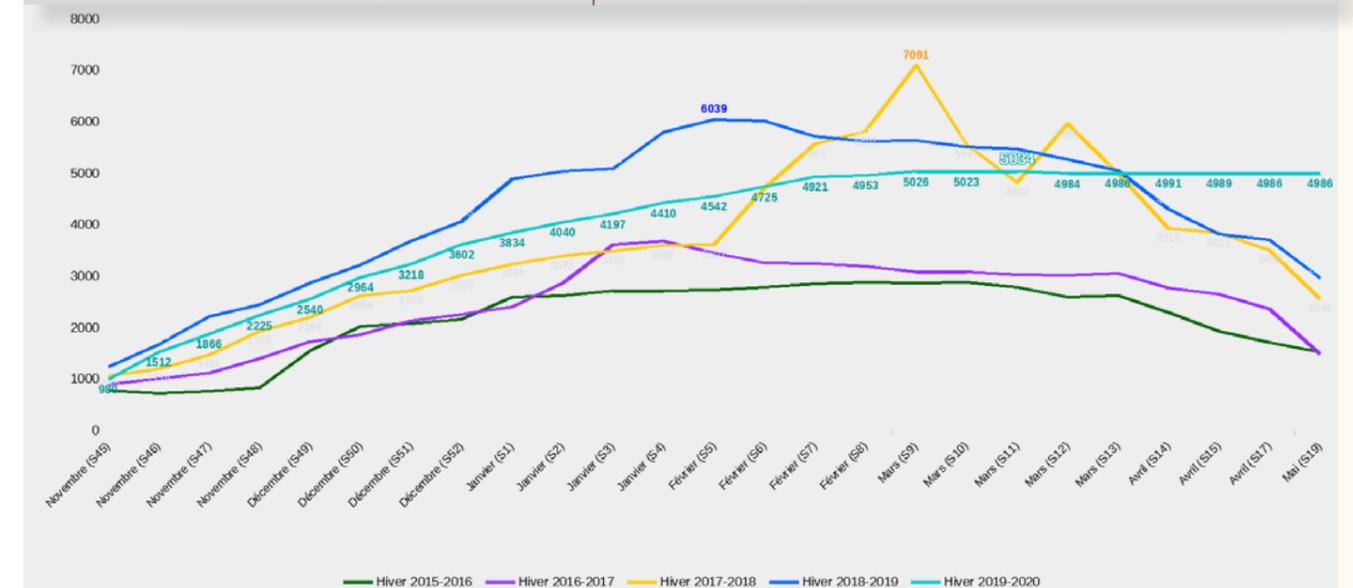
nant pendant la nuit.

Comme chaque hiver, cette mobilisation de places supplémentaires se double d'un renfort des 115, des accueils de jour et des maraudes. De plus, cette mobilisation permet d'accueillir des publics qui n'ont pas recours au dispositif d'hébergement le reste de l'année et de reconstruire un lien d'accompagnement social avec eux.

7 474 places mobilisables



Dispositif hivernal 2015-2020  
Évolution des capacités hivernales mobilisées



## La veille sociale en Île-de-France

Le dispositif de veille sociale est chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services adaptés à leurs besoins. Selon l'article L.345-2-1 du code de l'action sociale et des familles, « en Île-de-France, un dispositif unique de veille sociale est mis en place à la demande et sous l'autorité du représentant de l'État dans la région ».

La veille sociale repose sur plusieurs services dont les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), consacrés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui assurent la gestion ou la coordination : les plate-formes téléphoniques 115 (une par département), des accueils de jour, des équipes mobiles, des maraudes. Ces dispositifs sont renforcés pendant la période hivernale.

Inscrite dans le code de l'action sociale et des familles, la création en 2010 d'une veille sociale unique en Île-de-France sous l'autorité du représentant de l'État dans la région a mis à jour le besoin de données cohérentes et suivies qui permettent l'observation sociale sur le territoire francilien à différentes échelles.

En Île-de-France où les problématiques liées à l'hébergement se posent avec acuité, il est stratégique tant pour l'État que pour l'ensemble de ses partenaires de disposer d'une information objective, incontestable et partagée relative à la situation et aux parcours des personnes à la rue ou hébergées jusqu'à l'obtention d'un logement mais également à l'offre d'hébergement, de logement adapté et de logement ordinaire ainsi qu'aux conditions d'accessibilité à cette offre.

Les SIAO ont dans leur mission le suivi du parcours des personnes ou familles prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation et contribuent à l'identification des personnes en demande d'un logement si besoin avec un accompagnement social.

Chacun des deux SIAO insertion et SIAO urgence de chaque département francilien ont fusionné dans un SIAO départemental unique.

À Paris, cette fusion des SIAO insertion et ISIAO urgence a eu lieu courant 2019. Le Samusocial de Paris est désormais l'unique porteur du SIAO 75.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le module insertion du système d'information des SIAO (SI SIAO) est déployé sur les huit départements franciliens. La quasi-totalité du parc d'hébergement et la majorité des prescripteurs des SIAO sont aujourd'hui utilisateurs du SI SIAO en Île-de-France et le déploiement est avancé auprès des opérateurs de logement adapté.

La DRIHL a par ailleurs mis en place des groupes de travail associant les SIAO et les services de l'État afin de contribuer à l'harmonisation des pratiques d'utilisation ainsi qu'aux réflexions nationales sur l'évolution de l'outil.

Concernant le module 115 du SI SIAO, son déploiement en Île-de-France revêt un enjeu majeur, notamment au regard de la diversité des outils actuellement utilisés dans la gestion de l'activité des 115, du volume d'appels, de demandes de mise à l'abri et de nuitées hôtelières gérées, et du caractère fortement interdépartemental des questions d'hébergement dans la région. Le déploiement est aujourd'hui effectif dans 7 départements sur 8.

Le SIAO 75 est engagé dans un travail de bascule progressif sur le module 115 du SISIAO en 2020.

## Publics spécifiques

Pour certains publics, l'accueil, l'orientation, l'hébergement mais aussi l'accompagnement nécessitent une adaptation au plus près des modalités de prise en charge.

### Les femmes victimes de violence

La protection des femmes victimes de violences passe notamment par une offre d'hébergement permettant une mise à l'abri et le début d'un processus de reconstruction.

Suite à l'effort soutenu de la part de la DRIHL en termes de création de places, **près de 1 853 places dédiées à l'hébergement des femmes victimes de violences sont recensées en 2019 dont 25 % sur Paris**. Ce parc dédié est composé de 83 % de places en hébergement généraliste et 17 % en logement adapté. Par ailleurs, des protocoles sont établis au niveau départemental, afin d'articuler les actions des SIAO avec celles des associations spécialisées dans la prise en charge des femmes victimes de violences, ainsi que celles agréées à la mise en œuvre des parcours de sortie de prostitution. Dans le cadre de l'appel à projet national lancé suite au Grenelle, 130 places supplémentaires dédiées aux femmes victimes de violences conjugales ouvriront en 2020 en Île-de-France.

Dans leurs missions quotidiennes, les écoutants des 115, les intervenants des SIAO et les professionnels accompagnant les personnes hébergées à l'hôtel, en structure et en logement adapté font face à des situations de violences conjugales pour lesquelles ils expriment le besoin d'une formation spécifique. Ainsi, la DRIHL a poursuivi, en 2019, le financement de sessions de formation réalisées par la Fédération Nationale Solidarité Femmes

(FNSF), pour améliorer le repérage, l'orientation et l'accompagnement social des femmes victimes de violence prises en charge dans le dispositif accueil, hébergement et insertion (AHI).

Enfin, la DRIHL soutient depuis 2017 une expérimentation portée par l'Union Régionale Solidarité Femmes (URSF) et la Croix-rouge française, visant à mieux accompagner des femmes victimes de violences conjugales hébergées à l'hôtel, en mobilisant l'expertise des associations spécialisées. Le dispositif proposé s'appuie ainsi sur des actions coordonnées entre les travailleurs sociaux de la Croix-rouge et des référentes violences conjugales recrutées au sein des associations membres de l'URSF, ceci afin de garantir le parcours des femmes victimes de violence ainsi que leur sécurité.

Dans le cadre de la réforme de l'accompagnement social des ménages hébergés à l'hôtel, le partenariat entre les plateformes départementales d'accompagnement qui seront créées en 2020 et une association spécialisée dans l'accompagnement des femmes victimes de violences sera soutenu.

1 853  
places  
d'hébergement pour  
les femmes victimes  
de violences



## Les travaux d'actualisation du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR)

L'actualisation du premier schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile d'Île-de-France publié le 30 décembre 2016 intègre désormais pleinement la question des réfugiés et se dénomme donc SRADAR.

Les travaux d'actualisation du schéma régional ont débuté à l'automne 2018 et ont abouti à l'adoption du nouveau schéma courant 2019 après avis d'une commission de concertation composée de représentants des collectivités territoriales, des services départementaux de l'éducation nationale, de gestionnaires de lieux

d'hébergement pour demandeurs d'asile et d'associations de défense des droits des demandeurs d'asile.

Ce nouveau schéma doit permettre de rendre plus lisible et plus efficace la politique d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés pour les deux prochaines années.

En conséquence, il traite de cette politique dans ses différents volets :

- l'enregistrement et le traitement des demandes d'asile qui doivent s'effectuer dans les délais légaux ;
- les modalités de suivi, d'accompagnement et d'hébergement

des demandeurs d'asile dans les différentes structures d'hébergement, en ayant un regard particulier sur les cas des demandeurs d'asile vulnérables ;

- les mesures mises en œuvre pour l'éloignement des déboutés, les transferts des personnes sous procédure Dublin ;
- les actions menées pour l'intégration des réfugiés (accès rapide aux droits sociaux, accès à la formation, à l'emploi, accès au logement ou à l'hébergement d'insertion).

## Le dispositif des pensions de famille

**La pension de famille (ex maison relais) constitue une modalité particulière de résidence sociale, s'inscrivant dans une logique d'habitat durable, sans limitation de durée, offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social. Elle est destinée à l'accueil de personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique rend impossible leur accès à un logement ordinaire.**

La résidence accueil est une modalité particulière de pension de famille, s'adressant à des personnes fragilisées socialement et qui présentent en outre des handicaps psychiques.

Ce dispositif en faveur des grands exclus demeure une priorité régionale de l'action de l'État.

Le nouveau plan de relance des pensions de famille, mis en place dans le cadre de la stratégie nationale pour le Logement d'abord, a permis pour l'Île-de-France une revalorisation des objectifs d'ouverture à 4 930 nouvelles places à l'horizon 2022.

Fin 2019, l'Île-de-France compte 4 230 places de pensions de famille et de résidences accueil validées, dont près de 3 440 sont ouvertes et occupées.

Le décalage entre la validation du projet et sa livraison est une constante pour ce type de structure dont l'émergence peut prendre plusieurs années.

### Les personnes sous main de justice

À leur sortie de détention ou dans le cadre de leur placement extérieur, certaines personnes sous main de justice ne disposant pas d'un domicile sont amenées à avoir recours au dispositif d'hébergement. C'est pourquoi le parc d'hébergement francilien comprend près de 560 places dédiées aux personnes sous main de justice.

En fonction des disponibilités et des situations soumises au SIAO, ces personnes peuvent également être orientées sur des places d'hébergement généraliste. Étant donné

le contexte d'hébergement francilien, une coordination rapprochée entre les SPIP et les SIAO est essentielle. Si, aujourd'hui, chaque département dispose d'un fonctionnement spécifique pour l'orientation et l'admission des personnes sur les places d'hébergement dédié, l'objectif est de renforcer les articulations entre les SPIP et les SIAO, en inscrivant celles-ci dans une stratégie interdépartementale pour améliorer l'équilibre territorial en offre d'hébergement ainsi que la continuité des parcours.

### Les demandeurs d'asile et les personnes bénéficiaires de la protection internationale

Depuis l'adoption du premier schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile en décembre 2016, le flux de demandeurs d'asile a continué de croître.

Le parc d'hébergement en Île-de-France s'est structuré avec différents niveaux de prises en charge :

- quatre Accueils de jour (AJ) dédiés aux primo arrivants en situation de rue ont ouvert fin mars 2018 depuis la fermeture du centre de premier accueil (CPA). Trois accueils de jour accueillent les hommes isolés et le quatrième est dédié aux femmes isolées ou aux familles. Ils ont pour mission d'informer et d'orienter les personnes vers l'un des six Centres d'accueil et d'évaluation des situations (CAES), un 6<sup>e</sup> CAES ayant ouvert en 2019 à Paris ;
- six Centres d'accueil et d'évaluation des situations (CAES) représentant 894 places permettent à la fois un hébergement temporaire et d'organiser l'accès au Guichet unique pour demandeur d'asile (GUDA) des personnes souhaitant engager une demande d'asile.
- de l'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) sous forme de centres ou de nuitées hôtelières. À noter la transformation au 1er janvier 2019 des centres d'hébergement d'urgence migrants (CHUM) sous forme d'HUDA et de Centres provisoires d'hébergement (CPH) intégrant ainsi le parc d'hébergement

des demandeurs d'asile et des personnes bénéficiaires d'une protection internationale dans le cadre du dispositif national d'accueil (DNA) piloté par le ministère de l'intérieur et géré par l'OFII. La Coordination de l'Accueil des Familles Demandeuses d'Asile (CAFDA), dispositif hôtelier, constitue par ailleurs le principal dispositif d'hébergement pour les familles demandeuses d'asile.

- des Centres d'Accueil pour demandeurs d'asile (CADA) destinés à accueillir des personnes dont la demande est en procédure normale et les plus vulnérables des personnes en procédure accélérée.

La région francilienne compte approximativement 9 000 personnes bénéficiaires de la protection internationale qui se répartissent entre les centres d'hébergement d'urgence migrants, l'hébergement généraliste et les structures du dispositif national d'accueil. Les actions développées depuis l'adoption du premier schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile ont conduit à la fois à développer l'offre d'hébergement (centres provisoires d'hébergement, hébergement citoyen), à favoriser l'accès au logement ou logement intermédiaire (plateforme DIHAL, hébergement de jeunes réfugiés dans des foyers de jeunes travailleurs) ainsi qu'à faciliter l'intégration des personnes bénéficiaires d'une protection internationale.

## Structuration de l'offre d'hébergement : tarification, contractualisation, enquête nationale des coûts (ENC), qualité

L'année 2019 a été marquée par la poursuite des évolutions importantes introduites en 2018 dans le champ du financement des établissements autorisés émergeant sur le budget opérationnel de programme 177.

Ainsi, pour la deuxième année consécutive, la tarification des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) a été effectuée à partir de tarifs nationaux de référence issus de l'Enquête nationale des coûts 2016 (ENC). Cette enquête qui est renseignée annuellement par les établissements permet de mesurer les prestations rendues aux usagers et de déterminer des « groupes homogènes d'activité et de mission » (GHAM). Par ailleurs, après une baisse de 3,1% en 2018 (5M€), la dotation régionale limitative (DRL) des CHRS a connu une diminution de 1,05 % en 2019.

L'année 2019 a également été marquée par l'application des dispositions relatives à la généralisation des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) aux CHRS prévues par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN). La contractualisation permet d'organiser le dialogue avec les organismes gestionnaires et constitue un outil d'adaptation de l'offre aux besoins des territoires. Une programmation régionale a été adoptée en 2019 et sera actualisée courant 2020, afin de permettre à l'ensemble des gestionnaires franciliens de CHRS de pouvoir bénéficier de cette démarche de contractualisation d'ici le

31 décembre 2022. Pour cette première année de campagne de contractualisation, ce sont 40 CHRS, soit près de 25 % des centres franciliens, qui sont passés sous CPOM.

Parallèlement, la DRIHL en lien avec les DDCCS de grande couronne a défini un socle régional d'indicateurs qualité afin de pouvoir mieux mesurer et valoriser le service rendu à l'utilisateur et a lancé, fin 2019, une enquête auprès des CHRS et des CHU de la région.

Cette enquête va venir compléter l'enquête « durées de séjour » qui a été réalisée en décembre 2018. Cette dernière a permis de documenter les durées d'hébergement des personnes au regard de la situation de leur accompagnement social. À titre d'illustration, on sait désormais que près de la moitié (48 %) des personnes hébergées dans les CHRS franciliens y sont présentes depuis plus de dix-huit mois. Parmi elles, moins d'une personne sur deux (43%) dispose d'une évaluation sociale active auprès du SIAO et plus de sept personnes sur dix (73%) ont une demande de logement social en cours. On constate également que plus d'une personne sur dix (13%), une personne sur cinq à Paris, est hébergée depuis plus de quatre ans en CHRS. En centre d'hébergement d'urgence (CHU), moins d'une personne sur dix (6%) est présente depuis plus de quatre ans.

Ces données témoignent d'une forte pression sur l'hébergement francilien avec des durées de séjour souvent élevées, notamment sur le territoire de petite couronne.



## La domiciliation

La domiciliation permet aux personnes sans domicile stable, en habitat mobile ou précaire, d'avoir une adresse administrative pour faire valoir leurs droits civils, civiques et sociaux. Elle constitue donc un enjeu majeur pour l'accès aux droits.

Annexés aux Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD,) 7 schémas départementaux de domiciliation sont aujourd'hui publiés et en cours de mise en œuvre en Île-de-France.

Dans le cadre du plan d'action mis en place en 2015 pour la domiciliation en Île-de-France, la DRIHL a présenté en décembre 2018 une synthèse régionale des schémas départementaux et des actions mises en œuvre selon trois orientations stratégiques :

- Améliorer la réponse au besoin et la répartition territoriale de l'offre ;
- Harmoniser les pratiques pour améliorer la qualité du service ;
- Promouvoir le dispositif pour en favoriser un meilleur fonctionnement.

119 063 domiciliations en cours de validité

Au 31 décembre 2017, on constatait une activité de domiciliation francilienne importante avec 119 063 domiciliations en cours de validité.

L'offre de domiciliation est néanmoins inégalement répartie sur le territoire dans la mesure où Paris

représente 39% de l'activité et la Seine-Saint-Denis 21%.

Le dispositif de domiciliation francilien est toujours majoritairement porté par le secteur associatif.

Les actions 2019

En 2019, au regard de l'absence de financement dédié dans certains départements ainsi que des enjeux liés à l'effectivité d'accès aux droits des usagers, la DRIHL a engagé les actions suivantes pour outiller et soutenir l'activité de domiciliation :

- Inscription de trois organismes agréés pour participer au lancement du SI Domifa : outil gratuit de gestion de domiciliation porté par l'incubateur des ministères sociaux et piloté par la DRJSCS Auvergne-Rhône-Alpes. (Samu social de Paris, Croix-Rouge et Groupe SOS) ;
- Sollicitation de la DGCS pour modifier les Cerfa d'élection de domicile afin de les adapter à l'activité de domiciliation réalisée par des communes avec arrondissements (Paris) et des Centres intercommunaux d'action sociale. Cette évolution vise à distinguer l'adresse du retrait du courrier de celle d'exercice des droits. Cette demande a été validée par la DGCS et favorablement accueillie par le groupe de travail national. Cette évolution permettra de sécuriser l'accès aux droits des personnes domiciliées et d'éviter le non recours.

## Couverture du territoire en services de domiciliation par les CCAS

Source : enquête de la DRIHL



Cet indicateur est mesuré en nombre de communes dont le CCAS fournit un service de domiciliation au 31 décembre de l'année observée. La cible est 100 %. Or les dernières données disponibles montrent que les zones blanches sont au nombre de 976 au 31/12/2017. En l'absence de données plus récentes, il n'est pas possible de mesurer d'évolution.

## Pilotage du dispositif de distribution d'aide alimentaire

Dans le cadre du pilotage régional de la politique d'aide alimentaire, la DRIHL a poursuivi en 2019 son objectif de réduction de l'insécurité alimentaire des familles hébergées à l'hôtel, avec notamment :

- la ventilation des crédits d'aide alimentaire en fonction de la localisation des nuitées hôtelières ;
- la pérennisation et l'extension du dispositif de distribution alimentaire à l'hôtel « Alim'hôtel » porté par l'association Revivre sur le 91 et 93 ;
- le lancement d'un appel à candidature pour développer de nouvelles actions en direction des familles hébergées à l'hôtel : sélection de 2 actions de distribution de colis alimentaires pour les primo arrivants et d'instauration de cuisines partagées accessibles aux familles hébergées à l'hôtel (77 et 95).
- En parallèle, la DRIHL a maintenu en 2019 la

distribution de tickets services à destination du public migrant hébergé à l'hôtel et accompagné par la Croix-Rouge.

- Dans la continuité des campagnes d'habilitation menées par la DRIHL et la DRIAAF depuis 2014 concernant l'aide alimentaire, une 6<sup>e</sup> campagne a été menée en 2019 permettant la délivrance de 21 habilitations dont 6 renouvellements. Au 31 décembre 2019, 211 personnes morales étaient habilitées en Île-de-France pour recevoir des contributions publiques et mener des actions d'aide alimentaire.
- À compter de 2020, suite à la réforme de l'habilitation, la DRIHL assure en remplacement de la DRIAAF les campagnes d'habilitation régionale.

## Proposer un accompagnement sanitaire adapté aux personnes en situation de précarité

En 2019, l'ARS Île-de-France et la DRIHL ont collaboré sur les sujets suivants afin de coordonner l'accompagnement sanitaire des personnes en situation de précarité :

- Mise en pratique d'une démarche de réduction des risques « Alcool » dans les structures sociales du Samu social de Paris (savoir accueillir et accompagner les consommations d'alcool en hébergement et en accueil de jour pour mieux accompagner les publics précaires alcoolodépendants).

### Groupe de travail régional « santé et hébergement »

Les projets suivants ont été retenus par l'ARS :

- Promotion de la montée en compétence sur les questions de santé des acteurs de structures d'hébergement.
- Le financement d'un référent SIAO « femmes sortant de maternité sans solution d'hébergement » (interlocuteur dédié pour les maternités publiques régionales).
- Intervention sociale auprès des femmes enceintes ou avec des nourrissons sans solution d'hébergement/logement.
- Médiation santé au sein de 7 établissements d'hébergement et de logement.

### Identification régionale des besoins en santé du public hébergé dans les structures dédiées à l'hébergement des demandeurs d'asile et des bénéficiaires de la protection internationale

Une enquête conjointe a été réalisée auprès des CADA / HUDA / CPH dont les résultats doivent permettre de développer ou d'améliorer des outils et des actions relatives à :

- la prévention dans les centres d'hébergement ;
- l'accès aux soins ;
- la mise en place d'un rendez-vous santé consistant

en un premier contact avec un médecin pour un bilan et une prise en charge si nécessaire, et plus largement l'accès à la santé ainsi que l'inscription des personnes hébergées dans un parcours de santé.

### État des lieux régional des places de soin résidentiel autorisées par département

L'objectif est de créer une plateforme régionale pour assurer la régulation des places suivantes :

- Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT) : 912
- Lits Halte Soins Santé (LHSS) : 413
- Lits d'Accueil Médicalisé (LAM) : 72

### Articulation des dispositifs de veille sociale, d'hébergement et d'accès aux soins

La DRIHL et l'ARS développent une coordination transversale. La création de postes d'interface santé au sein des SIAO a été soutenue dans deux départements (75 et 93) ainsi que l'articulation entre SIAO et équipes mobiles psychiatrie-précarité (EMPP) du territoire (77 et 93).

La DRIHL et l'ARS structurent la prise en charge sanitaire des migrants évacués de campements parisiens. L'ARS assure le financement des bilans somatiques réalisés par le Samusocial de Paris et la Croix-Rouge. Ces bilans permettent une orientation adaptée dans le dispositif de droit commun et notamment au sein des permanences d'accès aux soins de santé (PASS) des centres hospitaliers. Les centres peuvent également solliciter l'intervention des équipes mobiles psychiatrie précarité (EMPP).

En parallèle, la DRIHL et l'ARS Île-de-France pilotent et gèrent depuis 2011 le programme « Un chez soi d'abord » déployé sur Paris et porté depuis

sa pérennisation en 2016 par un Groupement de Coopération Sociale ou Médico-Sociale (GCSMS) constitué de 6 opérateurs : les associations Aurore, Œuvre Falret, Charonne, Cités du Secours Catholique, le centre d'action sociale de la ville de Paris et l'établissement public de santé Maison-Blanche.

Ces appartements de coordination thérapeutique (ACT) « Un chez-soi d'abord » s'adressent aux personnes sans-abri souffrant de graves troubles psychiques qui ne bénéficient pas des dispositifs classiques d'aide sanitaire et sociale. La prise en charge repose sur une orientation directe depuis la rue vers un logement diffus, sans condition de traitement ni d'arrêt des consommations de produits psychoactifs, en leur assurant un accompagnement soutenu au domicile par une équipe pluridisciplinaire médico-sociale. Le programme permet d'assurer : une stabilité dans le logement de plus de 80% des personnes accompagnées,

- une amélioration de l'état de santé des personnes,
- une baisse de 50% des durées d'hospitalisations et des recours à l'hébergement d'urgence,
- une meilleure prise en charge des troubles en santé mentale.

En 2019, au regard des enjeux de fluidité fixés par la stratégie du Logement d'abord, la DRIHL et l'ARS, sous la coordination nationale de la DIHAL, ont conjointement engagé le déploiement du programme sur le territoire francilien. Le ciblage des nouveaux départements a été examiné en cohérence avec les besoins des territoires et en complémentarité des dispositifs déjà existants pour le public visé. Ainsi, les départements des Haut-de-Seine et de Seine-Saint-Denis seront candidats pour le développement du programme à fin 2020.

## L'action de l'État et des associations en direction des ménages hébergés à l'hôtel

Malgré une forte augmentation des capacités d'hébergement, pour mettre à l'abri chaque jour les publics les plus vulnérables, notamment les familles avec enfants, l'État a eu ces dernières années recours à l'hébergement à l'hôtel. Aujourd'hui, ce sont environ 40 000 personnes qui sont, chaque soir, hébergées à l'hôtel (dont 95 % de familles avec enfants).

La situation des ménages à l'hôtel pose des problèmes importants en termes d'insertion sociale, de situation alimentaire et sanitaire, en termes d'accès aux droits et de scolarisation. La moitié des personnes hébergées à l'hôtel sont des enfants, et la moitié de ces enfants ont moins de 6 ans.

Le plan 2015-2017 de réduction du recours aux nuitées hôtelières a permis d'améliorer cette situation.

À titre d'exemple, le pourcentage des nuitées régionales localisées en Seine-Saint-Denis est passé de 28 % en mai 2015 à 23 % fin 2019.

Les actions sur l'hôtel se poursuivent à travers le plafonnement des nuitées hôtelières, l'évaluation des expérimentations lancées durant le premier plan (participation financière des ménages, hôtels sas) et la mise en œuvre de deux réformes majeures, la régionalisation de la réservation hôtelière et la relocalisation de l'accompagnement social à l'hôtel.

### La réforme de la régionalisation hôtelière

L'année 2019 a ainsi été marquée par la réforme de la régionalisation de la réservation hôtelière. Cette réforme mutualise la réservation entre les 8 départements d'Île-de-France en s'appuyant sur la constitution d'un opérateur régional unique, un GCSMS composé des 8 SIAO franciliens.

La régionalisation de la réservation des nuitées hôtelières s'accompagne d'une rationalisation et d'un rééquilibrage territorial avec un double objectif, réimplanter progressivement les nuitées hôtelières sur le territoire du SIAO orienteur et limiter la concentration des nuitées dans certains territoires. À terme, cette régionalisation doit également permettre de réaliser des économies

d'échelle et une gestion plus fine du parc francilien en offrant une vision globale de sa composition et une amélioration de la qualité des prestations offertes.

Cette réforme permet :

- de donner en temps réel une visibilité des places d'hôtels réservées sur chaque territoire et dans le respect des objectifs départementaux de chaque département en termes de nuitées hôtelières ;
- d'éviter la concurrence entre les réservataires et donc d'harmoniser et de réduire les prix ;
- d'harmoniser et d'améliorer les modalités de prises en charge des ménages à l'hôtel (contrôle de la qualité de l'hébergement, effectivité de l'occupation des chambres d'hôtel, mise en œuvre de la participation financière des ménages hébergés à l'hôtel) ;
- d'améliorer le suivi du dispositif hôtelier en Île-de-France ;
- d'assurer une égalité de traitement des ménages hébergés par le SIAO sur la base de critères partagés.

Le Groupement Francilien de Réservation Hôtelière (GFRH) réunit les 8 SIAO franciliens. Le pôle hébergement et réservation hôtelière (PHRH) du Samusocial de Paris est mis à sa disposition pour assurer la réservation hôtelière des 8 départements franciliens. Paris, la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne travaillaient déjà avec le PHRH. En 2019, 3 départements ont basculé au PHRH (le Val-d'Oise, l'Essonne et les Yvelines). En 2020, les deux derniers départements (les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne) basculeront également au PHRH.

### La réforme de l'accompagnement social à l'hôtel

Deuxième réforme d'ampleur, la relocalisation de l'accompagnement social des ménages à l'hôtel sera conduite en 2020 et permettra la création d'une plateforme départementale unique d'accompagnement social, ayant pour objectif d'améliorer le suivi des personnes hébergées à l'hôtel (cf. focus p. suivante).

## FOCUS

### La réforme de l'accompagnement social à l'hôtel

Au regard des enjeux de fluidité, le préfet de région et les préfets de département ont décidé de relocaliser l'accompagnement social à l'hôtel à l'échelle du département en confiant à une plateforme la mission d'accompagner les ménages hébergés sur ce territoire quel que soit le SIAO orienteur.

En effet, les résultats de l'enquête réalisée en juin 2018 ont mis en exergue :

- des modalités d'accompagnement très variables, non coordonnées et peu lisibles à la fois pour les ménages et pour les partenaires locaux.
- 24 % des familles hébergées à l'hôtel sans accompagnement social identifié.
- Un accompagnement pour l'accès au logement inégal et insuffisant.

Si l'accompagnement social de droit commun relève des conseils départementaux, en complémentarité, les 13 000 ménages hébergés à l'hôtel sont actuellement accompagnés par :

- des équipes dédiées intégrées aux SIAO ;
- des plateformes destinées aux ménages hébergés dans un département différent de celui du SIAO orienteur.

Dans le cadre de la réforme, de manière coordonnée avec le droit commun et en complémentarité ou subsidiarité, dans chaque département une plateforme unique d'accompagnement sera chargée :

- d'intervenir en urgence auprès de familles non stabilisées et

identifiées en situation de grande vulnérabilité ;

- de réaliser à l'hôtel dans un délai d'un mois l'évaluation sociale des familles stabilisées et leur déposer une préconisation adaptée SI SIAO
- d'accompagner les ménages stabilisés de façon graduée selon leurs besoins :
  - Pour les ménages accompagnés par un référent de droit commun, la plateforme départementale assure une mission complémentaire de suivi social axée sur la vie à l'hôtel et la fluidité vers l'hébergement ou le logement.
  - Pour les ménages stabilisés sans prise en charge par les acteurs de droit commun ou avec des besoins spécifiques, la plateforme départementale assure un accompagnement social global subsidiaire (problématiques de santé, de violence, de régularisation administrative).

Dans le cadre de la réforme de l'accompagnement social, le SIAO orienteur reste le prescripteur de la nuitée, les ménages orientés demeurent intégrés dans la file active du SI 115 du SIAO orienteur et le financement de la nuitée est assuré par l'UD DRIHL-DDCS du département orienteur.

Au regard des enjeux liés au public réfugié, la plateforme du CASP qui accompagne spécifiquement ces familles orientées par le SIAO 75 en dehors du territoire parisien n'intègre pas le périmètre de la réforme.

En termes de mise en œuvre, les

organismes gestionnaires des plateformes d'accompagnement social sont désignés par appel à candidature lancé en 2020 et les modalités de mise en œuvre opérationnelles sont déterminées de manière concertée avec l'ensemble des acteurs. Afin d'accompagner l'évolution des organisations existantes, 2 phases de mises en œuvre ont été retenues :

- Septembre 2020 : Mise en œuvre dans les 77-91-94-95 ;
- Janvier 2021 : Mise en œuvre dans les 75-78-92-93.

La réforme a pour objectif d'améliorer le suivi des ménages en assurant :

- une évaluation systématique dans un délai restreint et un suivi ou accompagnement social adapté à leurs besoins et en proximité.
- de meilleures conditions pour favoriser l'accès à un logement : un ratio moyen d'1 travailleur social pour 50 ménages au lieu d'un TS pour 80 ménages actuellement.

La réforme a également pour objectif d'apporter des améliorations pour les partenaires locaux (conseils départementaux et maires...) avec la création d'un interlocuteur unique pouvant se coordonner avec les circonscriptions de secteur et les CCAS dans la prise en charge des familles hébergées notamment dans le cadre de la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté.

La réforme doit permettre également aux SIAO de se recentrer sur leurs missions de coordination et d'observation sociale du territoire.

## Humanisation des structures d'hébergement en Île-de-France

Depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, l'Anah est compétente en matière d'amélioration des structures d'hébergement. Ainsi, les études et les travaux financés par l'Anah doivent viser à la disparition des dortoirs et des locaux sommairement boxés et être en cohérence avec le projet social de la structure et les contraintes du bâti. Les projets d'humanisation s'entendent comme des projets de réhabilitation totale ou partielle, de mise aux normes ou de transformation de structures déjà existantes sur un site déjà dédié à la fonction d'hébergement.

L'Anah contribue ainsi à la politique de l'hébergement, pilotée par la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (Dihal).

En 2019, l'enveloppe allouée par l'Anah centrale au niveau national est de 8M€ dont 2M€ pour la région Île-de-France. L'enveloppe est identique à celle de 2018. Le taux d'exécution en 2019 est de 113% contre 31% en 2018 grâce à l'utilisation d'une partie des crédits restant pour les autres régions. **4 projets portant sur 213 places ont été subventionnés pour un montant total de 2 267 308 €.**

### Péniche du Cœur

À Paris, un financement de 928 450 € a été accordé, par dérogation exceptionnelle, à l'association « Les Restaurants du Cœur » pour un projet de transfert de l'actuel Centre d'Hébergement d'Urgence « la Péniche du Cœur » vers une nouvelle péniche. Ce centre accueille 70 hommes majeurs isolés, majoritairement à la nuitée et parfois sur des périodes plus longues.

L'actuelle Péniche devenant vétuste et ne répondant plus aux normes de sécurité, il devenait nécessaire de la remplacer par une nouvelle, plus grande. Le projet consiste en la réhabilitation de cette nouvelle péniche par la création de 35 cabines de 2 personnes et d'espaces communs permettant notamment la restauration et le suivi social des personnes hébergées.

Le changement du lieu d'hébergement a nécessité un passage en Comité national de dérogation.



Photo : Dinkum

Ville	Maître d'ouvrage	Dénomination de l'établissement	Nature de la demande	Montant de travaux ou d'études	Subvention Anah	Taux de subvention ANAH	Montant de subv/place (€)	Nombre de places après travaux
Paris	Les Restaurants du Cœur	CHU La Péniche du Cœur	Réhabilitation d'une nouvelle péniche, aménagement de 35 cabines et des espaces communs	2 138 777 €	928 450 €	50 %	13 264 €	70
Massy	CIMADE	CPH La Cimade	Complément de subvention pour le traitement du risque saturnin (programme de travaux financé en 2017)	291 928 €	233 542 €	80 %	/	75
Montreuil	Caritas Habitat	CHU Les Sorins	Réhabilitation complète du CHU de 16 logements (reprise gros œuvre, isolation thermique, traitement amiante et plomb et réaménagement complet des logements)	1 313 755 €	985 316	75 %	16 422 €	60
Charenton-Le-Pont	Emmaüs Habitat	Centre Emmaüs Liberté	Réhabilitation du centre	240 000 €	120 000	50 %	15 000 €	8
				3 984 460 €	2 267 308 €			213

## Mise en œuvre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) en Seine-Saint-Denis

Les foyers de travailleurs migrants (FTM) ont été construits durant la période de l'après-guerre pour héberger la main d'œuvre issue de l'immigration à laquelle la France a fait alors appel pour participer à sa reconstruction. Ces populations constituées d'hommes isolés ont été essentiellement originaires du Maghreb puis d'Afrique subsaharienne.

Des établissements inadaptés et devenus vétustes  
Chambres à lits multiples, de taille souvent exiguë (moins 9 m<sup>2</sup>), cuisines et sanitaires collectifs, présence d'« activités informelles » diverses (exemple : cuisines produisant plusieurs centaines de repas par jour, en dehors des règles d'hygiène, de sécurité, et de droit du travail), phénomènes de suroccupation... : la vétusté de ces foyers devient manifeste et conduit l'État à lancer, en 1997, un plan de traitement visant à les transformer en résidences sociales constituées de logements autonomes.

La volonté d'individualiser les logements répond notamment à des besoins de soins individuels liés au vieillissement des résidents et à une diversification, à terme, des populations logées. Chaque résident titré a vocation à être relogé dans la ou les résidences sociales issues du traitement, sur d'autres résidences sociales ou dans le parc de logement social familial, en fonction de ses aspirations résidentielles et de ses ressources.

Un enjeu majeur en Seine-Saint-Denis  
Historiquement, avec 55 FTM offrant 13 759 places (sur 130 000 nationalement), la Seine-Saint-Denis arrive en tête des départements français en nombre de foyers. Jusqu'au début des années 2000, le plan de traitement a privilégié les réhabilitations

de l'existant mais celles-ci se révèlent souvent insuffisantes : faible amélioration des conditions de vie voire nécessité d'un nouveau traitement.

Désormais le PTFTM privilégie des opérations plus lourdes pour un résultat plus durable : réhabilitation complète garantissant des niveaux de confort proches de la construction neuve ou démolition-reconstruction.

En outre, au regard de la capacité initiale du foyer, la construction de plusieurs résidences sociales, dites de desserrement, s'avère souvent nécessaire suivant le constat qu'au-delà de 150 logements, la gestion d'une résidence n'est plus optimale, et rend difficile la diversification de la population logée.

Des modalités de traitement engageant plusieurs partenaires  
Les modalités de traitement d'un foyer doivent être établies par l'ensemble des partenaires du projet, soit a minima : le propriétaire, le gestionnaire, la commune, l'EPT, l'État, la CILPI (commission interministérielle pour le logement des personnes immigrées), l'ALS... Elles sont formalisées dans un protocole qui précise notamment :

- le niveau total de reconstitution sur site et sur le ou les sites de desserrement à proximité ;
- les principaux axes du projet social : typologies de logements créés, définition des publics accueillis à l'issue du relogement des résidents du foyer qui le souhaitent et stratégie de diversification, soutenabilité des redevances facturées aux résidents, accompagnement social prévu ;
- les modalités de relogement des résidents avec la mise en œuvre d'actions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) permettant d'accompagner les résidents dans leur parcours résidentiel ;

- les modalités de gouvernance et d'association des résidents.

Des opérations très coûteuses mais fortement soutenues par l'État

Depuis le lancement du plan, près de 116 millions d'euros de subventions ont été alloués par l'État pour le plan de traitement en Seine-Saint-Denis, hors financement de MOUS, permettant de couvrir près de 30 % du prix de revient des opérations. Les prêts d'Action Logement et de la Caisse des Dépôts et Consignations représentent plus de 50 %. En 2018, 7,03 millions d'euros ont été engagés au titre du PTFTM, soit un tiers de l'enveloppe allouée à la Seine-Saint-Denis pour le développement de l'offre nouvelle de logements sociaux. Ce niveau d'investissement exceptionnel témoigne de la volonté de l'État d'accélérer le traitement des foyers.

En outre, une aide à la gestion locale sociale (AGLS) peut être versée par l'État. Elle est destinée à renforcer les moyens mis en œuvre par le gestionnaire pour assurer sa mission de gestion locale sociale. Cette subvention annuelle est délivrée au cas par cas, en fonction du projet social, du public accueilli et de la taille de la résidence sociale et de l'enveloppe globale. En 2018, 582 290 euros de subventions AGLS ont été alloués par l'État, pour 38 résidences sociales exFTM.

5. Hébergement et logements adaptés

Un plan de traitement à accélérer, une stratégie à construire à l'échelle des EPT

Aujourd'hui, sur les 55 FTM, 23 structures totalisant 6 643 places ont été traitées et ont conduit à l'ouverture de 39 résidences sociales (49 ont été financées). Sur les 32 structures restantes, 12 sont en cours de traitement (dont 5 pour lesquelles des fonds ont été engagés) et 23 structures (dont 3 qui ont déjà fait l'objet d'interventions) sont dans l'attente

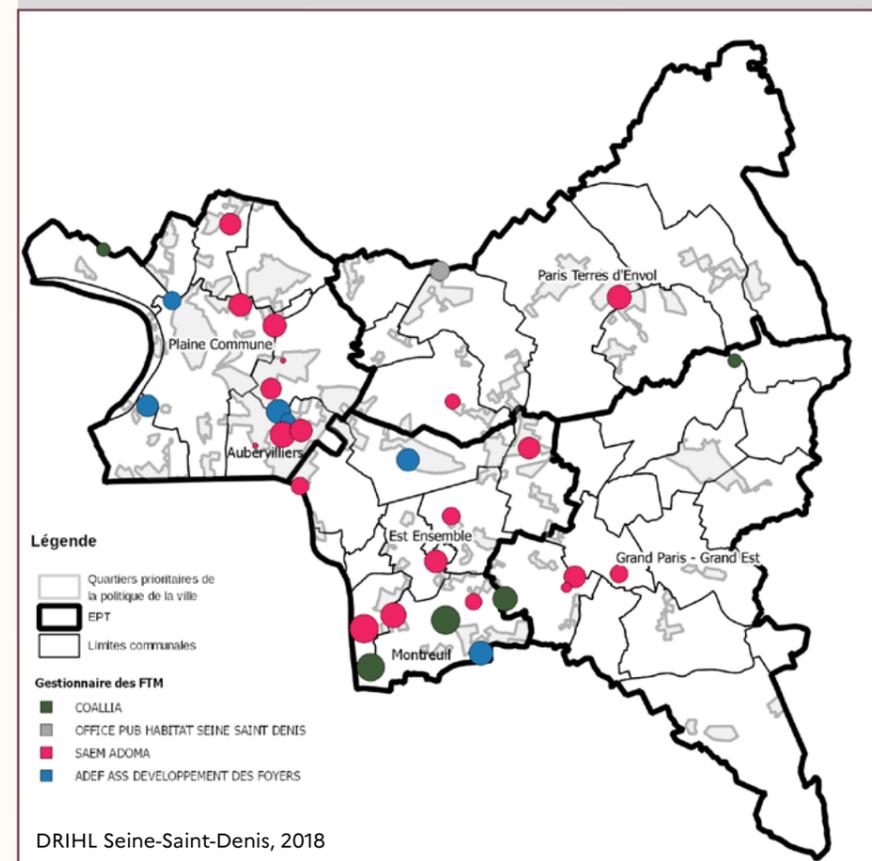
du début des travaux. Ces dernières sont majoritairement localisées en quartier prioritaire de la politique de la ville et sur les EPT de Plaine Commune (29 % des places de FTM et 6 des 23 FTM restant à traiter) et d'Est Ensemble (47 % des places et 9 des 23 FTM restant à traiter).

Pour chaque site, la reconstitution de l'offre de logement en deux voire trois résidences sociales est nécessaire pour assurer un traitement qualitatif, durable et offrant des

garanties en matière de gestion. La mobilisation du foncier et l'identification de sites de desserrement est un enjeu majeur pour amorcer le processus de traitement.

L'élaboration d'une stratégie foncière et d'une solidarité à l'échelle des EPT est indispensable pour mener à bien le plan de traitement car aujourd'hui Montreuil et Aubervilliers concentrent près d'un tiers des places à traiter.

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis



5. Hébergement et logements adaptés

## 5.2 Détail par intercommunalités

Places d'hébergement par EPCI (au 31 décembre)

EPCI	2016	2017	2018	2019	Objectifs 2023
Métropole du Grand Paris	45 508	48 606	51 610	58 363	49 936
CU Grand Paris Seine et Oise	3 009	3 368	3 695	4 462	3 009
CA Coeur d'Essonne Agglomération	695	644	671	734	850
CA Communauté Paris-Saclay	1 869	2 460	2 604	2 776	1 869
CA Coulommiers Pays de Brie	301	266	313	423	301
CA de Cergy-Pontoise	2 024	2 350	2 559	2 839	2 024
CA du Pays de Fontainebleau	108	112	133	302	202
CA Etampois Sud Essonne	309	353	380	432	309
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 541	3 233	3 249	3 924	2 541
CA Marne et Gondoire	510	443	291	840	510
CA Melun Val de Seine	1 048	747	958	1 116	1 048
CA Paris - Vallée de la Marne	1 582	1 667	1 844	2 107	1 582
CA Pays de Meaux	852	1 064	1 146	1 626	852
CA Plaine Vallée	366	593	532	865	821
CA Rambouillet Territoires élargie	106	131	146	280	158
CA Roissy Pays de France	3 306	3 574	4 130	4 397	3 306
CA Saint Germain Boucles de Seine	745	878	1 414	1 921	1 728
CA Saint Quentin en Yvelines	828	979	1 122	1 303	1 023
CA Val d'Europe Agglomération	141	124	125	116	144
CA Val d'Yerres Val de Seine	776	939	1 117	1 263	792
CA Val Parisis	973	1 033	1 065	1 169	1 202
CA Versailles Grand Parc	542	495	478	692	1 379
CC Bassée-Montois	0	0	80	86	0
CC Brie des rivières et châteaux	227	215	215	235	227

**Les objectifs du SRHH en matière d'hébergement concernent :**

- les places en hôtel (de droit commun et pour les demandeurs d'asile) issues des enquêtes réalisées chaque année par la DRIHL pour une nuit donnée ;
- les places en hébergement pérenne (centre d'hébergement d'urgence – CHU, centre d'hébergement et de réinsertion sociale – CHR, hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile – HUDA, hébergement d'urgence avec accompagnement social – HUAS, centre d'accueil pour demandeurs d'asile - CADA, centres provisoires d'hébergement - CPH) ;
- les places en pension de famille.

EPCI	2016	2017	2018	2019	Objectifs 2023
CC Brie Nangissienne	33	39	56	84	33
CC Carnelle - Pays de France	24	11	6	14	48
CC Coeur d'Yvelines	0	0	0	19	103
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	23	27	11	13	100
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	126	119	163	189	156
CC des 2 Vallées	21	20	17	25	21
CC des Deux Morin	13	40	19	103	13
CC des Portes de l'Île-de-France	0	6	13	19	27
CC du Haut Val d'Oise	355	330	296	350	355
CC du Pays de Limours	0	0	0	0	77
CC du Pays de l'Ourcq	8	8	20	17	8
CC du Pays de Montereau	35	40	61	166	54
CC du Pays Houdanais	0	0	0	14	7
CC du Provinois	63	114	80	114	63
CC du Val Briard	143	152	171	114	143
CC du Val d'Essonne	108	90	81	489	162
CC du Vexin-Val de Seine	0	0	0	0	5
CC Entre Juine et Renarde	152	153	153	268	152
CC Gally Mauldre	0	0	0	0	38
CC Gâtinais Val de Loing	0	24	63	73	0
CC le Dourdannais en Hurepoix	11	11	13	11	43
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	189	262	278	331	204
CC l'Orée de la Brie	98	87	86	89	107
CC Moret Seine et Loing	190	164	42	198	190
CC Pays de Nemours	127	187	286	273	127
CC Plaines et Monts de France	0	22	0	13	13
CC Sausseron Impressionnistes	55	10	10	10	66
CC Vexin Centre	0	0	0	0	15

Places d'hébergement par EPT (au 31 décembre)

EPT	2016	2017	2018	2019	Objectifs 2023
T1 - Paris	15 974	17 373	18 589	20 110	15 974
T2 - Vallée Sud Grand Paris	1 451	1 567	1 832	2 718	2 362
T3 - Grand Paris Seine Ouest	779	875	857	1 155	1 881
T4 - Paris Ouest la Défense	1 945	2 109	2 019	2 116	3 376
T5 - Boucle Nord de Seine	2 539	2 432	2 657	3 549	2 539
T6 - Plaine Commune	4 511	4 640	4 659	5 201	4 511
T7 - Paris Terres d'envol	2 147	2 233	2 292	2 739	2 147
T8 - Est Ensemble	3 718	4 061	5 181	4 812	3 718
T9 - Grand Paris - Grand Est	2 591	2 976	2 482	3 521	2 591
T10 - Paris-Est-Marne et Bois	1 890	2 288	2 550	2 222	2 874
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	2 402	2 467	2 560	2 861	2 402
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 561	5 585	5 932	7 359	5 561

Places d'hébergement et de logement adapté par EPCI (au 31 décembre)

EPCI	2016	2017	2018	2019	Objectifs 2023
Métropole du Grand Paris	114 366	120 667	124 184	133 288	122 947
CU Grand Paris Seine et Oise	6 716	7 116	7 197	8 031	6 716
CA Coeur d'Essonne Agglomération	1 756	1 742	1 924	1 994	1 968
CA Communauté Paris-Saclay	3 949	4 605	4 964	5 075	3 949
CA Coulommiers Pays de Brie	315	280	327	437	315
CA de Cergy-Pontoise	4 828	5 366	5 694	6 107	4 828
CA du Pays de Fontainebleau	118	122	143	329	438
CA Etampois Sud Essonne	692	739	641	683	692
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	5 950	6 851	7 219	7 989	5 950
CA Marne et Gondoire	1 312	1 268	1 130	1 692	1 312
CA Melun Val de Seine	2 166	1 892	2 151	2 418	2 166
CA Paris - Vallée de la Marne	3 039	3 271	3 655	3 959	3 039
CA Pays de Meaux	1 144	1 852	1 676	2 184	1 144
CA Plaine Vallée	1 067	1 325	1 288	1 644	1 917
CA Rambouillet Territoires élargie	116	141	211	345	334
CA Roissy Pays de France	5 157	5 438	6 169	6 483	5 157
CA Saint Germain Boucles de Seine	2 395	2 610	3 206	3 747	4 106
CA Saint Quentin en Yvelines	3 174	3 391	3 683	3 838	3 174
CA Val d'Europe Agglomération	923	911	925	1 067	923
CA Val d'Yerres Val de Seine	1 340	1 512	1 757	1 958	1 848
CA Val Paris	2 764	2 875	2 924	3 103	2 804
CA Versailles Grand Parc	1 560	1 457	1 557	1 982	3 272
CC Bassée-Montois	0	0	80	86	0
CC Brie des rivières et châteaux	227	215	215	235	227

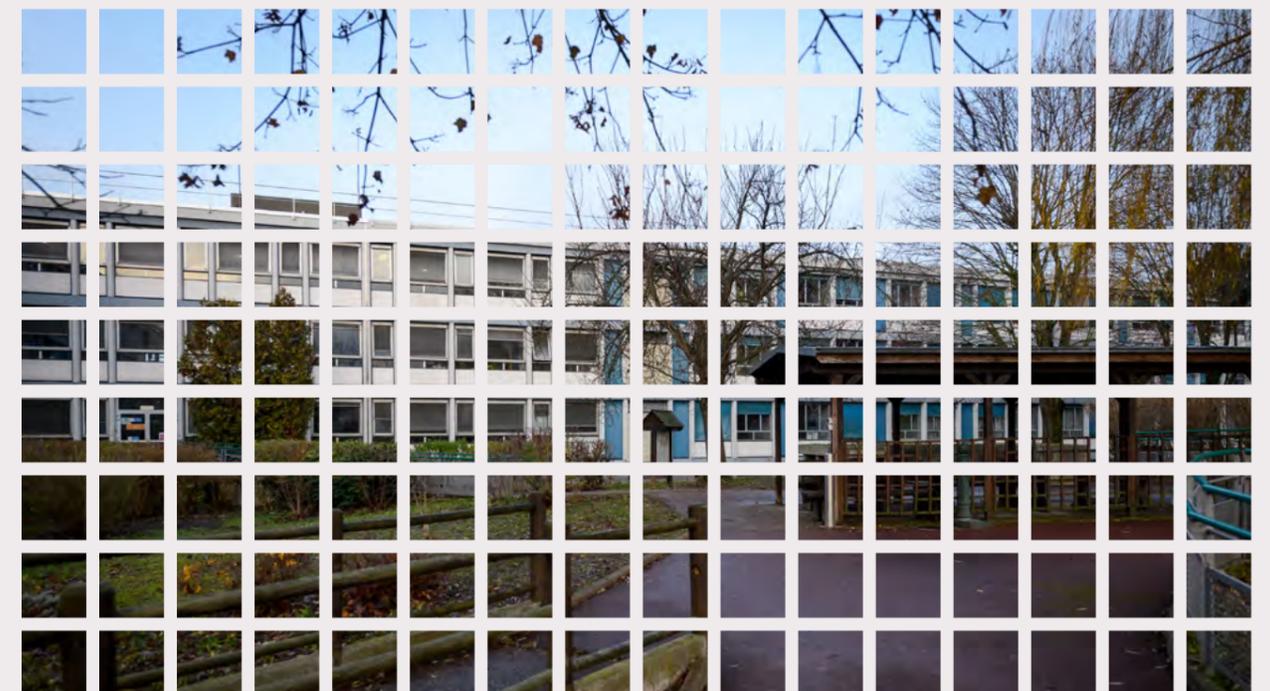
Les objectifs du SRHH en matière d'hébergement et de logement adapté concernent :

- les places en hôtel (de droit commun et pour les demandeurs d'asile) issues des enquêtes réalisées chaque année par la DRIHL pour une nuit donnée ;
- les places en hébergement pérenne (centre d'hébergement d'urgence – CHU, centre d'hébergement et de réinsertion sociale – CHR, hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile – HUDA, hébergement d'urgence avec accompagnement social – HUAS, centre d'accueil pour demandeurs d'asile - CADA, centres provisoires d'hébergement - CPH) ;
- les places en pension de famille, en foyers de jeunes travailleurs (FJT), en foyer de travailleurs migrants (FTM) et en résidences sociales généralistes ;
- les places dans les logements en intermédiation locative.

EPCI	2016	2017	2018	2019	Objectifs 2023
CC Brie Nangissienne	33	39	56	84	33
CC Carnelle - Pays de France	24	11	6	14	72
CC Coeur d'Yvelines	0	0	0	19	211
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	79	83	67	69	226
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	143	136	180	206	356
CC des 2 Vallées	21	20	17	25	21
CC des Deux Morin	13	40	19	103	13
CC des Portes de l'Île-de-France	0	6	13	19	40
CC du Haut Val d'Oise	723	698	664	718	723
CC du Pays de Limours	0	0	0	0	154
CC du Pays de l'Ourcq	8	8	20	17	8
CC du Pays de Montereau	35	40	61	166	81
CC du Pays Houdanais	0	0	0	14	10
CC du Provinois	63	114	80	114	63
CC du Val Briard	143	152	171	114	143
CC du Val d'Essonne	111	100	98	513	310
CC du Vexin-Val de Seine	0	0	0	0	7
CC Entre Juine et Renarde	152	153	153	268	152
CC Gally Mauldre	0	0	0	0	56
CC Gâtinais Val de Loing	0	24	63	73	0
CC le Dourdannais en Hurepoix	152	152	342	340	152
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	475	543	555	521	475
CC l'Orée de la Brie	101	90	89	92	243
CC Moret Seine et Loing	190	164	42	198	190
CC Pays de Nemours	134	194	289	276	134
CC Plaines et Monts de France	0	22	0	13	20
CC Sausseron Impressionnistes	55	10	10	10	145
CC Vexin Centre	0	0	0	0	23

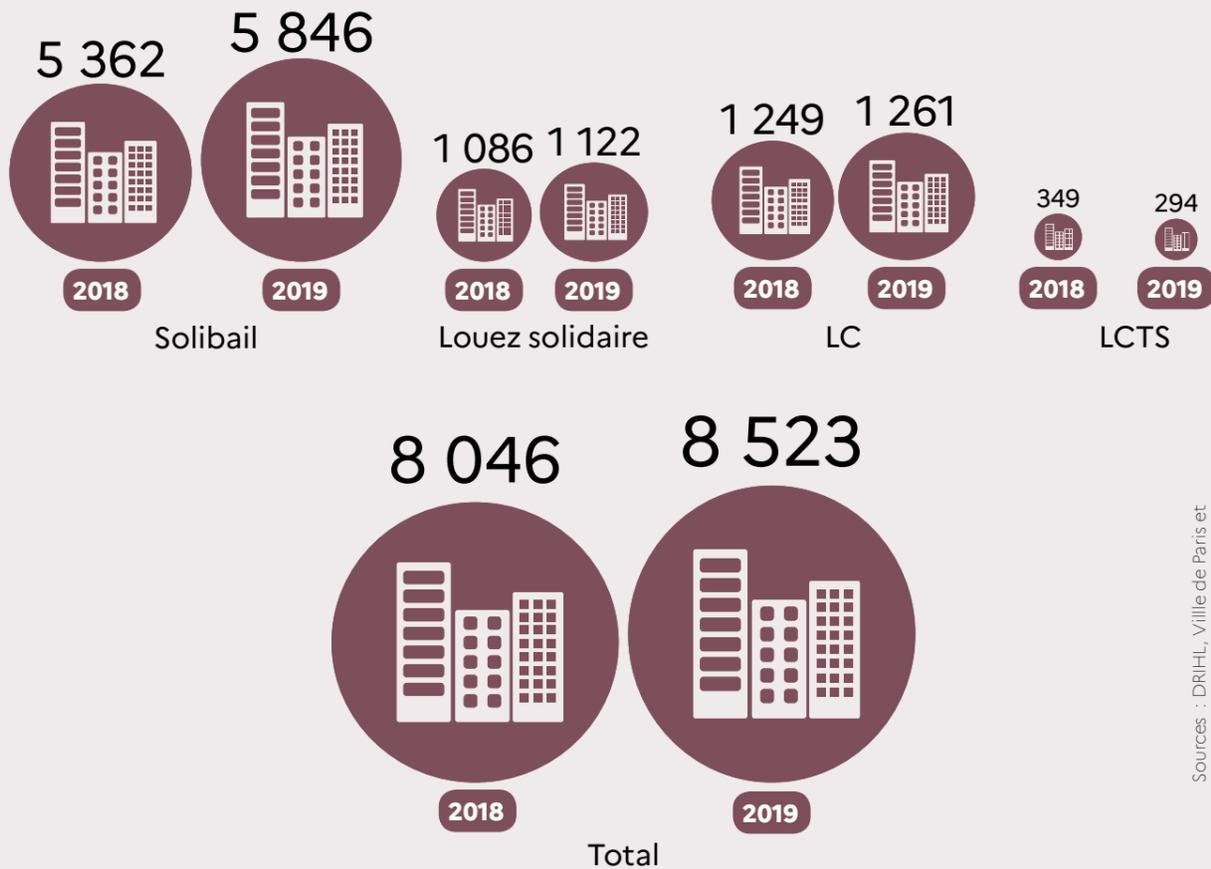
Places d'hébergement et de logement adapté par EPT (au 31 décembre)

Nom	2016	2017	2018	2019	Objectifs 2023
T1 - Paris	37 769	40 036	40 983	43 476	37 769
T2 - Vallée Sud Grand Paris	3 708	3 730	4 077	5 021	5 708
T3 - Grand Paris Seine Ouest	3 223	3 451	3 522	3 927	4 546
T4 - Paris Ouest la Défense	4 900	5 132	5 042	5 272	8 159
T5 - Boucle Nord de Seine	7 438	7 618	7 707	8 552	7 438
T6 - Plaine Commune	12 550	12 881	13 070	13 721	12 550
T7 - Paris Terres d'envol	5 463	5 763	5 873	6 351	5 463
T8 - Est Ensemble	8 943	9 709	10 473	10 176	8 943
T9 - Grand Paris - Grand Est	5 622	6 078	5 362	6 475	5 622
T10 - Paris-Est-Marne et Bois	4 907	5 510	6 335	5 858	6 906
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	5 230	5 530	5 668	6 142	5 230
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	14 613	15 229	16 071	18 318	14 613



## 5.3 Parc privé mobilisé à des fins sociales

Volume du parc privé mobilisé à des fins sociales >18<



Sources : DRHIL, Ville de Paris et Anah

LC : logement conventionné social  
LCTS : logement conventionné très social (Anah)

Le nombre de logements mobilisés à des fins sociales a progressé de 5,9 %. La cible de l'indicateur n°18 est donc atteinte en 2019. Dans le cas particulier de Solibail, le SRHH fixe l'objectif de passer de 4 000 logements en 2016 à 6 000 logements en 2020, soit 400 logements de plus par an. Cet objectif est donc atteint pour la troisième année consécutive.

## FOCUS

### L'intermédiation locative (IML)

L'intermédiation locative est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Le terme « intermédiation » renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'État entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties.

Les 3 piliers de l'intermédiation locative

L'intermédiation locative est un système qui repose sur trois piliers :

- **Une gestion locative rapprochée** qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale.
- **Un accompagnement adapté** aux besoins du ménage et visant à son autonomie.
- **La mobilisation des bailleurs privés**, invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en s'assurant une simplicité, une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien, et des avantages fiscaux et financiers.

Deux formes principales d'intermédiation locative  
On distingue deux formes principales d'intermédiation locative :

■ **Le mandat de gestion** consiste pour un propriétaire bailleur à louer son logement directement à un ménage (bail conclu entre le bailleur et le locataire) tout en faisant appel à un tiers social telle qu'une AIS (Agence Immobilière sociale) ou AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) pour assurer la gestion du bien (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur).

■ **La location / sous-location** : le locataire est un opérateur. Le ménage occupant le logement paie une redevance à l'opérateur. L'opérateur assure auprès du bailleur les obligations du locataire (dont le paiement du loyer et des charges) et propose au ménage occupant une gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé. Ce dispositif est appelé « Solibail » dans certains départements et « Louer Solidaire » à Paris.

Le conventionnement Anah  
Dans le cadre du conventionnement Anah, il est possible d'avoir recours à de l'intermédiation locative. En effet, les propriétaires bailleurs peuvent choisir de laisser la gestion de leur logement à un tiers social agréé par l'État. Grâce à l'intermédiation locative, le propriétaire peut bénéficier d'une déduction fiscale de 85 % sur les revenus locatifs. En plus de cette déduction fiscale, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une prime à l'intermédiation locative s'ils choisissent de louer à un loyer social ou très social. Cette prime est de 1 000 €.

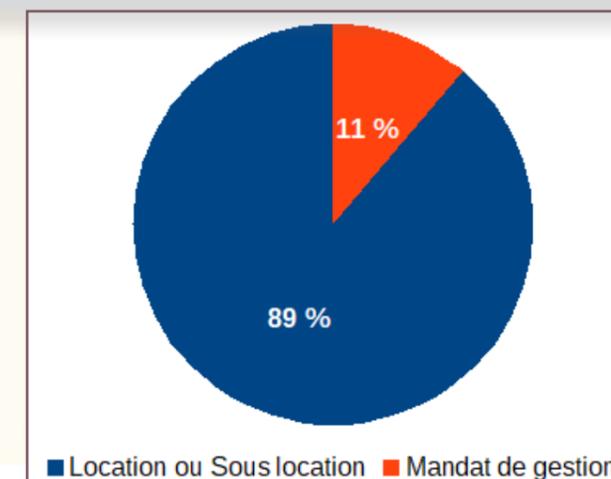
En 2019, parmi les 1 081 conventions Anah ayant pris effet, 634 logements ont été loués dans le cadre de l'intermédiation locative.

Les loyers intermédiaires représentent 97 % des logements en intermédiation locative.

66 % des logements en IML à Paris et en petite couronne  
66 % des logements en intermédiation locative se trouvent à Paris et en petite couronne.

On observe qu'en Île-de-France, la location - sous location est la forme d'intermédiation locative la plus choisie par les propriétaires bailleurs : près de 90 % d'entre eux se tournent vers ce dispositif.

### Répartition par type d'intermédiation locative en Île-de-France



## Solibail : un parc de logement temporaire en constante augmentation et adapté aux besoins des publics franciliens

### État des lieux et accroissement du parc Solibail en 2019

Dans le cadre du plan de relance de l'intermédiation locative, la DRIHL et ses partenaires se sont engagés en 2019 dans une phase de mise en œuvre de l'appel à projets 2019-2022 visant à atteindre un parc Solibail de 8 106 logements, soit 27 560 places d'IML sur le territoire francilien.

#### Un rythme toujours soutenu du nombre de nouveaux logements loués

En 2019, 682 logements (2 318 places) ont intégré le dispositif francilien Solibail, dont 598 pour contribuer à l'accroissement du parc, ce qui représente 2 033 places supplémentaires d'intermédiation locative (IML).

Le rythme moyen de captation en 2019 s'est élevé à 57 logements par mois soit une augmentation du rythme mensuel de 5 % par rapport à l'année passée. Ce rythme s'est accéléré sur les 3 derniers mois avec une moyenne de 67 logements captés par mois.

Le taux d'atteinte des objectifs de captation fixés par l'appel à projet 2019-2022, est de 21 %, soit une prévision d'atteinte de l'objectif final de 86 %. L'accélération des captations s'explique tant par le bénéfice des précédentes campagnes de communication du Ministère, de la DRIHL et de l'UR SOLIHA que par la poursuite des efforts de prospection des opérateurs capteurs pour affiner les techniques et stratégies de captation au niveau local.

En termes de répartition territoriale de la captation, les équilibres sont similaires aux précédents. Certains départements restent moteurs avec une atteinte des objectifs de l'appel à projets supérieure à la moyenne régionale de 21% : la Seine-et-Marne (28 %), l'Essonne (25 %) et le Val-d'Oise (24 %). Les départements de Seine-Saint-Denis (19 %) et des Yvelines (20 %) conservent un rythme moyen de captation. Le Val-de-Marne (14 %) et les Hauts-de-Seine (12 %) connaissent des réalités de marché immobilier différentes qui les placent en dessous de leurs

objectifs d'accroissement.

La DRIHL et ses partenaires continuent de faire preuve d'une grande vigilance sur le respect des normes d'habitabilité des logements proposés ou déjà en parc et leur adéquation à une occupation temporaire par des ménages en insertion vers le logement pérenne. En effet, le GIP HIS, qui réalise une vérification sur pièces des logements proposés après la visite technique sur place effectuée par les opérateurs capteurs, a en 2019 refusé près de 3 % des logements vérifiés, dont 42 % en raison de leur caractère non décent et non conforme aux normes.

Cette action permet d'assurer un parc certes en accroissement mais également de qualité et adapté aux besoins des publics pris en charge.

#### Un parc de logements Solibail révélateur des enjeux franciliens

Au 31/12/2019, le parc Solibail francilien est constitué de 5 846 logements répartis, conformément au principe d'équilibre territorial régional défendu par la DRIHL, à 57% en petite couronne et 43 % en grande couronne.

#### Le parc Solibail francilien

Département	Parc de logement au 31.12.2019	Répartition territoriale
92	1 030	57 %
93	1 178	
94	1 104	
77	655	43 %
78	555	
91	590	
95	734	
Total	5 846	

Dans le cadre de l'appel à projet 2019-2022, la DRIHL, en lien avec ses partenaires (services départementaux de l'État – SIAO – capteurs Solibail) a défini des orientations infra départementales qui permettent de respecter l'équilibre territorial et les enjeux de peuplement des territoires.

Si la sécurité locative demeure l'argument premier auprès des propriétaires, les avantages fiscaux en cas de conventionnement avec l'Anah séduisent de plus en plus de propriétaires grâce aux démarches pro-actives et aux explications pédagogiques des opérateurs capteurs. Depuis 2018, le programme « Louez Abordable » permet en effet aux propriétaires Solibail qui conventionnent leur logement avec l'Anah de bénéficier de 85 % de

déductions fiscales sur leurs revenus locatifs. En 2019, 77 % des logements captés (soit 458 logements) ont fait l'objet d'une convention avec l'Anah, contre 69 % en 2016.

Enfin, le dispositif Solibail s'adressant en priorité aux familles, la DRIHL veille à coordonner et adapter les typologies de logements avec les profils et les besoins des publics. Ainsi, suite à ces orientations de prospection, le parc Solibail respecte son public cible dans la mesure où il se compose à plus de 53 % de logements de type T3 et T4. Parmi les logements nouvellement captés, la part des T3/T4 est en constante augmentation (44% de T3 captés en 2019 contre 31% en 2018 ; 30% de T2 captés en 2019 contre 21% en 2018).

#### Répartition du parc de logement Solibail par typologie au 31 décembre 2019

Typologie	77	78	91	92	93	94	95	Total général	% typologie
Studio	11	5	9	14	35	30	8	112	2%
T1	63	68	46	71	69	68	62	447	8%
T2	258	177	181	369	425	461	245	2 116	36%
T3	260	232	262	455	485	423	303	2 420	41%
T4	63	73	89	114	161	114	110	724	12%
T5			3	7	3	8	6	27	0%
Total général	655	555	590	1 030	1 178	1 104	734	5 846	100 %

L'action de négociation des opérateurs capteurs et des règles de pilotage instaurées par la DRIHL permettent d'encadrer le différentiel de loyer supporté par le BOP 177 : en effet, le loyer moyen

Solibail est de 762 euros soit 19 % de moins que le loyer moyen établi par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) qui s'élève à 935 euros en Île-de-France.



Niveaux moyens de loyers Solibail au 31 décembre 2019

Département	Moyenne de Loyer hors charges	Moyenne de Charges	Moyenne de Loyer chargé	Moyenne de Prix HC au m2	Min de Prix HC au m2	Max de Prix HC au m2
77 Seine-et-Marne	697,66 €	112,53 €	810,19 €	12,04 €	8,17 €	18,29 €
78 Yvelines	786,38 €	120,08 €	906,46 €	13,86 €	11,09 €	19,82 €
91 Essonne	704,27 €	128,80 €	833,07 €	11,80 €	7,97 €	17,82 €
92 Hauts-de-Seine	836,09 €	138,44 €	974,53 €	16,00 €	11,75 €	20,18 €
93 Seine-Saint-Denis	770,73 €	127,17 €	893,85 €	14,01 €	9,12 €	20,05 €
94 Val-de-Marne	775,18 €	130,25 €	905,43 €	14,57 €	11,40 €	20,17 €
95 Val-d'Oise	766,36 €	130,17 €	896,54 €	13,11 €	10,11 €	18,38 €
	761,45 €	127,10 €	887,57 €	13,60 €	7,97 €	20,18 €

Solibail : un véritable outil de fluidité de l'hébergement vers le logement

**Solibail, un tremplin vers le logement pérenne et autonome des publics franciliens en insertion**

En 2019, **1 658 familles** ont intégré un logement Solibail (1 651 en 2018). Les logements sont mobilisés de manière interdépartementale par l'ensemble des SIAO franciliens. La DRIHL veille à trouver un équilibre entre les priorités de relogement accordées aux SIAO 75 et 93, en raison des tensions hôtelières auxquelles ils sont confrontés, et les autres départements pour leur permettre de reloger un nombre significatif des demandeurs de leur territoire.

Solibail répond pleinement aux orientations du plan de réduction des nuitées hôtelières en assurant son rôle de dispositif alternatif à l'hôtel : 65 % des ménages entrés dans Solibail en 2019 étaient auparavant hébergés à l'hôtel et 22% étaient pris en charge dans une structure d'hébergement.

Grâce à la poursuite de l'appropriation des outils d'accès au Solibail, on constate toujours une

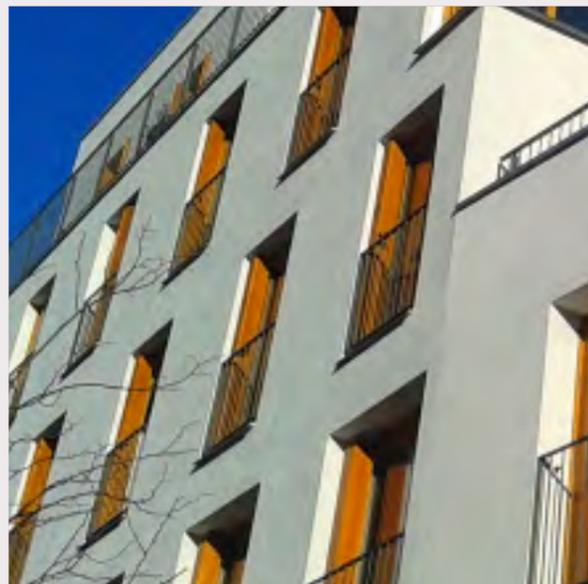
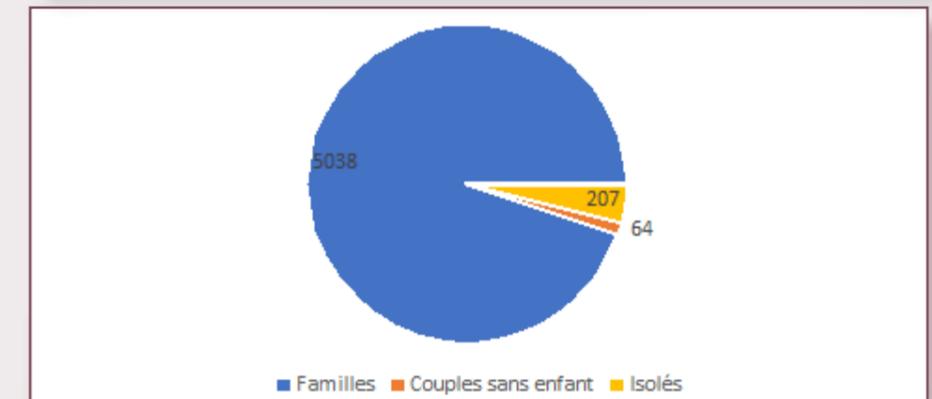
diminution du nombre de refus (970 en 2019, contre 1065 en 2018 et 1 286 en 2017).

65 % des refus sont issus des opérateurs Solibail. Les principaux motifs sont la localisation inadaptée du logement proposé, l'absence de contact avec la famille orientée, le besoin renforcé en accompagnement social et le reste pour vivre insuffisant.

35 % des refus viennent des ménages, majoritairement en raison d'une localisation inadaptée du logement Solibail proposé.

Enfin, conformément aux publics accueillis dans les dispositifs hôteliers en Île-de-France, au 31/12/2019, 95 % des ménages qui occupaient un logement Solibail étaient des familles (59 % de familles monoparentales et 36% de couples avec enfants). La DRIHL veille à maintenir la typologie du parc de logements Solibail en adéquation avec les besoins du public ciblé par le dispositif : ainsi, 53 % des appartements du parc Solibail sont des T3 et T4.

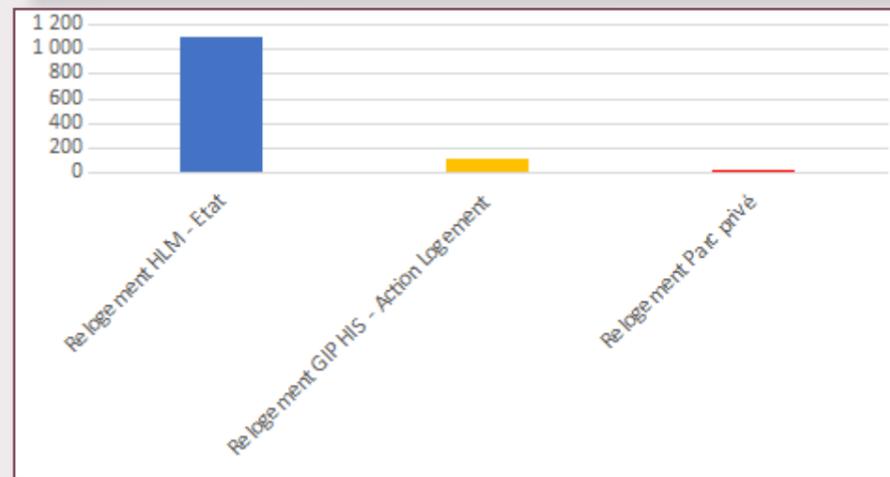
Composition familiale des ménages au 31 décembre 2019



1 319 ménages ont quitté leur logement Solibail en 2019, dont 92% d'entre eux pour accéder à un logement autonome et pérenne. Au regard des enjeux liés à l'accélération de la fluidité vers le logement, le nombre de relogements des ménages Solibail est toujours en augmentation (1 205 relogements en 2019 contre 1 116 en 2018).

En 2019, l'État a assuré 83 % des relogements des ménages Solibail sur le contingent préfectoral. Les autres sorties ont été réalisées par un relogement via le protocole Etat-Action Logement (8%) et dans une faible mesure dans le parc privé (1%).

Relogement des ménages Solibail 2019



De manière stable depuis 2016, la durée de séjour des ménages sortis de Solibail en 2019 est conforme à la durée classique de prise en charge : 64 % des ménages sont sortis du dispositif en moins de 36 mois.

Néanmoins, sur le temps de présence des ménages

qui occupaient un logement Solibail au 31/12/2019, 70 % étaient dans leur logement depuis moins de 36 mois. La diminution de temps de séjour dans Solibail et donc l'accélération vers le logement pérenne demeure l'un des principaux enjeux pour 2020.

### Solibail 2019 : une année d'expérimentations et de concertations partenariales au profit des publics

En 2018, l'équipe Solibail avait annoncé sa volonté d'engager des expérimentations visant d'une part une meilleure prise en compte des ménages menacés d'expulsion dans Solibail et d'autre part la prise en charge spécifique dans le dispositif des publics reconnus réfugiés.

Les ménages menacés d'expulsion locative sont déjà éligibles à Solibail, mais sont généralement peu orientés. Ils représentaient fin 2017 moins d'1 % des entrées dans Solibail. La Seine-Saint-Denis concentrant la moitié des expulsions locatives en Île-de-France, il a été décidé

d'accroître les orientations Solibail au profit des ménages menacés d'expulsion dans ce département en menant l'expérimentation « SOLIPEX » mise en œuvre à partir du 1er juillet 2018. Co-construite en partenariat avec le service hébergement et accès au logement de la DRIHL 93, l'expérimentation SOLIPEX consiste à réserver 20 logements du parc Solibail 93 sur lesquels le SIAO 93 a la priorité pour orienter des ménages menacés d'expulsion, respectant le référentiel d'accès à Solibail et identifiés par le secrétariat de la commission départementale de coordination

des actions de prévention des expulsions locatives du 93 (CCAPEX) en lien avec les sous-préfectures du département.

L'expérimentation « Solibail-Réfugiés » a quant à elle été confiée par lettre de mission du préfet de région au GIP-HIS. Cette expérimentation consiste à orienter prioritairement vers un logement Solibail, hors SIAO, des ménages, isolés ou non, reconnus réfugiés et dont une première évaluation sociale globale a été réalisée par le GIP-HIS dans le cadre de sa mission globale relative à l'accompagnement des réfugiés. Dans certaines situations, il est accepté que le ménage bénéficie d'un accompagnement social global et d'une aide à la traduction mais son admission est conditionnée par la possibilité pour le GIP-HIS d'activer les relais nécessaires pour cet accompagnement. Cette expérimentation s'inscrit en effet dans un contexte multipartenarial, notamment par la sollicitation des correspondants Réfugiés CNAF, CPAM, Pôle Emploi et OFII. En 2019, l'expérimentation Solibail-Réfugiés a bénéficié à 98 personnes sur tous les départements franciliens (6% des admissions totales), soit 143 depuis le début de l'expérimentation en juillet 2018.

Enfin, dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Territoire de mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord » lancée par la Délégation interministérielle de l'hébergement et de l'accès au logement (DIHAL), l'équipe Solibail de la DRIHL et la DRIHL 93 se sont associées au Conseil départemental de Seine-Saint-Denis et Interlogement 93, dont le projet avait été retenu, afin de participer à sa mise en œuvre.

La collaboration entre Solibail et l'AMI 93 porte sur 3 axes :

- mise en place au profit des ménages SOLIPEX d'un accompagnement social concerté entre les travailleurs sociaux Solibail et de la plateforme logement d'abord-Interlogement 93 si ces ménages nécessitent un accompagnement social global portant sur d'autres volets que le logement (parentalité, insertion professionnelle, santé, addiction etc.) ;
- mise en place au profit des ménages Solibail présents depuis plus de 36 mois d'un accompagnement social concerté entre les travailleurs sociaux Solibail et de la plateforme logement d'abord-Interlogement 93 si ces ménages nécessitent un accompagnement social global portant sur d'autres volets que le logement (parentalité, insertion professionnelle, santé, addiction etc.) ;
- mise en place d'un droit d'orientation sur des logements Solibail 93 au profit de ménages actuellement hébergés à l'hôtel par le Conseil départemental du 93 - le cas échéant ces ménages pourront également bénéficier d'un accompagnement social concerté.

Ces trois axes de collaboration permettent ainsi à l'ensemble des acteurs de définir des interventions sociales complémentaires, formalisées dans des protocoles d'accompagnement concerté, d'accroître la fluidité des publics en insertion vers le logement sur le département et de satisfaire aux objectifs de l'AMI.

### Solibail 2020 : des perspectives de consolidation et d'amélioration

Le dispositif Solibail est reconnu par l'ensemble des acteurs du champ de l'hébergement et du logement comme un véritable outil d'accès au logement pérenne. Le travail partenarial réalisé a permis de concevoir des outils contribuant à améliorer la fluidité du dispositif (référentiel d'accès, guide à destination des travailleurs sociaux prescripteurs, grille de calcul du reste pour vivre, convention d'occupation, livret d'accueil

des occupants). En 2020, la DRIHL souhaite poursuivre le travail partenarial engagé afin de permettre l'évolution constante du dispositif aux besoins des publics franciliens. Cette dynamique se traduira notamment par un renforcement des outils numériques visant à favoriser une gestion locative harmonisée, à lutter contre la vacance des logements et à renforcer la fluidité du dispositif.



## 6. Accès au logement

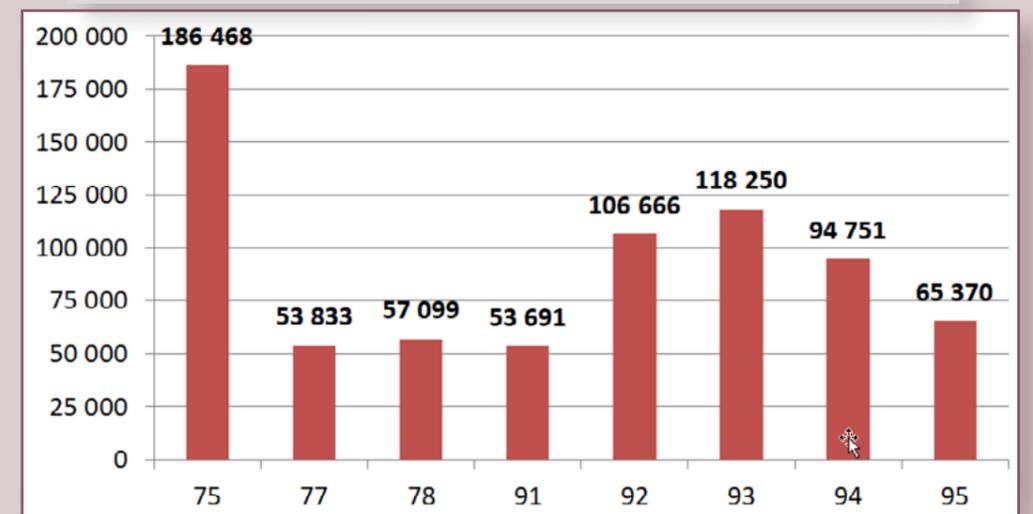
### 6.1 La demande de logement social en Île-de-France

Au 31 décembre 2019, la région Île-de-France comptait 736 128 demandeurs de logement social, ce qui représente une augmentation de 2,1 % par rapport au 31 décembre 2018.

À l'instar des années précédentes, Paris et la petite couronne concentrent 69 % des demandes.

#### Demandes actives le 31 décembre 2019

Demandes de logement social actives au 31 décembre 2019



Source SNE - 01/2020

Alors que l'augmentation de la demande de logement social tend à s'atténuer au fil des années (+0,8 % 2018, +9 % en 2015), le nombre

de demandeurs a augmenté de 2,1 % en 2019, essentiellement à cause de l'augmentation des nouvelles demandes (+1,2 %).

#### Évolution de la demande de logement social

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de demandes en fin de période (au 31/12)	636 042	683 488	713 186	720 874	736 128
Nombre de demandes créées	277 635	293 174	288 539	280 951	290 538
Nombre de demande radiées	222 787	245 728	258 841	273 263	275 284
Motif : radiation pour cause de non renouvellement	135 777	155 122	175 025	193 243	195 602
Motif : radiation suivie d'un bail signé	82 825	85 774	78 923	74 816	74 529
Motif : abandon de la demande	4 073	4 676	4 803	5 159	5 108
Motif : impossibilité de contacter le demandeur	96	126	61	33	37
Motif : irrecevabilité de la demande	16	30	28	13	8

Source SNE - 01/2020

### Demandes actives le 31 décembre 2019

74 529 demandeurs ont pu bénéficier d'une attribution de logement<sup>1</sup> social en 2019, contre 74 816 en 2018. Le nombre d'attributions est en diminution de 0,4 % par rapport à l'année passée.

Ainsi, le rythme des attributions suivies de baux signés se stabilise-t-il après deux années consécutives de baisse (-14,5 % sur 2 ans). En conséquence, avec la

<sup>1</sup> Nombre de radiations pour attribution suivie d'un bail signé

### Activité des services enregistreurs

En 2019, on assiste à une concentration des guichets enregistreurs : 664 services enregistreurs, contre 746 l'année précédente, ont contribué au fonctionnement du dispositif d'enregistrement de la demande (122 bailleurs sociaux et 543 collectivités territoriales).

hausse des demandeurs de logements sociaux, le ratio attributions de logement / demandes actives diminue peu cette année : 10,1 attributions pour 100 demandes actives, contre 10,4 en 2018. Ce ratio valait 14 en 2014.

Enfin, la part des mutations (demandeurs déjà logés dans le parc social) dans l'ensemble des attributions (27 %) est stable depuis 2016 après 2 années consécutives de baisse en 2015 et 2016 (28,9 % en 2014).

La part des demandes enregistrées via le Portail Grand Public (PGP) augmente fortement, passant de 35 % en 2018 à 44 % en 2019, au détriment des enregistrements chez les bailleurs (-10 points). La part des collectivités augmente légèrement (+1 point).

### Nouvelles demandes créées en Île-de-France en 2018

	Nombre de nouvelles demandes	dont enregistrees par les communes	dont enregistrees par les bailleurs	dont enregistrees sur internet (PGP)
Paris	64 309	40%	7%	53%
Petite couronne	116 988	44%	14%	42%
Grande couronne	109 241	49%	10%	41%
<b>Île-de-France</b>	<b>290 538</b>	<b>45%</b>	<b>11%</b>	<b>44%</b>

Source SNE - 01/2020

### Ancienneté de la demande

Plus de la moitié (51,8 %) des ménages qui ont signé un bail en 2019 avaient une demande datant de moins de 24 mois. Pour les baux signés en 2019, la durée moyenne entre la demande de logement

social et la signature du bail est de 33 mois en Île-de-France (contre 31 en 2018). Cette distribution se retrouve globalement dans l'ancienneté des DLS actives au 31/12/2019.

Ancienneté des demandes en 2018	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans
Ancienneté des demandes satisfaites en 2019 (bail signé)	31,7%	20,1%	14,4%	10,7%	7,6%	12,9%	2,6%
Ancienneté des demandes en cours au 31/12/2019	35,8%	19,9%	12,3%	8,9%	6,5%	12,6%	3,3%

Source SNE - 01/2020

### Délais d'attente médians

>34<

2017

19 mois

2018

22 mois

2019

22,7 mois

## FOCUS

### La gestion de la demande de logement social et ses évolutions

En application des lois Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et Égalité et citoyenneté (EC), le Système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social continue d'évoluer pour faciliter les démarches des demandeurs de logement social et développer l'efficacité dans le traitement de la demande.

Cette évolution a débuté en 2016 par la mise en place du « dossier unique » qui a permis aux demandeurs, tout comme aux services enregistreurs et instructeurs, de gérer de manière dématérialisée les pièces justificatives de la demande. Les pièces justificatives sont dorénavant enregistrées une seule fois et sont accessibles à tous les services qui disposent d'une autorisation d'accès au SNE. L'envoi des attestations et des préavis de renouvellement de la demande de logement social des utilisateurs du Portail grand public (PGP) a été dématérialisé en 2017.

2018 a permis de poursuivre le déploiement, amorcé en 2017, du dispositif de gestion partagée de

la demande de logement social, notamment en finalisant le 10 septembre la mise en service des fonctionnalités ad hoc du SNE.

Ce dispositif permet notamment :

- de mettre en commun des informations sur le traitement des demandes de logement social, entre les acteurs d'un territoire, notamment de distinguer les attributions suivies d'un bail signé ou non
- d'introduire progressivement la possibilité pour le demandeur de suivre l'avancement du traitement de sa demande, directement via le PGP : demande d'informations ou de pièces justificatives, proposition de logement, accord ou refus motivé du demandeur ou de la commission d'attribution du logement, etc. Les événements utiles aux demandeurs sont désormais visibles sur le PGP.
- de qualifier l'éligibilité d'un demandeur à un ou plusieurs contingents de réservation et son appartenance au premier quartile

L'arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de la demande de logement social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement social a introduit la version 3 du formulaire de demande de logement social, améliorant la précision des informations qu'il contient (introduction du NIR, SIREN du bailleur en cas de demande de mutation, précision dans les modifications, les modes de logement, la profession, etc.).

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2019, l'ajout d'un champ informatique permet d'identifier dans le SNE les ménages prioritaires labellisés dans Syplu. Le stock (ménages labellisés avant le 1/11/2019) est en cours d'intégration.

La nationalisation du numéro unique (actuellement régionalisé) attribué à toute demande de logement social, prévue par la loi Égalité et Citoyenneté, est prévue en 2020.

## 6.2 La mobilisation en faveur du logement des personnes défavorisées

	Ensemble des attributions en 2019	Non prioritaires	Ménages prioritaires	part des attributions aux ménages prioritaires	Ménages prioritaires hors DALO	Ménages DALO	part des attributions aux ménages DALO
75	10 211	7 445	2 766	27,1%	301	2 465	24,1%
92	10 169	7 227	2 942	28,9%	658	2 284	22,5%
93	12 182	8 232	3 950	32,4%	644	3 306	27,1%
94	8 948	6 092	2 856	31,9%	958	1 898	21,2%
PPC	41 510	28 996	12 514	30,1%	2 561	9 953	24,0%
77	8 408	5 764	2 644	31,4%	1 428	1 216	14,5%
78	8 647	6 229	2 418	28,0%	1 193	1 225	14,2%
91	8 491	5 638	2 853	33,6%	1 912	941	11,1%
95	7 473	5 172	2 301	30,8%	1 055	1 246	16,7%
GC	33 019	22 803	10 216	30,9%	5 588	4 628	14,0%
IDF	74 529	51 799	22 730	30,5%	8 149	14 581	19,6%

Source SNE/Syplio – données provisoires

### Ménages prioritaires

Les attributions de logements sociaux d'Île-de-France aux ménages prioritaires (DALO, hébergés, PDALHPD, ACD, etc.) augmentent de 4,6 % par rapport à l'année 2017 passant de 29,2 % à 30,5% de l'ensemble des attributions.

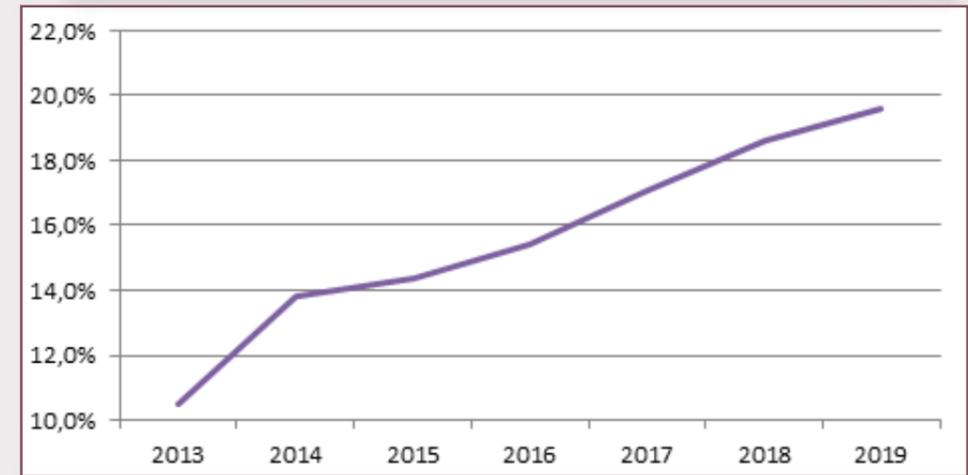
Chaque département consacre plus d'un quart de ses relogements aux ménages prioritaires, cette part variant de 25,6 % à Paris à 32,3 % dans l'Essonne.

### Ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (PU DALO)

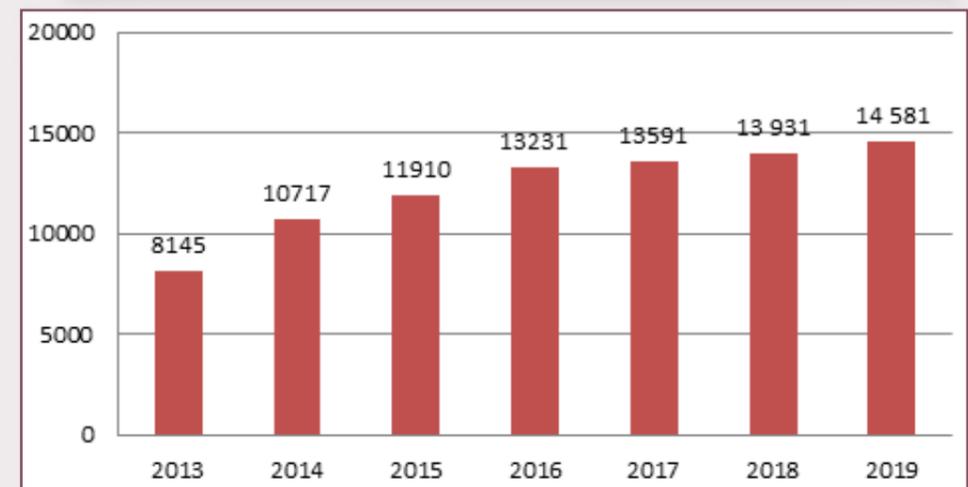
Le nombre de relogements dans le parc social des ménages PU DALO augmente de 4,6% par rapport à 2018, malgré la stagnation des attributions. C'est la conséquence de la mobilisation des services et des partenaires qui permet ainsi de porter la part des relogements des ménages reconnus DALO dans les attributions de 15,1 % en 2016 à 19,6 % en 2019.

Les attributions en faveur des ménages reconnus DALO se concentrent majoritairement sur Paris et la petite couronne (65 % des attributions des ménages DALO en 2018) contrairement aux autres publics prioritaires.

Part des ménages DALO dans l'ensemble des attributions en Île-de-France



Relogement des ménages reconnus DALO depuis 2013 en Île-de-France



Si en Île-de-France pour les ménages reconnus DALO, la durée médiane est de 49 mois entre la date de création de la demande de logement social et le relogement, le délai médian est de 11 mois entre la date de la reconnaissance au titre du DALO et le relogement. Le DALO a donc bien pour effet d'accélérer le relogement.

### L'activité des commissions de médiation

58 880 recours ont été déposés devant les 8 COMED d'Île-de-France en 2019, soit plus de 1 100 chaque semaine.

Ce nombre augmente régulièrement d'environ 5% depuis plusieurs années (+4,8% en 2019).

34,1% des décisions prises par les Comed sont favorables. Ce taux est en constante augmentation depuis 2016 (+6,4 points), notamment sous la pression de la jurisprudence.

Par ailleurs, des réunions des présidents de Comed, organisées par la DRIHL, permettent d'échanger sur les évolutions de la jurisprudence et de tendre vers une plus grande harmonisation des pratiques des différentes commissions de médiations de la région.

En conséquence de ces hausses, l'année 2018 constitue une année record en nombre de ménages reconnus PU DALO : ce sont 22 596 ménages qui ont eu une décision favorable de la Commission

de médiation de leur département en Île-de-France, contre 20 219 en 2018 (+11,8 %).

Entre 2008 et 2018, 188 221 ménages avaient été reconnus prioritaires au titre du DALO.

Au 31/12/2019, 47 216 ménages reconnus PU-DALO disposent d'une demande de logement social active et sont ainsi en mesure de recevoir une offre de logement.

Environ 13 000 ménages reconnus DALO et non relogés ou déclarés « caducs » (refus d'une offre adaptée de logement) ne possèdent pas de DLS active. Il s'agit de ménages :

- relogés par leurs propres moyens sans que l'administration n'ait été informée ;
- de ménages n'ayant pas renouvelé leur demande, sans que l'on ne connaisse la part de ceux qui ont redéposé une demande.

114 000 ménages reconnus DALO ont été relogés depuis 2008.

Ménages reconnus PU DALO par les commissions de médiation d'Île-de-France

2008-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
61 395	18 796	15 822	15 139	14 866	19 388	20 219	22 596	188 221

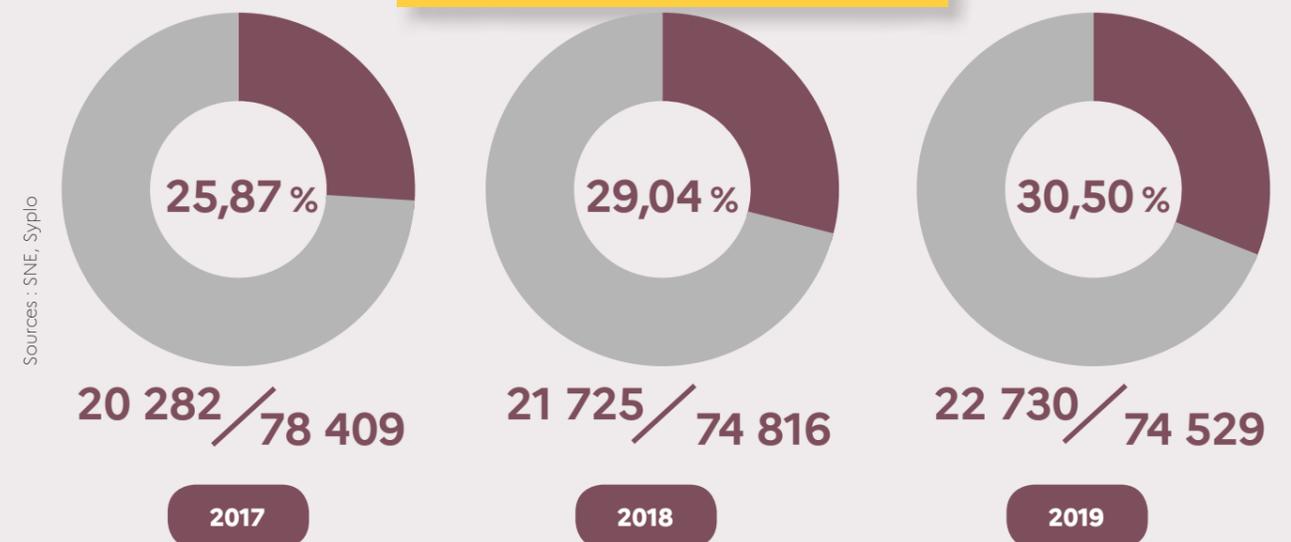
Nombre de ménages prioritaires relogés, dont les publics DALO >31<



Le nombre de ménages prioritaires relogés a progressé en 2019. La cible de l'indicateur n°31 est donc atteinte.

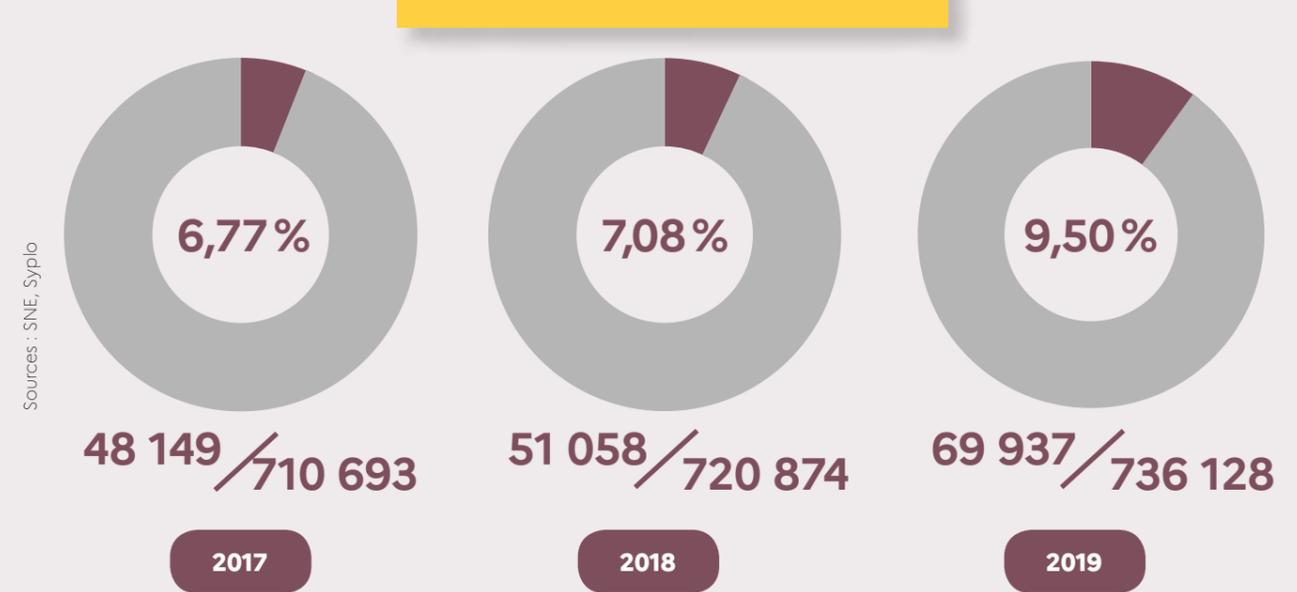
Sources : SNE, Syplio

Part des ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution au cours des 12 derniers mois, dont les publics DALO >29<



La part des ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution au cours des 12 derniers mois a progressé. La cible de cet indicateur est donc atteinte.

Part des ménages prioritaires en attente d'attribution, dont les publics DALO >30<



La part des ménages prioritaires en attente d'attribution a augmenté en 2019. La cible de l'indicateur n°30 n'est donc pas atteinte.

## Qui sont les ménages reconnus DALO en Seine-Saint-Denis ?

Si les données de l'activité de la Commission de médiation (COMED) montrent que les ménages reconnus « prioritaires et urgents » au titre du DALO relèvent tous de situations de mal logement, les différentes données renseignées dans les dossiers de recours DALO comme dans les dossiers de demande de logement social permettent quant à elles de connaître la situation socioéconomique des ménages.

Le suivi dans le temps (10 années de mise en œuvre) permet de distinguer les tendances structurelles des évolutions plus conjoncturelles.

L'analyse des données de la demande en logement social au 31 décembre 2018 et des attributions de l'année des politiques locales 2018 (infocentre SNE) permet quant à elle de comparer les ménages DALO à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux.

### Profil des demandeurs DALO en Seine-Saint-Denis

Les données de la composition des ménages montrent une sur-représentation des familles monoparentales et des couples avec enfants par rapport à l'Île-de-France, pour laquelle la part de personnes seules est plus élevée.

Les tendances sont inversées entre la région et le département. En Île-de-France, la situation de 2009 apparaissait relativement équilibrée entre familles monoparentales, couples avec enfants et personnes seules (chaque catégorie représentant environ le tiers des ménages DALO) mais la part de personnes seules et de familles monoparentales a augmenté au détriment des couples avec enfants (respectivement 37 % de personnes seules, 34 % de familles monoparentales et 24 % de couples avec enfant en 2018). En Seine-Saint-Denis, la représentation

des familles monoparentales (35 %) et des couples avec enfants (40 %) qui était majoritaire en 2009 s'est équilibrée avec celle des personnes seules, chaque catégorie représentant environ le tiers des demandeurs DALO en 2018. Les personnes seules sont ainsi de plus en plus représentées en Seine-Saint-Denis dans les demandeurs DALO.

L'étude de la typologie des ménages reconnus DALO renvoie aux observations faites sur la composition du ménage : une sous-représentation des ménages d'une seule personne en Seine-Saint-Denis mais qui tend à revenir à la moyenne observée sur l'ensemble de l'Île-de-France. Par ailleurs, la part de grands ménages baisse d'année en année, tant en Seine-Saint-Denis qu'à l'échelle régionale.

Concernant l'âge du demandeur, en Île-de-France comme en Seine-Saint-Denis, plus de 80 % des ménages reconnus DALO appartiennent à la tranche 25-55 ans.

La tranche des jeunes de 18-24 ans est apparue à partir de 2014 et progresse depuis.

L'évolution la plus marquée est celle de la tranche des 25-40 ans, dont la part a plus que doublé (de moins de 20 % à 50 %) en 10 ans. Cette augmentation s'est faite au détriment de l'ensemble des autres tranches (exception faite des 18-24 ans).

La démographie du territoire ne permet pas d'expliquer une telle augmentation. Faut-il y voir le constat d'une aggravation des situations qui pourrait être la résultante d'une situation économique plus difficile (chômage et emploi précaire) ?

Le niveau des revenus du ménage (disponible à partir de 2011) est un critère essentiel de l'accès au logement, car il conditionne la capacité

du ménage à payer un loyer ou à contracter un prêt pour l'achat d'un bien. La Seine-Saint-Denis et Île-de-France présentent une situation similaire avec une majorité de ménages présentant de faibles ressources.

Les données issues d'InfoDALO mettent en lumière les faibles ressources financières des ménages. Près de 42% des ménages gagnent moins de 1 SMIC (salaire minimum interprofessionnel de croissance) et 75% moins de 1,5 SMIC en Seine-Saint-Denis pour l'année 2018 (contre respectivement 34% et 63% pour l'Île-de-France).

Les données de la base SYPLO confirment ce constat : parmi l'ensemble des demandeurs de logement social, 51 % de ménages appartiennent au premier quartile de ressources en Seine-Saint-Denis en 2018 (contre 42 % en Île-de-France).

Ces chiffres démontrent donc une fragilité financière plus importante des ménages de la Seine-Saint-Denis.

Les ménages prioritaires et urgents comparés à l'ensemble des demandeurs de logement social

En Seine-Saint-Denis les ménages reconnus DALO présentent une part plus importante de familles monoparentales (le tiers des demandeurs parmi les ménages DALO contre un peu moins du quart dans l'ensemble des demandeurs) ainsi que près de deux fois plus de grandes familles (3 enfants et plus) (représentant 32% des ménages DALO contre 17 % de l'ensemble des demandeurs). La part importante de grandes familles parmi les demandeurs DALO semble par ailleurs spécifique à la Seine-Saint-Denis puisqu'à l'échelle de l'Île-de-France cette part est de 22 % parmi les ménages DALO et de 13 % dans l'ensemble des demandeurs. Elle s'accompagne d'une part moins

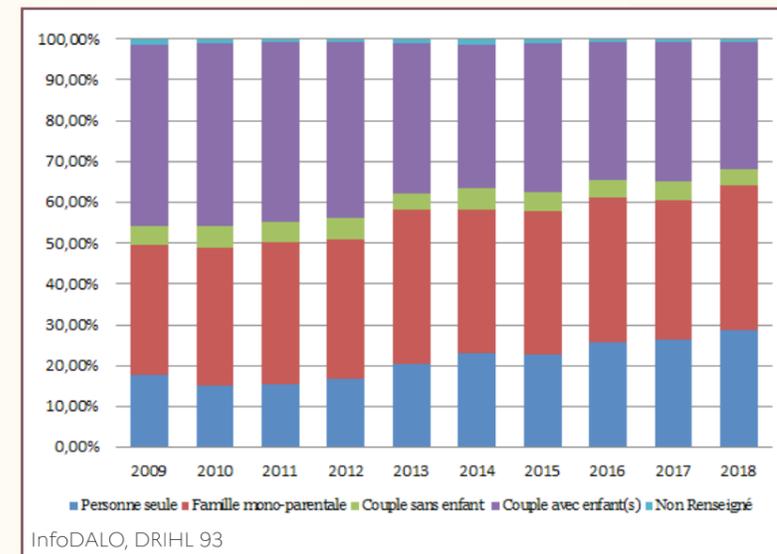
élevée de personnes seules au sein des demandeurs DALO séquanodionysiens comparés à l'ensemble des demandeurs.

94 % des demandeurs DALO sont sous le plafond de ressources PLAI contre 80 % pour l'ensemble des demandeurs et plus d'un ménage demandeur DALO sur deux appartient au premier quartile de ressources contre un peu moins d'un ménage

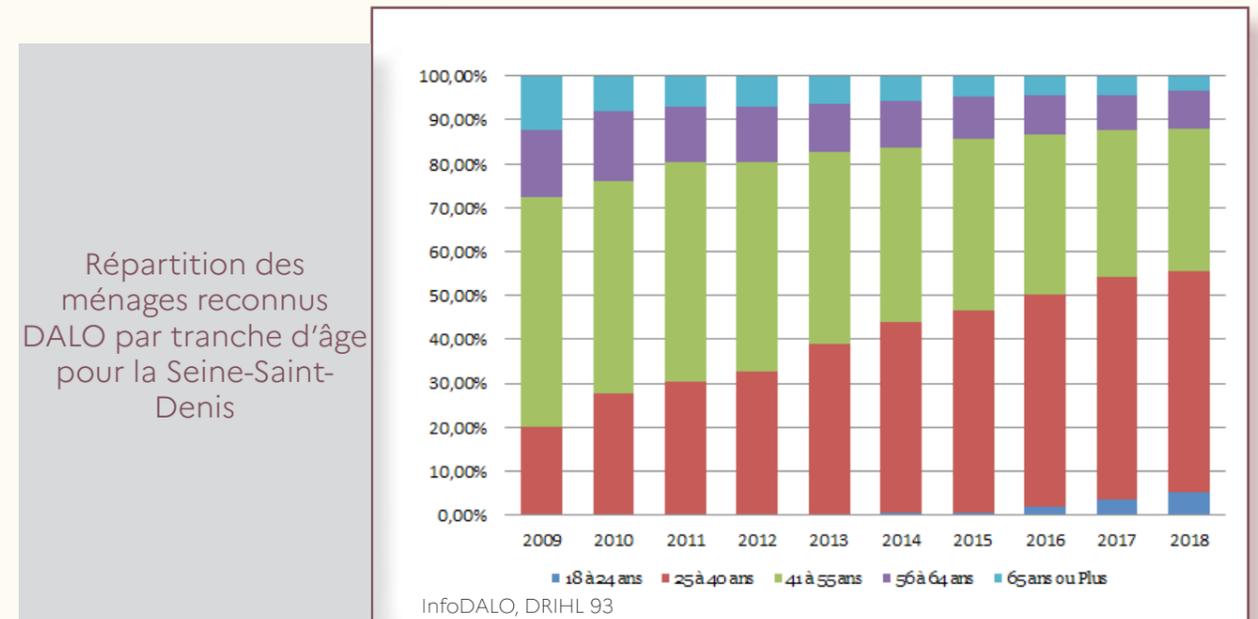
sur trois pour l'ensemble des demandeurs.

Les ménages DALO semblent par ailleurs plus éloignés de l'emploi. Le taux de chômage touche 15 % de l'ensemble des demandeurs contre 22 % des demandeurs DALO. De plus, seulement 36 % des ménages DALO déclarent une situation d'emploi stable contre 51 % de l'ensemble des demandeurs.

En résumé, les ménages reconnus DALO en Seine-Saint-Denis présentent des caractéristiques proches de ceux de la région et de l'ensemble des demandeurs du département, mais sont plus vulnérables tant par leur composition familiale que par leur fragilité économique, ce qui les expose plus qu'ailleurs aux situations de mal-logement.



Répartition des ménages reconnus DALO par composition familiale pour la Seine-Saint-Denis



Répartition des ménages reconnus DALO par tranche d'âge pour la Seine-Saint-Denis

## La fluidité de l'hébergement vers le logement

Dès les premières annonces de l'accélération du plan « Logement d'abord » demandé par le président de la République en 2018, le préfet de Région donnait pour instruction, le 16 janvier 2018 :

- de veiller à ce que toute personne hébergée (structure, hôtel) et éligible au logement social dispose d'une demande de logement social à jour ;
- d'examiner l'inscription systématique de ces ménages dans le vivier « Syplo » des ménages prioritaires ;
- de mobiliser l'accompagnement dans le logement (ADL) quand nécessaire.

Ces orientations ont été confirmées et précisées par une instruction ministérielle du 14 mars 2018. Le nombre de personnes hébergées avec une DLS active à fin décembre 2019 a ainsi augmenté de 17,7 % en 2 ans passant de 54 157 personnes au 01/01/2018 à 63 717 personnes.

La méthode de calcul du ministère diffère de celle mise au point fin 2017 par la DRIHL qui fiabilise les données déclaratives du SNE en les croisant avec les données renseignées par les professionnels dans Syplo<sup>1</sup> et qui comptabilise,

<sup>1</sup> La distinction entre les modes de logement tel que demandée dans le formulaire de la DLS (hébergé par un tiers, hébergé à l'hôtel, hébergé en structure d'hébergement, logé dans un foyer, logé dans une résidence sociale, etc.) peut

en sus des ménages logés à l'hôtel et dans les structures d'hébergement, ceux bénéficiant d'intermédiation locative et ceux logés en pension de famille.

Selon la méthode de calcul DRIHL, l'objectif a été atteint à 97 %, avec le relogement de 5 548 ménages sortant d'hébergement. Cela correspond à une hausse de 12,2 % par rapport à 2018, malgré la stagnation des attributions en 2019.

Ainsi, témoin de l'engagement des services et des partenaires pour la fluidité de l'hébergement vers le logement, la part des ménages hébergés dans l'ensemble des attributions augmente de 1,2 point pour atteindre 7,4 % des attributions.

On constate un effet de lissage des relogements entre, d'une part, les départements qui consacrent le plus de leurs attributions aux ménages hébergés (75, 92 et 93) et qui voient la part de ces ménages dans les attributions baisser, et d'autre part les autres départements qui voient cette part progresser très nettement. Cela correspond à une surreprésentation des ménages hébergés dans les départements centraux qui, pour une part, se voient attribuer des logements plus loin du centre de l'aire urbaine.

s'avérer peu claire pour des non-professionnels, d'autant plus pour des ménages précaires en situation parfois instable.

Part des ménages hébergés dans l'ensemble des attributions

	Réalisé 2018	Part dans l'ensemble des attributions 2018	Objectif 2019	Réalisé 2019	Evolution /2018	Taux de réalisation de l'objectif	part dans le total des attributions	Progression en points / 2018		
75	1 055	9,4%	5 718	844	-20,0%	97%	8,3%	-1,2		
77	506	4,2%		640	+26,5%		7,6%	+3,4		
78	427	4,4%		674	+57,8%		7,8%	+3,4		
91	467	4,4%		659	+41,1%		7,8%	+3,4		
92	514	6,5%		658	+28,0%		6,5%	+0,0		
93	829	10,8%		930	+12,2%		7,6%	-3,1		
94	662	6,1%		677	+2,3%		7,6%	+1,4		
95	485	5,6%		466	-3,9%		6,2%	+0,7		
<b>Total</b>	<b>4 945</b>	<b>6,3%</b>			<b>5548</b>		<b>+12,2%</b>		<b>7,4%</b>	<b>+1,2</b>

Source SNE/Syplo – données provisoires

## Nombre de sorties d'hébergement vers le parc social

>38<



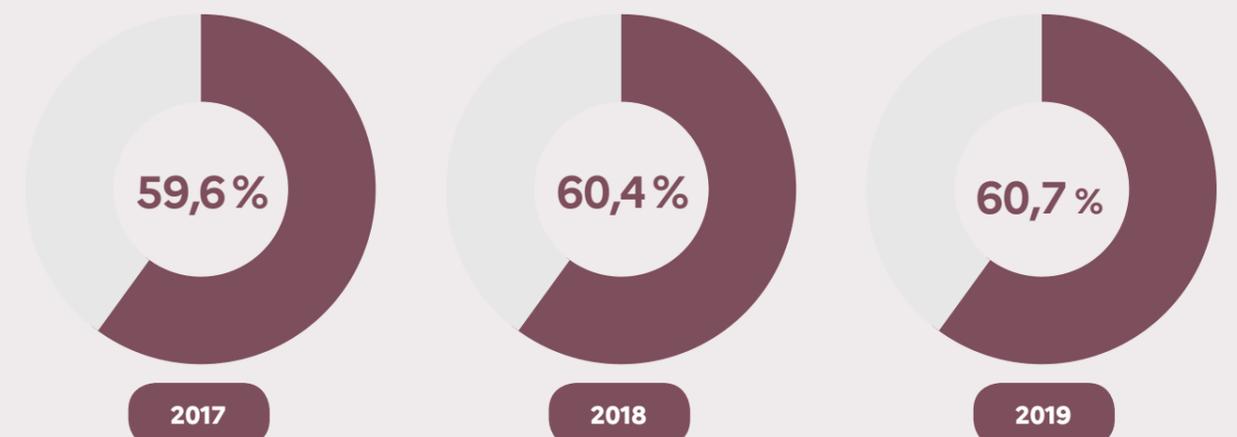
Pour 2019, la cible de l'augmentation des sorties d'hébergement vers le parc social est :

- de 15 % pour le scénario progressif du SRHH ;
- de 20 % pour son scénario volontariste.

La cible de l'indicateur n°38 n'est donc pas atteinte pour cette année.

## Part des dispositifs d'insertion dans l'offre d'hébergement

>37<



Dispositifs d'insertion : CHRS, CPH, pensions de famille, résidences sociales (hors FJT), en FJT, en FTM et intermédiation locative

Offre d'hébergement : hébergement au sens large, hôtel compris

La cible de cet indicateur est une hausse. Elle est donc pas atteinte en 2019.

Sources : SNE, Syplo

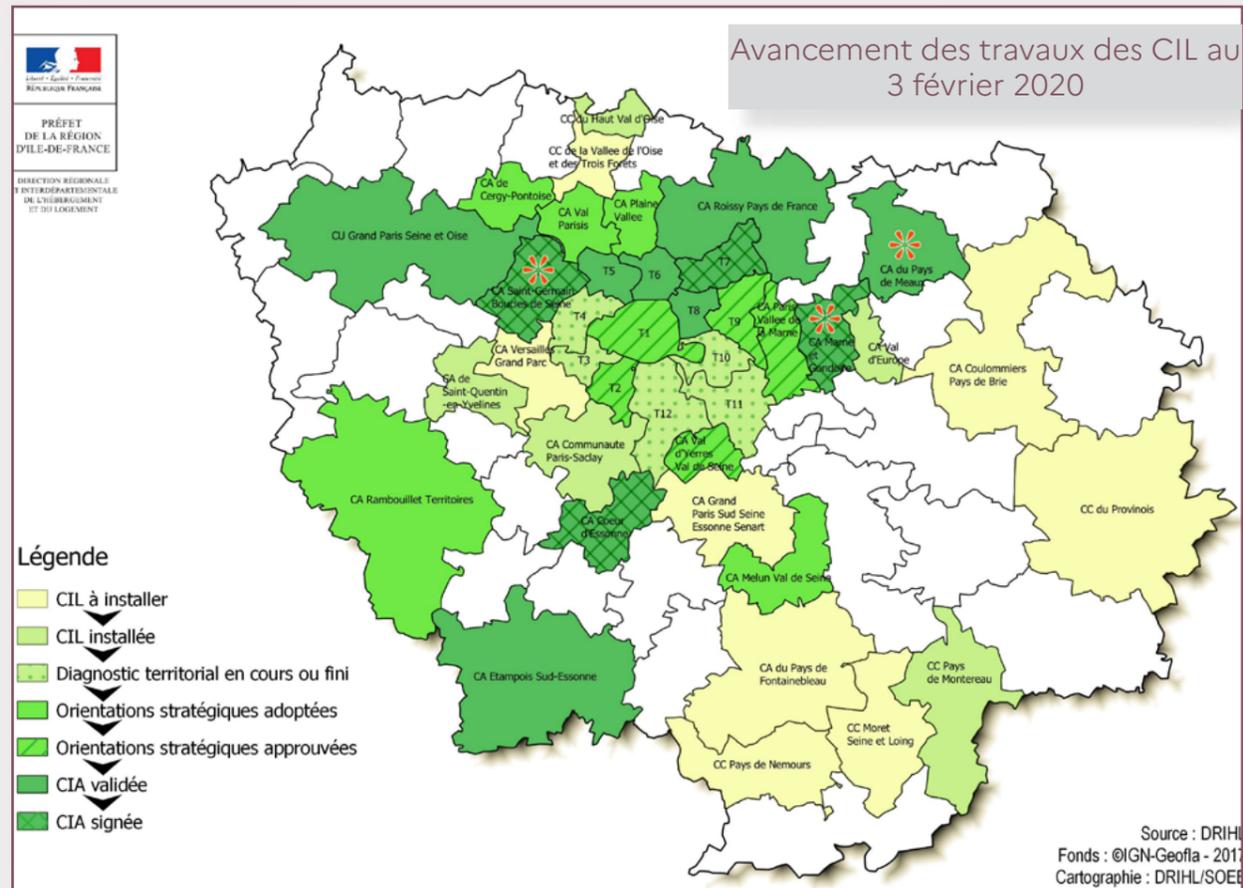
## 6.3 La réforme des attributions de logement social

La Loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (loi EC) du 27 janvier 2017 est venue renforcer les dispositifs de la loi ALUR qui a instauré le cadre d'une politique intercommunale des attributions et crée un droit à l'information pour le demandeur de logement social. Cette réforme de la gestion des demandes et des attributions de logement social comporte plusieurs objectifs, toujours d'actualité :

- donner au demandeur davantage de transparence sur les procédures d'accès au logement et le rendre plus actif dans ses démarches ;
- accroître la lisibilité du parcours du demandeur ;
- développer l'efficacité dans le traitement des demandes en favorisant la mutualisation des informations ;
- accentuer l'équité dans le système d'attribution des logements.

Le représentant de l'État dans le département et le président de l'EPCI, de l'EPT ou à Paris, le maire, sont les garants de la réalisation de ces objectifs. Ils veillent à ce que ces objectifs puissent être déclinés de manière opérationnelle, en concertation avec les acteurs locaux, via la conférence intercommunale de logement (CIL).

Outre les orientations relatives à la politique des attributions devant être définies au sein d'un document cadre, la CIL doit aussi être associée au suivi et à l'évaluation du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social (PPGDID), élaboré par l'EPCI, qui définit – en fonction des besoins et des circonstances locales – les orientations destinées à assurer la gestion partagée de la demande et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs.

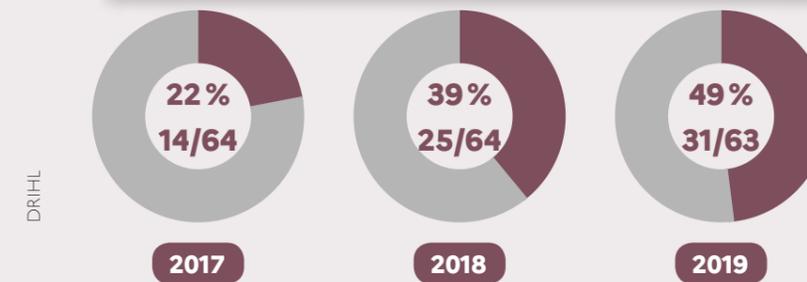


La loi EC a réaffirmé le rôle des CIL dont les orientations doivent être déclinées en engagements dans les conventions intercommunales d'attributions (CIA) qui fusionnent et remplacent les accords collectifs intercommunaux (ACI) et les conventions d'équilibre territorial (CET). Agréées par le préfet de département, ces conventions constituent des documents contractuels et opérationnels. Se substituant aux accords collectifs départementaux, elles portent les engagements des principaux acteurs en matière d'attribution de logement social.

À fin 2019 :

- 31 CIL étaient créées sur 39 obligatoires
  - 16 avaient leurs orientations stratégiques approuvées
  - 11 avaient leur CIA validée
  - 4 avaient leur CIA signée
- 3 EPCI avaient un PPGD-ID approuvé

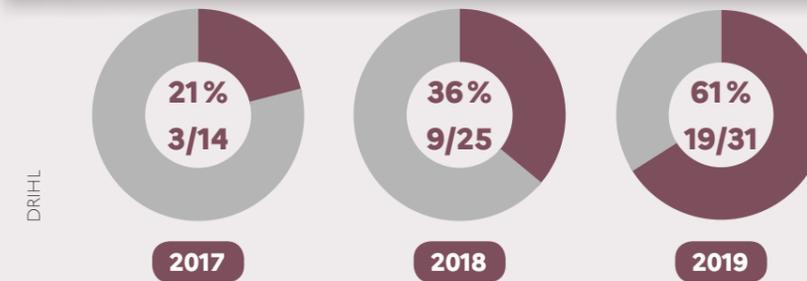
### Part des intercommunalités\* dotées de CIL >26<



\*Intercommunalités : EPCI de Grande couronne et EPT de la MGP  
Sur la totalité des intercommunalités d'Île-de-France, 39 ont l'obligation de se doter d'une CIL.

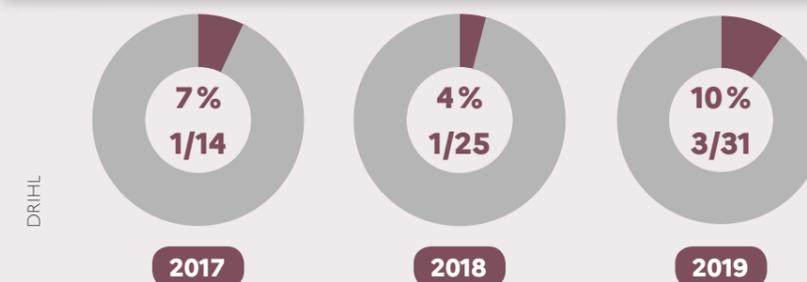
La mise en place des CIL a progressé entre 2018 et 2019. La cible de l'indicateur n°26 est donc atteinte.

### Part des intercommunalités\* dotées de CIL ayant adopté leur document stratégique d'attribution >27<



L'adoption par les CIL, de leurs documents stratégiques d'attribution a aussi progressé. La cible de l'indicateur n°27 est donc atteinte.

### Part des intercommunalités\* dotées de CIL ayant approuvé leur PPGDID\*\* >28<



\*\*Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs

L'approbation des PPGDID a très peu progressé. La cible de l'indicateur n°28 est loin d'être atteinte.

## Les objectifs instaurés par la loi EC et complétés par la loi ÉLAN

Pour appliquer le principe de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale et impliquer l'ensemble des réservataires dans l'effort de relogement des ménages modestes, la loi a introduit trois objectifs destinés à encadrer les attributions de logement social :

- **Objectif 1** : au moins 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) ou anciens QPV et suivies de baux signés doivent bénéficier à des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (NPNRU) ou de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ;
  - La loi Élan rend impossible une modulation à la baisse de ce taux
  - Elle étend la notion de QPV aux quartiers dits de veille active (QVA ou ex-ZUS) et, le moment venu, aux anciens QPV, pendant 6 ans après le changement de leur statut,
  - Elle ajoute aux ménages décomptés les ménages relogés dans le cadre des ORCOD.
- **Objectif 2** : au moins 50% des attributions en QPV doivent être destinées aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 des demandeurs ;
  - La loi Élan rend impossible une modulation à la baisse de ce taux

- **Objectif 3** : au moins 25% des attributions sur les contingents de chaque réservataire (Action Logement, chacune des collectivités territoriales et chacun de leurs groupements, chaque bailleur pour les logements hors contingents ou repris pour un tour) doivent bénéficier aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH.

Ces mesures s'appliquent aux EPCI tenus de se doter d'un PLH ou aux EPCI ayant la compétence « habitat » avec au moins un QPV sur leur territoire. Ce périmètre correspond aux EPCI qui ont désormais l'obligation de mettre en place une CIL (à Paris CL).

Les objectifs de mixité sociale (1 et 2) s'appliquent par EPCI. L'objectif 3 s'applique par contingent concerné (chaque collectivité, chaque bailleur, Action logement) mais doit être décliné territorialement dans les CIA.

Le calcul du seuil de ressources correspondant au premier quartile (25 % des demandeurs ayant les ressources les plus faibles) est réalisé annuellement au niveau national et est uniforme pour la région d'Île-de-France. Les seuils des autres quartiles sont donnés à titre indicatif.

Île-de-France - Montant des seuils des quartiles 2017-2020

Ancienneté des demandes en 2018	Q1	Q2 (médiane)	Q3
2017	9 126 €	14 004 €	19 133 €
2018	9 345 €	13 718 €	18 720 €
2019	9 720 €	14 250 €	19 200 €
2020	10 000 €	14 436 €	19 485 €

Nombre d'EPCI visés par les objectifs 1 et 2 de la loi EC

Paris	1
Seine-et-Marne	12
Yvelines	5
Essonne	5
Hauts-de-Seine	4
Seine-Saint-Denis	4
Val-de-Marne	3
Val-d'Oise	5
Île-de-France	39

Source DHUP

## Évaluation de l'atteinte des objectifs de la loi Égalité Citoyenneté

Au niveau régional, seulement 12,1 % des attributions hors QPV/hors ex-ZUS ont bénéficié aux ménages du premier quartile.

Au niveau départemental, seule la Seine-et-Marne, avec 17,3 % présente un taux moyen supérieur à 13 %.

Sur les 39 EPCI concernés par l'objectif de la loi EC, seuls 2 EPCI de Seine-et-Marne (CC Moret Seine et Loing et CC du Provinois) dépassent l'objectif de peu.

Sur les 37 EPCI n'atteignant pas l'objectif légal, 16 présentent des résultats en dessous du taux moyen régional (12,1 %).

Source SNE – 01/2020 – données provisoires

Jusqu'alors, le champ du SNE contenant l'information du contingent de l'attribution n'était pas fiable et ne permettait pas de mesurer pleinement l'atteinte des objectifs pour chacun des réservataires concernés.

Un travail a été engagé par la DRIHL en 2018

auprès des bailleurs sociaux sur la fiabilisation de la saisie des données dans le SNE, notamment en ce qui concerne le renseignement de ce champ au moment de la radiation pour attribution de logement. Ce travail s'est poursuivi en 2019 en collaboration avec la DHUP et l'AORIF.

Ce travail a permis d'aboutir à une correction en masse du champ « réservataire désignataire » dans le SNE effective le 25 mai 2020 pour l'ensemble des attributions de 2019. Les données du SNE présentent désormais un degré de fiabilité propre à réaliser les analyses nécessaires pour mesurer l'atteinte des objectifs de la loi EC de façon fine, par territoire, par bailleurs et par contingents.

Toutefois, la date tardive de l'intégration de ces corrections dans le SNE et les perturbations induites par la crise sanitaire ne permettent pas de disposer à ce jour de ces analyses.

Un document spécifique détaillé sur le bilan 2019 de la loi Égalité et Citoyenneté sera produit par la DRIHL et présenté à un prochain CRHH.



## Nouvelle politique des loyers (NPL) - projet Anatole France de Seqens à Nanterre

Créée par la loi Egalité-Citoyenneté, la nouvelle politique des loyers (NPL) est un outil mobilisable par les bailleurs sociaux dans le cadre de leur convention d'utilité sociale (CUS) pour mettre en œuvre la réforme des attributions, en adaptant la structure de leur parc aux besoins des publics les plus modestes. Ce dispositif de droit commun s'articule avec les diagnostics partenariaux du parc social établis dans le cadre des conférences intercommunales du logement et peut, notamment, contribuer à une répartition territoriale plus équilibrée de l'offre de logement très social.

Pour atteindre cet objectif, la NPL permet de redéfinir, pour chaque logement, le plafond de ressources d'accès applicable, ainsi que les conditions qui encadrent la fixation du loyer pratiqué. Deux contraintes principales s'appliquent aux nouveaux loyers ainsi définis : la masse totale des loyers à l'échelle de l'ensemble du parc du bailleur ne peut augmenter, et aucun loyer au logement ne pourra excéder le loyer maximal de zone PLS en vigueur. Lorsqu'une NPL est validée, elle vient se substituer aux conventions APL préexistantes, et elle s'applique aux logements à leur relocation.

Ainsi, la NPL offre à l'organisme HLM une large latitude pour structurer différemment les attributions au sein de son parc. Les plafonds de ressources applicables peuvent être entièrement redistribués, sans aucune contrainte autre que le respect des catégories PLAI, PLUS et PLS définies par la loi. Les loyers peuvent également être modulés très largement, permettant de créer des logements plus accessibles pour les ménages les plus modestes, à des loyers très bas, tout en augmentant par ailleurs d'autres loyers pour maintenir un équilibre financier global pour le bailleur.

La NPL peut également permettre, par une augmentation de la masse des loyers perçus, de combler le déficit de financement de certaines opérations de réhabilitation du parc, ambitieuses et urgentes, mais qui n'auraient pas été programmées par le bailleur dans son plan pluriannuel de travaux, pour des motifs justifiés. Cette disposition répond à un deuxième axe de la réforme des attributions, à savoir redonner de l'attractivité au parc social.

La NPL « réhabilitation » est précisément encadrée, pour ne pas conduire à une diminution trop importante de l'offre de logements à très bas loyer et accessible aux ménages les plus modestes, surtout en secteur très tendu.

Dans les Hauts-de-Seine, la ville de Nanterre, l'Etat, Paris La Défense ont défini un projet ambitieux de requalification des Franges de l'université. En cohérence avec ce projet situé dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN), les parties ont souhaité une requalification du quartier Anatole France, sur lequel le bailleur Seqens est propriétaire de 539 logements (immeubles Le Levant / Le Ponant).

Les partenaires ont constaté une paupérisation accélérée du parc avec une concentration importante de ménages rencontrant des difficultés socio-économiques. Sur la période 2014 à 2019, 85% des nouveaux ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.

En conséquence, les parties se sont entendues sur la nécessité de réaliser une opération de rénovation urbaine du quartier Anatole France avec la volonté de mettre en place une politique équilibrée de peuplement sur le moyen et long termes (NPL)

Cette NPL va permettre d'introduire

une plus grande mixité dans l'accueil de nouveaux ménages sur ce quartier en profonde mutation, en diversifiant les plafonds de ressources attachés aux logements (1/3 PLAI, 1/3 PLUS, 1/3 PLS). Le bailleur a pris l'engagement de mettre en œuvre ce dispositif après chaque libération de logements.

Le calcul au plus juste de l'augmentation des loyers autorisé a sur cette base été réalisé pour couvrir le déficit du bailleur en limitant au maximum l'impact financier sur les futurs locataires. Cette augmentation de loyer a été répartie au sein du patrimoine pour garantir pour chaque logement que le taux d'effort des futurs locataires soit acceptable, et qu'une partie importante de ce parc reste accessible pour les ménages les plus modestes.

Le projet piloté par le bailleur Seqens, s'articule autour de plusieurs axes :

- Démolition de 80 logements de la barre Le Levant avec au préalable le relogement des familles par le bailleur en étroite collaboration avec les partenaires ;
- Développement d'un programme d'accession ;
- Réhabilitation complète du patrimoine sur le quartier Anatole France, soit 459 logements, avec un objectif d'atteindre une consommation énergétique équivalente au BBC-20%.

Une grande attention a été portée avec le bailleur et la commune sur la validation d'un projet ambitieux, de qualité, et inséré dans son nouvel environnement urbain. Ces caractéristiques ont permis au projet d'être retenu pour l'expérimentation REHA3 menée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), en partenariat avec de nombreux acteurs du secteur du logement.

## 6.4 Accès au logement des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, mis en place par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, a pour objet de préciser le nombre, la localisation et la capacité des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux locatifs à créer. Il est révisé au moins tous les six ans à compter de sa publication.

- En 2019, seul le nouveau schéma d'accueil des gens du voyage (SDAGV) de l'Essonne a été publié, le 26 avril 2019. Ceux des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis sont toujours valides, jusqu'en 2021 et 2022 respectivement.
- Les schémas départementaux du Val-d'Oise (95), des Yvelines (78) et de Seine-et-Marne (77) sont en cours de révision.
- Le schéma départemental du Val-de-Marne (94) a été annulé le 18 janvier 2019 pour absence de précision dans l'implantation des aires permanentes d'accueil.
- Enfin, Paris devra engager la révision de son schéma en 2022.

### Les subventions de l'État

Au titre du budget opérationnel de programme 135, l'État a subventionné :

- l'« accueil des gens du voyage », sollicité à hauteur de 277 459 euros pour la commune de Vernouillet (78) pour la création d'un terrain familial locatif de 23 places.

Au titre du FNAP, l'État a subventionné :

- la « maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale », sollicitée à hauteur de 10 000 euros sur la commune de Villeneuve (77).

### Réponses des collectivités aux besoins particuliers des gens du voyage >36<

	2017	2018	2019
Aires d'accueil permanentes*	105	110	113
Places en aires d'accueil permanentes*	2 421	2 579	2 693
Terrains familiaux*	6	6	7
Places en terrains familiaux*	109	109	129
Logements adaptés*	86	86	130

\* Chiffres cumulatifs au 31 décembre de chaque année

Les objectifs des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage ne sont pas atteints.



## 6.5 Prévention des expulsions

Les Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) ont été créées par la loi portant Engagement National pour le Logement ENL de 2006 et rendues obligatoires par la loi MOLLE de 2009. Leur rôle et leur composition, fixés par décret initial du 26 février 2008, ont été renforcés par le décret du 30 octobre 2015 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014. L'évolution législative mise en œuvre par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n°2018-1021 du 23 novembre 2018 a clarifié et organisé l'articulation des décisions judiciaires portant sur les impayés locatifs et les expulsions avec les procédures de surendettement pour les locataires ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette locative. Avec la signature de celle des Yvelines en 2019, l'ensemble de l'Île-de-France est désormais

couvert par une charte départementale de prévention des expulsions locatives. Ce document permet d'acter les engagements des différents partenaires, à tous les stades de la procédure, afin de mieux coordonner les actions permettant de prévenir l'expulsion. Ces chartes permettent ainsi la mise en œuvre de plans d'actions départementaux articulés avec les objectifs des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Par exemple, dans le cadre de la charte parisienne de prévention des expulsions locatives, un document interactif a été mis en ligne en décembre 2019, pour aider les usagers à mieux comprendre les procédures et à agir face au risque d'expulsion :

 [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdf\\_dynamique\\_-\\_comprendre\\_et\\_agir\\_face\\_a\\_la\\_procedure\\_d\\_expulsion-2.pdf](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdf_dynamique_-_comprendre_et_agir_face_a_la_procedure_d_expulsion-2.pdf)

### L'activité des CCAPEX en Île-de-France

Tous les départements sont dotés d'une CCAPEX. Des sous-commissions géographiques ont été instaurées dans la Seine-et-Marne (2), les Yvelines (4) et les Hauts-de-Seine (2). En 2019, 2 103 dossiers ont été adressés aux CCAPEX, auxquels s'ajoutent 29 461 commandements de payer. À ce jour, les bilans détaillés des CCAPEX ne sont pas disponibles. On constate toutefois sur les données partielles une augmentation des transmissions des commandements de payer. Par ailleurs, les pratiques départementales sont disparates d'un département à l'autre :

- seuls trois départements (75, 93 en mode expérimental et 95) sont destinataires des saisines de la CAF pour impayés ;
- certains disposent toutefois de statistiques ;
- les échanges avec le FSL sont disparates, ainsi que la disponibilité de leurs bilans ;
- seuls deux départements (78 et 95) disposent des protocoles de cohésion social.

Au fil des années, de nombreux dispositifs ont été mis en place dans les départements, sans que le nombre d'expulsions connaisse une baisse significative. Face à ce constat, la DRIHL a mis en place une mission afin de définir une stratégie régionale en matière de Prévention des Expulsions.

	Île-de-France	75	77	78	91	92	93	94	95
Nombre de réunions de la CCAPEX	NC	12	NC	28	35	6	6	10	12
Nombre de dossiers adressés à la CCAPEX	2 103	278	191	265	298	73	553	228	217
Nombre de commandements de payer traités par la CCAPEX	29 461	1 372	1 087	2 133	5 323	2 715	9 022	1 400	6 409
% de CDP* traités par rapport aux CDP reçus	NC	22 %	NC	NC	NC	NC	100 %	18 %	2 %
Nombre d'avis émis	NC	1 603	NC	387	NC	113	9 022	252	141
Dont aux bailleurs sociaux	NC	NC	NC	18	NC	27	4 300	182	NC

\*Commandement de payer

FOCUS

### Solipex

Le dispositif d'intermédiation locative SOLIPEX est une déclinaison expérimentale du SOLIBAIL au profit des ménages menacés d'expulsion dans le département de la Seine-Saint-Denis. Cette expérimentation est menée depuis 2019 par l'UD93 de la DRIHL en partenariat avec le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis et Interlogement 93. Le dispositif est doté de 20 logements en flux.

Les critères de recevabilité pour qu'un ménage puisse intégrer le SOLIPEX sont les suivants :

- Être menacé d'expulsion (hors congé pour vente) ;
- Être locataire du parc privé ;
- Ne pas bénéficier du DALO ;
- Posséder une dette locative encadrée, ou en cours d'encadrement, et inférieure à 10 000 € ;
- Compter entre 2 et 5 membres.

En 2019, neuf propositions de logement SOLIPEX ont été faites. Quatre d'entre elles ont abouti au logement en SOLIBAIL du ménage. Sur les quatre relogements, deux l'ont été suite à deux propositions.

6. Accès au logement

FOCUS

### « Mieux prévenir les risques d'expulsions locatives : un forum prévention des expulsions dans le Val-de-Marne »

La préfecture et le Département du Val-de-Marne ont organisé le mardi 19 février 2019 la journée d'échanges et d'informations « mieux prévenir les risques d'expulsions locatives » dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte de prévention des expulsions signée en 2018. Cette journée visait à favoriser la bonne coordination de tous les intervenants au profit de l'amélioration de la prévention des impayés et des expulsions locatives. Dédiée à l'ensemble des professionnels qu'ils soient travailleurs sociaux, intervenants de centre communaux d'action sociale, de service logement, des services des bailleurs sociaux... elle a réuni plus de 600 participants. Il est envisagé de renouveler cette manifestation tous les trois ans.

Cette action répondait à la nécessité de compléter la formation des acteurs de terrain pour une meilleure compréhension des dispositifs existants et à la nécessité de mieux articuler et coordonner les acteurs et leurs moyens. Son objectif était de présenter à l'ensemble des partenaires les différents dispositifs existants.

La journée s'est organisée d'une part autour de l'installation de stands pour chacun des partenaires leur permettant de présenter leurs actions et d'échanger. Étaient notamment représentés ; l'ADIL, un certains nombres de collectivités, les représentants



des bailleurs sociaux, la CAF, les huissiers de justice, les services de la préfecture, des associations de locataires .... et d'autre part autour de séances plénières alternant des interventions et des tables rondes sur différentes thématiques. À titre d'exemple de table ronde : « la CCAPEX son rôle son impact » et « être prêt pour l'audience ».

6. Accès au logement



## 7. Adaptation du parc existant et amélioration du cadre de vie

### 7.1 L'intervention dans le parc privé

La stratégie régionale sur le parc privé se décline en trois axes d'intervention :

- Renforcement de l'action autour de l'efficacité énergétique et la rénovation énergétique : le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) fixe des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique : 125 000 logements à rénover par an, dont 90 000 dans le parc privé.
- Accompagnement des copropriétés franciliennes : le traitement des copropriétés est un enjeu majeur en Île-de-France : 25 % des copropriétés immatriculées au registre national d'immatriculation des copropriétés sont franciliennes.

- Renforcement l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la lutte contre l'habitat indigne : permettre aux seniors d'adapter leur logement pour favoriser leur bien-vieillir tout en restant sur leur lieu, et accompagner le traitement des logements occupés considérés comme indignes qui présentent des risques pour la santé et la sécurité des habitants.

#### Priorités d'intervention de l'Anah

Les objectifs sur les volets aides aux copropriétés en difficulté, propriétaires occupants (PO) « énergie » et « Habiter Mieux » ont été dépassés.

Tableau des objectifs et réalisations 2019 en logement au titre des priorités de l'Anah

Objectifs : Nombre de logements	PO LHI/TD	PO Energie	PO Autonomie	PB	Aides aux syndicats de copropriété .... Copropriétés fragiles	Aides aux syndicats de copropriété .... Copropriétés en difficulté	Total	Habiter Mieux
Objectifs Anah 2019 IDF	280	3 485	2 750	165	4 300	10 337	21 317	10 085
Réalisé 2019 IDF	198	8 841	624	124	699	14 580	25 066	10 959
Taux d'atteinte	71%	254%	23%	75%	16%	141%	118%	109%
Objectifs 2019 France	5 000	52 000	30 000	5 000	12 000	16 000	120 000	75 000
Réalisation 2019 France	1 755	107 910	18 009	3 790	2 686	19 467	153 617	116 995
Taux réalisation France 2019	35%	208%	60%	76%	22%	122%	128%	156%
Part IDF dans résultats nationaux	11%	8%	3%	3%	26%	75%	16%	9%

### Les opérations programmées

81 programmes opérationnels sont en vigueur durant l'année 2019 (83 en 2018). On note une prévalence des interventions en copropriété, notamment les interventions les plus importantes avec 37 plans de sauvegarde (32 en 2018).

Montants engagés et logements subventionnés dans les opérations programmées franciliennes vivantes sur la totalité de la vie du programme au 31 décembre 2019

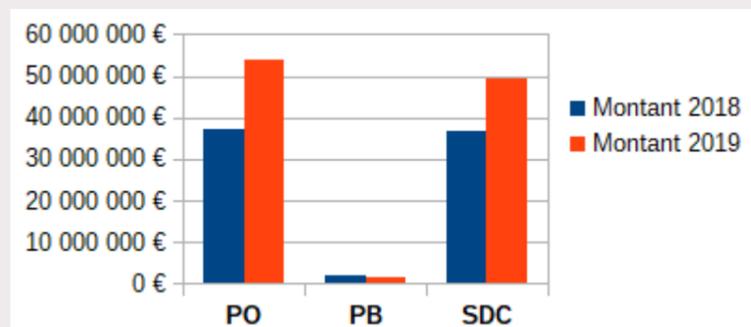
Programmes opérationnels en 2019	Nombre de programmes opérationnels	Objectifs totaux d'engagement	Montants travaux engagés	Montant travaux subventionnés	Objectifs totaux de logements	Logements subventionnés
OPAH	6	37 435 868 €	13 427 601 €	27 551 749 €	2 119	1 810
OPAH-RU	7	11 471 767 €	4 841 336 €	10 766 783 €	3 934	1 261
PIG	11	140 497 217 €	39 218 079 €	92 087 081 €	18 069	6 738
OPAH-CD	20	52 333 322 €	15 048 929 €	35 815 553 €	6 838	3 290
PDS	37	100 885 761 €	55 608 354 €	96 173 758 €	11 789	26 396
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>342 623 935 €</b>	<b>128 144 299 €</b>	<b>262 394 924 €</b>	<b>42 749</b>	<b>39 495</b>

### Les aides aux travaux

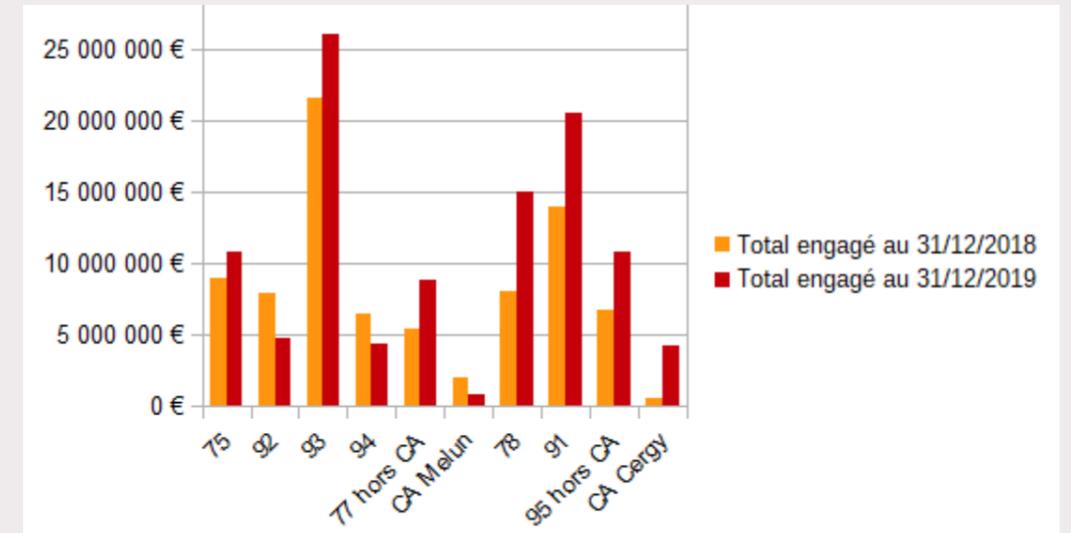
On note en 2019 une nette augmentation du nombre de logements aidés et des montants de subvention pour les copropriétés en difficulté et les propriétaires occupants.

Le montant total des subventions engagées en 2019 au titre des aides aux travaux, toutes typologies d'intervention et de bénéficiaires confondues, s'élève à 106 M€, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2018 (81,3 M€).

Évolution 2018-2019 des subventions par type de bénéficiaire, toute typologie d'intervention



Évolution 2018-2019 par départements des montants des subventions versées par l'Anah dans le cadre de travaux



### Les aides à l'ingénierie

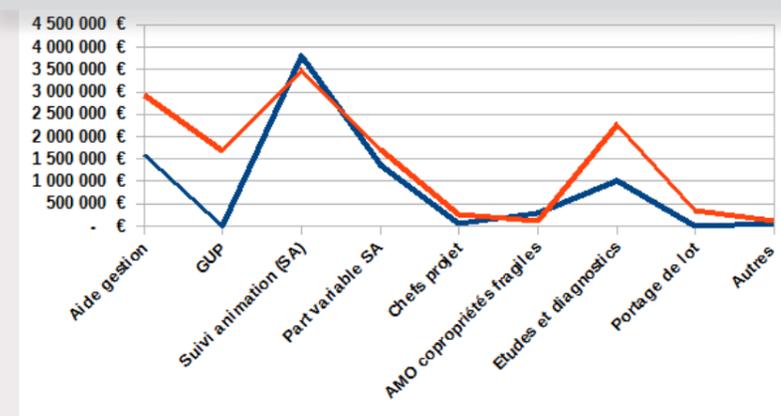
Les aides à l'ingénierie visent principalement à financer le suivi-animation des opérateurs dans les opérations programmées, les chefs de projets, les études préalables d'opérations programmées, divers diagnostics techniques préalables ainsi que certains dispositifs propres aux copropriétés en difficulté tels que l'aide au redressement de gestion, la gestion urbaine de proximité (GUP) et l'ingénierie de portage de lots.

Le montant des subventions Anah au titre de l'ingénierie s'élève en 2019 à 13 M€, soit une

augmentation de 58 % par rapport à 2018 (8,2 M€). Cette augmentation s'explique notamment par les effets des nouveaux dispositifs d'ingénierie ou de leur amélioration introduits par le plan « Initiative copropriétés » (PIC) en janvier 2019 et par une évolution haussière assez générale sur les autres dispositifs et expertises.

On observe une augmentation de 84 % et de 127 % sur les études diverses et diagnostics. Les nouveaux dispositifs d'ingénierie, tels que la GUP ou le portage de lot génèrent un total de 2M€.

Évolution 2018-2019 des aides à l'ingénierie



## Action Coeur de ville

« Action Coeur de ville » est un plan national lancé en avril 2018 à destination des centres villes des villes moyennes pour leur redonner durablement de l'attractivité et du dynamisme en modernisant le parc de logements et de locaux commerciaux, en luttant contre la vacance et l'habitat indigne, en réhabilitant l'immobilier de loisir et de friches urbaines et en valorisant le patrimoine bâti.

Cette action s'inscrit « dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».

Ce programme mobilisera plus de 5 Md€ sur 5 ans, dont 1,7Md€ de la Caisse des dépôts et de consignation, 1,5Md€ d'Action logement et 1,2 Md€ de l'Anah.

222 communes ont été retenues au niveau national dont 19 communes ou binômes de communes en Île-de-France. Au total, en 2019 ce sont 23 communes franciliennes qui bénéficient de ce dispositif :

- en Seine-et-Marne : Coulommiers, Fontainebleau/Avon, Meaux, Melun, Montereau, Nemours.
- dans les Yvelines : Les Mureaux, Mantes la Jolie/Limay, Poissy, Rambouillet, Sartrouville, Trappes. En 2019, la commune de Meulan a été associée à la commune des Mureaux afin de constituer un binôme.
- en Essonne : Arpajon, Corbeil-Essonnes, Étampes, Evry, Saint-Michel-sur-Orge
- dans le Val-d'Oise : Gonesse, Persan/Beaumont

Cinq volets sont traités dans ce programme : l'habitat, le commerce, la mobilité, l'espace public et le patri-

moine, l'accès aux services publics, culturels et de loisir.

S'agissant plus particulièrement du volet habitat, les enjeux dans les communes franciliennes portent sur le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, la résorption de la vacance, le redressement des copropriétés dégradées, la lutte contre les marchands de sommeil et la diversification de l'offre de logement pour favoriser la mixité sociale. Ces communes disposent déjà pour la plupart d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH).

En 2019, le comité régional d'engagement (CRE), instance de pilotage et de suivi du programme en région, présidé par le préfet de région et regroupant notamment les services de l'État en région, les référents départementaux ainsi que les partenaires financiers (CDC-Habitat, Action Logement Groupe, Anah, ANRU), s'est réuni à trois reprises.

Depuis le lancement du programme en 2018, l'Anah a financé en Île-de-France sur les centres-villes par le programme ACV près de 1,6 M€ :

- 10 chefs de projets pour un montant total de subvention de 276 K€
- 7 études (études pré-opérationnelles d'OPAH-RU, études de diagnostic sur le parc privé) pour un montant total de 244 K€
- plus de 1M€ de travaux principalement dans les centres-villes des Mureaux et de Gonesse et près de 100 K€ en suivi animation.

L'année 2020 devrait aboutir à la si-

gnature de l'ensemble des avenants, permettant ainsi au programme de passer dans sa phase de déploiement, et à l'achèvement de l'ensemble des études qui permettront la mise en place de dispositifs opérationnels répondant à la stratégie de ces territoires.

**L'année 2019 a également été marquée par le séminaire régional sur la mise en œuvre du plan Action Coeur de Ville, organisé par le préfet de région, qui a eu lieu le 3 juin.**

Le préfet de région a ainsi réuni les acteurs et les bénéficiaires de l'Action Coeur de ville en présence notamment de Rollon Mouchel-Blaisot, directeur national d'Action Coeur de ville, et des partenaires financiers du programme avec pour objectif de stimuler les partenariats et favoriser la mise en œuvre des stratégies de revitalisation de territoires ACV.

Le séminaire régional a proposé quatre ateliers thématiques qui portaient sur l'intégration des démarches d'innovation dans les projets Action Coeur de ville, les méthodologies de co-construction des projets, les outils de la revitalisation économique et commerciale, ou encore les ressorts de la dynamisation de l'attractivité résidentielle en centre-ville. Ces ateliers ont permis d'accompagner les territoires concernés, en identifiant les attentes des acteurs locaux, en les informant sur les nouveaux outils juridiques, en échangeant les expériences et les bonnes pratiques, et enfin en échangeant sur les conditions de création des opérations de revitalisation de territoire (ORT).

## 7.2 Rénovation énergétique

La rénovation énergétique des logements s'impose comme une priorité :

- écologique, pour lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre : - 40 % en 2030, -83% en 2050.
- énergétique, pour atteindre la neutralité carbone en réduisant les consommations énergétiques : -20% en 2030, -50% en 2050.
- sociale et sanitaire, pour lutter contre la précarité énergétique, protéger les ménages et améliorer le confort.
- économique, pour dynamiser la filière et créer des emplois non-délocalisables.

L'amélioration énergétique des logements repose sur les principaux leviers suivants :

- Accompagner les territoires
- Conseiller et accompagner les ménages et le petit tertiaire dans la réalisation de leur projet de rénovation énergétique
- Diminuer le reste-à-charge des ménages
- Massifier la rénovation énergétique dans les quartiers pavillonnaires à enjeux
- Former le artisans

Nombre de communes couvertes par un programme de rénovation énergétique de l'habitat



Nombre de communes couvertes par un programme de rénovation énergétique de l'habitat (OPAH, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de renouvellement urbain, Programme d'intérêt général ou Plan de sauvegarde) – Infocentre de l'Anah  
Prise en compte des collectivités avec un nombre de logements subventionnés Habiter Mieux (primés ou travaux simples)

Année	Programmes en cours	Communes couvertes	Montant des aides	Logements financés
2017	68	343	54 555 995 €	6 455
2018	56	333	55 333 757 €	7 974
2019	47	255	77 384 794 €	10 959

La cible de cet indicateur est une hausse. Elle n'est donc pas atteinte en 2019. Cette baisse des communes couvertes est contrebalancée par une hausse significative du nombre de logements rénovés.

NB : le montant des aides et le nombre de logements aidés correspondent au cumul des engagements en secteur opérationnel (programmes) et en secteur diffus (hors programmes)



## Les chiffres clés de la rénovation énergétique

### Parc privé

#### Programme Habiter Mieux

- ▲ 758 000 ménages éligibles aux aides « Habiter Mieux » de l'Anah ;
- ▲ 77,4 M€ de subventions versées par l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux (soit 22 M€ de plus qu'en 2018). Ces aides ont engendré près de 157 M€ de travaux de rénovation énergétique (HT) soit 32 M€ de plus qu'en 2018 ;
- ▲ 10 959 logements ayant bénéficié de rénovations énergétiques (contre 7 974 en 2018, soit une augmentation de 37% en 2019) : 8 869 propriétaires occupants, 106 propriétaires bailleurs et 1 984 aides aux syndicats de copropriété, dont 699 en copropriétés fragiles et 1285 en copropriétés en difficulté ;
- ▲ 7 168 ménages aidés en grande couronne et 3 791 ménages aidés à Paris et en petite couronne ;
- ▲ 39 % de gain énergétique moyen (38 % en 2018).

### Parc social

#### Eco-prêt logement social (éco-PLS)

- ▲ 20 358 logements rénovés avec un éco-PLS en 2019 dont 57,3 % au niveau BBC rénovation ;
- ▲ 716,6 M€ TTC de travaux, soit 35 200 € de travaux en moyenne par logement ;
- ▲ 55 % de gain énergétique moyen.

#### Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)<sup>1</sup>

- ▲ 1 579 ménages bénéficiaires en 2019, pour un montant de 21,6 M€ de prêts.

<sup>1</sup> Données Eco-prêt à taux zéro 2019 : données provisoires

#### Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

- ▲ 176 400 foyers fiscaux bénéficiaires du CITE en 2017<sup>1</sup> (+ 22 526 bénéficiaires par rapport à 2016) pour un montant total de crédit d'impôt de 246,3 M€ (+37 M€ par rapport à 2016) et un total de 956,3 TTC de travaux (+137 M€ par rapport à 2016), soit 5 421 € de travaux en moyenne par logement (+100 € par rapport à 2016)

<sup>1</sup> Déclaration des revenus 2018

## 7.2.1 Les aides à la rénovation énergétique dans le parc privé

### Le programme Habiter Mieux

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) pilote le programme Habiter Mieux. Ce dispositif d'aides permet de financer les travaux de rénovation énergétique des ménages dans le parc privé afin de faire baisser les factures de chauffage, d'augmenter le pouvoir d'achat et d'améliorer le confort des ménages.

Il propose un accompagnement et trois offres financières Habiter Mieux Sérénité, Habiter Mieux Agilité et Habiter Mieux Copropriétés. Ces aides s'adressent sous certaines conditions aux propriétaires occupants à faibles ressources, aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires bailleurs.



#### Habiter Mieux Sérénité

Cette offre, proposée depuis 2011, comprend un accompagnement-conseil et une aide financière pour faire un ensemble de travaux conférant un gain énergétique d'au moins 25%. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'aide Habiter Mieux Sérénité est bonifiée pour les travaux de sortie de précarité énergétique.



#### Habiter Mieux Agilité

Cette offre, créée en 2018, est destinée aux propriétaires de maisons individuelles pour leur permettre de réaliser, sans condition de gain énergétique, un seul type de travaux parmi trois éligibles : isolation des murs ; isolation des combles ; remplacement de chaudière ou de système de chauffage. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'aide « Habiter mieux agilité » fusionne avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) pour devenir Ma Prime Rénov'.



#### Habiter Mieux Copropriété

Les syndicats de copropriétaires sont éligibles depuis 2013 aux aides du programme Habiter Mieux dans le cadre des interventions au titre des copropriétés en difficulté. Depuis 2017, l'offre s'est élargie aux copropriétés fragiles.

### Bilan du programme Habiter Mieux 2019

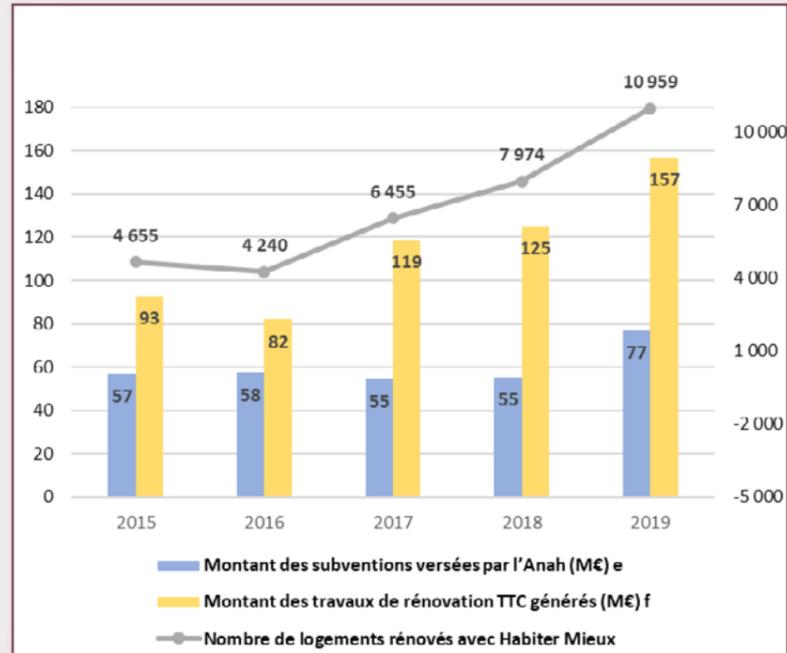
L'année 2019 a été marquée par une importante dynamique. En effet, une forte mobilisation de l'État pour la rénovation énergétique du parc de logements a permis une très bonne réalisation des objectifs en logements rénovés notamment avec le renforcement de l'offre « Coup de Pouce chaudières ».

106 propriétaires bailleurs (133 en 2018) et 8 869 propriétaires occupants (3 923 en 2018) ont été accompagnés dans le cadre du programme

Habiter Mieux. Parmi les 8 869 propriétaires occupants, 3 050 ont bénéficié de la prime Habiter Mieux Sérénité (3 242 en 2018) et 5 819 de la prime Habiter Mieux Agilité (681 en 2018).

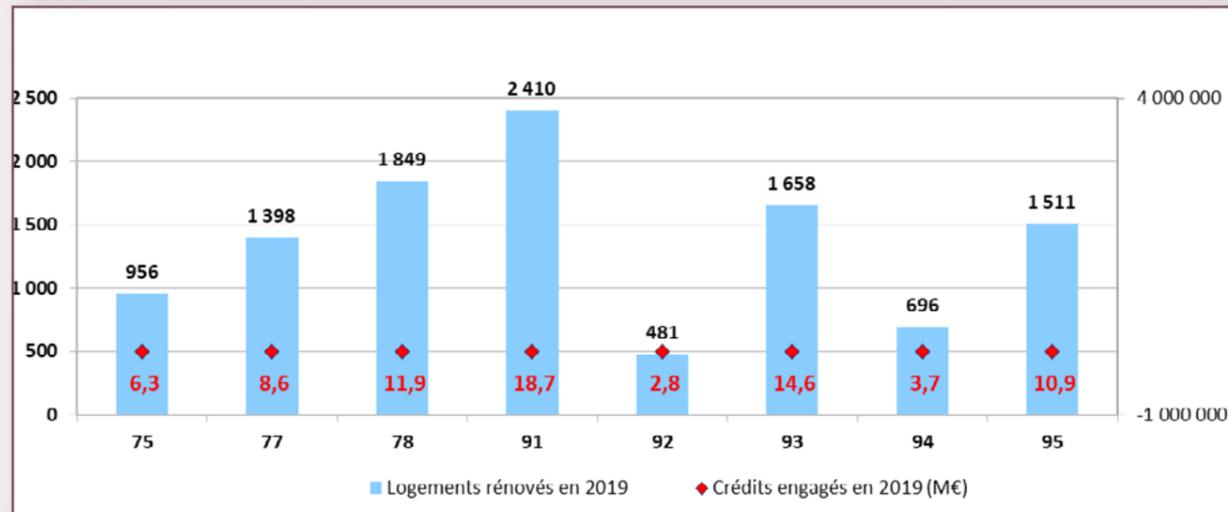
Malgré une très forte augmentation des demandes d'aides Habiter Mieux Agilité, la rénovation énergétique des copropriétés demeure un enjeu fort de l'Île-de-France : 1 984 aides ont été accordées aux syndicats (3 918 en 2018) dont 699 en copropriétés fragiles (3 141 en 2018) et 1 285 en copropriétés en difficulté (777 en 2018).

### Travaux de rénovation générés avec l'aide Habiter Mieux 2015-2019

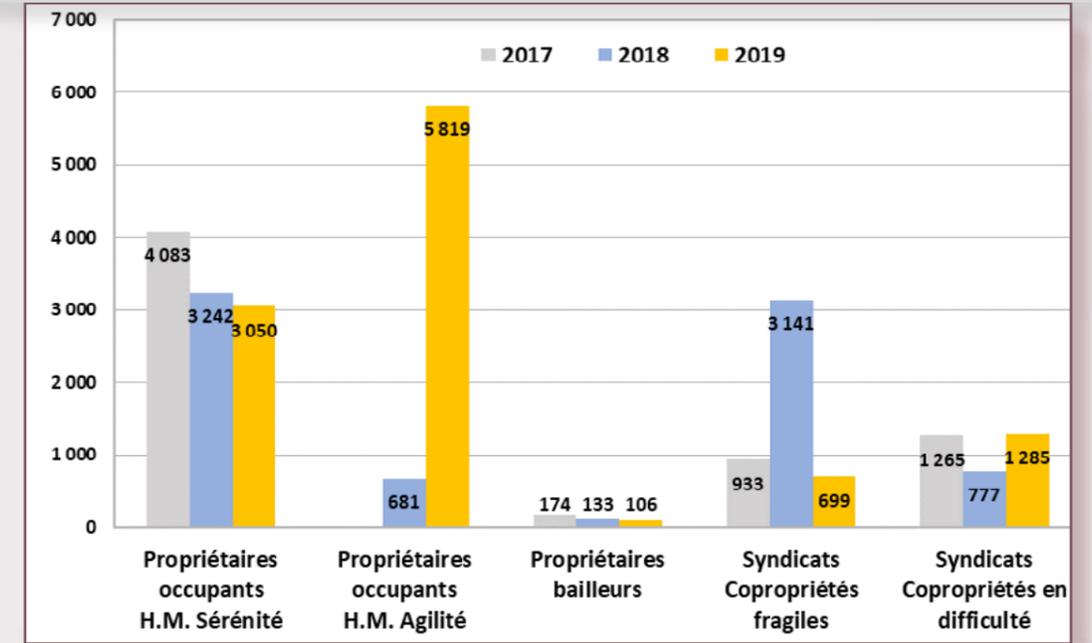


L'objectif annuel Habiter Mieux représente 75 000 logements au niveau national, dont 10 085 logements en Île-de-France. Ainsi, avec 10 959 logements franciliens rénovés en 2019, l'objectif régional annuel a été dépassé.

### Nombre de logements rénovés et subventions versées en 2019 dans le cadre du programme Habiter Mieux par département



### Évolution des subventions Habiter Mieux versées par type de demandeurs entre 2017 et 2019



En 2019, parmi les propriétaires occupants, 34 % ont bénéficié de la prime Habiter Mieux Sérénité (83 %) et 66 % de la prime Habiter Mieux Agilité.

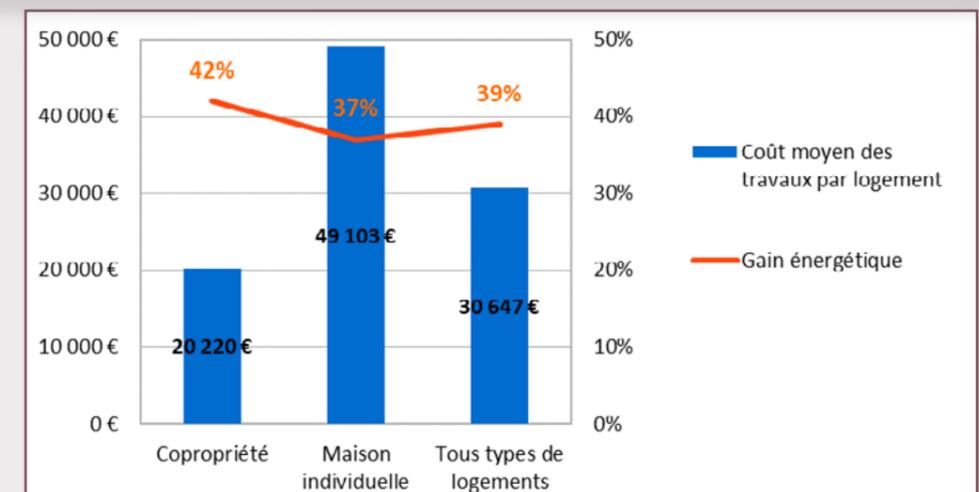
Avec le lancement de l'offre Coup de Pouce Chaudière, le nombre d'aides Habiter Mieux Agilité a été multiplié par 8,5 (5 819 en 2019 contre 681 en 2018, soit + 5 138 subventions). Si l'aide Habiter Mieux Agilité permet aux ménages modestes d'entreprendre des travaux simples, elle

ne permet pas de garantir un gain énergétique minimal de 25 %, comme le permet la réalisation d'un bouquet de travaux (seuil minimal obligatoire avec Habiter Mieux Sérénité).

En 2019, les travaux réalisés dans le cadre du programme Habiter Mieux Agilité sont :

- changement de chaudière (5 401 logements)
- isolation des parois opaques (323 logements)
- isolation des combles (95 logements).

### Coût moyen des travaux par logement et gain énergétique



## Le chèque énergie

Le chèque énergie permet de régler directement des factures d'énergie (gaz, électricité, fioul, bois...) auprès des fournisseurs d'énergie. Ce chèque peut également être utilisé pour financer des travaux d'efficacité énergétique (travaux répondant aux critères d'éligibilité du crédit d'impôt transition énergétique). En 2019, la valeur du chèque varie entre 48 € et 277 € par an.

Le chèque énergie est attribué aux ménages dont le revenu fiscal de référence (RFR) par unité de consommation<sup>1</sup> est inférieur à 10.700 € (contre 7.700 € en 2018). Il est adressé aux ménages éligibles par courrier au 1er semestre de l'année en cours et peut être utilisé jusqu'au 31 mars de l'année suivante. Suite aux mesures prises dans le cadre du Covid-19 en mars 2020, le délai d'utilisation du chèque énergie 2019 a été exceptionnellement prolongé jusqu'au 23 septembre 2020.

En 2019, 5 685 895 ménages français ont bénéficié du chèque énergie, dont 808.376 ménages franciliens. Le nombre de bénéficiaires en Île-de-France a augmenté de 51,4 % par rapport à 2018 (+ 57,8 % au niveau national). Au 31 décembre 2019, le taux d'utilisation moyen s'établit à 68,1 %, en progression de 2,7 % d'une année sur l'autre. Plus de 550.000 franciliens ont ainsi utilisé un chèque énergie en 2019, contre 350.000 en 2018, soit une progression de 57,6 %.

<sup>1</sup>Unité de consommation : une personne constitue 1 unité, la deuxième 0,5 et chaque personne supplémentaire 0,3

## Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) : le Préfet de région organise le premier comité de pilotage régional (COPREB)

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique et la croissance verte (TECV) fixe un objectif national de rénovation de 500 000 logements par an jusqu'en 2020, la rénovation de tous les logements de très mauvaise qualité thermique, dits « passoires thermiques » (classes F et G) d'ici 2025 et la rénovation de l'ensemble du parc de bâtiments au niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) d'ici 2050.

Le Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) publié en avril 2018 réaffirme ces objectifs. Il donne une nouvelle impulsion pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants et lutter contre la précarité énergétique. Le succès de ce plan passera par la mo-

bilisation de l'ensemble des acteurs publics et privés au sein du territoire francilien.

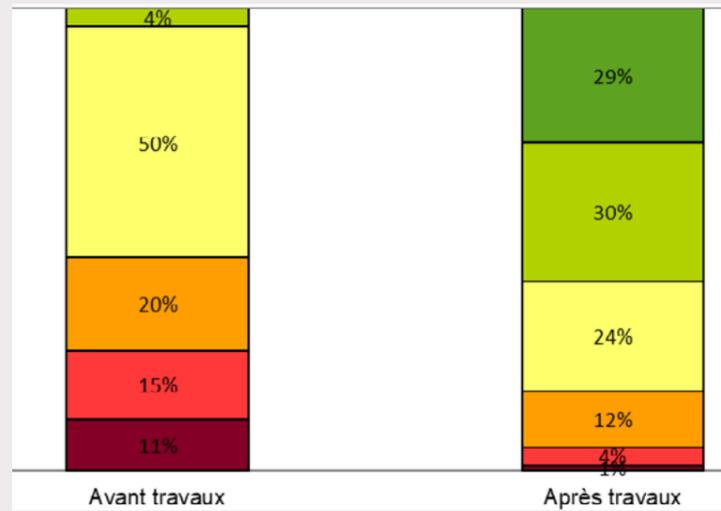
Le PREB porte à la fois sur l'habitat et les bâtiments tertiaires. Il comprend 4 axes :

- Axe 1 : Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale.
- Axe 2 : Massifier la rénovation des logements et lutter contre la précarité énergétique.
- Axe 3 : Accélérer la rénovation et les économies d'énergie des bâtiments tertiaires.
- Axe 4 : Renforcer les compétences et l'innovation.

La déclinaison du PREB en Île-de-France fait l'objet de plusieurs actions orientées vers la mobilisation

des acteurs de la rénovation énergétique (collectivités et professionnels) et de la lutte contre la précarité énergétique, conditions essentielles pour atteindre les objectifs ;

Le premier comité de pilotage régional du PREB (COPREB), présidé par le Préfet de région, s'est déroulé en juin 2019. Il a réuni les directions régionales (DRIHL, DRIEA, DRIEE, ADEME) et leurs partenaires afin de présenter les actions mises en œuvre dans le cadre de l'accompagnement des collectivités pour la rénovation énergétique, la mobilisation des professionnels et l'accompagnement des ménages en Île-de-France, et échanger sur une feuille de route commune.



Évolution étiquette énergétique des logements rénovés bénéficiant du programme Habiter Mieux en 2019



46% des logements rénovés dans le cadre du programme Habiter Mieux sont énergivores avant travaux (étiquettes E, F ou G) : ils ne sont que 17% après travaux.

Seuls 5% des logements restent très énergivores après les travaux (étiquettes F et G). Il s'agit de logements indignes ou fortement dégradés qui, grâce aux travaux de rénovation, ont bénéficié d'un gain énergétique mais insuffisant pour changer d'étiquette énergétique.

Certificats d'économie d'énergie (CEE) : le renforcement des aides à la rénovation énergétique par l'offre « Coup de Pouce chaudière »

En janvier 2019, une offre « Coup de pouce chaudière » a été lancée afin d'inciter les particuliers à entreprendre des travaux d'économies d'énergie. Les ménages bénéficient ainsi de primes significatives diminuant leur reste à charge. Les ménages les plus modestes bénéficient d'une prime plus importante cumulable avec le dispositif d'aide « Habiter Mieux » Agilité de l'Anah. La forte dynamique observée en 2019 sur le programme « Habiter Mieux » provient essentiellement de cette offre.

## Signature de la convention de déploiement du service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) sur le territoire de la Métropole du Grand Paris

Emmanuelle WARGON, Secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition écologique et solidaire, et Patrick OLLIER, Président de la Métropole du Grand Paris (MGP), ont signé le 19 décembre 2019, aux côtés d'Arnaud LEROY, Président-Directeur général de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) et en présence de Julien CHARLES, Préfet, Secrétaire général pour les affaires régionales de la préfecture de la région d'Île-de-France, la convention de mise en œuvre du programme « Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique » (SARE) au niveau de la Métropole du Grand Paris. Ce programme vise à mettre en place un accès pour tous à un service public de la performance énergétique, ainsi que la massification de la rénovation énergétique des logements.

Votée à l'unanimité par le Conseil métropolitain du 4 décembre dernier, cette convention permettra le déploiement du programme SARE dans le périmètre métropolitain pour la période 2020-2022, avec une enveloppe budgétaire fixée à plus de 26,6 millions d'euros sur la période, dont 6,7 millions d'euros mobilisables par la Métropole et 15 millions d'euros de CEE.

Le programme SARE permettra de renforcer la dynamique territoriale en faveur de la rénovation énergétique des logements à l'échelle de la MGP, en associant les collectivités locales et les réseaux professionnels. Il permettra à la Métropole de dispenser 28 000 conseils personnalisés et d'accompagner 5 500 ménages dans la rénovation de leurs logements.

Dans le cadre du programme, La Métropole met également en place :

- le financement d'audits de bâtiments scolaires et de copropriétés mobilisant une enveloppe fixée à 1 million d'euros, avec comme objectif d'accompagner 1 700 syndicats de copropriétaires et de réaliser 700 audits énergétiques ;
- la mise en place d'une expérimentation visant la massification de la rénovation énergétique des résidences pavillonnaires dans des communes de la Métropole, comme par exemple à Montfermeil ou Sceaux.

Cette signature vient confirmer un engagement pris par l'Etat lors de la Conférence des Parties (COP) métropolitaine le 2 juillet 2019, qui avait été ouverte par Emmanuelle Wargon au nom du Gouvernement.

## Massifier la rénovation énergétique dans les quartiers pavillonnaires à enjeux

Dans le cadre du chantier de la mobilisation nationale pour l'emploi et la transition écologique, le Préfet de Région s'est engagé dans une dynamique de massification de la rénovation énergétique dans les quartiers pavillonnaires à enjeux, afin de réduire les coûts de travaux.

Il s'appuiera pour ce faire sur la montée en puissance et la structuration à large échelle du dispositif PREP (Parcours de Rénovation Énergétique Performante), pilotées par la Métropole du Grand Paris, visant à la massification de la rénovation énergétique des résidences pavillonnaires dans des communes de la Métropole, notamment en s'appuyant sur le programme de co-financement « SARE », et par conséquent sur le réseau des ALEC métropolitaines, qui constitueront une fédération.

À court terme, pour catalyser la démarche, dès la fin de l'année 2020, une expérimentation sera lancée dans ce cadre sur deux communes, Montfermeil (93) et Sceaux (92), déjà investies depuis plusieurs années dans le projet PREP, en s'appuyant sur les acteurs de terrain locaux.

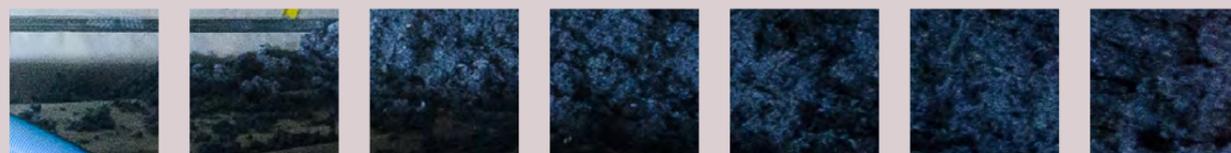
Le PREP a vocation à mobiliser et à former des groupements d'artisans locaux en capacité de réaliser les travaux de rénovation, à offrir un conseil et un accompagnement personnalisé aux particuliers et à leur proposer une offre de financement adaptée à leurs projets de rénovation. Un comité de suivi périodique, présidée par l'ajointe au préfet SGAPP, permet de suivre l'avancement et la structuration des dispositifs.

## Le réseau FAIRE

La Région Île-de-France se caractérise par un important bâti ancien et 864 000 ménages franciliens en situation de précarité énergétique. Les objectifs du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) en matière de rénovation énergétique s'élèvent à 180 000 logements à rénover par an, dont 90 000 dans le parc privé. La consommation d'énergie des bâtiments d'ici 2050 devra être réduite de moitié et l'énergie utilisée devra être décarbonée.

La structuration et le renforcement du service public de la performance énergétique dans l'habitat (SPPEH) et de son pilotage est une des conditions essentielles à l'atteinte de ces objectifs ambitieux, en particulier en Île-de-France.

Depuis septembre 2018, 26 Espaces conseils ont intégré le réseau FAIRE (Faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique), s'appuyant sur 75 conseillers, répartis sur le territoire francilien :



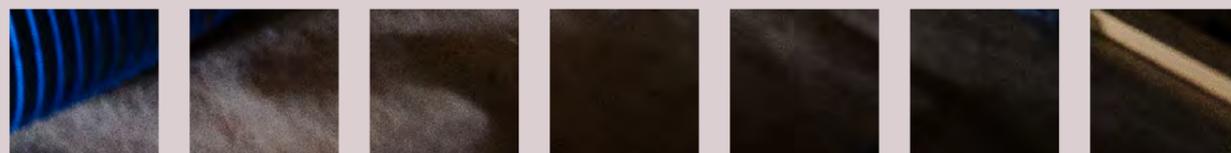
## Le lancement du programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE)

Lancé le 5 septembre 2019 par le gouvernement, le SARE est un programme financé par des certificats d'économie d'énergie (CEE) avec une enveloppe nationale dédiée de 200 millions d'euros sur la période 2020-2024, co-porté par l'ADEME. Ce programme est une réponse apportée par le Gouvernement à la fin prochaine des subventions de l'accompagnement à la rénovation énergétique assuré par les Espaces FAIRE. Il permettra de cofinancer les montants engagés par les collectivités territoriales pour la réalisation de trois missions :

- 14 Espaces conseil FAIRE portés par l'ADEME (à hauteur de 40%), le Conseil régional (à hauteur de 15%) et les collectivités (à hauteur de 30%);
- 3 plateformes territoriales de rénovation énergétique (PTRE) :
  - « Rénover malin », portée par le Conseil départemental de l'Essonne
  - « Coach Copro », portée par l'Agence parisienne du climat (APC)
  - « Pass Réno Habitat » au profit des maisons individuelles portée par l'ALEC MVE
- 8 guichets d'information Anah :
  - 4 guichets assurés par l'Etat (75, 78, 93, 94)
  - 4 guichets portés par des ADIL (77, 91, 92, 95)

- renforcer l'information, le conseil et l'accompagnement des particuliers dans leur projet de rénovation énergétique (réseau FAIRE) ;
- sensibiliser, mobiliser et accompagner la montée en compétence des professionnels ;
- développer un service de conseil aux petits locaux tertiaires privés.

En décembre 2019, la Métropole du Grand Paris est le premier porteur associé à signer une convention SARE.



## Un plan de prévention et de traitement pour les quartiers pavillonnaires franciliens fragiles

Sur la période 2018-2019, la DRIHL a réalisé un diagnostic sur les tissus pavillonnaires. Celui-ci a mis en évidence différents facteurs de développement de l'habitat indigne.

L'ancienneté des constructions  
Certains quartiers sont ainsi particulièrement fragilisés par l'ancienneté des constructions qui nécessitent des travaux lourds de rénovation énergétique.

Le phénomène de passoire thermique peut déboucher sur des situations de précarité énergétique, avec des effets de polarisation de la pauvreté qui peuvent aboutir dans

le pire des cas à une dévalorisation des biens immobilier à l'échelle de quartiers entiers.

Le vieillissement de la population

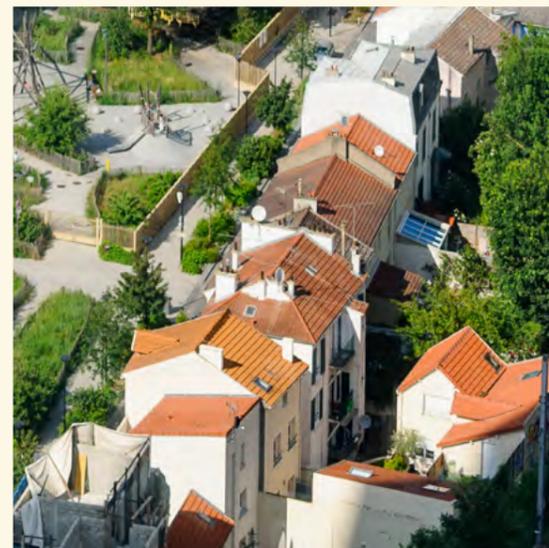
Parallèlement, le vieillissement de la population rend nécessaires des travaux d'accessibilité de grande échelle sur les pavillons : 41 % des ménages franciliens habitant dans une maison sont âgés de plus de 60 ans.

Une cartographie des risques et des problématiques

Le diagnostic établit une cartographie des risques et des problématiques à prendre en compte par l'action publique.

Les zones d'intervention prioritaires sont ciblées jusqu'à une échelle infra communale.

Ces données doivent permettre la mise en place d'interventions de prévention et de traitement adaptées, qui ont été identifiées lors d'un séminaire dédié début 2020 et qui se traduiront courant 2020 dans un plan d'action.



## Professionaliser la filière de la rénovation énergétique pour maîtriser ses coûts et sa qualité

Les travaux régionaux concernant l'évolution des besoins quantitatifs et qualitatifs en emplois, en formations et en qualifications dans le domaine du bâtiment se sont poursuivis en 2019 :

- comités de pilotage et groupes de travail sur la mobilisation des entreprises franciliennes, la sensibilisation aux formations, le développement de plateformes PRAXIBAT de formation pratique aux techniques de l'efficacité énergétique, le développement d'actions destinées à rapprocher les artisans et les bailleurs sociaux, notamment avec la mise en place d'un MOOC (ADEME, FFB, CAPEB, Constructys, Conseil régional...);
- commissions de qualification des entreprises du bâtiment, notamment pour ce qui concerne la qualification RGE « Reconnu Garant de l'Environnement »;
- travaux d'EKOPOLIS, pôle de ressources francilien pour l'aménagement et la construction durables : plan d'action, séminaires sur la réhabilitation des bâtiments...

L'année 2019 a également vu la poursuite des travaux du groupe de travail régional « Qualité de la construction et de la rénovation des bâtiments » institué en 2015 et rassemblant les représentants de l'ensemble de la chaîne de décision, de la maîtrise d'ouvrage à l'usage et à l'exploitation en passant par la maîtrise d'œuvre et l'entreprise. Ce groupe a pour objectif de mutualiser les bonnes pratiques des moments clés de l'acte de bâtir et de rénover.

Fin 2019, on compte plus de 5 000 entreprises RGE franciliennes, totalisant plus de 75 000 salariés dans plus de 900 communes franciliennes, soit :

- 8,7 % du total national d'entreprises RGE ;
- plus de 25 % des actifs du bâtiment en Île-de-France ;
- deux entreprises RGE au km<sup>2</sup> pour Paris et la petite couronne ;
- une entreprise RGE par maille de 5 km<sup>2</sup> en grande couronne.

## Simplification et dématérialisation des procédures d'aides de l'Anah

L'Anah a engagé en 2016 une démarche de simplification et de dématérialisation des procédures afin d'améliorer la qualité de service rendue aux usagers, d'optimiser les délais de traitement des dossiers, d'harmoniser les pratiques d'instruction et enfin d'améliorer la maîtrise des risques de fraude.

Les déploiements du service en ligne (SEL) pour les propriétaires occupants (syndicats de copropriétaires et propriétaires bailleurs) ont été réalisés successivement par vagues. En Île-de-France, le taux de dématérialisation est de 86 % et les délais d'engagement et de paiement sont de respectivement de 48 et 32 jours (contre 46 et 30 jours au niveau national).

## 7.2.2 Les aides à la rénovation énergétique dans le parc social

Dans le cadre de la rénovation énergétique des logements sociaux, les bailleurs sociaux peuvent bénéficier, depuis 2009, de l'éco prêt logement social (éco-PLS).

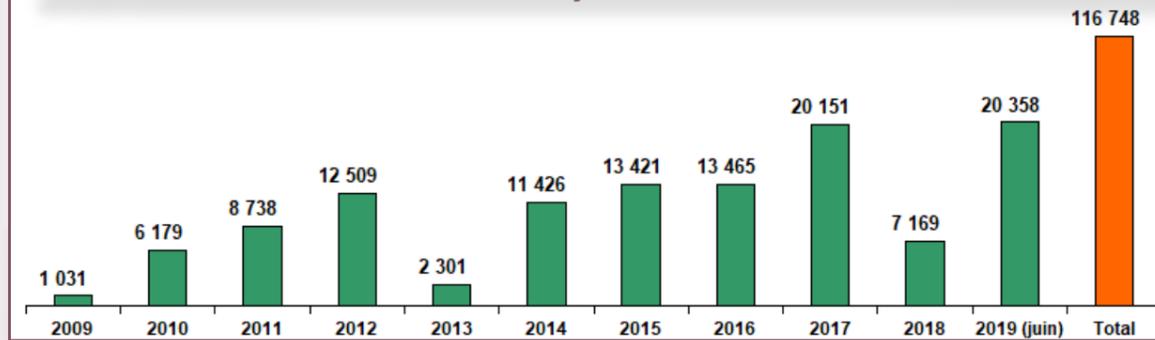
Depuis 2009, environ 120 000 logements sociaux ont bénéficié de cet éco prêt.

Les données concernant l'année 2019 sont encore provisoires :

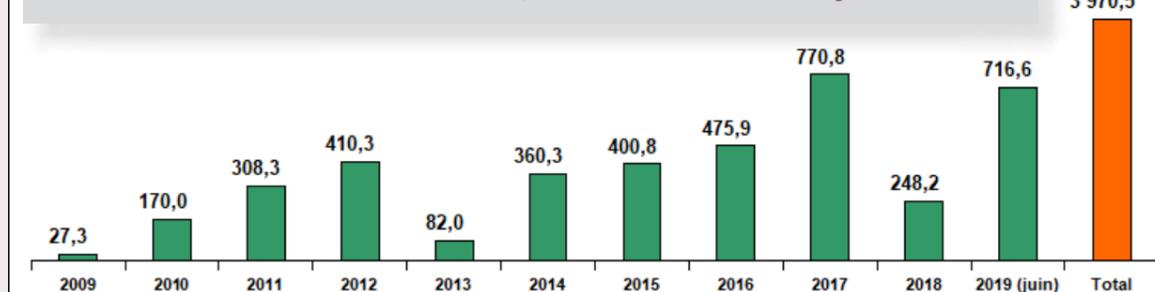
**20 358 logements bénéficiaires.**

**20 358**  
logements  
bénéficiaires de  
l'éco PLS  
(chiffre provisoire)

Évolution du nombre de logements rénovés avec un éco-PLS / Île-de-France, 2009 - juin 2019



Logements sociaux rénovés avec un éco-PSL / Évolution du montant total TTC des travaux (en M€) / Île-de-France, 2009 - juin 2019



## 7.3 Lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne (LHI), sous toutes ses formes, constitue une priorité d'action de l'État en Île-de-France. En effet, l'habitat indigne et dégradé présente des risques pour la santé et la sécurité des habitants. Pour lutter contre ce phénomène multiforme, la puissance publique mobilise des outils pour identifier les sites potentiels et prévenir les dégradations (actions incitatives) mais aussi contraindre les propriétaires indécents (actions coercitives).

En matière de repérage de l'habitat indigne et dégradé, l'Anah a ainsi mis en place l'outil « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI) sur la base des données fiscales relatives au classement cadastral et aux revenus des occupants. 157 000 logements sont ainsi identifiés comme potentiellement indigne.

Sur le plan incitatif, l'ANAH dispose de nombreux outils et apporte ainsi des subventions

complémentaires aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour rendre possible le financement de leurs travaux.

Sur le plan coercitif, en cas de danger pour les occupants, une procédure de péril (maire) ou d'insalubrité (préfet) peut être prise. Ces procédures permettent d'engager des opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI, opérations de déconstruction / reconstruction), et de traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (Thirori, opérations d'amélioration), subventionnées par l'Anah. Ce volet coercitif comprend également un panel de sanctions pénales prévues pour lutter plus particulièrement contre les marchands de sommeil qui tirent un bénéfice économique de la location de locaux indignes.

### Les interventions auprès des propriétaires (hors opérations de RHI/ THIRORI)

En 2019, 3 299 logements ont été financés par l'Anah dans le cadre de l'habitat indigne ou très dégradé pour un montant total de 12,5 M€.

Cette aide versée directement aux propriétaires ou aux syndicats de copropriétaires a ainsi permis de financer 198 logements aidés au titre des propriétaires occupants, 37 logements au titre des propriétaires bailleurs et 2 994 au titre de l'aide

aux syndicats de copropriétaires.

On constate une diminution globale de 36 % du nombre de logements subventionnés par rapport à 2018 (5 078 logements). Cette diminution s'observe principalement en Seine-Saint-Denis.

Les logements franciliens financés au titre de l'habitat indigne ou très dégradé représentent 30 % du total national contre 40 % en 2018.

Territoires	PO	PB	Syndicats copropriétés et divers	Total	Part territoire/ IdF
75	111	3	1 194	1 308	40,51 %
77 hors CA Melun	9	3	9	21	0,65 %
CA Melun	0	0	0	0	0,00 %
78	2	3	492	497	15,39 %
91	2	0	109	111	3,44 %
92	43	2	474	519	16,07 %
93	24	19	412	455	14,09 %
94	5	1	66	72	2,23 %
95 hors CA Cergy	1	6	238	245	7,59 %
CA Cergy	1	0	0	1	0,03 %
Total Île-de-France	198	37	2 994	3 229	100,00 %
France entière	1 755	2 974	5 996	10 725	
Part IdF	11%	1%	50%	30%	

## L'Essonne, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne : territoires d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne

Le conseil d'administration de l'Anah a voté le 13 mars 2019, un dispositif de mesures exceptionnelles relatives à la lutte contre l'habitat indigne sur six territoires «d'accélération» identifiés : la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône. Ce dispositif se traduit par une augmentation du niveau d'aides octroyées par l'Anah aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, ainsi qu'aux collectivités (travaux d'office financés à 100%), afin d'améliorer les plans de financement et réduire les restes à charge tout en améliorant les objectifs en nombre de logements à traiter pour l'année 2019. L'Anah a reçu à ce titre une enveloppe complémentaire de 7 millions d'euros.

En Île-de-France, ces mesures ont permis une légère dynamique en Seine-Saint-Denis sur le nombre de logements aidés au titre des travaux d'offices 42 logements en 2019 contre 24 en 2018. Dans le cadre des travaux d'office, les aides de l'Anah sont versées à la collectivité qui se substitue aux propriétaires ou au syndicats de copropriétaires pour la réalisation des travaux.

Par délibération du 13 mars 2020, l'Anah a reconduit ces mesures. Le bilan 2020 devrait ainsi permettre d'en mesurer pleinement les effets sur les trois départements franciliens.

## Les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et de restauration immobilière (RHI-THIRORI)

Les dossiers relatifs aux opérations de RHI-THIRORI sont instruits au niveau local et transmis pour décision à la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) dont le secrétariat est assuré par l'Anah. Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. L'objectif étant de reconstruire ou de réhabiliter des logements en vue d'une mixité sociale.

L'Anah subventionne ainsi de l'ingénierie sous forme d'étude de calibrage, d'accompagnement social et de relogement ainsi que du déficit d'opération.

Les subventions de l'Anah sont de :

- 70 % dans le cadre d'une opération de RHI et jusqu'à 100 % dans le cas de bidonvilles.
- 70 % dans le cadre d'une opération de Thirori pour les dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement. Les autres postes sont couverts au taux maximal de 40 %.

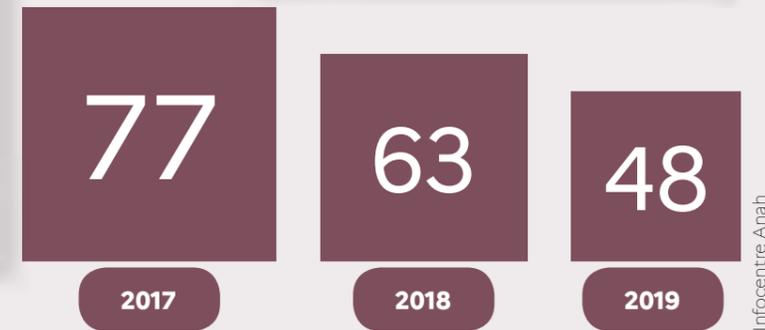
En 2019, l'Anah a financé quatre dossiers de RHI/THIRORI, un à Paris et trois en Seine-Saint-Denis, pour un montant total de 2,6 M€ de subventions.

Territoire	Commune	Opération	Adresse	études de calibrage	AS et relogement	déficit d'opération	Total
75	Paris	THIRORI	4 bis rue de Thionville	37 695 €		987 740 €	1 025 435 €
93	Montreuil	THIRORI	4 rue Paul Bert	12 202 €	21 000 €	457 885 €	491 087 €
93	Noisy-le-Sec	RHI	49 rue Merlan	40 454 €		306 135 €	346 589 €
93	La Courneuve	THIRORI	115 rue Anatole France			739 931 €	739 931 €
<b>Total</b>				<b>90 351 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>2 491 691 €</b>	<b>2 603 042 €</b>

## Indicateurs

Nombre de communes couvertes par un programme de lutte contre l'habitat indigne (OPAH, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de renouvellement urbain, Programme d'intérêt général ou Plan de sauvegarde) – Infocentre de l'Anah - Prise en compte des communes avec un nombre de logements subventionnés Habiter Serein

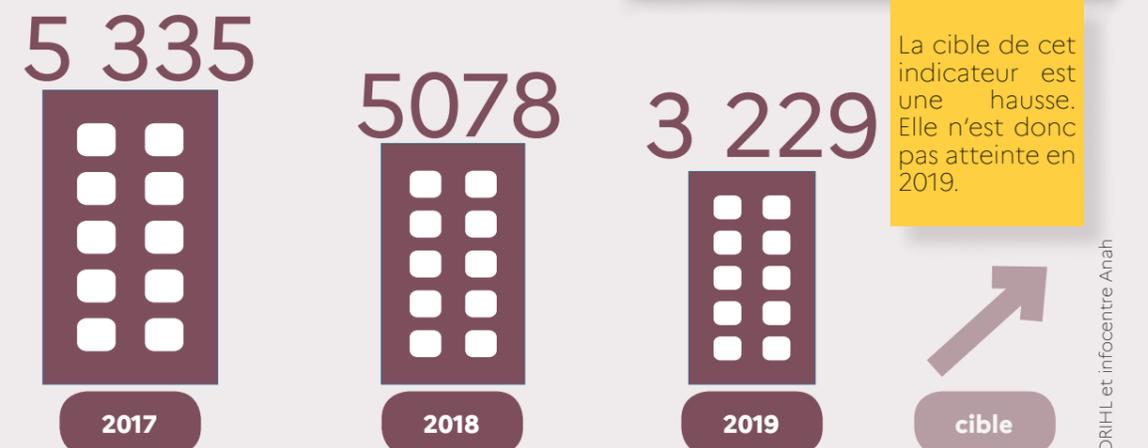
Nombre de communes couvertes par des actions de lutte contre l'habitat indigne >40<



Année	Programmes en cours	Communes couvertes	Montant des aides*	Logements financés
2017	54	77	18 690 779 €	5 335
2018	42	63	14 262 310 €	5 078
2019	33	48	12 514 579 €	3 229

\*NB : le montant des aides et le nombre de logements aidés correspondent au cumul des engagements en secteur opérationnel (programmes) et en secteur diffus (hors programme).

Nombre de logements sortis d'indignité >41<



La cible de cet indicateur est une hausse. Elle n'est donc pas atteinte en 2019.

Nombre de logements ayant fait l'objet, durant l'année écoulée, d'une subvention de l'Anah au titre de « logement indigne » ou « logement très dégradé » dans le cadre d'opérations de type OPAH, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de renouvellement urbain, Programme d'intérêt général ou Plan de sauvegarde - Infocentre de l'Anah

## L'actualisation des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne en Île-de-France

Dans l'agglomération parisienne, où la tension est forte sur les marchés du logement, le phénomène touche de nombreux tissus – copropriétés fragiles, quartiers anciens dégradés, zones pavillonnaires... – et prend des manifestations diverses (risque saturnin, développement des cas d'incurie, division pavillonnaire...), dont le point commun est de fournir un terrain favorable à l'implantation de « marchands de sommeil ».

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne des ministres en charge de la justice et de la ville et du logement du 8 février 2019 visent à améliorer la coordination de l'action des services de l'État et à renforcer l'efficacité de la réponse pénale. Cette circulaire insiste également sur l'importance de la mise en place de plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne pluriannuels 2019-2021 impliquant au mieux l'ensemble des parties prenantes. Ce plan pluriannuel doit exposer les actions prioritaires sur les territoires, associées à des objectifs annuels.

La lutte contre l'habitat indigne est de fait déjà organisée depuis plusieurs années en Île-de-France dans le cadre de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dont 3 départements (Paris, le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis) figurent parmi les pôles pilotes (2001), mettant en synergie l'ensemble des services qui à divers titres mènent des actions dans ce domaine : unités départementales de la DRIHL (UD DRIHL) en petite couronne ou directions départementales des territoires (DDT) en grande couronne, directions départementales de l'ARS, directions départementales de la cohésion sociale (DDCS), directions départementales des finances publiques (DDFIP), caisses d'allocations familiales (CAF), mutuelles sociales agricoles, services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), les

EPCI volontaires, Conseils départementaux, ADIL, magistrats référents auprès des Parquets, les services de sécurité et d'incendie (pompiers, police, gendarmerie).

Cette organisation permet une gestion coordonnée de l'ensemble des problématiques liées à l'habitat indigne et également une information rapide des différentes institutions concernées pour une articulation efficace des procédures administrative, pénale et fiscale.

Les PDLHI se structurent autour d'un comité de pilotage qui définit les axes stratégiques, et d'un comité technique et/ou de groupes de travail en charge de leur mise en œuvre. Les PDLHI s'attachent à organiser la politique de terrain et la coordination des actions de l'ensemble des acteurs publics liés à l'État pour la lutte contre l'habitat indigne.

### Le pilotage préfectoral

Un PDLHI fonctionne d'autant mieux que les services préfectoraux assurent le pilotage de ces pôles permettant ainsi la cohérence d'ensemble du dispositif. Ce pilotage est d'autant plus efficace que toutes les collectivités locales y sont associées : Conseils départementaux, communes dotées d'un SCHS.

L'Instruction du Gouvernement du 15 mars 2017 en matière de lutte contre l'habitat indigne a ainsi pour objet la désignation d'un préfet/sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans chaque département. En 2019, tous les départements d'Île-de-France disposent d'un préfet ou sous-préfet référent en matière d'habitat indigne.

### Objectifs pluriannuels 2019-2021 des pôles

Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ont élaboré, à la demande des ministres du logement et de la justice (circulaire du 8 février 2019), leurs plans pluriannuels de lutte contre l'habitat indigne.

Confrontés à des situations très disparates en matière d'habitat indigne et à une mobilisation plus ou moins forte selon les communes sur cette problématique, les pôles sont mobilisés sur des actions en faveur du repérage et de l'identification de l'habitat indigne au sein de leur territoire. ainsi que la sensibilisation des réseaux des acteurs locaux.

La plupart d'entre eux ont aussi lancé des initiatives visant à l'amélioration des circuits de signalement des situations d'indignité ou à la sensibilisation des communes et des acteurs locaux sur leur responsabilité en matière de péril et de sécurité publique.

Une connaissance exhaustive de l'habitat indigne reste cependant difficile à acquérir du fait même des caractéristiques de cet habitat qui se reconstitue en continu et reste souvent dissimulé par stratégie des propriétaires et parfois même des locataires.

L'amélioration de la connaissance du parc repose ainsi sur un meilleur suivi des arrêtés pris par le passé.

Un autre objectif est d'étendre cette connaissance aux situations qui ne font pas encore l'objet d'une procédure et peuvent être repérées par les différents acteurs susceptibles d'enregistrer une plainte, un signalement. Une procédure de signalement commune via un guichet unique est à l'étude entre les différents partenaires de la plupart des PDLHI.

Face à un volume de parc indigne déjà identifié nettement supérieur aux capacités d'intervention des pouvoirs publics, les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne d'Île-de-France

s'attellent également en priorité à des enjeux opérationnels.

Certains pôles visent ainsi à l'amélioration de la coordination des sanctions pénales et du suivi des procédures contre les marchands de sommeil. D'autres œuvrent à assurer la complétude du traitement des dossiers sur tous les volets incitatifs et coercitifs (sanctions pénales, financières,...). L'enjeu réside aussi dans la mobilisation et l'accompagnement des occupants afin qu'ils fassent valoir leurs droits en tant que victimes et se saisissent des recours juridiques existants et le développement des moyens mobilisables pour développer un accompagnement socio-juridique adapté.

Dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat indigne, le relogement et l'accès au logement social ou privé mais aussi le maintien dans les lieux après travaux sont également des objectifs prioritaires des pôles.

Les objectifs des plans départementaux visent enfin le renforcement et la pérennisation des partenariats établis ainsi que la coordination de l'intervention publique par la voie de protocoles notamment.

Les plans départementaux pluriannuels 2019-2021 s'organisent ainsi autour de 6 axes :

- Informer/Communiquer
- Prévenir, Repérer, Connaître l'habitat indigne
- Renforcer la coordination des différents acteurs
- Traiter/Accompagner/Reloger
- Sanctionner
- Améliorer le suivi des arrêtés anciens



## Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le Val-de-Marne

Des ateliers participatifs avec les collectivités et les partenaires départementaux

Pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la DRIHL Val-de-Marne et l'ARS, en lien avec la Sous-Préfète de l'Hay - les - Roses dédiée à la lutte contre l'habitat indigne, ont initié en mars 2019 un plan départemental. 10 ateliers d'échanges et comités techniques de Lutte contre l'habitat indigne ont ainsi été organisés avec les collectivités et les membres du pôle départemental, de mars à juillet 2019, afin de favoriser les échanges d'expériences et mieux identifier les attentes des collectivités.

Ces ateliers ont permis d'identifier et de cibler les actions à mener : renforcement de la coordination départementale entre les acteurs, programme de formations, réalisation de fiche outils, capitalisation d'expériences, groupes de travail techniques et renforcement des partenariats.

D'abord partagé avec un nombre limité de collectivités pour faciliter les échanges, ce plan sera progressivement déployé à l'ensemble des collectivités du Val-de-Marne, en parte-

niariat avec les 3 Territoires.

Un plan départemental signé le 21 juin 2019 et structuré en 4 axes

Ces actions ont été formalisées et signées par l'ensemble des partenaires départementaux de la lutte contre l'habitat indigne, dont le procureur, dans un PDL-HI signé le 21 juin 2019.

Le Plan départemental porte sur 4 axes stratégiques :

- 1. l'accompagnement des copropriétés en insalubrité ou péril ;
- 2. la lutte contre les marchands de sommeil avec le renforcement des actions pénales ;
- 3. la lutte contre la division pavillonnaire ;
- 4. et l'accompagnement des communes en transition connaissant un développement des situations dégradées.

Des actions préventives, incitatives et coercitives

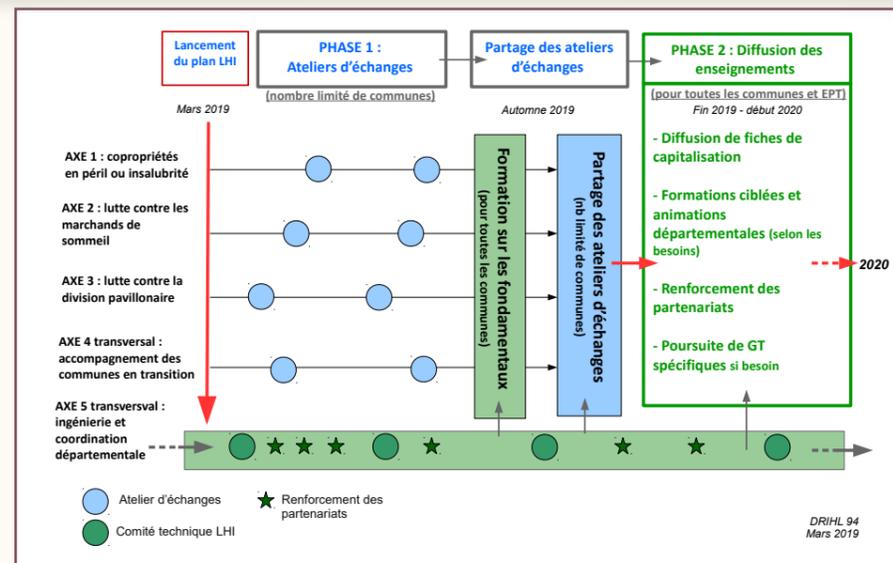
Le plan prévoit à la fois de renforcer les actions préventives et incitatives :

À noter que la DRIHL 94 et l'ARS ont conjointement mis en place le 5 novembre 2018 la 1<sup>re</sup> astreinte administrative en Ile-de-France, à l'encontre d'un propriétaire de logement insalubre, avec une amende financière par jour de retard de non - réalisation des travaux. Cette astreinte administrative couplée avec l'action du procureur ont créé suffisamment de contrainte pour que le propriétaire finisse par réaliser les travaux requis dans l'arrêté d'insalubrité en avril 2019. Cette astreinte administrative va être déployée progressivement dans le Val-de-Marne, conformément à la loi ELAN.

déploiement des outils ANAH sur la lutte contre l'habitat indigne, fiches pédagogiques et fiches contacts pour appuyer l'action des villes et des territoires, partenariat avec ENE-DIS pour lutter contre la division pavillonnaire, etc...

mais aussi les actions coercitives : renforcement de la coordination avec le Parquet, sensibilisation des forces de police, déploiement de l'astreinte administrative, démultiplication des travaux d'office, etc.

### Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne du Val-de-Marne, animation 2019



## La mise en œuvre des mesures de police

### L'insalubrité

937 procédures au titre du code de la santé publique ont été engagées en 2019 dont un tiers pour des mesures de traitement d'urgence d'un danger sanitaire ponctuel ou d'un danger imminent (L1311-4 et L 1331-26-1) et un autre tiers au titre des locaux impropres à l'habitation, le dernier tiers relevant de l'insalubrité « classique ». Plus des 3/4 des procédures sont engagées à Paris et en Petite Couronne.

Au titre de la mise en œuvre de ces mesures de police, l'État a engagé 48 opérations de travaux d'office (portant sur 48 logements et 4 parties communes) en substitution des propriétaires défaillants. Outre les travaux de mise en sécurité et d'amélioration du bâtiment, ces opérations comprennent notamment l'hébergement ou le relogement des locataires, des mesures

d'accompagnement social et l'assistance à maîtrise d'ouvrages. Le coût de ces opérations représente un montant global financé par le BOP 135 de 1,178 millions d'euros en 2019.

Une part de ces dépenses est mise en recouvrement auprès des propriétaires : 47 titres ont été émis en 2019 pour un total de plus de 285 k€ (67 titres émis pour environ 313 k€ en 2018).

En 2019, les services de l'agence régionale de santé ont également établi 389 arrêtés de main levée (418 en 2018), suite à la réalisation des travaux (par les propriétaires ou d'office, par les collectivités ou l'État) ou suite au relogement des occupants. Ces mesures concernent indistinctement des arrêtés pris en 2019 et des arrêtés établis antérieurement, dans le cadre du travail de suivi sur le stock d'arrêtés anciens.

Procédure	Intitulé	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L1331-26 ir	Insalubrité irrémédiable	12	13	6	38	19	16	11	290
290L1331-26 r	Insalubrité réparable	401	371	339	289	255	236	269	
L1331-26-1	Danger imminent	101	116	65	59	66	86	51	51
L1311-4	Danger sanitaire ponctuel	331	275	307	389	445	375	297	274
L1331-22	Locaux impropres à l'habitation	256	358	349	264	278	272	262	260
L1331-23	Locaux surpeuplés	20	20	22	22	27	27	30	26
L1331-24	Locaux dangereux du fait de l'utilisation	24	18	38	20	41	36	38	36
L1331-25	Périmètres insalubres	0	0	0	0	0	0	22	0
Total		1 145	1 171	1 126	1 081	1 131	1 048	980	937

### Le traitement du risque plomb (lutte contre le saturnisme)

Le traitement du risque lié à l'accessibilité du plomb dans les logements a conduit l'État à engager près de 1,3 millions d'euros en 2019 pour la réalisation de diagnostics (au nombre de 479), de contrôles (au nombre de 512) et de travaux d'office en substitution et aux frais des

propriétaires défaillants (au nombre de 72). En lien avec la période de construction du parc, plus de 90 % des procédures de traitement du saturnisme concernent Paris et la Petite Couronne.

Un effort important a été fait sur la mise en recouvrement des frais auprès des propriétaires : 503 titres ont été émis en 2019 pour un total de 804 k€ (219 titres émis pour environ 457 k€ en 2018).

## Le traitement du saturnisme dans le contexte des suites de l'incendie de Notre-Dame de Paris

L'incendie de Notre-Dame de Paris a eu pour conséquence indirecte une augmentation significative des signalements d'accessibilité au plomb dans des immeubles situés dans des arrondissements où l'intervention est habituellement limitée.

La DRIHL 75 est chargée des procédures relatives à l'habitat dans le cadre de la lutte contre le saturnisme. À partir de signalements, la réalisation d'un diagnostic permet de mesurer l'exposition au plomb des enfants mineurs et le risque encouru du fait des peintures dégradées. Lorsque le diagnostic est positif, le préfet adresse une injonction au propriétaire de réaliser des travaux palliatifs, afin de faire cesser l'exposition au plomb.

Un protocole ARS - DRIHL UD Paris  
À la suite de l'incendie de Notre-Dame de Paris, outre les mesures prises par l'agence régionale de santé (ARS) (notamment mesures de poussières dans les écoles, lieux d'accueil divers et incitation à réaliser des plombémies (taux de plomb dans le sang) sur les enfants, un protocole a été mis en place en partenariat entre l'ARS et la DRIHL 75.

Ainsi, dans les arrondissements impactés par le nuage de fumées dégagées par l'incendie (essentiellement 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>), lorsque les plombémies réalisées sur les enfants indiquaient un taux significatif de plomb (retenu à partir de la moitié du seuil de dangerosité actuellement défini), un opérateur a été missionné pour procéder à des prélèvements de poussières dans les immeubles.

Ces mesures de poussières dans l'habitat ont très souvent mis à jour des sources d'exposition au plomb dans les logements et les parties communes des immeubles.

Le surcroît de signalements liés à cette situation a représenté une augmentation d'environ 40 % du nombre annuel de signalements au bureau de la lutte contre le saturnisme de la DRIHL 75 (en 2019, environ 100 nouveaux signalements « Notre Dame » : 43 signalements au 16 mars 2020).

La mise en œuvre de ce protocole a permis à la DRIHL :

- d'engager des procédures de la suppression de l'accessibilité au plomb sur la base de ces signalements ;
- de mettre en place des circuits particuliers avec les acteurs concernés (Ville de Paris – ARS) et une évaluation régulière de la situation ;
- de construire une doctrine spécifique (priorisation des dossiers en cas de volume trop important à traiter - traitement spécifique des parties communes – et cas particulier des feuilles de plomb sur les balcons).



Photo : LeLaisserPasserA38

## L'appel à projets d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) hors DALO au profit des ménages en situation d'habitat indigne

En Île-de-France, la question de l'hébergement ou du relogement des ménages est souvent un facteur d'entrave dans le traitement des situations d'insalubrité, faute de solutions, alors même que les ménages sont en situation de danger pour leur santé ou leur sécurité.

Ces ménages sont souvent parmi les plus vulnérables et leur mise à l'abri par un hébergement temporaire ou un relogement selon les cas, si elle est un objectif prioritaire, se heurte souvent à l'insuffisance de leurs ressources et/ou à des difficultés d'ordre sanitaire et social.

Leur accompagnement est donc un levier essentiel pour éviter que ne perdure leurs situations, ou qu'ils ne soient orientés, par défaut, vers des solutions d'hébergement.

Aussi, la DRIHL a lancé fin 2017 un appel à projets pour la réalisation d'actions d'accompagnement vers et dans le logement des ménages dont le logement est frappé d'une procédure.

Les territoires retenus sont Paris, les départements de la Petite Cou-

ronne, les Yvelines, l'Essonne et le Val-d'Oise. La DRIHL a retenu 5 organismes disposant de l'agrément d'ingénierie sociale, financière et technique pour mener ces actions.

Ces actions regroupent différents types de missions :

- l'accompagnement vers le logement : le travail sur un projet de relogement réaliste au regard de la situation du ménage en tenant compte des capacités contributives du ménage et des contraintes territoriales de l'offre de logement, l'ouverture des droits comme le revenu de solidarité active ou les allocations logement, la régularisation de la situation administrative des personnes, notamment pour les personnes d'origine étrangère, le dépôt et l'actualisation de la demande de logement social ;
- l'accompagnement au relogement : l'accompagnement du ménage lors des visites de logements pour l'aider à se projeter dans le nouvel environnement (notamment le repérage des établissements scolaires ou de soins,

les transports à proximité,...), la constitution du dossier administratif à présenter en commission d'attribution, la simulation des aides au logement ;

- l'accompagnement dans le logement : l'organisation du déménagement, la mobilisation des dispositifs d'accès au logement comme le fonds de solidarité logement,

Le montant global consacré à ces actions par l'État au titre de l'année 2019 s'élève à près de 360 k€, ce qui représente un effectif de près de 6 ETP (équivalent temps plein).

Ces actions ont permis d'accorder un accompagnement par un travailleur social à 241 ménages et 130 ménages ont pu bénéficier d'un relogement.

Département	Montant de subvention annuelle 2018	Montant de subvention annuelle 2019	Nombre d'ETP 2018	Nombre d'ETP 2019	Nombre de ménages accompagnés (à fin octobre 2018)	Nombre de ménages accompagnés (à fin octobre 2019)	Nombre de ménages relogés (à fin octobre 2018)	Nombre de ménages relogés (à fin octobre 2019)
75	103 651	117 434	0,5	0,5	27	33	40	13
92			0,7	0,7	25	49	7	29
94			0,5	0,5	43	37	13	15
93	97 000	100 000	2	2,0	141	42	21	32
78	32 450	42 000	0,5	0,6	40	27	11	14
91	32 450	32 450	0,5	0,5	24	19	10	3
95	68 000	68 000	1	1,0	36	34	27	24
<b>TOTAL AVDL</b>	<b>333 551</b>	<b>359 884</b>	<b>5,7</b>	<b>5,8</b>	<b>336</b>	<b>241</b>	<b>129</b>	<b>130</b>

## Le relogement des ménages en situation d'habitat indigne à Paris

Dans le cadre de certaines procédures d'insalubrité, le relogement des ménages en situation d'habitat indigne incombe au Préfet. À Paris, le service de l'habitat et de la rénovation urbaine (SHRU) est en charge de ce volet relogement / hébergement. Celui-ci a mis en place des partenariats avec le service du logement (SL) et le service accueil hébergement (SAH) pour mener à bien cette mission.

La majorité des ménages concernés occupent des locaux impropres à l'habitation (L.1331-22 du Code de la santé publique) : chambres de bonne de petite surface, caves, locaux sans éclairage naturel...

Ces locaux sont interdits à l'occupation en raison des risques sanitaires majeurs auxquels s'exposent les occupants. Ces derniers doivent être mis à l'abri dans les meilleurs délais. L'obligation de relogement par le préfet porte également sur les familles occupant des logements frappés d'un arrêté d'insalubrité réparable (L.1331-26 du CSP) avec suroccupation du fait des occupants.

Les ménages sont le plus souvent fragiles et cumulent les difficultés : parcours de vie accidenté, isolement, problème d'insertion professionnelle, personnes âgées, fragilité psychologique... Une solution adaptée doit être trouvée en fonction des besoins et des capacités de chaque ménage. Pour cela, le SHRU travaille en lien étroit avec les travailleurs sociaux de proximité et l'opérateur en charge de l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL), afin d'accompagner et d'orienter les ménages vers un relogement ou un hébergement adéquat.

La plupart de ces ménages pourront à court ou moyen terme intégrer un logement social autonome. Mais pour d'autres, cet accès est bloqué en raison d'une situation administrative irrégulière ou d'une fragilité ne permettant pas une orientation vers le LLS classique.

L'orientation vers le logement social autonome Dès qu'un ménage est « prêt » au relogement, (dossier administratif complet et à jour), une proposition de relogement lui est faite. Cette organisation permet de reloger plus de 50 ménages par an. Le travail de vérification préalable de toutes les pièces du dossier et la prise en compte des contraintes des ménages fragiles (besoin d'un ascenseur, proximité d'un hôpital...) permet en outre l'aboutissement de la majorité des propositions de relogement (en moyenne seuls 2 à 3 refus sont recensés chaque année en Commission d'Attribution Logement par le bailleur social ou refus du candidat)

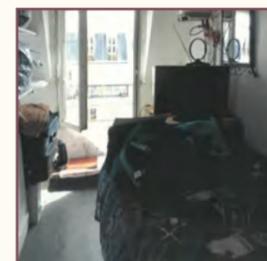
L'orientation vers l'hébergement Avant 2018, les ménages – dont des familles avec enfants – qui ne pouvaient accéder directement au parc social, continuaient d'occuper les locaux interdits à l'habitation en attendant que leur orientation SIAO aboutisse.

En raison de la saturation des dispositifs d'hébergement, ces situations restaient toutefois fréquemment bloquées, posant alors la question de la responsabilité collective, notamment par rapport à la protection de l'enfance et des personnes vulnérables.

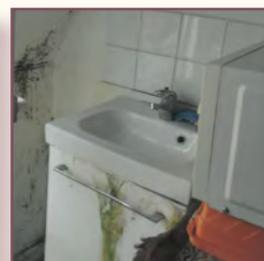
Comme pour l'orientation vers le logement social, une réorganisation des processus et un travail partenarial préalable en lien avec le travailleur social référent du CASVP et / ou l'AVDL a permis une orientation vers la structure d'hébergement la plus adaptée en fonction de la situation administrative et financière du ménage, du diagnostic social, etc. Depuis, 5 ménages ont pu être hébergés dont 4 familles avec enfants. La DRIHL continue de suivre ces situations jusqu'au relogement via le suivi AVDL, l'objectif étant la poursuite du parcours logement et une sortie rapide de l'hébergement dès que les conditions le permettent. À ce jour, aucune famille issue de l'habitat insalubre n'est en attente d'un hébergement.



44 bis boulevard Suchet, Paris 16<sup>e</sup> – Sous-sol  
Surface au sol = 9,3 m<sup>2</sup> – éclairage naturel insuffisant



13 rue Parrot, Paris 12<sup>e</sup> – Chambre de service  
Surface au sol = 5,8 m<sup>2</sup>



## 7.4 Copropriétés dégradées

L'Île-de-France fait face à des enjeux spécifiques de prévention et de traitement des copropriétés fragiles et dégradées, tenant autant à l'ampleur du parc concerné qu'à la diversité des causes. Celles-ci sont en effet très diverses, entre petites copropriétés d'avant 1949, copropriétés plus récentes, fragilisées par le renouvellement générationnel et les besoins de réinvestissement, ou encore points durs des très grandes copropriétés

des années 1970. Pour prévenir les situations de fragilité et traité les situations les plus difficiles, le l'État appuis son action sur trois leviers :

- Le repérage des situations ;
- La prévention sur les copropriétés en cours de fragilisation ;
- Le traitement des copropriétés les plus en difficultés.



>43< Nombre de communes couvertes par des dispositifs d'amélioration des copropriétés dégradées

Année	Programmes en cours	Communes couvertes	Montant des aides	Logements financés
2017	68	58	24 851 312 €	9 657
2018	66	58	36 744 438 €	11 732
2019	65	55	49 424 280 €	15 279

Nombre de communes couvertes par des dispositifs d'amélioration des copropriétés dégradées (OPAH copropriétés dégradées ou Plan de sauvegarde). Ces données excluent la mise en accessibilité d'immeubles : 2 immeubles concernés en 2019 pour 119 logements et 4 801€ d'aides. NB : le montant des aides et le nombre de logements aidés correspondent au cumul des engagements sur les copropriétés en difficultés et les copropriétés fragiles en secteur opérationnel (programmes) et en secteur diffus (hors programme).

## Les mesures de repérage et de prévention de la dégradation des copropriétés

### Le recours à l'observatoire régional des copropriétés fragiles par les services départementaux de l'Etat

Afin d'améliorer la connaissance des copropriétés dans l'ensemble du territoire francilien, la DRIHL a élaboré un observatoire régionalisé des copropriétés pour doter les services de l'État, aussi bien au niveau départemental que régional, d'un outil d'aide à la décision, de suivi et de repérage des copropriétés fragiles.

Cet observatoire porte sur l'ensemble des copropriétés franciliennes, quel que soit leur degré de fragilité.

Les critères utilisés pour la qualification de la fragilité des copropriétés sont les suivants :

- Le taux de ménage exonéré du paiement de la taxe d'habitation : Indicateur de la paupérisation du parc. Une réflexion est lancée dans la perspective de l'évolution de la taxe d'habitation.
- Le nombre et le montant des transactions au sein de la copropriété pendant les cinq premières années. Indicateur comparant le nombre de transaction et le prix moyen des transactions dans la copropriété avec un territoire de référence.

## Le recours au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)

Le registre national d'immatriculation des copropriétés, créé par la loi ALUR, vise à recenser progressivement l'ensemble des copropriétés à usage d'habitat. Cette obligation concerne les immeubles totalement ou partiellement destinés à l'habitation quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion.

Depuis le 1er janvier 2019 l'ensemble des copropriétés doit être immatriculé pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'Anah.

Les données issues du registre informent les services de l'État et les collectivités territoriales sur un certain nombre de caractéristiques :

- techniques : nombre de lots, période de

construction, étiquette énergétique, type de chauffage

- financières : montant des charges courantes annuelles, montant des sommes restant dues annuelles
- juridiques : présence ou non d'un syndic, type de syndic, nombre de procédures administratives et judiciaires.

L'analyse de ces différentes données permet ainsi d'identifier les copropriétés pouvant présenter des signes de fragilité voire de difficulté que des diagnostics techniques et sociaux pourront éventuellement confirmer.

## Les outils d'observations développés par les collectivités : les VOC et POPAC

En 2019, les dispositifs d'observation et de prévention des copropriétés continuent d'être mis en œuvre sur l'ensemble du territoire francilien.

Seul le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) sur le territoire de Paris Terre d'Envol en Seine-Saint-Denis a été initié en 2019, portant ainsi le nombre de VOC à 6 depuis 2014<sup>1</sup>. Les dispositifs lancés les années précédentes ont permis aux collectivités de développer des observatoires locaux de la copropriété. L'accroissement de la connaissance constitue un facteur important de prévention de la dégradation des copropriétés. En effet, en finançant pendant trois années la création d'un observatoire local pérenne, la subvention de l'Anah de VOC permet d'inscrire dans la continuité les démarches de suivi et d'identification des copropriétés par les

collectivités.

L'autre outil efficace à la prévention de la dégradation des copropriétés est le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC). Avec 21 dispositifs actuellement en vigueur en Île-de-France, sa mobilisation progresse depuis 2017 (18 en 2018 et 17 en 2017).

Le POPAC est un outil flexible qui répond à de nombreux besoins sur le territoire. Il est utilisé à double titre :

- Finaliser le redressement de la copropriété après le terme des dispositifs opérationnels : suivi des travaux, gestion des taux d'impayés de charges restants ou poursuite des accompagnements sociaux,
- Réaliser les démarches de repérage et les premières actions de prévention dans des secteurs identifiés.

<sup>1</sup> 11 en Seine-et-Marne sur la commune de Torcy, 2 dans les Yvelines, aux Mureaux et sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, 1 en Seine-Saint-Denis sur le territoire de Paris-Terre-d'Envol, 1 dans le Val-de-Marne à Vitry-sur-Seine et 1 dans le Val-d'Oise à Cergy-Pontoise.

## Le dispositif Habiter mieux copropriétés fragiles

Le dispositif Habiter Mieux Copropriétés est entré dans sa phase pleinement opérationnelle au cours de l'année 2018.

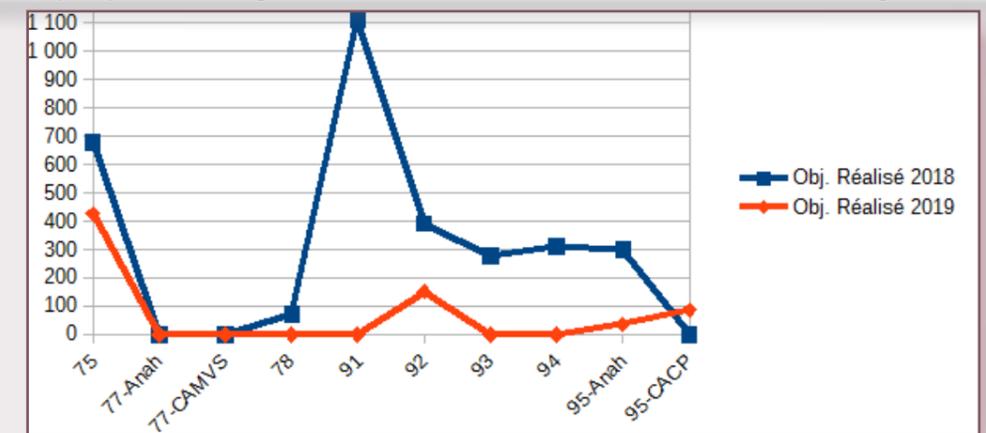
Le nombre de logements aidés en 2019 est de 699, il est en baisse de 78% par rapport à 2018. Le montant des subventions est de 2 754 212€ (baisse de 71%).

En 2019, les objectifs fixés au titre des copropriétés fragiles ont été atteints à seulement 16 % au niveau régional (baisse de 78 % par rapport à 2018) et 22 % au niveau national. Cette baisse s'explique par l'arbitrage de l'Anah de geler les engagements sur les copropriétés fragiles pour redéployer ses crédits

sur le programme Habiter mieux et les copropriétés en difficulté. Seules quelques opérations dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise ont pu ainsi bénéficier de subventions.

Ce dispositif préventif d'accompagnement des copropriétés dès l'apparition de leurs premières difficultés (entre 8 % et 25% de taux d'impayés) répond à une forte attente de certains territoires franciliens. Ainsi, les départements de l'Essonne, de Paris et des Hauts-de-Seine représentent à eux-seuls 70 % de la production francilienne.

SDC - Copropriétés fragiles : évolution 2018-2019 du nombre de logements aidés



## Les copropriétés dégradées

### Bilan des interventions à destination des copropriétés dégradées

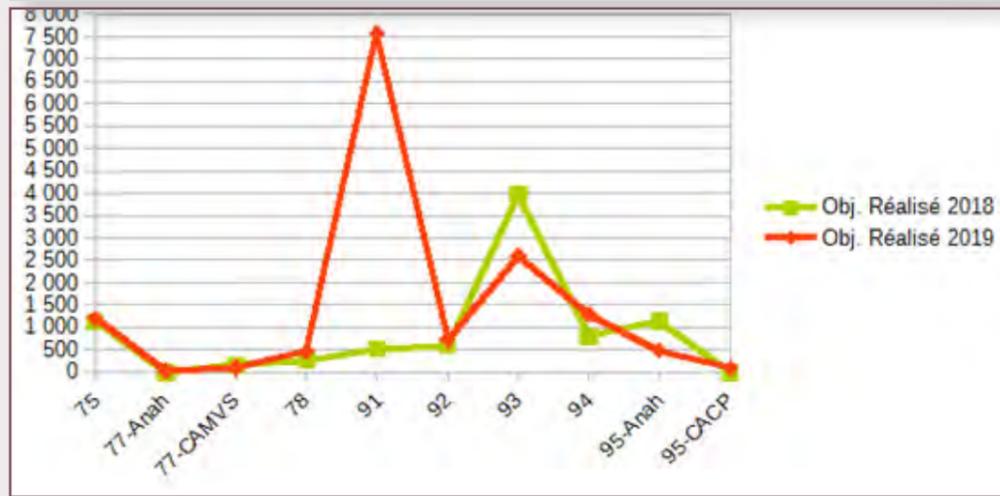
#### Bilan global

Le nombre de logements aidés en 2019 au titre des aides au SDC (Syndicats De Copropriété) est de 14 580, soit une augmentation de 70% par rapport à 2018.

Le montant des subventions est de 46 670 068€ (hausse de 72%)

Les copropriétés en difficultés en Île-de-France représentent en 2019, 75 % des logements aidés du niveau national, et 64 % des subventions.

SDC - Copropriétés en difficulté : évolution 2018-2019 du nombre de logements aidés



Les principaux départements bénéficiaires de ces aides sont la Seine-St-Denis (17,2 M€, 37% des dépenses régionales), l'Essonne (10,2 M€, soient 22% des aides régionales), puis Paris (5,6 M€, soient 12% des aides régionales).

Cette augmentation est due principalement aux effets du Plan « Initiative Copropriétés » et à l'engagement de travaux importants sur des propriétés emblématiques :

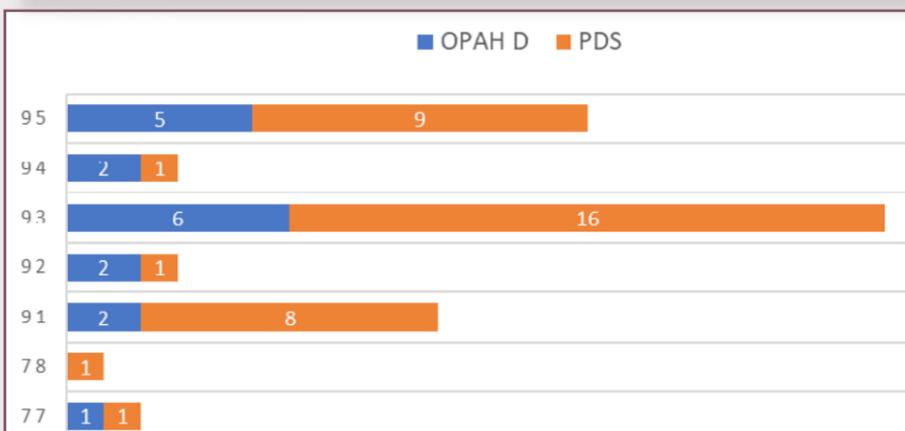
- Paris (75) : Tour Cantate – 3,5 M€
- Mantes la Jolie Limay (78) : Tour Neptune, quartier du Val Fourré en ORCOD-IN - 2,2 M€
- Les Mureaux (78) : Travaux d'urgence sur les balcons des Gémeaux et des Sablons – 2 M€
- Évry-Courcouronnes (91) - Plan de sauvegarde « Evriel » (2 M€), « Dragon Point IV » (2,4 M€), « Terrasses des loges » (1,2 M€)

- Longjumeau (91) Copropriété « Les Coteaux » - 3,3 M€
- Sevran (93) – plan de sauvegarde « Chalands 1 » - 1,4 M€, Résidence Jean Perrin – 6,8 M€
- Epinay-sur-Seine (93) : Plan de sauvegarde « Quétigny 1 » - 3,5 M€
- Cergy-Pontoise (95) : Plan de sauvegarde « La Bastides » - 2,7 M€
- Villiers-le-Bel (95) : Plan de sauvegarde « le Pré de l'Enclos II » - 3,2 M€

55 dispositifs opérationnels spécifiques aux copropriétés dégradées étaient en cours en 2019, dont 18 OPAH CD ou OPAH volet CD et 37 plans de sauvegarde.

Les 2/3 de ces programmes sont situés en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

OPAH CD et plans de sauvegarde en cours en 2019, par département francilien



## les Opérations de Requalification de COpropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN)

L'intervention de l'État s'est poursuivie en 2019 dans les deux ORCOD-IN du territoire francilien (Clichy-sous-Bois et Grigny 2) et dans l'ORCOD-IN

en préfiguration (Val Fourré à Mantes la Jolie), dont le décret de création est paru en janvier 2020.

### L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

L'ORCOD de Clichy a été en 2019 en phase pleinement opérationnelle, avec une année consacrée à la poursuite des acquisitions à grande échelle, le lancement des phases d'expropriation et des outils d'aménagement, la poursuite de l'accompagnement et du relogement des ménages.

#### Acquisition/portage

En 2019, 113 logements supplémentaires ont été acquis par l'EPF, soit 627 lots d'habitation acquis depuis juillet 2015, ainsi que 71 lots de parkings isolés (parking Védrières). En outre l'EPF est propriétaire du centre commercial des Genettes, dont la démolition a démarré fin 2019, les locaux ayant été entièrement libérés en 2019.

A fin 2019, on dénombre environ 65% de logements vacants, dont la totalité du bâtiment Ronsard, évacué suite à un péril survenu en juin 2016 (91 logements), dont le chantier de démolition a démarré à l'été 2019.

#### Relogement et accompagnement social

Au 31 décembre 2019, 231 relogements ont été réalisés, dont 75 baux signés en 2019. Au total, 84 relogements sont liés au péril du bâtiment Ronsard.

#### Aménagement urbain

L'arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC a été publié le 6 septembre 2019, et permet d'amorcer les prochaines phases d'expropriation des bâtiments devant être démolis. Les procédures d'expropriation ont ainsi été lancées dans le courant de l'année 2019 (B8/B9, B10).

L'EPF a signé avec Grand Paris Aménagement (GPA) le traité de concession d'aménagement de la ZAC du Bas-Clichy en juillet 2019. Les études préalables ont été lancées et le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, porté par l'urbaniste Michel Guthman, a été désigné en décembre 2019.



Par ailleurs, le projet du Bas Clichy et des Bois du Temple a été validé par l'ANRU : signature fin 2019 de la convention-cadre à l'échelle de l'EPT, et finalisation en cours fin 2019 de la convention de quartier portant sur Bois du Temple et l'ORCOD du Bas Clichy.

#### Redressement des copropriétés

En 2019, le portage de 40% des logements du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu et la poursuite de la mission de suivi-animation sous maîtrise d'ouvrage EPF, ont permis d'améliorer le fonctionnement courant de ces copropriétés, avec notamment le système d'avances de charges de l'EPF.

Le système de subventions de l'EPF, validé par son conseil d'administration en novembre 2019, permettra de participer financièrement et ainsi de débloquer les travaux d'attente et de réhabilitation de ces copropriétés et d'activer le financement Anah au titre de la bonification des travaux de redressement dite « +X » en 2020.

## L'ORCOD-IN de Grigny 2

Le 27 mars 2019 s'est réuni le comité directeur de l'ORCOD IN, présidé par le Préfet de la Région Île-de-France, en présence de l'ensemble des partenaires du projet (État, Ville de Grigny, Grand Paris Sud, Conseil départemental de l'Essonne, Région Île-de-France, AORIF, ANRU, Anah, EPF Ile-de-France, ARS, EPARECA et Caisse des dépôts). Ce comité a permis de :

- Valider les grandes orientations du projet urbain et du recyclage de 1320 logements (démolition ou transformation en logements sociaux)
- Acter l'évolution de la stratégie d'acquisition pour permettre l'acquisition à l'amiable des logements de propriétaires occupants très endettés en dehors du secteur cible

### Acquisition/portage

Au 31 décembre 2019, l'EPF était propriétaire de 549 lots d'habitation (représentant 443 logements) dont 157 ont été acquis en 2019. Parmi les logements acquis, 50% l'ont été à l'amiable, 20% par préemption classique, et 30% par préemption sur adjudication.

Parmi les 396 logements gérés par l'EPFIF au 31 décembre 2019, 35% des logements étaient occupés, et 65% vacants.

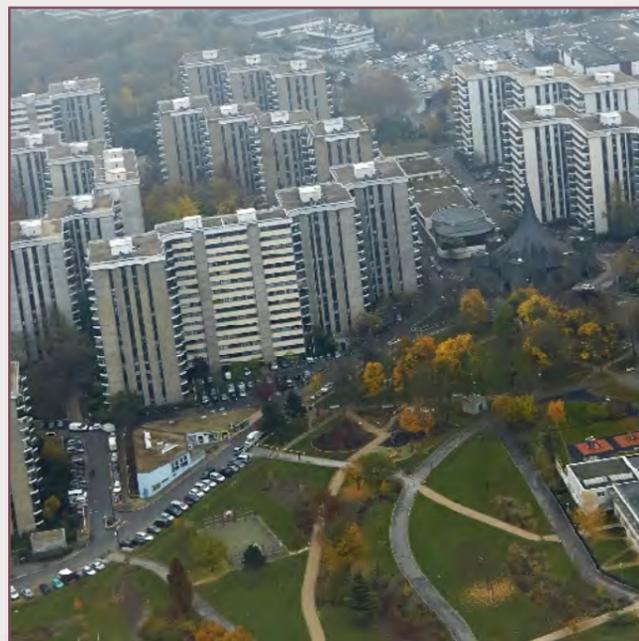
### Lutte contre l'habitat indigne

L'action de l'EPFIF, par une préemption systématique de tous les biens mis aux enchères, permet d'empêcher l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil. Cela concerne 89 logements depuis le début de l'ORCOD.

L'EPFIF saisit par ailleurs les services de la Ville des situations de locations à la découpe, insalubrité, rencontrées lors des visites de logements pour les ventes à l'amiable. Depuis le début de l'opération, 45 signalements ont été faits aux services de la Ville, donnant lieu à 3 signalements au Procureur, et à plusieurs mises en demeure au titre du Règlement sanitaire départemental.

### Plan de sauvegarde

L'apurement de la dette fournisseur du syndicat principal s'est poursuivi, passant de 6.7M€ début 2019 à 1.2M€ fin 2019. Par ailleurs, en 2019 les compétences eau et chauffage ont été transférées aux syndicats secondaires, et



une convention de gestion des espaces publics a été passée avec l'agglomération Grand Paris Sud. L'accompagnement renforcé des syndicats secondaires s'est poursuivi en 2019, avec la mise en place des commissions « impayés », et des réunions mensuelles de coordination avec 2 syndicats gérant 12 tranches et l'administrateur de 7 autres sous administration provisoire.

Gestion urbaine de proximité (GUP) / (voir également focus p. 139)

Le projet urbain a été validé lors du comité des partenaires en avril 2019 et a été présenté en comité national d'engagement de l'ANRU en décembre 2019, en vue de la validation et du financement du projet par l'ANRU.

L'ANRU a décidé de cibler son financement en priorité sur le secteur Sablons/Surcouf, avec le financement des équipements publics, de l'aménagement temporaire de la dalle Barbusse et des voiries.

Concernant le relogement, seuls quelques ménages concernés par une situation d'insalubrité au moment de l'acquisition ont été relogés par l'Etat sur le contingent préfectoral. Par ailleurs, le travail partenarial autour de la définition du Protocole de Relogement s'est poursuivi.

## L'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie

La phase de préfiguration de l'ORCOD-IN du Val Fourré s'est poursuivie au cours de l'année 2019, jusqu'à la signature le 13 décembre 2019 de la convention de mise en œuvre de l'ORCOD IN. Le décret de création est paru le 6 janvier 2020. (voir également focus ci-dessous)



## ORCOD IN Mantes la Jolie

Le 13 décembre 2019, en présence de Julien Denormandie, Ministre chargé de la ville et du logement, Michel Cadot, Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris, Jean-Jacques Brot, Préfet des Yvelines, Gilles Bouvelot, Directeur général de l'EPF Île-de-France, et les élus locaux ont signé la convention de mise en œuvre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie dans les Yvelines.

Cette signature engage les acteurs publics à unir et coordonner leurs efforts et à mobiliser les moyens nécessaires en vue du redressement et / ou de la réhabilitation des 13 copropriétés dégradées du quartier, dans le cadre plus global du projet de renouvellement urbain du quartier.

L'ORCOD du Val Fourré est la troisième opération à être reconnue

d'intérêt national, après celles de Clichy-sous-Bois (Le Bas Clichy) et de Grigny (Grigny 2). Le Gouvernement l'a ainsi identifié comme étant de priorité nationale, dans le cadre du plan « Initiative copropriétés » lancé à l'automne 2018.

### 1 200 logements dans 13 copropriétés sont concernés

20 000 personnes habitent dans le quartier du Val Fourré, soit près de la moitié des habitants de la commune de Mantes-la-Jolie. Sur les 6 000 logements du quartier, 1 200 sont des logements privés répartis dans 13 copropriétés construites dans les années 1960. Le quartier est construit autour d'une dalle qui comporte notamment 80 commerces.

Alors que la rénovation urbaine engagée a permis de réhabiliter les logements sociaux, ces copropriétés privées sont encore confrontées à des difficultés fortes, malgré plu-

sieurs dispositifs opérationnels déjà menés sur plusieurs copropriétés ces dernières années.

La mise en place de l'ORCOD IN sous pilotage de l'EPFIF permettra ainsi de coordonner et poursuivre l'ensemble des stratégies d'intervention :

- Redressement financier des copropriétés
- Lutte contre les marchands de sommeil (notamment grâce à l'acquisition de lots par l'EPFIF)
- Poursuite de la rénovation des bâtiments les plus dégradés, posant la question de leur devenir et de leur dangerosité, notamment pour 5 copropriétés anciennes
- Portage ciblé indispensable sur plusieurs copropriétés
- Réflexion sur le devenir de la Tour Neptune en fonction du bilan du Plan de Sauvegarde qui s'achève fin 2020.

## Mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) à Grigny 2

Suite à l'instruction de l'ANAH du 26 mars 2019 qui précise les modalités de mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP), la DRIHL a défini une doctrine régionale clarifiant les critères et les conditions d'éligibilité à cette nouvelle aide.

Compte tenu des enjeux sur l'ORCOD IN de Grigny, une expérimentation de ce nouvel outil GUP Copropriété a été mise en place en 2019, afin de traiter des besoins urgents d'intervention locale : remise en état de la voirie et des aires de jeux, dératization, enlèvement des

déchets en pied d'immeuble, enlèvement d'épaves, diagnostic parvis de gare.

Suite à cette expérimentation, une stratégie pluriannuelle de GUP adossée au plan de sauvegarde a été définie avec la collectivité et l'ensemble des partenaires du projet, en vue de rattraper le déficit d'entretien du site, de développer la dynamique partenariale et d'anticiper la scission et le projet urbain.

Un programme d'actions a été défini, articulé autour de 4 objectifs :

- Améliorer le cadre de vie
- Mobiliser les habitants
- Renforcer l'appropriation des espaces extérieurs
- Développer le lien social en mettant en place une offre sociale d'accueil et d'accompagnement

Ingénierie de la GUP : Cellule opérationnelle de coordination, de structuration de l'offre sociale et de suivi technique (4 chefs de projet cofinancés)

La convention GUP a été signée en février 2020.

## Suivi régional

Dpt	Commune	EPT ou EPCI	GPV NPNRU	Quartier	Copropriétés	Nombre de logements
77	Le Mée sur Seine	CA Val de Seine	oui	Plateau de Corbeil résidence Plein ciel	1 copropriété	313
78	Les Mureaux	Grand Paris Seine et Oise	oui	Secteur ACV	12 petites copropriétés en diffis	59
	Les Mureaux	Grand Paris Seine et Oise	oui	Sablons 1 et 2 et Gémeaux	3 copropriétés	475
91	Soisy-sur-Ecole	CC des deux vallées	non	Résidence les Réaux	1 copropriété	250
	Ris-Orangis	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	non	Edmond Bonté	1 copropriété	169
	Corbeil-Essonnes	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	oui	La Nacelle - 85 87 rue Papeterie	1 copropriété	37
	Courcouronnes	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	oui	Quartier du canal	6 copropriétés	651
	Evry	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	non	Parc du petit Bourg	1 copropriété	502
92	Villeneuve-la-Garenne	EPT Boucle Nord de Seine	oui	Îlot du Mail	1 copropriété	366
93	Pierrefite	EPT Plaine Commune	oui	Les Fauvettes	1 copropriété	136
	Aubervilliers	EPT Plaine Commune	oui	Les Joyeux	1 copropriété	80
	Epinay sur Seine	EPT Plaine Commune	oui	Quetigny 1	1 copropriété	162
	Blanc Mesnil	EPT Paris Terre Envol	oui	Les Caravelles	1 copropriété	195
	Rosny-Sous-Bois	EPT Grand Paris Grand Est	oui	Villa les tleuls	1 copropriété	102
	Noisy-Le-Grand	EPT Grand Paris Grand Est	non	le Prado, Abraxas, Picasso, Mainates (Groupes 3 et 4 du POPAC)	Ensemble de copropriétés, dont 2 copros mixtes avec CDC Habitat et EHC (495 LLS supplémentaires)	416
	Bobigny	EPT Est Ensemble	oui	Rue de l'Union	1 copropriété	67
	Bagnolet	EPT Est Ensemble	oui	Parc de la Noue	6 copropriétés	615
95	Villiers-le-Bel	CA Roissy Pays de France	oui	Copro de l'Orme	1 copropriété	218
	Garges les Gonesse	CA Roissy Pays de France	oui	Garges Nord	1 copropriété	150
	Argenteuil	EPT Boucle Nord de Seine	non	Val Argent Nord et Sud	34 copropriétés	3406
					<b>Total</b>	<b>8369</b>

## Suivi national

Dpt	Commune	EPT ou EPCI	Dispositif spécifique	GPV NPNRU	Quartier	Copropriétés	Nombre de logements
78	Mantes-la-Jolie	Grand Paris Seine et Oise	ORCOD IN	oui	Val Fourré	13 copropriétés	1247
91	Evry	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart		oui	Quartier Pyramides	11 copropriétés	1401
	Grigny	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Senart	ORCOD IN	oui	Grigny 2	1 copropriété	5000
93	Sevran et Aulnay-sous-Bois	EPT Terre d'Envol		oui	Les Beaudottes / Savigny Pair	15 copropriétés	3300
	Clichy-sous-Bois	EPT Grand Paris Grand Est	ORCOD IN	oui	Bas clichy	8 copropriétés	2227
	Epinay-sur-Seine	EPT Plaine Commune		oui	Orgemont, Tour Oberursel	1 copropriété	166
	Villepinte	EPT Paris Terre Envol		oui	Parc de la Noue	1 copropriété	757

### Plan « Initiative copropriétés »

Lancé en octobre 2018, le Plan « Initiative copropriétés » vise à renforcer l'arsenal des outils d'intervention sur les copropriétés les plus en difficultés, autour de trois axes :

- Axe 1 : Les copropriétés en extrême difficulté : des quartiers à transformer, des copropriétés à

recycler

- Axe 2 : Des copropriétés en difficulté à sauvegarder et à redresser
- Axe 3 : Des copropriétés fragiles à accompagner

En Île-de-France, sept sites en suivi national et une quarantaine de sites en suivi régional avaient été alors identifiés.

### Mise en oeuvre du Plan « Initiative copropriétés »

Un Comité Régional de suivi du Plan « Initiative copropriétés », présidé par le Préfet de Région, s'est réuni pour la première fois le 22 février 2019.

Ce comité est composé des membres suivants :

- Préfets de département,
- Directeurs DDT et UDHL,
- Partenaires institutionnels du Plan « Initiative copropriétés » : Anah, ANRU, Action Logement Groupe, CDC-Habitat, Procvivis,
- AORIF, en tant que représentant des bailleurs sociaux,
- EPFIF, en tant que maître d'ouvrage des ORCOD-IN.

Un plan d'actions a été défini autour des 6 leviers suivants :

- Le co-financement des travaux de redressement par les collectivités territoriales
- Le portage de lots en copropriété
- Le relogement des ménages en difficulté :
- La coordination avec les projets ANRU pour la requalification des quartiers où sont situées les copropriétés
- La mobilisation des juridictions compétentes
- La lutte contre les marchands de sommeil

En 2019, cette liste s'est affinée et précisée, avec l'intégration de nouveaux sites en suivi régional (Argenteuil copropriétés du quartier « Val d'Argent », Les Mureaux copropriétés « Sablons 1 et 2 et les Gémeaux »).

Par ailleurs, en janvier 2019, le Préfet de Région a confié à l'EPFIF une étude visant à préciser la stratégie d'intervention à prévoir sur quatre sites en suivi national : le quartier des Beaudottes/Savigny Pair à Aulnay/Sevran (93), la copropriété du Parc de la Noue à Villepinte (93), le quartier d'Orgemont (et en particulier la Tour Oberursel) à Epinay sur Seine, le quartier des Pyramides à Evry-Courcouronnes.

Cette étude préconise la mise en place d'une ORCOD IN sur Villepinte et d'ORCOD de droit commun sur les trois autres sites.

## Le plan « Initiative copropriétés » en Seine-Saint-Denis : une intervention ciblée et adaptée à l'échelle de chaque copropriété

En 2018, au niveau national, 684 copropriétés sont considérées en difficulté.

Face au constat dressé, le gouvernement a lancé un plan décennal d'intervention en matière de lutte contre l'habitat dégradé ciblé sur les copropriétés dégradées, en associant les collectivités territoriales et l'ensemble des partenaires institutionnels. 128 d'entre elles, situées au sein de 14 sites, font l'objet d'un suivi national au titre du plan « Initiative copropriétés » lancé le 10 octobre 2018 à Marseille.

Répartis sur l'ensemble du territoire national, ces sites démontrent que la problématique de l'habitat dégradé est présente dans tout type d'habitat (habitat ancien dégradé, grands ensembles des années 1970, etc.) 6 d'entre eux se situent en Île-de-France, dont 4 dans le département de la Seine-Saint-Denis (Aulnay-Sevrans ; Villepinte ; Clichy-sous-Bois et Epinay-sur-Seine).

### Une mobilisation conjointe des acteurs

La démarche entreprise dans la mise en œuvre des mesures du plan « Initiative copropriétés » a consisté à réaliser une concertation à l'échelle locale permettant d'identifier les besoins des territoires.

L'État, ses agences (Anah, ANRU) ainsi que ses partenaires institutionnels (CDC Banque des territoires, Action Logement, Procvivis, l'AORIF) se mobilisent au travers de leurs outils d'intervention et de moyens financiers conséquents (2,750 milliards d'euros) sur une période de 10 ans.

Les principales mesures portées par l'Anah. Ces dispositions ont vocation à accélérer le redressement et la réhabilitation des copropriétés dégradées et s'appliquent tant aux sites faisant l'objet d'un suivi national qu'à l'ensemble des copropriétés en dispositif opérationnel.

Au regard de l'urgence de certaines situations et dans un objectif de réduction des reste-à-charge, l'Anah pourra être amenée, sous conditions, à financer des travaux d'urgence jusqu'à 100% du montant HT de la dépense subventionnable et à apporter une bonification des aides des collectivités territoriales dans le cadre de travaux de réhabilitation.

Une aide aux surcoûts de gestion pourra être apportée au syndicat des copropriétaires. Versée sous forme de forfait annuel, elle a été revalorisée à hauteur de 5 000 € HT par bâtiment + 150 € HT par lot (pour les copropriétés de plus de 30 lots).

Afin de répondre aux enjeux identifiés par la concertation, l'Anah s'est dotée de 2 nouveaux dispositifs :

- Gestion urbaine de proximité en parc privé
- En complémentarité des outils opérationnels existants, ce dispositif a pour objet de favoriser la réalisation d'actions visant à intervenir sur le cadre de vie des habitants dans un objectif de redressement global de la copropriété (sensibilisation aux écogestes, traitement des encombrants, médiation, etc.). Un financement maximal pourra être apporté à la collectivité, maître d'ouvrage, à hauteur de 50 % des prestations subventionnables plafonnées à 900 € HT par lot et par an.

- Déficit de recyclage et état de carence. Dans une logique de transformation du bâti, l'Anah peut désormais intervenir en financement du recyclage d'une copropriété à hauteur de 80% du déficit d'opération, à la condition que celle-ci ait été déclarée en « carence ».

Un comité régional de suivi. Dans le cadre de la déclinaison locale du plan national « Initiative copropriétés », un comité régional de suivi des sites identifiés en Île-de-France a été organisé le 22 février 2019 en présence des services de l'État et des partenaires nationaux afin de dresser un état des lieux des freins identifiés dans le processus de redressement des copropriétés et définir une feuille de route conjointe.

6 leviers d'intervention ont d'ores et déjà été identifiés : (1) le cofinancement des travaux de redressement par les collectivités territoriales, (2) le portage de lots, (3) le relogement des ménages en difficulté, (4) la coordination avec les projets de l'ANRU pour la requalification des quartiers (parcs public et privé), (5) la mobilisation des juridictions compétentes, (6) la lutte contre les marchands de sommeil.

Par ailleurs, la réalisation d'une étude-flash a été confiée à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur 4 des 6 sites retenus d'intérêt national<sup>1</sup> dont l'objet est de proposer des stratégies d'intervention adaptées aux besoins identifiés sur chaque site en lien avec les projets en cours ou à venir (NPNRU, ZAC, etc.).

<sup>1</sup> Aulnay-Sevrans, Villepinte, Epinay-sur-Seine et Évry ; les 2 autres sites étant les ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois et Grigny.

L'état de carence : une procédure juridique. L'état de carence est caractérisé lorsque l'ampleur des difficultés financières et de gestion auxquelles la copropriété doit faire face est telle que sa conservation et / ou la sécurité et la santé des occupants n'est plus assurée (entretien de l'immeuble, vote et réalisation des travaux nécessaires, etc.).

Le juge du tribunal de grande instance désigne un ou plusieurs experts chargé(s) de constater la carence. Sur la base du rapport établi et après avoir préalablement entendu les parties, le juge pourra déclarer ou non l'état de carence et prononcer l'expropriation de l'immeuble, sa réhabilitation ou sa démolition totale.

Plan « Initiative copropriétés » à l'échelle de la Seine-Saint-Denis



## La mobilisation des nouveaux outils de droit commun d'accompagnement des copropriétés en difficulté, issus du Plan « Initiative Copropriétés »

Le CA de l'Anah du 28 novembre 2018 a créé ou fait évoluer les outils de droit commun de traitement des copropriétés en difficulté.

Toutes ces nouvelles mesures sont entrées en vigueur le 1er janvier 2019.

### L'amélioration des aides à la gestion de redressement

Rappel : afin de renforcer les interventions auprès des syndicats de copropriété et d'accroître le recours à des prestations particulières et des expertises complémentaires nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté, le montant de la subvention pour l'aide à la gestion de redressement a été augmenté.

Il s'agit désormais d'une prime annuelle maximum de 5 000€ HT par bâtiment d'habitation. Cette aide pourra être bonifiée de 150€ HT par logement pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation.

Cette aide se traduit par le renforcement des missions confiées au syndicat de copropriété ou de son représentant dans le cadre d'une OPAH-volet CD, OPAH-CD, ORCOD, PDS et PDS en cours d'élaboration.

**En 2019, 66 dossiers d'aide à la gestion ont été agréés par l'ANAH, pour un montant total de subventions de 2,8 M€.**

**72% de ces subventions ont été versées au profit de copropriétés situées dans l'Essonne (en particulier sur Grigny 2 – 1,7 M€) et 19% en Seine-St-Denis (en particulier sur l'ORCOD In de Clichy-sous-Bois).**

département	Montant de la subvention	Part
77	84 800 €	3%
78	15 800 €	1%
91	2 051 450 €	72%
92	12 050 €	0%
93	539 000 €	19%
94	95 315 €	3%
95	59 750 €	2%
<b>Total</b>	<b>2 858 165 €</b>	

### La création de la gestion urbaine de proximité (GUP) dans le parc privé

Rappel : Inspirée par la gestion urbaine de proximité dans le parc social, le nouveau dispositif de gestion urbaine de proximité dans le parc privé vise à améliorer le cadre de vie des occupants et à contribuer au redressement de la copropriété.

Cette aide a pour objectif de compléter les actions menées dans le cadre des dispositifs de redressement en contribuant à favoriser l'adhésion des occupants à la démarche de requalification de leur copropriété, dans le cadre d'une OPAH-volet CD, OPAH-CD, PDS, ORCOD.

Le montant de cette nouvelle aide est un taux maximum de 50 % plafonné à 900€ HT par logement.

**En 2019, cette aide a été mobilisée dans le cadre de l'ORCOD IN de Grigny 2, pour un montant de 1,7 M€.**

### Le financement à 100 % des travaux urgents

Rappel : Cette intervention vise à majorer les travaux prioritaires ou urgents au regard de la santé et de la sécurité des personnes habitants dans des copropriétés en difficulté, afin de s'assurer qu'ils soient réalisés.

La subvention de l'Anah peut alors être portée jusqu'à 100% du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux reconnus comme urgents.

Toutefois, l'octroi de cette aide est soumis à deux conditions cumulatives :

- que la copropriété soit sous dispositif opérationnel de redressement (plan de sauvegarde, OPAH-CD, OPAH volet CD ou ORCOD),
- que la collectivité territoriale ou l'EPCI compétent s'engage à co-financer les travaux

de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants.

Ces conditions visent à assurer l'élaboration d'une stratégie de redressement globale de la copropriété.

En 2019, en Île-de-France, l'Anah a financé à 100 % les travaux d'urgence à hauteur de 4,5 M€ répartis principalement sur quelques copropriétés emblématiques du Plan « Initiative Copropriété » :

- Copropriétés les Sablons 1 et 2 aux Mureaux (78) : 1,9 M€
- Copropriété La Noue à Bagnolet (93) : 1 M€
- Grigny 2 (91) : 577 000€
- Copropriété Oberursel (ou Tour Obélisque) à Epinay-sur-Seine (93) : 393 000€

### La bonification du financement des travaux de redressement (principe du X+X)

Rappel : afin d'accélérer la réalisation des travaux et de faire diminuer les restes à charge des copropriétaires, l'Anah prévoit la majoration de l'aide aux syndicats de copropriété pour toutes les copropriétés en OPAH-CD, de plan de sauvegarde, OPAH volet CD ou ORCOD.

Cette majoration est conditionnée à un co-financement par une collectivité territoriale (quelle qu'elle soit) représentant au moins 5% du montant HT des travaux subventionnables. La majoration de l'aide de l'Anah sera égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou de l'EPCI concerné.

Le bilan financier de la mise en œuvre de ce nouveau dispositif sera disponible d'ici fin 2020.

## 7.5 Adaptation du parc à l'autonomie

Nombre de communes couvertes par des démarches d'adaptation du parc existant au vieillissement de la population



Infocentre de l'Anah

Année	Programmes en cours	Communes couvertes	Montant des aides	Logements financés
2017	29	75	2 770 853 €	606
2018	25	73	2 568 236 €	559
2019	20	55	2 810 158 €	743

Nombre de communes couvertes par des dispositifs d'adaptation du parc existant au vieillissement de la population (OPAH, OPAH copropriétés dégradées, OPAH de renouvellement urbain, Programme d'intérêt général ou Plan de sauvegarde).

### Parc privé : financements de l'Anah en faveur de l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie

#### Les aides aux syndicats de copropriétaires

En 2019, les aides de l'Anah ont permis des travaux d'accessibilité dans les parties communes de deux copropriétés du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine pour un montant total de 4 800 € pour 119 logements.

#### Les aides aux propriétaires occupants

Les objectifs franciliens fixés par l'Anah en 2019 ont plus que quintuplés par rapport à 2018 (500 logements en 2018 vs 2 750 logements en 2019) et ont seulement été atteints à 23 %. Au niveau national, l'objectif 2019 de 30 000 logements a été doublé par rapport à 2018 et atteint à 60 %. Les objectifs assignés à la région francilienne ont été largement surestimés au regard de l'objectif national.

Le nombre de logements aidés en 2019 est de 624, il est en augmentation de 12 % par rapport à 2018. Le montant des subventions est de 2,8 M€ (hausse de 9 %).

La grande couronne concentre 53 % des logements aidés.

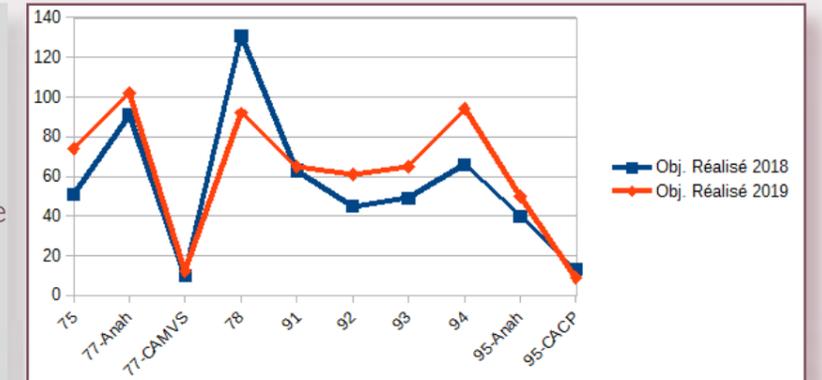
Les travaux portent principalement sur l'adaptation des salles de bain et sur l'accès au logement.

53 % des logements aidés sont situés en maisons individuelles et 39 % en copropriétés.

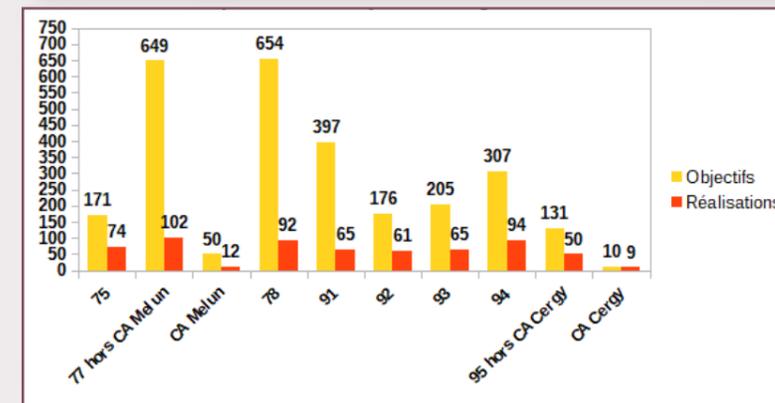
74 % des logements aidés en maisons individuelles sont concentrés en grande couronne alors que les logements aidés en copropriétés se situent principalement à Paris et en petite couronne à hauteur de 73 %.

41 % des propriétaires ayant obtenu une aide en 2019 relèvent des GIR 5 et 6 et 24 % des GIR 1 à 4. 35 % ont obtenu une aide au titre du handicap. 62 % des logements aidés appartenant aux propriétaires occupants sont principalement situés en secteur diffus. Parmi les logements situés en secteur programmé, 61 % sont dans des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), 38 % dans des programmes d'intérêt général (PIG) et 2 % dans des plans de sauvegarde.

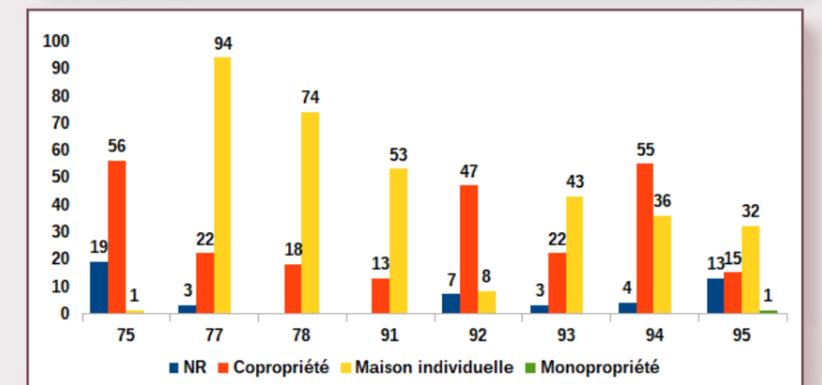
PO Autonomie : évolution 2018-2019 du nombre de logements aidés



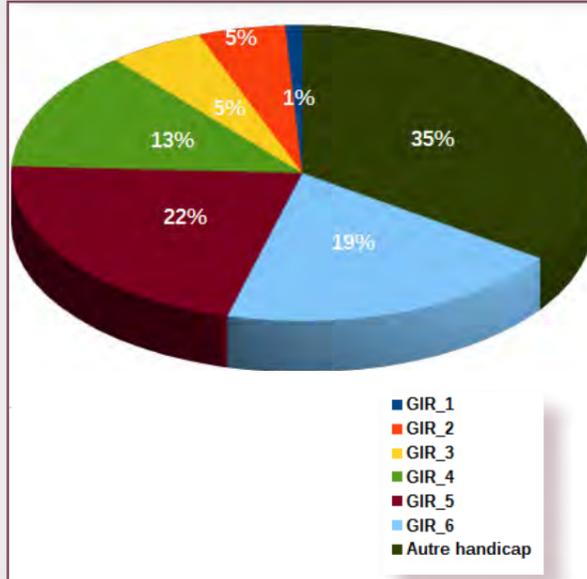
### Autonomie : répartition des objectifs en logements et réalisations 2019



### Autonomie : répartition du nombre de logements PO aidés en 2019 par type d'immeuble



## Répartition du nombre de logements PO en 2019 en fonction du degré de dépendance



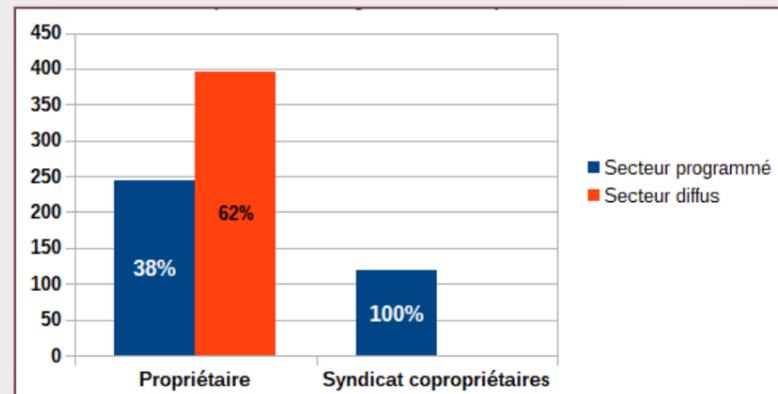
### Les groupes iso-ressources (Gir)

Les Gir vont de 1 à 6, du moins autonome au plus autonome.

- Le Gir 1 : personnes qui ont une perte totale de l'autonomie motrice et mentale, nécessitant la présence continue d'intervenants
- Le Gir 2 : personnes qui ont une perte totale de l'autonomie motrice ou mentale, nécessitant une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante.
- Le Gir 3 : personnes qui ont conservé leur autonomie mentale mais qui ont besoin d'être aidées tous les jours et plusieurs fois par jour pour accomplir les gestes de la vie courante
- Le Gir 4 : personnes qui ont besoin d'aide pour se lever et se coucher mais peuvent ensuite se déplacer seules à l'intérieur du logement. Une assistance leur est parfois nécessaire pour l'habillage et la toilette et personnes qui n'ont pas de difficultés à se déplacer mais ont besoin d'une aide pour les activités corporelles et pour les repas.
- Le Gir 5 : personnes qui ont besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage.
- Le Gir 6 : personnes ayant totalement conservé leur autonomie dans les actes de la vie courante.

Seules les personnes appartenant aux Gir 1 à 4 peuvent demander l'Apa, c'est-à-dire l'allocation personnalisée d'autonomie.

## Autonomie : répartition des logements aidés par secteur d'intervention en 2019



## 7.6 Rénovation urbaine

### Le premier Programme national de rénovation urbaine (PNRU)

Le premier programme national de rénovation urbaine, dont les projets ont été lancés sur la période 2004-2020, arrive aux termes de ses réalisations.

Les projets de ce premier programme de rénovation urbaine représentent un investissement de l'ensemble des partenaires d'un peu plus de 19 milliards d'euros en île de France, l'ANRU participant à hauteur de 4,2 milliards (22 %). Les collectivités s'engagent elles aussi :

- les porteurs de projets (les communes) à hauteur de 1,97 milliards d'euros en investissement et subvention ;
- les EPCI à hauteur de 428 millions d'euros en investissement et subvention ;

- les départements à hauteur de 745 millions d'euros en subvention ;
- la région à hauteur de 1,08 milliards d'euros en subvention.

Les bailleurs sociaux sont les plus gros investisseurs et ceux qui prennent le plus de risque financier en investissant 8,3 milliards d'euros, en tant que maître d'ouvrage de 44 % des programmes.

Il reste de l'ordre de 413 millions d'euros à payer d'ici la fin 2020 sur les 4 295 millions euros engagés comptablement soit 9,6 %.

en Million d'euros		I - Subventions	II - Maîtres d'ouvrage (*)	III - Autres ressources	Total (I+II+III)	
75	Paris	432,54	323,78	34,51	790,84	4,16 %
77	Seine et Marne	623,78	796,31	53,82	1 473,91	7,75 %
78	Yvelines	809,44	897,92	84,63	1 791,99	9,42 %
91	Essonne	1 049,74	1 021,34	135,09	2 206,17	11,59 %
92	Hauts de Seine	1 069,76	741,72	204,93	2 016,41	10,60 %
93	Seine St Denis	2 800,99	2 547,80	414,18	5 762,97	30,28 %
94	Val de Marne	1 348,26	1 160,44	355,54	2 864,23	15,05 %
95	Val d'Oise	1 094,20	817,29	211,82	2 123,31	11,16 %
<b>Région : Ile de France</b>		<b>9 228,70</b>	<b>8 306,60</b>	<b>1 494,52</b>	<b>19 029,83</b>	<b>100,00 %</b>
		<b>48,50 %</b>	<b>43,65 %</b>	<b>7,85 %</b>	<b>100,00 %</b>	

(\*) Fonds propres et emprunts

### Part des engagements restant à payer au 31 décembre 2019

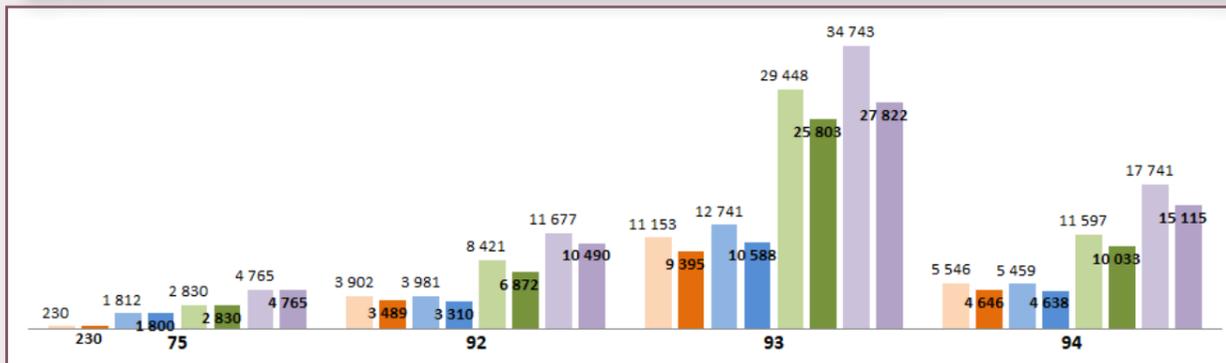
Département	Engagement en M€	Reste à payer en M€	Part des engagements restants à payer au 31/12/19
75	78	0	0,00 %
77	300	7	2,40 %
78	413	13	3,21 %
91	558	40	7,17 %
92	349	27	7,73 %
93	1 475	260	17,61 %
94	481	27	5,63 %
95	641	40	6,20 %
Total Île-de-France	4 295	414	9,64 %

En 2019, année de clôture du dispositif l'enjeu était de solder les opérations. Cet objectif n'est atteint que pour Paris et reste une priorité de la DRIHL en 2020.

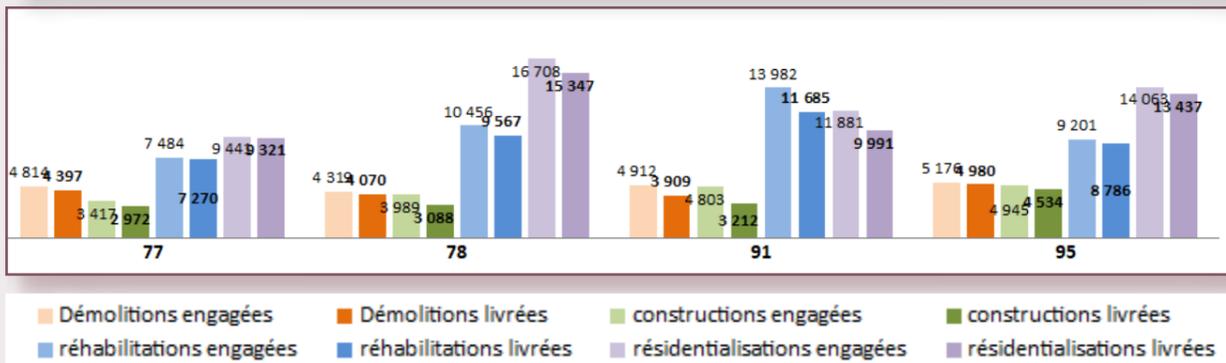
Au total, le PNRU 1 aura permis :

- 35 116 démolitions ;
- 34 144 LLS reconstruits et 25 200 logements ordinaires ;
- 57 644 réhabilitations ;
- 106 288 résidentialisations.

#### PNRU : petite couronne



#### PNRU : grande couronne



### Reconstitution du parc

Depuis 2005, on peut compter ainsi 35 116 logements sociaux démolis, pour 34 142 logements reconstruits, soit 97 % de la reconstitution.<sup>1</sup>

Enfin, la localisation de la reconstitution des logements sociaux démolis dans le premier programme s'est réalisée pour moitié sur le site du projet (moyenne francilienne de 51 %), avec un constat beaucoup plus marqué en Seine-Saint-Denis (62%) et dans le Val-d'Oise (59%).

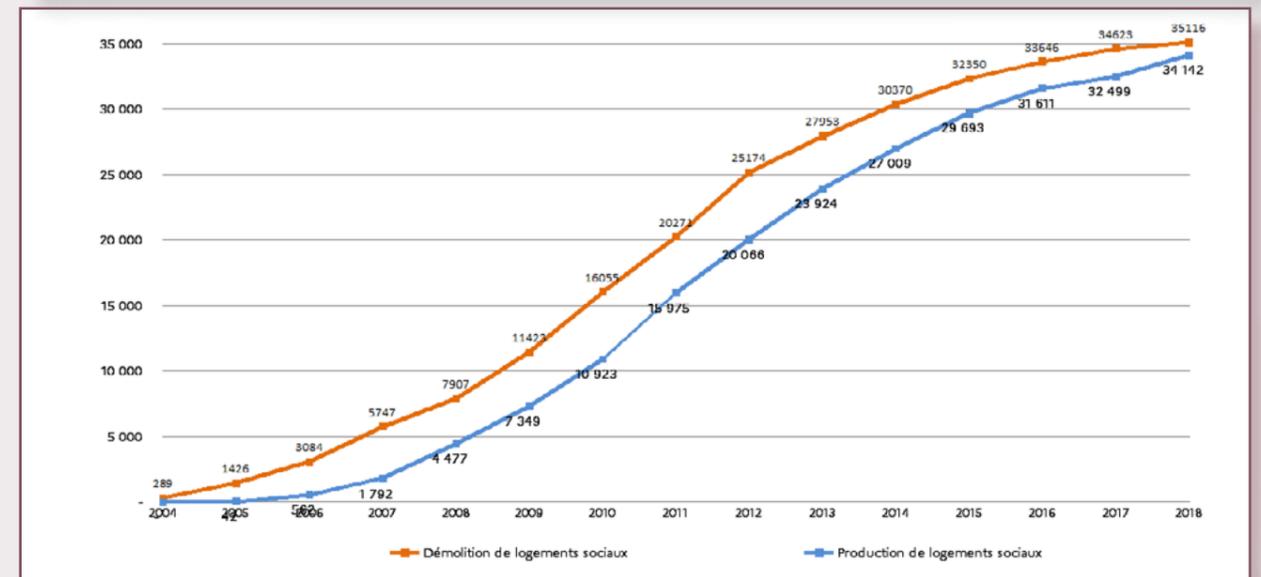
La part de la reconstitution hors ville porteuse de

projet est très faible et se développe exclusivement en grande couronne.

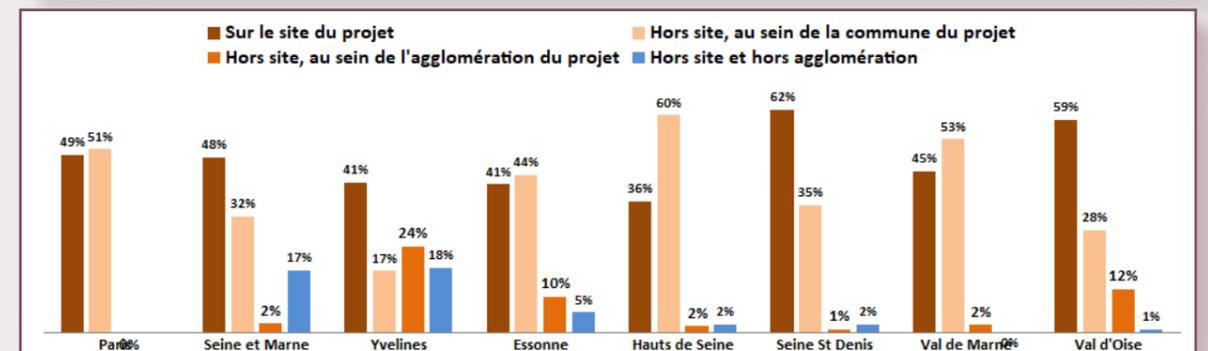
Un enjeu majeur du NPNRU sera alors de favoriser la reconstitution de l'offre hors site, à l'échelle de l'EPCI ou de l'EPT, et autant que possible vers les communes moins dotées en offre de logement social. En conséquence la reconstitution sur site n'est pas autorisée par le nouveau règlement général de l'ANRU sauf dérogation. La reconstitution de l'offre est intimement liée à la stratégie de peuplement développée par l'établissement public compétent dans sa convention intercommunale d'attribution.

<sup>1</sup>Le rattrapage de construction qui semble apparaître durant l'année 2018 s'explique partiellement par les 205 logements parisiens sortis du premier programme, car non financés par l'ANRU.

### Rythme d'intervention de la démolition et de la production de logements sociaux



### Reconstitution des logements démolis



## Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014, qui refond la carte de la géographie prioritaire, définit les principes du NPNRU. Outre le volet logement, il favorise une approche transversale des enjeux liés à l'emploi, à la cohésion sociale et à l'environnement urbain. La question du cadre de vie et du renouvellement urbain est inséparable de celles du développement économique et de la cohésion sociale, qui sont traitées ensemble

dans les nouveaux contrats de ville.

Les Projets d'Intérêt National PRIN concernent les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Les Projets d'Intérêt Régional PRIR concernent les quartiers où les enjeux sont moins prégnants et qui ne nécessitent pas de passage en comité d'engagement de l'ANRU.

Les travaux pourront être engagés jusqu'au 31 décembre 2024.

## Les projets . . .

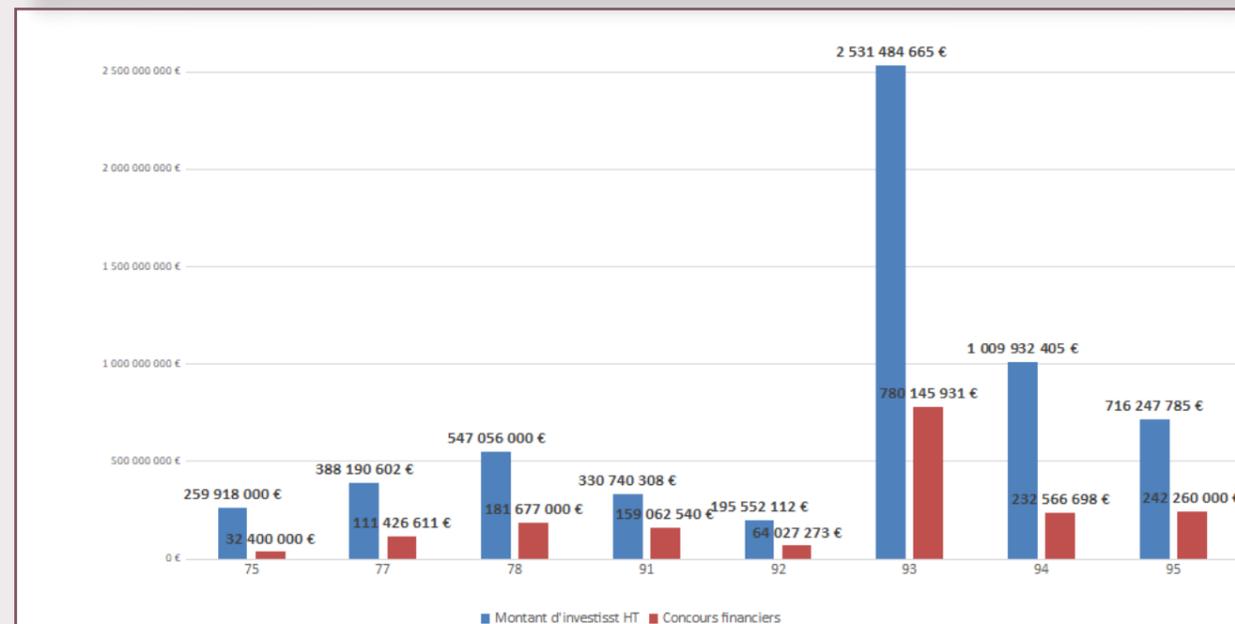
### 59 Projets d'intérêt national (PRIN)

Sur les 59 PRIN que compte l'Île-de-France :

- 28 projets sont validés<sup>1</sup> pour un montant de concours financiers de l'ANRU de **1,493 M€**, générant **5,137 M€** d'investissements et la requalification 14 400 logements ;
- 30 projets à valider ;
- 1 quartier est à ce stade sorti du programme.

<sup>1</sup> Paris 20<sup>e</sup> arrondissement ; Melun – Le Mée-sur-Seine ; Meaux ; Sartrouville ; Mantes-la-Jolie ; Corbeil-Essonnes ; Évry ; Savigny-sur-Orge ; Bagnex ; Nanterre ; Gennevilliers – Asnières-sur-Seine ; Aubervilliers – La Courneuve – Saint-Denis ; Aubervilliers – La Courneuve – Saint-Denis ; Saint-Denis ; Saint-Denis – Stains ; Stains ; Romainville ; Bobigny – Drancy ; Clichy-sous-Bois – Montfermeil ; Neuilly-sur-Marne ; Alfortville ; Bonneuil-sur-Marne ; Créteil ; Choisy ; Orly ; Villejuif – L'Haÿ-les-Roses ; Garges-lès-Gonesse ; Villiers-le-Bel.

PRIN : montant des participations de l'ANRU par département au regard du montant d'investissement global (en millions d'euros)



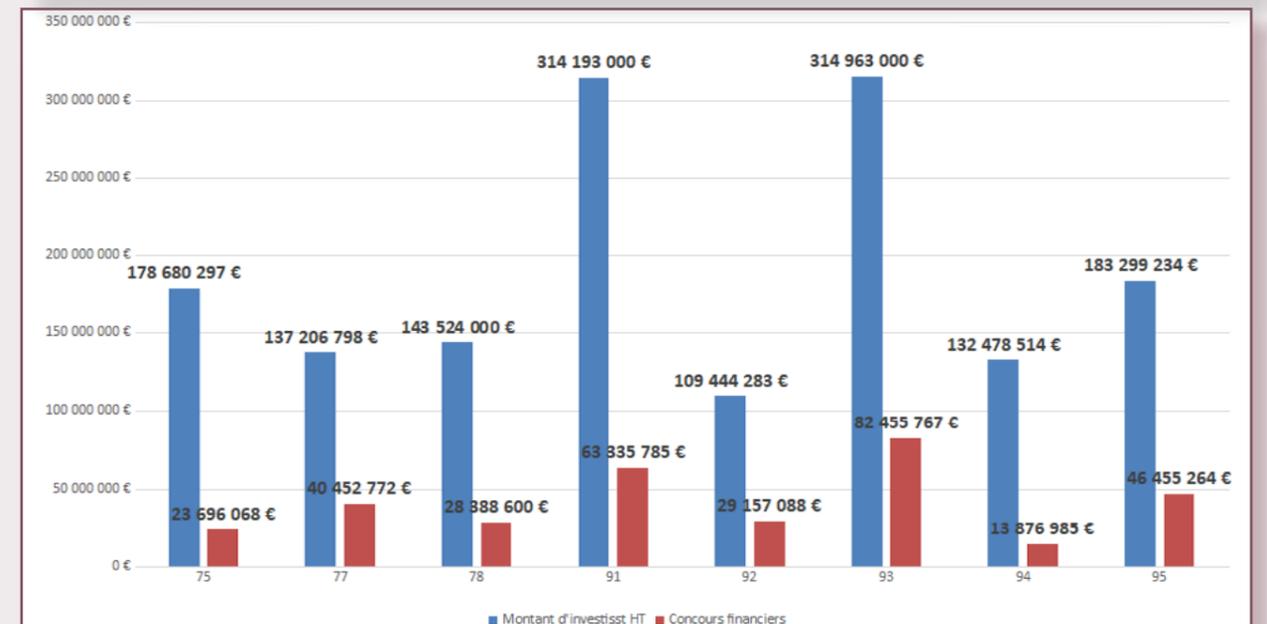
## . . . en Île-de-France

### 46 projets d'intérêt régional (PRIR)

- 26 des 46 PRIR sont validés<sup>1</sup> au 31 décembre 2019 pour 201,2 millions d'euros de concours financiers, dont 157 M€ de subventions et 50 M€ de prêts, pour un montant d'investissement de 1 095 M€.
- 4 quartiers sont sortis du programme à ce stade. Des projets de rénovation urbaine pourront être menés sur ces quartiers mais sans que le porteur de projet présente finalement une demande de financement à l'ANRU.
- 16 projets restent ainsi à valider.

<sup>1</sup> 3 à Paris 18<sup>e</sup> arrondissement ; 2 à Paris 19<sup>e</sup> arrondissement ; Savigny-le-Temple ; Moissy-Cramayel ; Noisiel, Champs/Marne ; Torcy ; Plaisir ; Chanteloup-les-Vignes ; Limay ; Longjumeau ; Étampes ; Courcouronnes ; Ris-Orangis ; Montgeron, Vigneux-sur-Seine ; Vigneux-sur-Seine ; Nanterre ; Saint-Ouen ; Tremblay-en-France ; Ivry-sur-Seine ; Le Kremlin-Bicêtre – Gentilly ; Cergy ; Gonesse ; Villiers-le-Bel, Arnouville-lès-Gonesse ; Sannois, Franconville ; Argenteuil, Bezons

PRIR : montant des participations de l'ANRU par département au regard du montant d'investissement global



## Bilan des objectifs d'insertion professionnelle en Seine-Saint-Denis dans le cadre des projets de renouvellement urbain

Dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, l'ANRU a adopté une charte nationale d'insertion afin que les projets de rénovation urbaine puissent être un levier pour dynamiser les parcours d'insertion sociale et professionnelle des habitants, souvent fortement touchés par le chômage et la précarité.

Cette charte, déclinée localement pour chaque projet, prévoit de consacrer à l'insertion professionnelle au moins 5 % des heures travaillées dans le cadre des investissements du projet de rénovation urbaine et 10 % des emplois créés dans le cadre de la gestion urbaine de proximité (GUP) ou de la gestion des équipements.

Près de 3 millions d'heure d'insertion attendues

Ce sont ainsi près de 3 millions d'heures d'insertion qui étaient attendues en Seine-Saint-Denis d'après les volumes de travaux validés par les avenants de clôture et hors opérations isolées, pour lesquelles cet objectif peut être librement appliqué.

Depuis 2010, la DRIHL 93 réalise régulièrement des bilans de la mise en œuvre des clauses d'insertion. Ainsi, à l'été 2017, un questionnaire a été envoyé aux porteurs des 30 projets de rénovation urbaine de Seine-Saint-Denis pour les années 2015, 2016 et 2017. Au regard des retours non exhaustifs de la part des porteurs de projet, cette enquête doit être appréhendée comme une vision tendancielle de la mise en œuvre des clauses d'insertion dans le cadre du PNRU, qui prépare la mise en œuvre dans le cadre du nouveau programme NPNRU.

Au 30 juin 2017, les enquêtes retournées représentent un objectif total de près d'1,5 millions d'heures d'insertion. Les données remontées par les porteurs de projet font état de

1 098 287 heures d'insertion réalisées, soit 70 % de l'objectif. Il existe néanmoins des disparités importantes entre les PRU (taux de réalisation allant de 20 % à 140 %).

2 288 bénéficiaires recensés

Avec 2 288 bénéficiaires recensés dans les enquêtes, le nombre moyen d'heures d'insertion est de 480. Les contrats de travail sont donc courts en moyenne, ce qui peut limiter les parcours réellement qualifiants et in fine l'insertion pérenne des bénéficiaires. Le profil des bénéficiaires est très majoritairement masculin. En effet, seulement 5 % des bénéficiaires sont des femmes. Cela s'explique surtout à cause des stéréotypes de genre qui touchent les métiers du BTP. Par ailleurs, les bénéficiaires jeunes sont majoritaires, notamment en raison de leur surreprésentation dans la population des PRU et du fort taux de chômage qu'ils subissent.

Les bénéficiaires sans diplôme ou sans le bac sont majoritaires. Les dispositifs d'insertion constituent en effet pour eux de véritables opportunités de travail, difficiles à obtenir sans qualification.

Les diplômés du supérieur sont très peu nombreux, pour autant les clauses d'insertion peuvent également constituer pour eux un tremplin en leur offrant la première expérience nécessaire à l'enclenchement d'un parcours professionnel.

Les sociétés d'insertion par l'activité économique (SAIE) (entreprises ou associations d'insertion) réalisent la majorité (70 %) des heures d'insertion en raison de leur capacité à répondre à ces marchés spécifiques. Elles peuvent aussi être sollicitées par des entreprises classiques pour de la sous-traitance.

La moitié des collectivités fait appel à des structures ad hoc pour gérer

l'ensemble des dispositifs d'insertion. L'autre moitié continue de les traiter en interne. Cela traduit une plus ou moins grande appropriation de la question de l'insertion sociale et de la généralisation des clauses aux politiques locales. Que ce soit en interne ou via une structure ad hoc, la quasi-totalité des dispositifs fonctionne en guichet unique.

La formation des bénéficiaires est plus rarement assurée : la structure ou le service s'appuie plutôt sur les dispositifs de la région ou leur font bénéficier de chantiers d'insertion. Il peut aussi s'agir plutôt de « coaching » sur les savoir-être pour réussir son insertion professionnelle. Une fois le dispositif achevé, l'évaluation de son impact et l'accompagnement du bénéficiaire dans la suite de son parcours restent un enjeu majeur auquel les collectivités peinent à répondre faute de moyens suffisants. Le suivi post-insertion est ainsi réalisé à la marge.

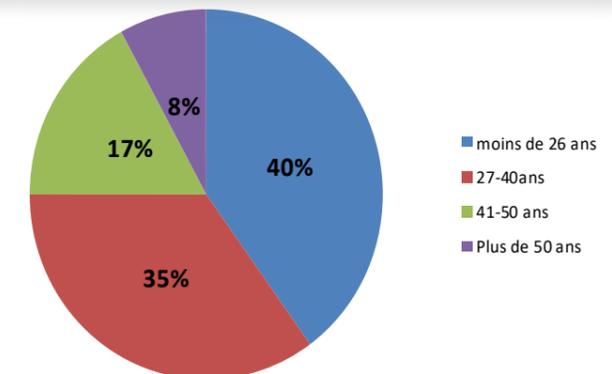
L'ANRU s'est positionnée parmi les précurseurs de l'application des clauses sociales alors émergentes. À travers ce dispositif, les maîtres d'ouvrage et les porteurs des projets ont été fortement mobilisés et les investissements du PNRU ont pu constituer un levier pour favoriser les parcours d'insertion des habitants de ces quartiers. Dès lors, dans de nombreuses collectivités de Seine-Saint-Denis, les clauses d'insertion se sont généralisées à l'ensemble des marchés publics, avec parfois des objectifs plus ambitieux que ceux de l'ANRU, se structurant dans une véritable politique locale inscrite aujourd'hui dans les contrats de ville.

Ce bilan permet d'évaluer plus précisément l'impact des PRU sur le territoire et de mener une évaluation tant quantitative que qualitative de la mise en œuvre de ces clauses. Cette capitalisation de données et

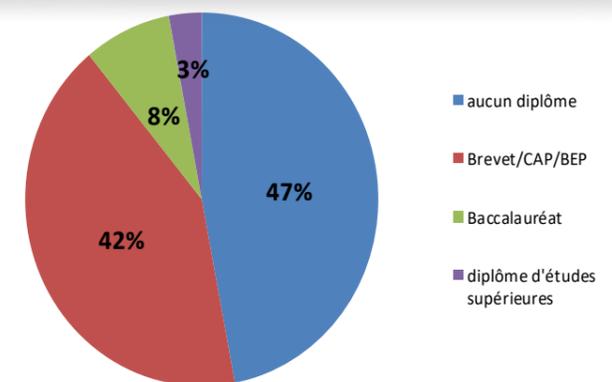
de savoirs permet à la DRIHL 93 de consolider son rôle de conseil et de contrôle de l'application des clauses, notamment à l'occasion de l'évaluation des projets de rénovation urbaine, mais aussi pour la déclinaison locale de la nouvelle charte nationale

d'insertion adoptée pour le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les bénéficiaires des heures d'insertion par tranche d'âge



Les bénéficiaires des heures d'insertion selon le niveau de diplôme



# Annexes

## Table des indicateurs du SRHH

7 24 13 8

### Table des matières

▲Évolution de la population (1)	11
▲Part de la population de plus de 65 ans (3)	11
▲Ratio du nombre d'allocataires du RSA sur la population (5)	11
▲Taux de chômage au sens du recensement INSEE (7)	11
▲Part de la population de moins de 20 ans (2)	11
▲Taux de propriétaires occupants (4)	11
▲Ratio des allocataires logements sur la population (6)	11
▲Revenu médian par unité de consommation (8)	11
▲Évolution de la population entre 2011 et 2016 (1)	12
▲Part de la population de moins de 20 ans (2015) (2)	12
▲Part de la population de plus de 65 ans (2015) (3)	13
▲Taux de propriétaires occupants (2015) (4)	13
▲Part de la population couverte par le RSA (2016) (5)	14
▲Part de la population couverte par les allocations logements (2016) (6)	14
▲Taux de chômage au sens du recensement (au 1 <sup>er</sup> janvier 2015) (7)	15
▲Revenu médian par unité de consommation (8)	15
▲Indicateurs de la construction (10)	17
▲Nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants (9)	18
▲Indicateurs de la construction par EPCI en 2019(10)	23
▲Nombre de logements sociaux agréés (11)	25
▲Pression de la demande de logements sociaux* (12)	30
▲Déséquilibre des typologies (13)	31
▲Répartition de la production par typologies de financement	32
▲Nombre de logements intermédiaires (LLI) autorisés (19)	39
▲Part du parc social financièrement accessible aux ménages du premier quartile de ressources (15)	41
▲Pression sur le parc financièrement accessible aux ménages du premier quartile de ressources (17)	41
▲Part de PLAI financés en structure collective (16)	43
▲Places d'hébergement* ouvertes dans les EPCI ayant un déficit** à combler (21)	52
▲Nombre d'EPCI ayant un déficit en places d'hébergement à combler (20)	53
▲Places d'hébergement et de logement adapté*** dans les EPCI ayant un déficit à combler (25)	53
▲Nombre d'EPCI ayant un déficit en places d'hébergement et de logement adapté à combler (23)	54
▲Part des places d'hébergement ouvertes depuis l'adoption du SRHH dans les communes en déficit (22)	54
▲Part des places d'hébergement et de logement adapté ouvertes depuis l'adoption du SRHH dans les communes en déficit (24)	54
▲Couverture du territoire en services de domiciliation par les CCAS (35)	63
▲Volume du parc privé mobilisé à des fins sociales (18)	78
▲Délais d'attente médians (34)	89
▲Nombre de ménages prioritaires relogés, dont les publics DALO (31)	92
▲Part des ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution au cours des 12 derniers mois, dont les publics DALO (29)	93
▲Part des ménages prioritaires en attente d'attribution, dont les publics DALO (30)	93
▲Nombre de sorties d'hébergement vers le parc social (38)	97
▲Part des dispositifs d'insertion dans l'offre d'hébergement (37)	97
▲Part des intercommunalités* dotées de CIL ayant adopté leur document stratégique d'attribution (27)	99
▲Part des intercommunalités* dotées de CIL ayant approuvé leur PPGDID**(28)	99
▲Part des intercommunalités* dotées de CIL (26)	99
▲Réponses des collectivités aux besoins particuliers des gens du voyage (36)	103
▲Nombre de communes couvertes par un programme de rénovation énergétique de l'habitat (39)	111
▲Nombre de communes couvertes par des actions de lutte contre l'habitat indigne (40)	125
▲Nombre de logements sortis d'indignité (41)	125
▲Nombre de communes couvertes par des dispositifs d'amélioration des copropriétés dégradées (43)	133
▲Nombre de communes couvertes par des démarches d'adaptation du parc existant au vieillissement de la population (44)	146

## Table des cartes, graphiques et illustrations

▲Nombre de logements autorisés en 2019	19
▲Nombre de logements autorisés : détail par EPCI	20
▲Production 2019 par nature de logements et par départements	26
▲Part des obligations SRU dans les objectifs de production sociale	29
▲Part des T1 et T2 dans les agréments de logements sociaux	30
▲Agréments sur les communes soumises à rattrapage SRU	32
▲Part du neuf dans le total de la production sociale	33
▲Part de la VEFA dans le neuf	33
▲Écarts entre les nombres de logements sociaux agréés publiés chaque année et les séries mises à jour	34
▲Évolution du tissu des bailleurs sociaux	35
▲Loi SRU : communes déficitaires et agréments sur les communes carencées	36
▲Loi SRU : bilan de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs (en nombre de communes)	37
▲Liste des communes carencées au 31 décembre 2019	37
▲Agréments de logements locatifs intermédiaires (LLI) par département	39
▲Évolution au cours des 5 dernières années du nombre d'agréments délivrés en PLAI-adapté	42
▲Agréments 2019 de PLAI-adaptés	42
▲Logements foyers - résidences sociales : agréments 2019	43
▲Conventionnement avec travaux	45
▲Répartition des conventionnements (avec et sans travaux) par statut locatif en 2019	45
▲Répartition des conventionnements sans travaux par statut locatif en 2019	46
▲Répartition par typologie des logements conventionnés avec travaux en 2019	46
▲Répartition 2019 des agréments de logements étudiants par département et par produit	47
▲Nombre de logements étudiants agréés en Île-de-France entre 2014 et 2019	47
▲Le dispositif d'hébergement et d'insertion en Île-de-France au 31 décembre 2019 :	51
▲répartition des 120 000 places	51
▲Évolution du nombre de places dans le dispositif d'hébergement et d'insertion entre 2009 et 2019	52
▲Enquête flash relative à la localisation des places d'hôtel mobilisées au titre du BOP 177 et 303 pour la nuit du 30 au 31 décembre 2019	56
▲Déséquilibre territorial de l'offre d'hébergement	56
▲(hébergement en CHR, CHU, HUAS + hôtel)	56
▲au 31 décembre 2019	56
▲Dispositif hivernal 2015-2020	57
▲Évolution des capacités hivernales mobilisées	57
▲Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis	71
▲Places d'hébergement par EPCI (au 31 décembre)	72
▲Places d'hébergement par EPT (au 31 décembre)	74
▲Places d'hébergement et de logement adapté par EPCI (au 31 décembre)	75
▲Places d'hébergement et de logement adapté par EPT (au 31 décembre)	77
▲Répartition par type d'intermédiation locative en Île-de-France	79
▲Le parc Solibail francilien	80
▲Répartition du parc de logement Solibail par typologie au 31 décembre 2019	81
▲Niveaux moyens de loyers Solibail au 31 décembre 2019	82
▲Composition familiale des ménages au 31 décembre 2019	83
▲Relogement des ménages Solibail 2019	84
▲Demandes de logement social actives au 31 décembre 2019	87
▲Évolution de la demande de logement social	87
▲Nouvelles demandes créées en Île-de-France en 2018	88
▲Part des ménages DALO dans l'ensemble des attributions en Île-de-France	91
▲Relogement des ménages reconnus DALO depuis 2013 en Île-de-France	91
▲Ménages reconnus PU DALO par les commissions de médiation d'Île-de-France	92
▲Répartition des ménages reconnus DALO par tranche d'âge pour la Seine-Saint-Denis	95
▲Répartition des ménages reconnus DALO par composition familiale pour la Seine-Saint-Denis	95
▲Part des ménages hébergés dans l'ensemble des attributions	96
▲Avancement des travaux des CIL au 3 février 2020	98
▲Île-de-France - Montant des seuils des quartiles 2017-2020	100
▲Nombre d'EPCI visés par les objectifs 1 et 2 de la loi EC	100
▲Tableau des objectifs et réalisations 2019 en logement au titre des priorités de l'Anah	107
▲Montants engagés et logements subventionnés dans les opérations programmées franciliennes vivantes sur la totalité de la vie du programme au 31 décembre 2019	108
▲Évolution 2018-2019 des subventions par type de bénéficiaire, toute typologie d'intervention	108
▲Évolution 2018-2019 par départements des montants des subventions versées par l'Anah dans le cadre de travaux	109
▲Évolution 2018-2019 des aides à l'ingénierie	109
▲Travaux de rénovation générés avec l'aide Habiter Mieux 2015-2019	114
▲Nombre de logements rénovés et subventions versées en 2019 dans le cadre du programme Habiter Mieux par département	114
▲Évolution des subventions Habiter Mieux versées par type de demandeurs entre 2017 et 2019	115

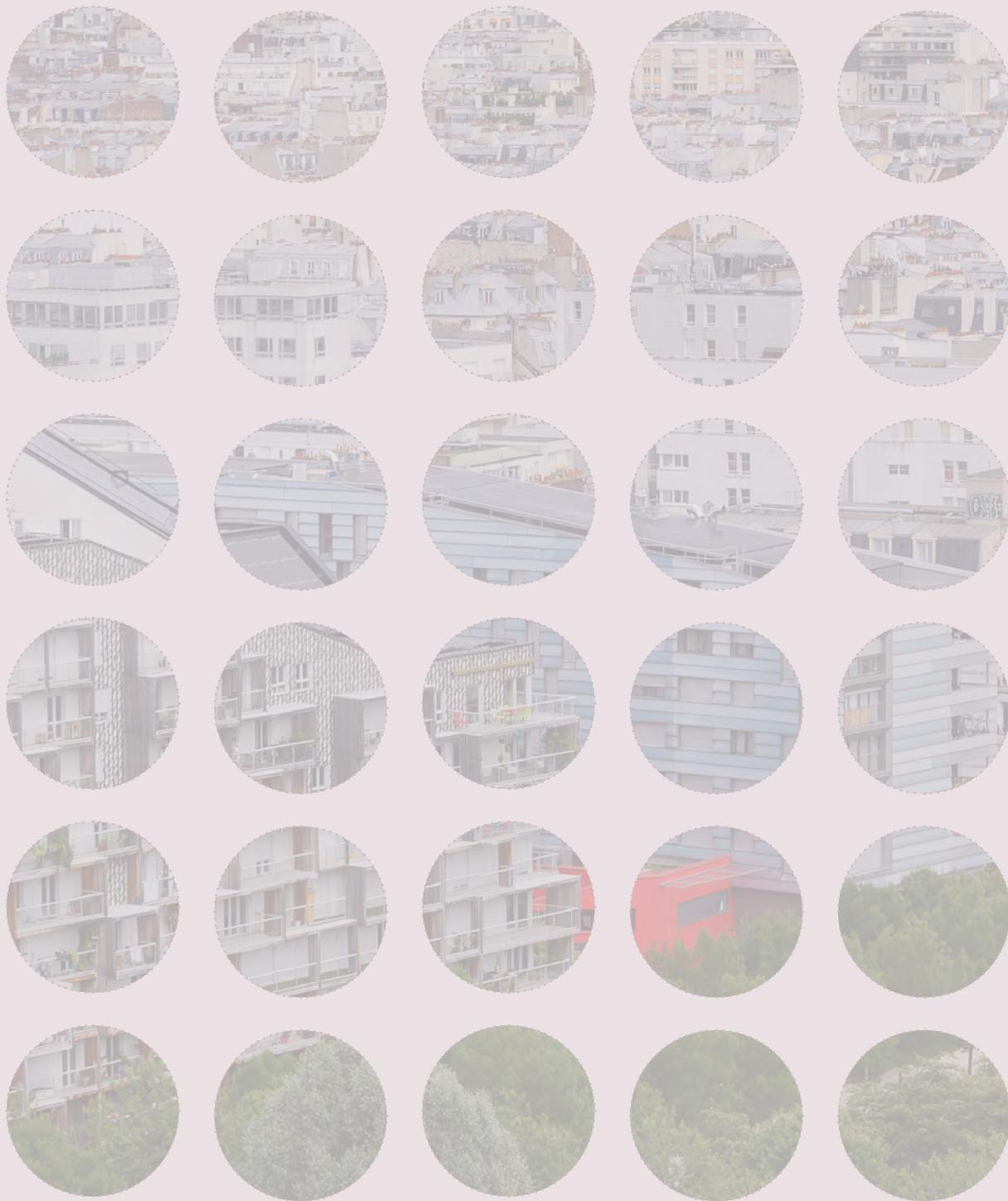
▲Coût moyen des travaux par logement et gain énergétique	115
▲Évolution étiquette énergétique des logements rénovés bénéficiant du programme Habiter Mieux en 2019	116
▲Évolution du nombre de logements rénovés avec un éco-PLS / Île-de-France, 2009 - juin 2019	122
▲Logements sociaux rénovés avec un éco-PSL / Évolution du montant total TTC des travaux (en M€) / Île-de-France, 2009 - juin 2019	122
▲Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne du Val-de-Marne, animation 2019	128
▲SDC - Copropriétés fragiles : évolution 2018-2019 du nombre de logements aidés	135
▲OPAH CD et plans de sauvegarde en cours en 2019, par département francilien	136
▲SDC - Copropriétés en difficulté : évolution 2018-2019 du nombre de logements aidés	136
▲Suivi régional	140
▲Suivi national	141
▲Plan « Initiative copropriétés » à l'échelle de la Seine-Saint-Denis	143
▲Autonomie : répartition des objectifs en logements et réalisations 2019	147
▲PO Autonomie : évolution 2018-2019 du nombre de logements aidés	147
▲Autonomie : répartition du nombre de logements PO aidés en 2019 par type d'immeuble	147
▲Répartition du nombre de logements PO en 2019 en fonction du degré de dépendance	148
▲Autonomie : répartition des logements aidés par secteur d'intervention en 2019	148
▲Part des engagements restant à payer au 31 décembre 2019	150
▲PNRU : petite couronne	150
▲PNRU : grande couronne	150
▲Rythme d'intervention de la démolition et de la production de logements sociaux	151
▲Reconstitution des logements démolis	151
▲PRIN : montant des participations de l'ANRU par département au regard du montant d'investissement global (en millions d'euros)	152
▲PRIR : montant des participations de l'ANRU par département au regard du montant d'investissement global	153
▲Les bénéficiaires des heures d'insertion par tranche d'âge	155
▲Les bénéficiaires des heures d'insertion selon le niveau de diplôme	155

## Liste des sigles utilisés

<b>ACD</b> Accord collectif départemental	Centre d'hébergement d'urgence migrants
<b>ACI</b> Accord collectif intercommunal	<b>CIA</b> Convention intercommunale d'attribution
<b>ADIL</b> Agence départementale pour l'information sur le logement	<b>CIAS</b> Centre intercommunal d'action sociale
<b>AHI</b> Accueil, hébergement et insertion	<b>CIL</b> Conférence Intercommunale du Logement
<b>ALUR (loi)</b> (loi pour l') accès au logement et un urbanisme rénové	<b>CITE</b> Crédit d'impôt pour la transition énergétique
<b>ANAH</b> Agence nationale de l'habitat	<b>CL</b> Conférence du logement
<b>ANRU</b> Agence nationale pour la rénovation urbaine	<b>COMED</b> Commission de médiation
<b>APC</b> Agence parisienne du climat	<b>CPA</b> Centre de premier accueil
<b>APL</b> Aide personnalisée au logement	<b>CPH</b> Centre provisoire d'hébergement
<b>AVDL</b> Accompagnement vers et dans le logement	<b>CPOM</b> Contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens
<b>BALAE</b> Bourse au logement des agents de l'État	<b>CUS</b> Convention d'utilité sociale
<b>BBC</b> Bâtiment basse consommation	<b>CRHH</b> Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
<b>CADA</b> Centre d'accueil de demandeurs d'asile	<b>DAFI</b> Délégation à l'action foncière et immobilière
<b>CAES</b> Centre d'accueil et d'évaluation des situations	<b>DALO</b> Droit au logement opposable
<b>CAF</b> Caisse d'allocations familiales	<b>DAP</b> Délégation des aides à la pierre
<b>CAFDA</b> Coordination de l'accueil des familles demandeuses d'asile	<b>DGFIP</b> Direction générale des Finances publiques
<b>CAL</b> Commission d'attribution des logements	<b>DIHAL</b> Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
<b>CALEOL</b> Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements	<b>DLS</b> Demande de logement social
<b>CCAPEX</b> Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions	<b>DNA</b> Dispositif national d'accueil
<b>CCAS</b> Centre communal d'action sociale	<b>DDT</b> Direction départementale des Territoires
<b>CCH</b> Code de la construction et de l'habitation	<b>DRIHL</b> Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
<b>CDC</b> Caisse des Dépôts	<b>EC (loi)</b> (loi relative) à l'égalité et à la citoyenneté
<b>CET</b> Convention d'équilibre territorial	<b>ÉLAN (loi)</b> (loi portant) évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
<b>CGLLS</b> Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	<b>EPCI</b> Établissement public de coopération intercommunale
<b>CHRS</b> Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	<b>EPFIF</b> Établissement public foncier d'Île-de-France
<b>CHU</b> Centre d'hébergement d'urgence	<b>EPT</b> Établissement public territorial
<b>CHUM</b>	<b>ESH</b>

Entreprise sociale pour l'habitat	défavorisées
<b>FAU</b> Fonds d'Aménagement Urbain	<b>PDAHI</b> Plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion
<b>FNAP</b> Fonds national d'aide à la pierre	<b>PLH</b> Programme local de l'habitat
<b>FNAVDL</b> Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement	<b>PLS</b> Prêt locatif social
<b>FTM</b> Foyer de travailleurs migrants	<b>PLUS</b> Prêt locatif à usage social
<b>GOU</b> Grande Opération d'Urbanisme	<b>PRIN</b> Projet d'intérêt national
<b>HUDA</b> Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile	<b>PRIR</b> Projet d'intérêt régional
<b>IML</b> Intermédiation locative	<b>PSLA</b> Prêt social location-accession
<b>IRL</b> Indice de référence des loyers	<b>QPV</b> Quartiers prioritaires de la politique de la ville
<b>LC</b> Logement conventionné (Anah)	<b>RHVS</b> Résidence hôtelière à vocation sociale
<b>LCTS</b> Logement conventionné très social (Anah)	<b>SDRIF</b> Schéma directeur de la Région Île-de-France
<b>LI</b> Logement conventionné à loyer intermédiaire (Anah)	<b>SIAO</b> Service intégré d'accueil et d'orientation
<b>LLI</b> Logement locatif intermédiaire	<b>SI-SIAO</b> Système d'information des services intégrés d'accueil et d'orientation
<b>LLS</b> Logement locatif social	<b>SNE</b> Système National d'enregistrement (des demandes de logement locatif social)
<b>MGP</b> Métropole Grand Paris	<b>SPIP</b> Service pénitentiaire d'insertion et de probation
<b>OA DOM</b> Organisme agréé pour la domiciliation	<b>SRADAR</b> Schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés
<b>OFPRUH</b> Observatoire francilien des personnes à la rue ou hébergées	<b>SRHH</b> Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
<b>OFS</b> Organisme foncier solidaire	<b>SRU (loi)</b> (loi) relative à la solidarité et au renouvellement urbains
<b>OIN</b> Opération d'intérêt national	<b>SYPLO</b> Système Priorité Logement
<b>OLAP</b> Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne	<b>TFPB</b> Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
<b>OPAH</b> Opération programmée d'amélioration de l'habitat	<b>UD</b> Unité départementale
<b>OPH</b> Office public de l'habitat	<b>VEFA</b> Vente en l'état futur d'achèvement
<b>ORCOD</b> Opération de requalification des copropriétés dégradées	<b>ZUS</b> Zone urbaine sensible
<b>ORHH</b> Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement	
<b>PLAI</b> Prêt locatif aidé d'intégration	
<b>PPA</b> Projet Partenarial d'Aménagement	
<b>PTZ</b> Prêt à taux zéro (PTZ)	
<b>PDALPD</b> Plan départemental pour le logement des personnes	





Retrouvez ce rapport en version numérique et l'ensemble des publications de la DRIHL sur

 [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

