



Édito

LE BUDGET DE L'HÉBERGEMENT ET LA VEILLE SOCIALE STABILISÉ

Le budget 2012 de l'hébergement et la veille sociale en Ile-de-France reconduit les dotations budgétaires exécutées en 2011 et 2010. Loin de traduire un immobilisme, cette stabilité budgétaire concrétise la stratégie du « logement d'abord » dans la suite des Assises régionales tenues à l'automne dernier.

Le cadrage budgétaire régional a été arrêté dès le 16 janvier, permettant de fournir aux opérateurs et gestionnaires une meilleure visibilité des orientations financières régionales et départementales.

La stratégie régionale mise en œuvre par la DRIHL reconduit l'enveloppe dédiée au financement des structures d'hébergement, accompagne la création des maison relais et met l'accent sur le développement des dispositifs d'accès au logement et l'accompagnement des opérateurs du secteur.

Par ailleurs, l'État a pris, sous l'autorité du Préfet de Région, plusieurs mesures de gouvernance. La création d'une commission « Logement d'abord » proposée au sein du Comité Régional de l'Habitat, permettra de cadrer la stratégie régionale et d'articuler les outils d'accès au logement avec ceux de l'accompagnement social.

Un comité régional de la refondation, réuni autour de la DRIHL avec les principaux acteurs du logement et de l'hébergement, préparera les outils de la refondation des politiques d'hébergement et d'accès au logement.

Le pilotage régional des SIAO s'inscrit dans le besoin d'une veille sociale francilienne. Il doit être renforcé, pour mieux coordonner de manière opérationnelle les acteurs associatifs locaux reconnus pour leur efficacité et leur travail de terrain.

Enfin, l'Ile-de-France est également « territoire pilote » pour développer notamment les méthodes d'organisation entre SIAO et bailleurs sociaux, et rendre ainsi plus efficace notre politique d'accompagnement vers et dans le logement des ménages en grande précarité.

Jean - Martin Delorme
directeur de la DRIHL



Évènement

Habiter mieux : l'Ile-de-France 3^{ème} région française

Comment financer des travaux d'économie d'énergie, quand, déjà, le paiement de la facture de gaz ou d'électricité mensuelle pose problème ? Comment optimiser la dépense pour être certain de réduire la facture énergétique d'au moins 25 % et de l'amortir au plus vite ?

Le programme « Habiter mieux » de l'État vient en aide à ces ménages propriétaires, mais sans grandes ressources financières, en leur octroyant des subventions pour financer les travaux d'économie d'énergie. Ces aides, complémentaires des traditionnelles subventions pour l'amélioration de l'habitat privé de l'Anah, s'accompagnent d'un suivi personnalisé des ménages par un opérateur. Ce dernier les soutient dans l'instruction des dossiers et les conseille dans le choix des travaux les plus efficaces pour réduire la consommation énergétique d'au moins 25 %. Il s'agit bien de trouver l'équilibre entre coût et financement des travaux, allègement des factures et amortissement de l'investissement.

Les aides de l'État et de l'Anah sont complétées par les collectivités locales, la caisse d'assurance vieillesse, la CAF, la MSA, le réseau Procivis et les énergéticiens (EDF-GDF-SUEZ et TOTAL). Ces derniers participent pour 250 millions d'euros entre 2011 et 2017, ce qui dotera le programme d'un montant total de 1,35 milliard d'euros.

En Ile-de-France, en 2011, près de 500 propriétaires, essentiellement dans le Val d'Oise et l'Essonne, ont bénéficié de ce programme. Faisant ainsi de l'Ile-de-France, la 3^{ème} région française en nombre de propriétaires occupants subventionnés par « Habiter mieux ».



Selon les calculs de l'Anah, un ménage qui investit entre 2 500 à 5 000 euros dans l'isolation des combles perdus réduit sa consommation d'énergie de 27 % et gagne sur sa facture de gaz 475 euros/an, 700 euros s'il utilise le fioul et 636 euros avec l'électricité. Ce ménage bénéficiaire d'« Habiter mieux », rentabilisera l'investissement sur quatre ans (avec le gaz) et sur trois ans avec les deux autres modes énergétiques.

Le retour sur investissement est donc deux fois plus long sans les aides d'« Habiter mieux ».

Bilan 2011 :

497 DOSSIERS ENGAGÉS DONT 116 EN ESSONNE ET 329 DANS LE VAL D'OISE

Objectif 2012 :

2700 PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AIDÉS
SOIT UN MONTANT DE SUBVENTIONS
DE 6,1 MILLIONS D'EUROS.



Habitat indigne : 26 000 logements traités

Un plancher béant, des moisissures, des fils électriques à nu, du plomb dans la peinture, des fenêtres qui laissent le vent s'engouffrer... en Ile-de-France, plus de 177 000 logements sont potentiellement indignes.

■ En trois ans, les aides de l'Anah, ont permis à près de 26 000 logements de retrouver figure habitable. Ce résultat honorable demande, à être « amplifié », selon le préfet d'Ile-de-France qui s'exprimait lors de la journée de mobilisation de tous les acteurs organisée par la DRIHL et l'ARS (Agence Régionale de Santé).

■ Avant de traiter l'habitat indigne, encore faut-il le détecter et être sûr que le logement, dégradé ou vétuste rentre bien dans les critères de l'indignité. Ainsi

le travail conjoint de pédagogie, d'information et de repérage de l'ARS de Seine-et-Marne, de la Maison des solidarités et les Ateliers pour l'initiation, la production et l'insertion, a permis de bien définir les critères et ainsi de détecter « l'insalubrité dans 30% des cas signalés et non plus dans seulement 10% ».

Même effort en Essonne, où le travail mené avec les forces de l'ordre, a fait que « 20% des 143 cas signalés se trouvaient en situation d'insalubrité ».

■ Au départ de la procédure c'est l'ARS ou le service communal d'hygiène ou de santé de la mairie concernée qui reçoit le signalement du logement insalubre. La commune peut alors se saisir

du dossier et engager les démarches allant jusqu'à la réalisation des travaux. Sinon, l'ARS entre en jeu et enclenche le mécanisme en déterminant avant tout si le logement signalé répond aux critères de l'insalubrité.

Cette étape est, dans certains départements comme la Seine-Saint-Denis, confiée à un opérateur qui se rend sur place pour effectuer le diagnostic. Si le logement est insalubre, alors l'ARS adresse au propriétaire un arrêté d'insalubrité précisant les travaux à effectuer. Il doit répondre dans les 10 jours et réaliser les travaux dans les trois mois.

Si le propriétaire s'exécute, sachant que cette injonction s'accompagne des informations sur les aides de l'Anah disponibles, les logements sont remis en état, si nécessaire, les occupants sont relogés durant les travaux avant de « rentrer chez eux ».

Si le propriétaire rechigne, alors l'ARS endosse son rôle de « gendarme » et envoie à l'indélicat « une injonction à faire les travaux », l'État peut alors se substituer au propriétaire. La DRIHL et les DDT en grande couronne, font faire les travaux, les paient et recouvrent ensuite les frais auprès du propriétaire.

■ Absent, impécunieux, âgé... les excuses des propriétaires sont parfaitement audibles des services de l'État, comme ce cas à Nanterre où la propriétaire très âgée a du être accompagnée avant de rénover totalement quatre appartements. Sa bonne foi n'a jamais été mise en cause.

■ D'autres, tel les marchands de sommeil, enfreignent sciemment la loi et sont passibles de poursuites judiciaires. C'est pourquoi des magistrats et des enquêteurs référents dans ce domaine travaillent en liaison avec tous les services de l'État compétents. Et les sanctions tombent : de l'emprisonnement ferme, du sursis, des amendes. L'impunité contre les marchands de sommeil n'existe pas.



AVANT TRAVAUX

■ À MONTREUIL-SOUS-BOIS : UN CAS SIMPLE DE SATURNISME

APRÈS UNE SEMAINE DE TRAVAUX, L'APPARTEMENT DE CET HOMME HANDICAPÉ OÙ SE TROUVAIT DU PLOMB, VIENT D'ÊTRE TRAITÉ. LE PLOMB A ÉTÉ « ENCAPSULÉ », C'EST-À-DIRE MIS HORS DE PORTÉE SOUS LA PEINTURE. APRÈS LA PRISE DE L'ARRÊTÉ PAR L'ARS ET LA NON RÉPONSE DE LA PROPRIÉTAIRE, LA DRIHL 93 S'EST SUBSTITUÉE À CETTE DERNIÈRE, A DEMANDÉ L'INTERVENTION D'UNE ENTREPRISE, A RELOGÉ LES LOCATAIRES DURANT LES TRAVAUX ET VA DÉSORMAIS SE RETOURNER VERS LE PROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT POUR LUI DEMANDER DE PAYER LA FACTURE. UNE HISTOIRE COMME LA DRIHL 93 EN TRAITE TOUTS LES JOURS. ELLE GÈRE EN EFFET ENVIRON 80 DOSSIERS EN « SUBSTITUTION » DANS LES CAS DE SATURNISME.



APRÈS INSPECTION DES TRAVAUX, LE LOGEMENT EST RENDU AUX OCCUPANTS.

DRIHL 94 : DES LIEUX POUR HÉBERGER DIGNEMENT

À ORLY ET VILLENEUVE-LE-ROI, L'ASSOCIATION AUVM VIENT DE RÉNOVER, AVEC LE SOUTIEN DE LA DRIHL 94, DEUX CENTRES D'HÉBERGEMENT.

À VILLENEUVE-LE-ROI, LE CENTRE D'HÉBERGEMENT ACCUEILLE TOUJOURS 26 PERSONNES, MAIS IL S'AGIT DÉSORMAIS DE FAMILLES ET NON PLUS DE PERSONNES ISOLÉES. À LA PLACE DES CHAMBRES COLLECTIVES, LA MAISON OÙ SE SITUE LE CHRS A ÉTÉ REPENSÉE POUR PROPOSER DÉSORMAIS SIX APPARTEMENTS SPACIEUX ET AGRÉABLES, DESTINÉS À DES FAMILLES DE UN À CINQ ENFANTS. « TOUS LES HÉBERGÉS ARRIVENT VIA LE 115 », EXPLIQUE LE CHEF DE SECTEUR. « NOTRE PUBLIC EST TRÈS VARIÉ : DES COUPLES, DES FEMMES BATTUES. L'UNE DE NOS RÉSIDENTES VIENT D'ARRIVER AVEC QUATRE ENFANTS DONT UNE HANDICAPÉE. CETTE PERSONNE ÉTAIT HÉBERGÉE À EPINAY SUR SEINE DANS LE 93, ALORS QU'ELLE TRAVAILLE DANS LE SUD DE PARIS. ICI, DANS CETTE MAISON EN MEULIÈRE DU CENTRE VILLE, ELLE VA POUVOIR SE POSER QUELQUES MOIS ».

L'ASSOCIATION AUVM VOULAIT DU « BEAU » POUR LES PERSONNES ACCUEILLIES ; ELLES EN DISPOSENT DONC À VILLENEUVE LE ROI, ET AUSSI À ORLY À QUELQUES KILOMÈTRES. LÀ, DES TRAVAUX D'EXTENSION D'UN PAVILLON ONT PERMIS DE RESTRUCTURER L'ESPACE, DE L'AGRANDIR ET DE DISPOSER AINSI DE 16 PLACES RÉPARTIES DANS QUATRE APPARTEMENTS. LA TRANSFORMATION DE CE PAVILLON EN CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE PERMET DE DISPOSER D'UNE DIZAINE DE PLACES POUR L'ACCUEIL D'URGENCE, NOTAMMENT DESTINÉES AUX MÈRES ISOLÉES AVEC ENFANTS.

➔ À VILLENEUVE-LE-ROI : 987 531 EUROS DE TRAVAUX POUR 26 PLACES, DONT 655 432 EUROS SUBVENTIONNÉS PAR L'ANAH (ÉTAT).

➔ À ORLY : 726 827 EUROS DONT 42 % FINANCÉS PAR L'ÉTAT POUR 16 PLACES.



600

travailleurs sociaux
franciliens formés
à la demande
de logement social

EN NOVEMBRE, PUIS EN JANVIER, PRÈS DE 600 TRAVAILLEURS SOCIAUX DES CENTRES D'HÉBERGEMENT ET DES ASSOCIATIONS AGRÉÉES POUR L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ONT ÉTÉ FORMÉS PAR LES SPÉCIALISTES DE LA DRIHL À LA NOUVELLE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL. POURQUOI REMPLIR UNE DEMANDE, QUI PEUT LE FAIRE, OÙ LA DÉPOSER, QUELS DOCUMENTS FOURNIR EN PRIORITÉ, COMMENT EST ELLE INSTRUITE... ? TOUTES CES QUESTIONS, ET BIEN D'AUTRES, ONT TROUVÉ RÉPONSES. RÉPONSES D'AUTANT PLUS IMPORTANTES QUE CES TRAVAILLEURS SOCIAUX SONT EN PREMIÈRE LIGNE POUR ACCOMPAGNER VERS ET DANS LE LOGEMENT.

DRIHL 75 : LA MIE DE PAIN FAIT PEAU NEUVE

LA MIE DE PAIN DANS LE 13^{ÈME} ARRONDISSEMENT PARISIEN VA ÊTRE RÉNOVÉ. ACTUELLEMENT, LE LIEU COMPORTE UN CENTRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE « LE REFUGE » D'UNE CAPACITÉ MAXIMALE DE 432 PLACES (180 PLACES HORS PÉRIODE HIVERNALE), UN RESTAURANT SOCIAL, UN ACCUEIL DE JOUR (« LE RELAIS SOCIAL »), UN CHANTIER D'INSERTION ET LE SIÈGE DES ŒUVRES DE LA MIE DE PAIN.



LE PROJET D'HUMANISATION PRÉVOIT LA CRÉATION APRÈS TRAVAUX, D'UN CENTRE D'HÉBERGEMENT DE 300 PLACES OUVERTES TOUTE L'ANNÉE ET DE 60 PLACES MOBILISABLES PONCTUELLEMENT. LES PERSONNES POURRONT Y TROUVER UN RESTAURANT SOCIAL AINSI QU'UNE PLATEFORME D'ORIENTATION ET D'INSERTION. POUR PRÉPARER DÈS MAINTENANT LE CENTRE AU CHANGEMENT QUI INTERVIENDRA EN 2014, LA MIE DE PAIN VA BÉNÉFICIER D'UN RENFORT DES ÉQUIPES ET DE LEUR PROFESSIONNALISATION.

AU TOTAL, 230 LOGEMENTS VONT ÊTRE CRÉÉS SOIT UN INVESTISSEMENT DE PRÈS DE 30 MILLIONS D'EUROS FINANCÉS À 27 % PAR L'ÉTAT. RAPPELONS QUE LA DRIHL FINANCE LE FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION À HAUTEUR DE PLUS DE 2,6 MILLIONS POUR 2012.



POUR LES AUTEURS DE L'ÉTUDE,
LA TVA À 5,5% A ENCOURAGÉ UNE RÉELLE DYNAMIQUE
DANS ET AUTOUR DES QUARTIERS ANRU

« TVA Anru » :

PLUS DE 10 000 LOGEMENTS NEUFS MIS EN VENTE EN ÎLE-DE-FRANCE

10 000 logements situés dans les zones ANRU franciliennes-ou dans les 500 m alentours-, ont été vendus à des ménages primo-accédants avec un taux de TVA réduit à 5,5%. Une réussite quantitative..., mais qui interroge aussi sur la fragilité de ces ménages. Une étude de l'ORF¹ revient sur l'intérêt et les limites du dispositif.

■ **DRIHL** : Quel bilan tirez-vous de la TVA à 5,5% dans les zones ANRU et dans les 500 mètres autour ?

N. Smadja : Positif sur le plan quantitatif. Cette mesure a permis la construction de plus de 10 000 logements entre 2008 et 2010 inclus, soit près de 20% de la production francilienne de logements collectifs en accession dans la même période (évaluée à 53 800). L'espace éligible à ce taux de TVA est important : les zones Anru et leurs franges couvrent 329 km² et 175 communes. Ces franges représentent à elles seules l'équivalent de la surface du Val-de-Marne.

B. Guigou : Ces ménages primo-accédants viendraient du parc social du quartier ou des environs. De ce point de vue, ce dispositif est positif, puisqu'il contribue à réintroduire de la mobilité dans le parc social.

L'arrivée de la promotion privée dans et autour des zones ANRU est aussi le signe d'un changement d'image des quartiers. Et cette offre nouvelle répond manifestement à une demande.

■ **DRIHL** : Réussite d'un côté, menace de l'autre, écrivez-vous ?

B. Guigou : Au-delà de la production de logements, il faut s'interroger sur l'évolution des opérations. Ces acheteurs ont de très faibles ressources et sont pour une majorité d'entre eux, largement en-dessous des plafonds². Pour autant, dans le parc HLM, ils étaient souvent les plus solvables. Dès lors, on peut se demander s'il n'existe pas un risque de paupérisation du parc social, par renforcement de poches de pauvreté, plus limitées mais aussi plus homogènes.

N. Smadja : Le second écueil tient à la difficulté de maîtriser les charges dans ces nouvelles copropriétés. Les variations de charges sont d'autant plus difficiles à assumer par ces ménages qui calculent « à l'euro près ». Le rapport propose de développer une forme d'accession sociale plus « sécurisée », telle que la pratiquent par exemple les opérateurs HLM de type coopératif. Ces derniers exercent en amont une pédagogie liée à l'habitat et mettent en place en aval des garde-fous sur des durées longues. La plupart des opérations en TVA à 5,5% sont conduites, non pas par des opérateurs sociaux, mais par des promoteurs privés qui n'offrent pas ces garanties de sécurisation aux accédants.

Reste aussi la question de la spéculation lors de la revente, qui se pose dans les quartiers bien situés en cours de valorisation. Autre interrogation : celle des liens entre les zones Anru, leurs franges et le reste de la ville. Il faudrait maintenant pouvoir traiter des coupures urbaines et des secteurs situés entre les cités et les lieux les plus fréquentés, comme les gares ou les centres ville. C'est là le gage d'une mutation durable. Le Grand Paris ouvre sur ces sujets de nouvelles perspectives.

Chiffres

■ Logement social : 41 698 logements financés

37 300 logements locatifs sociaux ont été financés par l'État en 2011. À ce chiffre s'ajoutent près de 4 400 logements sociaux construits dans le cadre de la rénovation urbaine.

Au total, 41 698 nouveaux logements locatifs sociaux ont été financés grâce aux efforts de l'État, des bailleurs et des collectivités locales.

Dans ce total, la construction neuve s'élève à 20 590 logements sociaux, le reste étant constitué d'opérations d'acquisition - amélioration ou de conventionnement.

Pour parvenir à ce résultat, la DRIHL a distribué 243 millions d'euros de subventions.

■ Maisons relais : 300 places supplémentaires en 2012

Les maisons relais, (autrefois nommées pensions de famille), sont destinées à accueillir dans de petites structures des personnes très modestes, en grande exclusion ou très isolées. Ces maisons sont une forme de logement adapté pour des personnes en difficulté pécuniaire et psychologique.

En 2012, l'État a prévu de financer 297 places supplémentaires de ce type.

Ceci devrait permettre d'atteindre l'objectif des 3 354 places ouvertes en 2013.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : JEAN-MARTIN DELORME

RÉDACTION : MAGALI MAUGER

CONCEPTION GRAPHIQUE, ILLUSTRATIONS : PEPITOO.COM

CRÉDITS PHOTO : DRIHL

N°ISSN : EN COURS.

¹ ORF (Observatoire Régional du Foncier), Le foncier dans les secteurs ANRU. Rapport du groupe de travail, mars 2011. Nicole SMADJA, CESER-Giovanna ESPOSITO, AORIF-Brigitte GUIGOU, IAU.

² pour un couple et deux enfants : 6 120 euros mensuels pour Paris et les communes limitrophes, ou 5 722 euros mensuels pour le reste de l'Île-de-France (au 01/06/2011).

