

01

2019

BILAN 2018

COMITÉ RÉGIONAL
DE L'HABITAT
ET DE L'HÉBERGEMENT



COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

7 MARS 2019

**BILAN DE L'ACTION DE LA RÉGION
ILE-DE-FRANCE
EN FAVEUR DU LOGEMENT
POUR L'ANNÉE 2018**



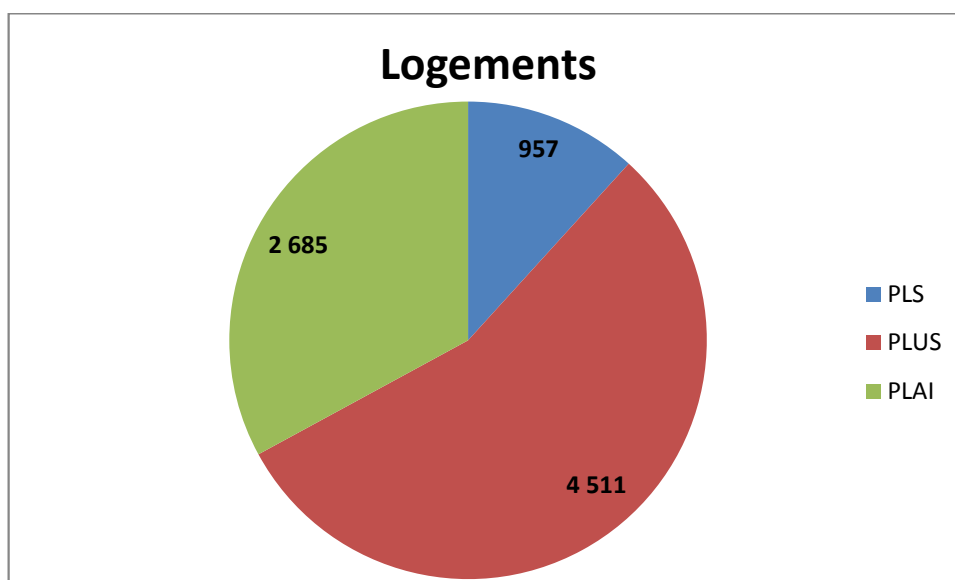
I. ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL

1. Développement du parc locatif social familial

Pour 2018, le montant total des subventions votées en faveur de la création de logements locatifs sociaux, s'est élevé à **42,274 M€** permettant la création de **8 153 nouveaux logements** sociaux, très sociaux et intermédiaires, en augmentation sensible par rapport à 2017 (5.445 logements financés).

La production de logements sociaux soutenue par la Région s'est répartie comme suit :

	Logements	AP
PLS	957 (11,74%)	3 632 163 € (8,59%)
PLUS	4 511 (55,33%)	18 347 827 € (43,40%)
PLAI	2 685 (32,93%)	20 294 807 € (48,01%)
Total	8 153 (100%)	42 274 797 € (100%)



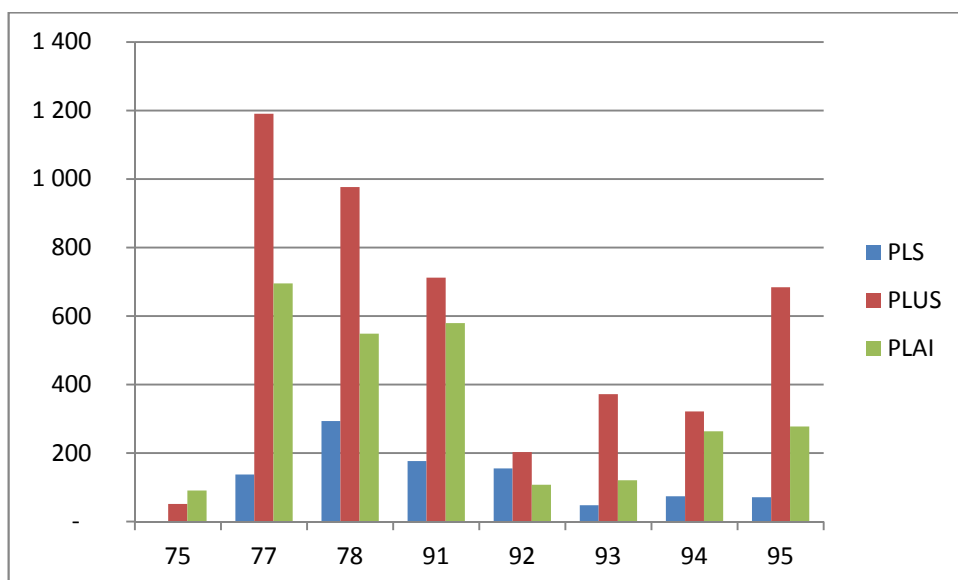
La répartition par département s'est effectuée comme suit :

	Logements			Total
	PLS	PLUS	PLAI	
75	-	52	91	143
77	138	1 190	695	2 023
78	294	976	549	1 819
91	177	712	579	1 468
92	155	203	108	466
93	48	372	121	541
94	74	322	264	660
95	71	684	278	1 033
Total	957	4 511	2 685	8 153

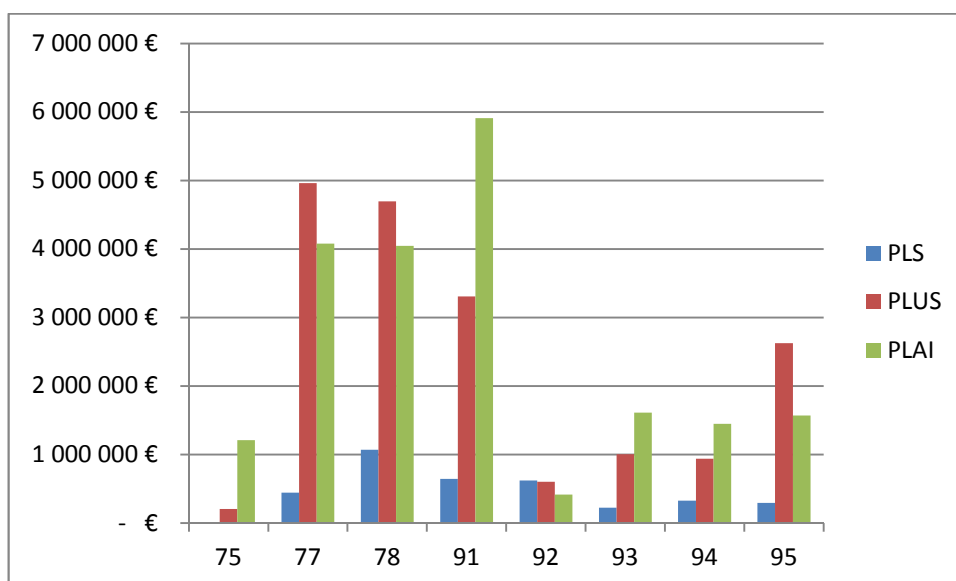
	Affectations			Total
	PLS	PLUS	PLAI	
75	- €	208 773 €	1 209 102 €	1 417 875 €
77	445 483 €	4 959 530 €	4 080 900 €	9 485 913 €
78	1 073 006 €	4 694 208 €	4 044 289 €	9 811 503 €
91	645 660 €	3 308 002 €	5 910 507 €	9 864 169 €
92	621 566 €	605 824 €	417 751 €	1 645 141 €
93	223 247 €	1 005 420 €	1 614 411 €	2 843 078 €
94	326 907 €	939 972 €	1 447 034 €	2 713 913 €
95	296 294 €	2 626 098 €	1 570 813 €	4 493 205 €
Total	3 632 163 €	18 347 827 €	20 294 807 €	42 274 797 €

Parmi les logements financés par la Région, 965 ont été réalisés au sein de programmes mis en œuvre dans le cadre de projets de rénovation urbaine pour un montant total de 3,383 M€ d'autorisations de programme.

Nombre de logements financés par département et type de conventionnement



Affectations par département et type de conventionnement



Soutien à la production de logements locatifs intermédiaire PLS

Avec 957 logements financés en 2018, la production de logements PLS a augmenté de 60% par rapport au précédent exercice et de 319 % depuis le début de la mandature. Plus de 71% des logements PLS financés en 2018 l'ont été dans des communes disposant de plus de 20% de logements locatifs sociaux.

Soutien à la production de logements locatifs sociaux PLUS

La production de 4 511 logements PLUS correspond à une augmentation de 54,17 % par rapport à 2017. La production accompagnée par la Région en 2018 se situe à hauteur de 69,65% dans des communes disposant de moins de 25% de logements locatifs sociaux.

Soutien à la production de logements locatifs très sociaux PLAI

Pour ce qui concerne les logements PLAI, la production soutenue par la Région (2 685 logements) a augmenté de près de 40% par rapport à l'année antérieure, et de 59,34% depuis le début de la mandature. La production aidée en 2018 se situe à hauteur de 83,46% dans des communes disposant de moins de 25% de logements locatifs sociaux.

Il est rappelé que ce type de conventionnement permet de soutenir la création de logements familiaux mais également la réalisation de programmes spécifiques destinés à l'accueil de ménages défavorisés (résidences sociales, maisons relais, ...). A ce titre, cinq opérations spécifiques représentant 303 logements ont été accompagnées, deux à Paris, une en Seine-et-Marne, dans les Yvelines et dans le Val-de-Marne.

L'intervention régionale permet également de soutenir les efforts de production des opérations sous **maitrise d'ouvrage d'insertion**. Ainsi, un total de 5,964 M€ d'aides régionales a bénéficié à 31 programmes totalisant 195 logements portés par les opérateurs suivants : Monde en marge – Monde en marche, FREHA, Habitat et Humanisme, SOLIHA 77 et SNL Prologues.

Globalement, les aides mises en œuvre en 2018 en faveur de la création de logements sociaux ont permis d'obtenir de la part des bénéficiaires, en application de la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016, l'engagement d'accueillir **534 stagiaires** pendant une période de deux mois minimum ainsi que, conformément à la délibération cadre de janvier 2017, la promesse de réserver **464 409 heures d'insertion** à des personnes éloignées de l'emploi.

Enfin, au regard des enjeux de développement durable, sur un total de 10 233 logements aidés en 2018 tous secteurs confondus, y compris le logement des jeunes et des étudiants, plus de

51% ont des niveaux de consommation énergétique inférieurs de 10% au niveau de la RT 2012 et près de 14% se situent en deçà de 20% dudit niveau. Ce sont donc 65% des logements aidés par la Région dont le niveau de performance dépasse celui exigé par la réglementation en vigueur.

2. Développement de l'offre de logements pour les jeunes et les étudiants

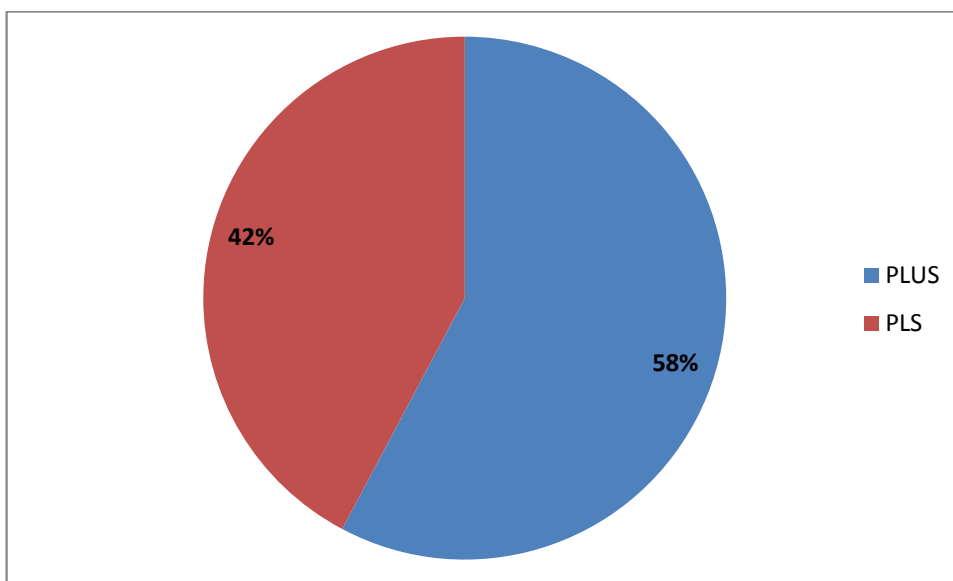
Le montant total des affectations au titre du programme « Action en faveur du logement des jeunes » s'est élevé, en 2018, à **16,911 M€**

	Logements	Places	AP
Etudiants	1 657 (79,66%)	1 751 (79,02%)	11 426 637 € (67,57%)
Jeunes	423 (20,34%)	465 (20,98%)	5 484 044 € (32,43%)
Total	2 080 (100%)	2 216 (100%)	16 910 681 € (100%)

Soutien au logement des étudiants

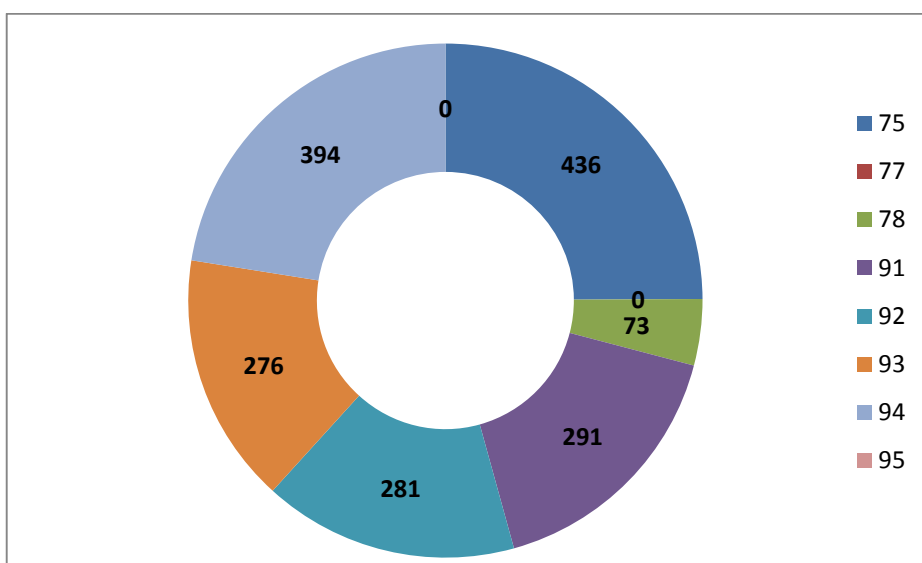
Au titre de l'exercice budgétaire 2018, les subventions votées en faveur du logement des étudiants se sont élevées à **11,427 M€**, soit 67,57 % des affectations du programme, permettant d'accompagner la création de 15 résidences totalisant 1 657 logements se décomposant en 957 PLUS et 700 PLS, offrant **1 751 nouvelles places**.

Type de conventionnement des logements étudiants financés



Les places aidées ont été réalisées à hauteur de 24,90% à Paris (436 places), 22,50% dans le Val-de-Marne (394 places), 16,62% en Essonne (291 places), 16,05% dans les Hauts-de-Seine (281 places), 15,76% en Seine-Saint-Denis (276 places) et 4,17% dans les Yvelines (73 places).

Places étudiantes par département financées en 2018



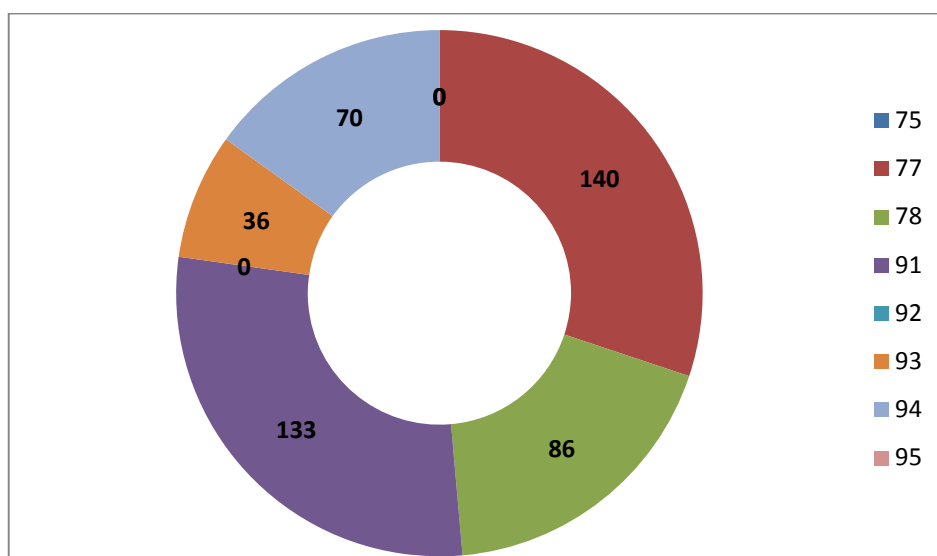
Soutien au logement des jeunes

En complément du développement de l'offre de logements pour étudiants, et compte tenu des besoins de logements pour jeunes qui pèsent sur l'attractivité de l'Île-de-France, la Région poursuit son soutien à la création de logements en résidences sociales - foyers de jeunes travailleurs issus des appels à projets départementaux.

Les affectations en faveur du logement des jeunes et apprentis se sont élevées, en 2018, à **5,484 M€** permettant de soutenir la création de 5 résidences totalisant 423 logements correspondant à **465 nouvelles places**, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (403 places financées en 2017).

30,11% des places financées se situent en Seine-et-Marne (140 places), 28,60% en Essonne (133 places), 18,49% dans les Yvelines (86 places), 15,06% dans le Val-de-Marne (70 places) et 7,74% dans les Seine-Saint-Denis (36 places).

Places pour jeunes par département financées en 2018



En contrepartie du soutien régional en faveur du logement des jeunes et des étudiants les organismes aidés ont pris l'engagement d'accueillir 60 stagiaires pour deux mois minimum, et de réserver **61 297 heures d'insertion** à des personnes en recherche d'emploi.

II. ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU PARC PRIVÉ

1. Aide aux copropriétés en difficulté

	Affectations au 31/12 En M€	Lgts
Aide aux copropriétés en difficulté	7,894	1 315
Aide aux travaux de réhabilitation	7,047	1 315
Mesures d'appui en ingénierie	0,847	-

L'intervention régionale en faveur des copropriétés en difficulté concentre l'ensemble des moyens dédiés au parc privé par la Région. Elle s'appuie sur plusieurs dispositifs ayant donné lieu à un montant total d'affectations de **7,894 M€** en 2018, soit un taux d'engagement de 98,68%.

Depuis 2016, 17 copropriétés ont été labellisées « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » (CDSR), dans le cadre de leur requalification. Une enveloppe prévisionnelle de travaux de 28 M€ leur est dédiée. Elles bénéficient d'un cahier des charges spécifique comprenant un volet rénovation thermique/énergétique. A terme, ce sont 5 000 Franciliens qui réaliseront des économies directes sur leurs charges d'énergie. Dans de nombreux cas, la réduction des charges de chauffage permet effectivement de sortir ces copropriétés de la précarité énergétique.

Ainsi l'aide aux travaux de réhabilitation a-t-elle mobilisé un montant global de **7,016 M€** en faveur de 25 ensembles immobiliers (1 315 logements) ayant bénéficié du label « copropriété en difficulté soutenue par la Région » (CDSR) et situés dans les communes du Mée-sur-Seine (77), de Mantes la Jolie, Bondy (93), Sevran (93), Villepinte (93), Argenteuil (95), Garges-lès-Gonesse (95) et Pontoise (95).

Ces aides aux travaux ont concerné essentiellement des interventions en parties communes, 16 dossiers d'aides aux travaux en parties privatives ayant été en outre accompagnés en 2018, pour un montant de **0,031 M€**

23 mesures d'appui en ingénierie ont par ailleurs été mobilisées (diagnostics, mission de suivi-animation, aide à la gestion, aides aux procédures contentieuses) pour un total de 0,847 M€ en faveur des copropriétés situées dans les villes du Mée-sur-Seine, de Courcouronnes, Epinay-sur-Seine, Sevran, Villepinte, Argenteuil, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel.

En application de la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016 visant à promouvoir le recrutement de 100 000 stagiaires en Ile-de-France, l'établissement public territorial Paris Terre d'envol, les villes de Sevran, Argenteuil, Garges-lès-Gonesse, ainsi que la SCIC HLM COPROCOOP Ile-de-France et les Compagnons Bâisseurs, qui ont bénéficié de subventions pour un montant de 0,537 M€, se sont engagés à recruter 20 stagiaires ou alternants.

2. La Région devient partenaire des SACICAP

La Région Île-de-France a signé une convention en septembre 2018, avec les 4 SACICAP présentes sur le territoire francilien : SCCI Arcade, SNCF-Habitat, LOGICAP, AIPAL. L'objectif est de mobiliser les disponibilités que ces SACICAP peuvent consacrer à leurs missions sociales, en faveur des copropriétés en difficulté qui sont accompagnées dans le cadre des labels accordés par la Région.

L'objet principal de ce partenariat est de pouvoir préfinancer les subventions régionales et de financer le reste à charge par des prêts collectifs sans intérêts, au profit des syndicats de copropriétaires ;

- l'aide individuelle aux copropriétaires très modestes, souvent éloignés du système bancaire, par des prêts sans intérêts permettant le préfinancement des aides publiques et/ou des prêts finançant le reste à charge.

Une première convention de mise en œuvre a été signée le 29 octobre 2018 pour le démarrage d'importants travaux de mise en sécurité incendie dans la tour Obélisque d'Épinay-sur-Seine (93). C'est la première opération à bénéficier d'une aide SACICAP, dans le cadre des nouveaux partenariats engagés par la Région en septembre 2018.

III. PARTENARIAT AVEC DIVERS ORGANISMES

La Région a noué au fil des années des partenariats avec différents organismes et institutions œuvrant dans le domaine du logement. Des conventions ont concrétisé ces partenariats.

1. Développement de pensions de familles avec Nexity non profit

La convention avec Nexity non profit a été approuvée à l'occasion du rapport n° CR 2018-031 « Région Ile-de-France, région solidaire » du 3 juillet 2018.

Pour renforcer son action face aux situations urgentes, la Région s'est engagée à contribuer à la réalisation de 30 nouvelles pensions de familles pour accueillir des personnes en situation de grande exclusion, afin de leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté.

A la différence de la résidence sociale qui propose une solution temporaire de logement, la pension de famille propose un logement durable sans limitation de durée. Elle allie des appartements privatifs et des espaces collectifs, avec la présence d'un « hôte » qui assure une présence quasi-quotidienne auprès des résidents.

La volonté régionale rencontre celle du promoteur Nexity qui a souhaité créer une structure ad hoc, « Nexity non profit », dédiée à la création de 1 000 logements par an en pensions de famille. Cette activité s'inscrit dans la logique développée par la Fondation Nexity, déjà partenaire de la Fondation Abbé Pierre.

Les résidences sociales créées seront intégrées à des opérations immobilières « classiques », ce qui favorisera leur bonne intégration dans le tissu urbain.

2. Développement de l'offre très sociale avec la Fondation Abbé Pierre

Renouvelée en décembre 2017 pour la période 2017-2020, la convention passée avec la Fondation Abbé Pierre s'inscrit dans le cadre de la politique de soutien de la Région aux associations qui agissent en faveur des plus démunis en produisant des logements très sociaux.

Le développement de cette offre s'appuie sur les acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les opérations concernées, complémentaires de celles des opérateurs traditionnels du logement locatif social (OPH, SA d'HLM, SEM), concernent essentiellement des projets de petites tailles (quelques unités) de logements très sociaux réalisés, notamment, dans le diffus.

Il peut s'agir de logements familiaux, de pensions de famille ou de résidences. Certains projets intègrent une dimension d'insertion ou de réinsertion par l'emploi, en impliquant notamment les futurs habitants dans la réalisation des travaux.

La convention de partenariat permet aux organismes bénéficiaires de profiter :

- 1) de concours financiers conjoints et maximisés de la part des deux partenaires. Pour sa part, la Région majore de 10 % les plafonds de subvention par mètre carré ;
- 2) de règles plus souples d'attributions des subventions qui tiennent compte des difficultés de réalisation de type d'opérations complexes au sein de copropriétés par exemple.

En 2018, 25 programmes totalisant 170 logements et 5,348 M€ de subventions ont été

accompagnées au titre de cette convention.

3. Soutien au logement des publics prioritaires

Au fil des années, la Région a mis en place divers partenariats en mettant à disposition une partie des droits de désignation dont elle dispose en contrepartie de ses aides financières, pour faciliter l'accès au logement de divers publics prioritaires. Ces partenariats sont conclus avec :

- l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) qui prend en charge des jeunes en foyers de jeunes travailleurs (100 logements rétrocédés par an) ;
- la FNSF qui accueille des femmes victime de violence (100 logements rétrocédés par an);
- l'Etat qui relogé des ménages prioritaires et en grande précarité (250 logements rétrocédés par an).

En 2018, les objectifs conventionnels ont été dépassés :

Partenaires	Logements mis à disposition
URHAJ	118
FNSF	126
ETAT	257
TOTAL	501

Par ailleurs, la Région Île-de-France a décidé de mobiliser une partie de son contingent de logements sociaux afin de faciliter l'installation de professeurs dans les lycées les moins demandés d'Île-de-France. Cette mise à disposition concerne les professeurs nouvellement nommés (moins d'un an) dans les académies de Créteil et de Versailles.

Les services de la DRIHL assurent l'interface avec les services concernés des rectorats des académies et les directions des services départementaux de l'éducation nationale (DSDEN) des dites académies qui tiennent à jour la liste des candidats potentiels.

En 2018, **17 vacances de logements** ont été transmises aux services de l'Education nationale.

Enfin, il est rappelé que la délibération n° CR 2018-024 « Région Ile-de-France, région solidaire » du 3 juillet 2018, a approuvé la poursuite du partenariat avec l'Etat et la Région pour le financement du logement des jeunes et des étudiants qui permet notamment, à titre dérogatoire, de financer des logements sociaux pour les étudiants en PLUS et par voie de conséquence, d'offrir des niveaux de loyers plus accessibles.

4. Sécurisation des logements d'insertion avec la Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS) Ile-de-France (ex FNARS)

En septembre 2018 la Région a renouvelé son partenariat avec la FAS pour la sécurisation de logements d'insertion sur la période 2019-2021.

Ce dispositif complète l'action partenariale avec la Fondation Abbé Pierre en matière d'aide à la production sous maîtrise d'ouvrage d'insertion, en permettant de garantir une partie des risques de gestion non couverts par les dispositifs existants de droit commun.

Pour les associations adhérentes qui gèrent des logements très sociaux ce dispositif permet de :

- mobiliser des aides pour réduire les conséquences financières des vacances, impayés, procédures et dégradations dans les logements,
- mieux informer et former,
- bénéficier d'avances de trésorerie en cas de difficulté ponctuelle.

Unique au niveau national, ce dispositif permet de sécuriser chaque année un parc de l'ordre de 7 000 logements gérés par une cinquantaine d'associations.

La reconduction de cette action en 2018 est aussi l'occasion d'élargir à titre expérimental le partenariat à la problématique des jeunes en situation précaire qui rencontrent des difficultés

particulières d'accès au logement, principalement grâce à la mise en place d'une avance en matière d'APL.

L'affectation intervenue en 2018 pour le renouvellement de ce partenariat représente un montant total de **2 167 136 €** en application de la convention approuvée par le conseil régional dans sa séance du 20 septembre 2018.

5. Signature d'une convention avec Action Logement

La Région a signé en novembre 2018 une convention avec Action Logement qui a pour objet notamment de renforcer l'accès au logement et la prise en compte du lien habitat-emploi-transport, en particulier en direction des jeunes, à travers deux actions principales :

- développer conjointement l'information en faveur des jeunes, en particulier par la création d'une plateforme internet en faveur des alternants, permettant de regrouper les offres de logements, et les informations portant sur les aides et garanties financières ;
- soutenir ensemble le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, voire d'une offre particulièrement dédiée.

La convention porte également sur la mobilisation du foncier pour la production de logements sociaux, sur la production de logements sociaux et intermédiaires, le soutien au NPNRU, et plus généralement, sur la promotion de l'information et des services en faveur du logement pour les entreprises et les salariés.

Enfin, elle propose la mise en œuvre des nouveaux engagements issus de la délibération Région solidaire en faveur des populations clés que sont les personnels infirmiers et aides-soignants et en faveur des femmes victimes de violences.

Ainsi, Action Logement mobilisera ses filiales pour mettre à disposition sur la période de la convention (2018-2022), 500 logements relevant de son contingent en faveur de ces dernières.

IV. ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU RENOUELEMENT URBAIN

En 2018, la dotation régionale dédiée aux opérations de rénovation urbaine a été peu mobilisée puisqu'elle a été engagée à hauteur de 1,993 M€, soit 9,97% des moyens inscrits au budget primitif.

Les délais pris pour boucler le financement global du NPNRU, notamment les discussions intervenues entre Action Logement et l'Etat, de même que le faible nombre de projets validés par l'ANRU en Ile-de-France expliquent cette mobilisation modérée des moyens régionaux.

En effet, la convention entre l'Etat, Action Logement et l'ANRU sur le doublement du financement du NPNRU a été signée le 11 juillet 2018 seulement.

Seul le projet d'intérêt national (PRIN) de Nanterre (le Parc) Meaux (Beauval) a été signé à ce jour. Sont envisagées d'ici la fin 2019, la signature des conventions relatives aux PRIN suivants : Evry (Parc aux Lièvres), Romainville (Gagarine), Savigny-sur-Orge (Grand Vaux), Garges-lès-Gonesse (Dame Blanche nord). Par ailleurs, les projets suivants sont en cours de validation : Clichy-sous-Bois (Bas Clichy – Bois du Temple), Alfortville (Quartier sud-Chantereine) et Orly (Grand Ensemble/ Navigateurs).

S'agissant des projets d'intérêt régional (PRIR), les sites suivants ont été validés : Torcy (Arche Guédon), Nanterre (Cité des Potagers), Courcouronnes (Le Canal), Ivry-sur-Seine (Gagarine), Gonesse (Fauconnières/Marronniers), Epinay-sur-Seine (Centre-ville), Chanteloup-les-Vignes (Noë-Feucherets) et Tremblay-en-France (Grand Ensemble). Les PRIR suivants sont en cours d'examen : Moissy-Cramayel (Lugny/Marronniers), Vigneux-sur-Seine (Croix Blanche), Ivry-sur-Seine (Gagarine), Sannois/Franconville (Carreaux fleuris/Fontaine Bertin).

Pour ces raisons, l'accompagnement régional du NPNRU a mobilisé moins de moyens que prévu initialement, la Région ayant fait le maximum pour engager la phase opérationnelle, en s'attachant à accompagner des opérations pouvant être « pré-conventionnées » par l'ANRU.

Trois opérations relatives à la mise en œuvre du NPNRU ont ainsi pu être aidées en 2018, concernant des groupes scolaires (commune de Villepinte et Tremblay-en-France) et un équipement de santé (Epinay-sous-Senart) pour un montant total de subventions de **1,591 M€**

Par ailleurs, une réaffectation de subvention a été votée pour un montant de 0,402 M€, afin de ne pas pénaliser la ville de Melun confrontée à des difficultés particulières et imprévisibles de son opération d'aménagement du quartier nord engagée au titre du PNRU.

V. ACTION REGIONALE EN FAVEUR DES MAIRES BATISSEURS (AIDE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS LIES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS)

	Affectations 2018
100 quartiers innovants et écologiques	27,409 M€

L'aide régionale en investissement au titre du dispositif des 100 quartiers innovants et technologiques s'adresse aux communes, EPCI à fiscalité propre et Établissements Publics Territoriaux qui engagent une démarche de production de logements, avec des objectifs quantifiés.

Un « Quartier innovant et écologique » doit s'inscrire dans les cinq objectifs décrits ci-après et faire preuve d'innovation sur l'un au moins de ces items.

- Un quartier qui contribue à l'effort régional de logement,
- Un quartier vivant, mixant logements, emplois et services de proximité, sûr et agréable,
- Un quartier exemplaire en matière de transition écologique et énergétique,
- Un quartier qui favorise les mobilités durables,
- Un quartier pensé dans sa globalité et ancré dans son territoire.

L'aide régionale permet de soutenir la création des équipements et aménités qui accompagnent la création de logements :

- les équipements de proximité nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants (réalisation ou amélioration) : petite enfance, scolaires et périscolaires, sportifs, culturels, santé, loisirs) ;
- l'aménagement des espaces publics qui permettent d'améliorer la qualité urbaine, la cohésion sociale et les déplacements piétons et cyclables ;
- les projets ou réalisations qui concourent au caractère innovant et écologique du quartier ;
- les prestations d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mesure où celles-ci sont relatives à la mise en œuvre du programme d'actions et dans une limite financière de 10% de la dotation régionale accordée au quartier.

Sont exclues du champ de financement de cette aide spécifique : la construction, la réalisation ou la réhabilitation de logements ainsi que les acquisitions foncières et les dépollutions foncières.

En 2018, 8 nouveaux lauréats ont été désignés les 4 juillet et 21 novembre 2018 par la commission permanente du conseil régional au titre des quatrième et cinquième sessions, parmi les dossiers présentés à l'avis du jury :

- **quartier de l'Eau Vive à Lieusaint** (77) porté par la commune. Prévision totale de construction

de logements à l'échelle de ce quartier : 1.800 ;

- **quartier ZAC de la petite Arche à Achères** (78) porté par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 330 ;

- **quartier ZAC les Belles Vues à Ollainville et Arpajon** (91) porté par la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 1.093 ;

- **quartier Cœur de ville-Cinéastes / La Plaine à Epinay-sous-Sénart** (91) porté par la commune. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 282 ;

- **quartier Centre-Bourg à Saint-Yon** (91) porté par la communauté de communes Entre Juine et Renarde et la commune. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 110 ;

- **quartier Blum-Cœur de ville à Issy-les-Moulineaux** (92) porté par la commune. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 2.248 ;

- **quartier ZAC Centre-ville à Gennevilliers** (92) porté par l'EPT Boucle Nord de Seine et la commune. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 650 ;

- **quartier ZAC du quartier du Bac à Clichy-la-Garenne** (92) porté par l'EPT Boucle Nord de Seine et la commune. Prévision totale de construction de logements à l'échelle de ce quartier : 1.000.

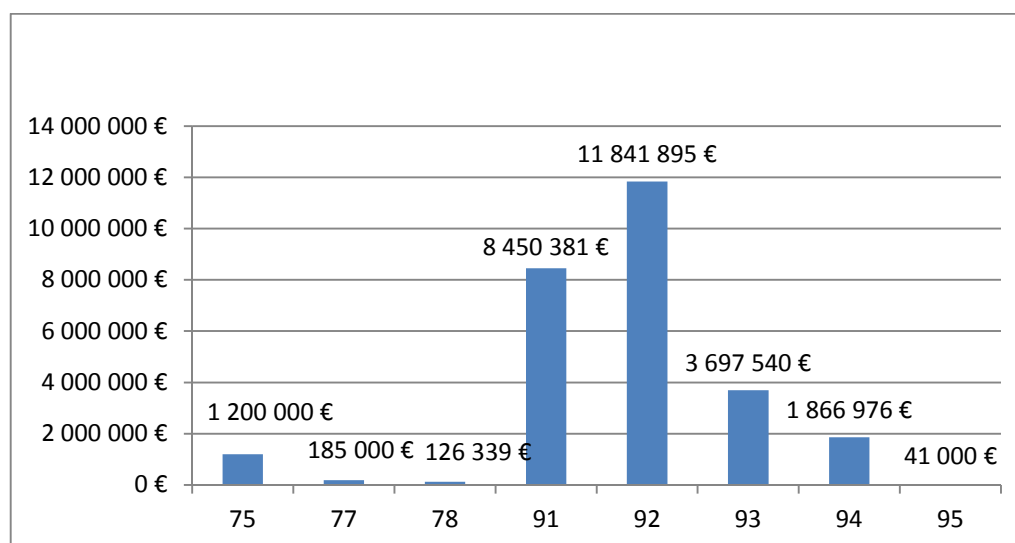
Ces 8 quartiers représentent un potentiel de **7.513 logements nouveaux**.

Les programmes d'actions retenus pour ces 8 lauréats de 2018 représentent un potentiel de subventions prévisionnelles de 26,245 M€, à affecter au fur et à mesure de la maturation des opérations programmées.

Par ailleurs, les programmes validés dans le cadre des précédentes sessions ont donné lieu à 32 opérations, financées pour un total de 27,409 M€ réparti comme suit :

Département	Nombre d'opérations soutenues en 2018	Montants affectés
75	1	1 200 000,00 €
77	1	185 000,00 €
78	2	126 339,00 €
91	12	8 450 381,44 €
92	5	11 841 895,00 €
93	5	3 697 540,10 €
94	5	1 866 976,00 €
95	1	41 000,00 €
Total	32	27 409 131,54 €

Affectations par département



VI - ACTION EXCEPTIONNELLE EN MATIERE D'ACCUEIL D'URGENCE

En dehors de ses compétences propres, la Région a souhaité mener une action exceptionnelle pour l'hébergement de femmes en situation d'urgence.

Le 17 décembre 2018, elle a en effet ouvert son ancien siège parisien du boulevard des Invalides, en cours de vente, pour accueillir des femmes sans logement à leur sortie de maternité. Un centre temporaire d'hébergement d'urgence et de réinsertion y a été aménagé pour 50 pensionnaires – mères et enfants – en grande précarité.

En s'appuyant sur le partenariat déjà engagé avec la Croix-Rouge, la Région propose ainsi une solution d'hébergement mais aussi un accompagnement vers une voie d'insertion à des mères qui se trouvent seules, avec leurs enfants, dans une situation d'extrême précarité. Leur accueil est prévu pour une durée de 3 mois, avec un accompagnement au cas par cas.

L'équipe de travailleurs sociaux de la Croix-Rouge mobilisée (assistants sociaux, éducateurs, auxiliaires de puériculture...) a pour mission de rechercher avec les jeunes mamans des solutions de logement pérennes et est en charge du recensement de leurs différents besoins : santé, accès aux droits, emploi, formation, démarches administratives...

2019

 <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

01

2019

BILAN 2018

COMITÉ RÉGIONAL
DE L'HABITAT
ET DE L'HÉBERGEMENT



DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT



Ce document a été réalisé
avec l'ensemble des services de la DRIHL
avec ses unités départementales
et avec la participation de la DRIEA

Conception et réalisation :

Christophe Pelletier - Mission communication de la DRIHL
et pepitoo.com

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

Arnaud Bouissou (Terra)

Manuel Bouquet (Terra)

Samuel Charon (DRIHL)

Gérard Crossay (Terra)

Sylvain Giguet (Terra)

Laurent Mignaux (Terra)

Bernard Suard (Terra)

Damien Valente (Terra)

1

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages

1-1 Augmenter la production de logements.....	14
Développer l'offre en logement : les résultats en matière d'autorisation au regard des objectifs franciliens	14
■ Focus : Tissu des organismes HLM en Île-de-France : état au 31 décembre 2018.....	16
Développement de l'offre de logement : la mobilisation du foncier public.....	17
Mise à jour de la liste régionale	17
Cessions de terrains en 2018	17
■ Focus : Une meilleure prise en compte des équilibres Habitat / Emploi dans les demandes d'agrément de bureaux et d'entrepôts logistiques.....	18
1-2 Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux.....	20
Développer le parc locatif social dans une logique d'égalité des territoires et mobiliser au mieux le parc existant.....	20
Un effort maintenu à destination des logements sociaux et très sociaux.....	20
Un très léger recul des agréments de logements PLS.....	22
La part du neuf dans le total des agréments	23
Le financement des opérations	24
Le logement intermédiaire	25
■ Focus : Budget du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour l'année 2018	26
■ Focus : La transformation de bureaux en logements, l'exemple de l'opération au 10-12 rue de Londres à Paris	26
■ Focus : Les conventions d'utilité sociale (CUS) en Seine-Saint-Denis.....	27
■ Focus : Actions menées par les bailleurs sociaux à Paris en 2017 au titre de l'abattement de 30 % de la TFPB dans les QPV29	27
La loi SRU	30
L'actualité législative et réglementaire : la loi Élan.....	30
Évolution de la liste des communes carencées en Île-de-France.....	30
Le Fonds d'Aménagement Urbain (FAU).....	31
■ Focus : Loi SRU - Bilan relatif aux arrêtés de carence dans les Hauts-de-Seine	33
1-3 Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés.....	35
Les capacités d'hébergement	35
110 000 personnes hébergées chaque jour (financement État)	35
■ Focus : Deux nouveaux centres d'hébergement dans le Val-de-Marne	36
■ Focus : L'hébergement d'urgence en hiver.....	38
Répondre aux besoins des publics spécifiques	39
Les femmes victimes de violence.....	39
Les personnes sous main de justice	39
Les demandeurs d'asile et les personnes bénéficiaires de la protection internationale.....	40
■ Focus : Les travaux d'actualisation du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR)	40
La structuration de l'offre d'hébergement : tarification, contractualisation, enquête nationale des coûts, qualité.....	41
■ Focus : La mise en œuvre de la politique de contrôle des structures d'hébergement	42
1-4 Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages	43
Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes.....	43
■ Focus : Adapter la taille des logements sociaux à la demande.....	44
1-5 Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants.....	45
Logements jeunes.....	45
Logements étudiants	45
■ Focus : Bilan définitif du Plan national 40 000 logements étudiants	47

2

FAVORISER LA MOBILITÉ DES MÉNAGES et les parcours résidentiels

2-1 Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles.....	50
Mobiliser les propriétaires bailleurs particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux	50
Les chiffres du logement intermédiaire	50
■ Focus : Développer le logement intermédiaire en Île-de-France, l'objectif principal du 22e Comex Logement	51
Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé	51
■ Focus : Bilan de l'encadrement des loyers à Paris de 2015 à 2017	51
2-2 Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé.....	53
Développer une offre locative privée à vocation sociale	53
Les subventions engagées par l'Anah au titre des logements conventionnés avec travaux	53
Les logements conventionnés par l'Anah ayant pris effet en 2018.....	53
■ Focus : Premiers résultats de l'étude sur la mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales en Île-de-France menée par la DRIHL	54
Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles	55
■ Focus : La charte de prévention des expulsions dans le Val-de-Marne	56
2-3 Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels	57
La demande de logement social en Île-de-France	57
Demandes actives le 31 décembre 2018.....	57
Attribution de logements sociaux.....	58
Activité des services enregistreurs	58
Ancienneté de la demande.....	58
■ Focus : Lancement d'Échanger Habiter, la bourse d'échange des logements sociaux à Paris	59
La mobilisation en faveur du logement des personnes défavorisées	60
Ménages prioritaires.....	60
Ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (PU DALO).....	60
L'activité des commissions de médiation	61
La fluidité de l'hébergement vers le logement.....	61
Le protocole Action Logement.....	62
■ Focus : La réforme des attributions de logement social	63
Les objectifs instaurés par la loi EC et complétés par la loi Élan	64
■ Focus : Une étude sur l'accessibilité du parc social aux ménages aux revenus modestes.....	67
2-4 Offrir des parcours adaptés vers l'accession	68
L'accession sociale à la priorité	68
■ Focus : Les organismes de foncier solidaire.....	68
Ventes HLM en 2017	68
■ Focus : PLAI adaptés : une nouvelle programmation des logements très sociaux à bas niveaux de quittance	68
2-5 Développer des passerelles de la rue au logement autonome	69
Solibail et la fluidité de l'hébergement vers le logement	69
Solibail 2018 : les indicateurs d'un dispositif temporaire d'accompagnement social vers le logement pérenne et autonome des publics franciliens en insertion.....	69
Solibail 2018 : une année d'expérimentations, de transversalité et de concertation au profit des publics et à destination des partenaires.....	71
Solibail 2019 : des perspectives de consolidation et d'amélioration	73
Le parc Solibail : la captation de logements	73
État des lieux et accroissement du parc Solibail en 2018	73
Lancement du nouvel appel à projet Solibail 2019-2022 et promotion des dispositifs d'IML	77
Les résidences sociales	78
■ Focus : "Améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement", un séminaire de la DRIHL Hauts-de-Seine	78
Les pensions de famille	79

3

GARANTIR L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES et les plus exclues

3-1 Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable.....	82
La domiciliation.....	82
Le pilotage du dispositif de distribution d'aide alimentaire.....	84
Proposer un accompagnement sanitaire adapté aux personnes en situation de précarité.....	85
Humanisation des structures d'hébergement en Île-de-France.....	86
3-2 Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien.....	87
3-3 Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes ...	90
La veille sociale en Île-de-France.....	90
3-4 Vers une meilleure intégration des gens du voyage.....	91
La coordination des capacités d'accueil des gens du voyage.....	91

4

RÉNOVER LES LOGEMENTS, LES QUARTIERS ET DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE RÉPONDANT AUX MODES DE VIE et aux attentes des habitants

4-1 Contribuer à la transition énergétique de la Région.....	94
Dispositifs d'intervention de l'Anah.....	94
Habiter Mieux Sérénité.....	94
Habiter Mieux Agilité.....	94
Habiter Mieux Copropriété.....	94
Panorama des changements et nouveautés en 2018 en matière de lutte contre la précarité énergétique.....	95
Bilan 2018 du programme Habiter Mieux : un nombre de ménages aidés plus important.....	95
■ Focus : Campagne régionale Habiter Mieux 2018.....	99
■ Focus : Les enjeux de mise en œuvre du nouveau programme Habiter Mieux en Seine-Saint-Denis.....	100
Interventions régionales.....	101
Professionnaliser la filière de la rénovation énergétique pour maîtriser ses coûts et sa qualité.....	102
■ Focus : Bilan 2016 du crédit d'impôt transition énergétique (CITE).....	103
■ Focus : L'éco-prêt logement social en Île-de-France, concilier le confort thermique, le pouvoir d'achat des ménages et l'avenir de la planète.....	106
■ Focus : Un exemple de rénovation globale d'une copropriété à Paris : la Tour Cantate (19e).....	108
4-2 Améliorer et requalifier le parc existant francilien.....	109
Les dispositifs d'intervention à destination du parc privé.....	109
Les opérations programmées.....	109
Les aides aux travaux.....	110
Les aides à l'ingénierie.....	112
Les interventions régionales.....	112
Appui aux opérations programmées.....	112
Les clubs métier « Parc privé ».....	112
Simplification et dématérialisation des procédures d'aides de l'Anah.....	113
■ Focus : Action Coeur de ville.....	114
4-3 Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé.....	115
Les dispositions d'intervention.....	115
La mise en œuvre des mesures de police.....	115
Les interventions auprès des collectivités locales :.....	116
■ Focus : L'appel à projets d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) hors DALO au profit des ménages en situation d'habitat indigne.....	118

■ Focus : Étude « l’habitat indigne et dégradé en Île-de-France, état des lieux des enjeux et des politiques »	119
■ Focus : Journée de prévention de l’habitat indigne en Seine-Saint-Denis	120
Les interventions auprès des propriétaires	121
Les interventions spécifiques auprès des copropriétés	122
Traiter les copropriétés fragiles et prévenir leur dégradation	122
Traiter les copropriétés dégradées	123
■ Focus : Plan Initiative Copropriétés	126

5

RENFORCER LA SOLIDARITÉ ENTRE LES TERRITOIRES, promouvoir un développement équilibré de l’offre de logements

5-1 Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires	132
5-2 Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées	133
Bilan du premier programme national de renouvellement urbain en Île-de-France	139
■ Focus : Le relogement en Seine-Saint-Denis dans le cadre des programmes de rénovation urbaine	139
Le nouveau programme national de renouvellement urbain en Île-de-France (2014-2024)	140
Les attendus et les principes d’action de l’ANRU	140
Les projets en Île-de-France	141
Les modalités d’intervention de la Région Île-de-France	141
La délégation de l’enveloppe de l’ANRU au préfet de Région	142
La gouvernance régionale	142
État d’avancement au 31 décembre 2018	143
5-3 Mieux diffuser et rééquilibrer l’offre sociale et d’hébergement	145
Mieux rééquilibrer l’offre d’hébergement	146
L’action de l’État et des associations en direction des ménages hébergés à l’hôtel	146
■ Focus Régionalisation de la réservation hôtelière	148

ANNEXES

Annexe 1 : Membres du CRHH au 20 décembre 2018	153
Annexe 2 : Membres du bureau du CRHH au décembre 2018	156
Annexe 3 : Liste des principaux sigles utilisés	157



Pour la deuxième année consécutive, le bilan de l'action de l'État en faveur de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France, prévu par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement dresse les avancées de 2018 et les points à renforcer ces prochains mois.

■ Adopté en décembre 2017 pour un an et confirmé dans ses objectifs de production de logements par le CRHH réuni le 13 décembre dernier, ce schéma constitue l'outil de gouvernance des politiques publiques jusqu'en 2023. C'est dans ce cadre que sont et seront mises en œuvre les actions destinées à remédier aux difficultés d'accès au logement dans notre région, non seulement par l'État, mais par le conseil régional d'Île-de-France, avec qui j'ai l'honneur de présider ce CRHH, les collectivités territoriales, regroupées en EPT au sein de la Métropole du Grand Paris et en EPCI dans les départements de grande couronne, et l'ensemble des membres de notre comité : professionnels, associations, représentants des usagers...

Je note des avancées notables dans ce bilan 2018 :

- la détermination de l'État pour accueillir, mettre à l'abri et orienter les personnes sans domicile : aux 110 000 personnes hébergées tous les soirs en Île-de-France s'est ajoutée, pendant la période hivernale, la mobilisation de plus de 7 700 places, notamment destinées aux personnes en grande exclusion qui ne font appel à l'hébergement qu'en hiver ;
- l'amélioration de l'accès au logement des plus démunis, malgré une diminution du nombre des attributions de logements sociaux, notamment due à une plus faible rotation dans le parc social. Il faut noter que la part de logements sociaux attribués aux ménages dont la demande a été reconnue prioritaire et urgente au titre du DALO est en augmentation constante dans un contexte de progression du nombre de ces ménages ;
- l'augmentation de la construction de logements en Île-de-France, malgré un léger recul du nombre de logements sociaux agréés. On constate parallèlement une meilleure adaptation de cette offre nouvelle dans le parc social aux besoins de rééquilibrage territorial, et la progression du nombre de PLAI ;

- le déploiement du Nouveau Programme National de renouvellement Urbain en Île-de-France, et notamment les projets d'intérêt régional lancés en 2018, avec des enjeux forts de transformation de ces quartiers dans le sens d'une plus grande mixité sociale et de développement économique ;
 - l'action en faveur de la rénovation énergétique des logements, notamment en direction des ménages modestes ;
 - la poursuite et l'amplification de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier à travers le traitement des copropriétés dégradées. L'État a développé un éventail d'outils pour prévenir et traiter les situations indignes et pour contraindre les propriétaires ne respectant pas la loi. L'ensemble des services compétents de l'État est mobilisé avec les collectivités locales ;
 - les Ateliers des Territoires pour le Logement et l'Hébergement, instance de dialogue privilégiée avec les membres du CRHH, et notamment avec les élus, se poursuivront en 2019, afin de partager d'autres thématiques, notamment celles liées à la mise en œuvre de la loi Élan.
- Ce bilan favorable ne saurait détourner les services de l'État et ses partenaires institutionnels et économiques des chantiers qu'il reste à mener et je sais pouvoir compter sur la mobilisation de chacun.

Michel CADOT,
préfet de la Région d'Île-de-France, préfet de Paris



Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) est une instance partenariale qui a pour objectif de travailler les thématiques les plus variées autour du logement et de l'hébergement, cela pour rendre des avis dans des cadres réglementaires définis ou à l'occasion de présentations plus ouvertes. Les pratiques innovantes en matière de production et d'accès au logement, diagnostics et diverses études, des éléments juridiques liés à l'actualité législative, font l'objet d'un partage de connaissances. Le Comité instruit également des dossiers dans le cadre de plusieurs procédures.

Coprésidé par le préfet de région et la présidente du conseil régional, il se veut adapté au contexte particulier de l'Île-de-France. Son cadre d'application répond à la nécessité d'un dialogue renforcé pour débattre des orientations en matière de politiques locales de l'habitat, notamment sur la base de la mise en œuvre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) qu'il est chargé de piloter.

Parce qu'il réunit des acteurs de différents horizons, des élus locaux, des représentants des principales fédérations professionnelles, des délégués syndicaux, les exigences nécessaires pour aborder la complexité des enjeux sont réunies dans un ensemble où chaque partenaire est complémentaire. Sa composition arrêtée au 20 décembre 2018 se trouve en annexe du présent rapport (annexe 1). Quatre réunions plénières se sont tenues en 2018 ainsi qu'une réunion des membres du bureau. Cet ensemble s'est trouvé complété par des réunions de commissions spécialisées. Le présent rapport présente les lignes principales de chacune d'elles.

2018 : première réunion plénière du CRHH le 6 mars

Le bilan tel que défini à l'article R 362-1 du Code de la construction et de l'habitation a fait l'objet d'une présentation approfondie et de plusieurs débats, comme il est d'usage à l'occasion de la première réunion du CRHH de l'année calendaire. En vertu du même article, la programmation annuelle et pluriannuelle des différentes aides publiques au logement et des moyens des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ont été détaillées.

En matière de sortie de l'hiver, cette séance plénière a été l'occasion de présenter le Plan Logement d'abord que le gouvernement a lancé au mois de juin 2017, présenté au Conseil des ministres le 13 septembre. Ce plan fait état d'un changement de paradigme qui consiste à réduire le passage dans l'hébergement de familles ou de personnes en situation de détresse pour les mener le plus rapidement possible à un logement (y compris dans une résidence sociale, puisqu'on y propose des

logements autonomes). Les membres du CRHH ont remarqué que cette démarche suppose de penser autrement l'offre d'hébergement et la mise en place de mesures d'accompagnement pour accéder au logement.

L'avis favorable du CRHH a été par ailleurs recueilli pour l'inscription de 17 nouveaux sites sur la liste régionale du foncier public.

Le Comité a émis un avis favorable sur des évolutions d'organismes HLM (changement de nom de l'OPH de Levallois - 92) et sur une demande d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion (SOLIHA Yvelines).

2018 : seconde réunion plénière du CRHH le 27 juin

Le préfet de Région a introduit cette réunion de mi-année par une présentation du contexte marqué par plusieurs enjeux, particulièrement à l'échelle régionale. Ont été évoquées les propositions issues des ateliers des territoires pour le logement et l'hébergement visant à la relance du logement intermédiaire, une éventuelle révision

du zonage, les mesures de portage foncier à long terme, ou encore une gestion intercommunale des procédures d'urbanisme. Michel Cadot a également mentionné la mise en place du mode de réservation hôtelière régionale qui se met en place grâce à un groupement de coopération entre les différents SIAO effectif début 2019. Dans un contexte où les flux migratoires s'inscrivent dans la durée, l'affectation en urgence dans les CHU et CHUM doit laisser place à des clés de répartition et à une adhésion co-construite avec les élus locaux dans les territoires a souligné le préfet de Région.

Cette réunion a été également l'occasion pour le Comité d'émettre un avis favorable sur plusieurs dossiers de PLH (Communauté de communes du pays de Montereau - 77) et d'évolutions d'organismes HLM (changement de nom de l'OPH de Puteaux - 92, dissolution de l'OPH d'Antony - 92, dissolution des SA HLM SOVAL et NOVIGERE).

Les membres ont pu être associés à une présentation des principales dispositions de la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan), et notamment de ses dispositions les plus emblématiques pour un usage intéressant spécialement l'Île-de-France avec la mise en œuvre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et de la qualification d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU).

2018 : troisième réunion plénière du CRHH le 4 octobre

À l'occasion de cette réunion, qui s'est tenue dans les nouveaux locaux du conseil régional d'Île-de-France à Saint-Ouen, Geoffroy Didier, vice-président du conseil régional en charge de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine, a introduit la réunion en mentionnant la nécessité du partenariat avec l'État concernant plusieurs constats partagés, notamment l'importance de la production de logements locatifs sociaux. Isabelle Rougier, directrice de la DRIHL, qui représentait le préfet pour cette réunion, mentionna à la suite l'appel à candidature pour l'hébergement d'urgence en situation hivernale, portant sur 5 200 places.

Après l'examen particulier d'une commune (Saint-Mandé) concernant le projet de carence et de majoration de carence en application de la loi SRU, et des actions détaillées menées par l'Établissement public foncier d'Île-de-France en 2017, les membres ont rendu, sur ces deux points un avis favorable.



À la suite, l'action foncière de l'État a fait l'objet d'une présentation détaillée, mentionnant les travaux des Ateliers territoriaux pour le logement et l'hébergement, autour de la mobilisation du foncier.

Pour information, les membres ont pu prendre connaissance de la nouvelle doctrine d'agrément des locaux d'activité (cf. FOCUS : Les orientations de la préfecture de région pour l'instruction des demandes d'agrément à compter du 1er novembre 2018) en Île-de-France et du développement de l'intermédiation locative Solibail comme volet majeur du plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières.

2018 : quatrième réunion du CRHH le 13 décembre

Le CRHH a examiné, à l'occasion de cette dernière réunion de l'année, le projet de PLH de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise. Après des débats nourris, ce dossier a reçu un avis favorable. Sur la base du SRHH arrêté une première fois par le préfet d'Île-de-France le 20 décembre 2017, les objectifs à atteindre en matière de construction et de production sociale pour chaque intercommunalité francilienne ont fait l'objet d'une présentation dans le cadre d'une territorialisation des objectifs pour la période 2019-2023. Les membres ont décidé de donner un avis favorable à la reconduction des objectifs fixés en 2018 pour la période 2019-2023.

En matière réglementaire, cette réunion a permis de rendre des avis concernant des organismes HLM (dissolution des OPH de Mantes-en-Yvelines - 78 et Maison-Alfort - 94) et d'agrèments associatifs en matière de maîtrise d'ouvrage (la Société Philanthropique).

1 - PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages



► Développer l'offre en logement : les résultats en matière d'autorisation au regard des objectifs franciliens



Les services de l'État établissent le bilan annuel de la production de logement au niveau régional, départemental et intercommunal. Ce bilan est un élément indispensable pour le suivi du plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement en Île-de-France. Il permet d'analyser dans la durée les dynamiques en cours.

En moyenne annuelle sur cinq ans (2013-2017), plus de 74 600 logements ont été autorisés¹, soit 4 600 logements de plus que l'objectif annuel de production de 70 000 logements fixé par la loi Grand Paris de 2010, repris ensuite par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret en Conseil d'État fin 2013, puis par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) arrêté le 19 décembre 2017. C'est 16 000 logements par an de plus qu'entre 2008 et 2012.

Sur la seule année 2017, un nombre record de 95 157 logements a été autorisé en Île-de-France, soit 10 598 logements de plus qu'en 2016. Dans le cadre du SRHH, des objectifs de production de logements sont fixés pour chaque EPCI francilien (dont la Métropole du Grand Paris). Ces objectifs réactualisés² traduisent un effort attendu plus soutenu sur les zones urbanisées, en accord

avec les orientations du SDRIF, avec une répartition de 54 % pour la Métropole du Grand Paris (MGP), 37 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole et 9 % pour les EPCI hors unité urbaine de Paris.

Pour l'année 2017, les niveaux de production de logements autorisés sont très nettement supérieurs aux objectifs fixés dans les trois couronnes du SRHH, et améliorent les bons résultats de 2015 et 2016 : soit 132 % pour la Métropole de Paris (contre 117 % en 2016), 137 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole (contre 123 %) et 149 % pour les EPCI hors unité urbaine de Paris (contre 125 %). De même, sur les 5 dernières années (de 2013 à 2017), les objectifs de production de logements sont atteints dans les 3 couronnes et sont en progression par rapport aux 10 années précédentes (2003-2012).

Le tableau ci-après récapitule les résultats détaillés par intercommunalité.

1 - Sit@del2, données collectées en date réelle (extraction du 02/09/2018), DRIEA

2 - Conformément à la loi Grand Paris, ils avaient été fixés par le préfet de Région pour trois ans de 2012 à 2014 à l'échelle de 38 bassins infra-départementaux

1-1 AUGMENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Tableau de synthèse

EPCI au 1 ^{er} janvier 2017	Département	Objectifs annuels	Atteintes des objectifs (%)			Nombre de logements autorisés			Evolution annuelle ¹	
			Moyenne annuelle 2013-2017	2017	2016	Moyenne annuelle 2013-2017	2017	2016	Différence	Variation (%)
CA du Pays de Meaux	77	705	138	177	114	976	1 249	802	447	56
CA Rambouillet Territoires élargie	78	440	93	123	80	410	543	351	192	55
CA Coulommiers Pays de Brie	77	370	96	111	145	355	409	535	-126	-24
CA du Pays de Fontainebleau	77	300	106	175	126	319	525	377	148	39
CC Cœur d'Yvelines	78	290	135	126	173	392	364	503	-139	-28
CC du Val d'Essonne	91	270	194	180	98	524	486	265	221	83
CA Etampois Sud Essonne	91	240	112	184	81	269	442	194	248	128
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	95	215	164	171	360	354	367	775	-408	-53
CC Pays de Montereau	77	215	79	70	104	171	150	223	-73	-33
CC l'Orée de la Brie	77-91	200	203	85	178	405	170	356	-186	-52
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	77	185	169	475	87	313	879	161	718	446
CC Pays Crécois	77	185	148	98	198	273	182	366	-184	-50
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	78	180	74	162	49	134	292	88	204	232
CC Brie des rivières et châteaux	77	170	120	152	136	205	258	232	26	11
CC Carnelle - Pays de France	95	160	154	202	284	247	323	455	-132	-29
CC du Pays Houdanais	28-78	160	75	49	70	121	79	112	-33	-29
CC Val Briard	77	155	119	129	67	184	200	104	96	92
CC du Haut Val d'Oise	95	150	164	156	133	247	234	200	34	17
CC Sausseron Impressionnistes	95	150	32	5	58	48	8	87	-79	-91
CC Entre Juine et Renarde	91	140	97	134	80	136	187	112	75	67
CC Vexin Centre	95	140	62	54	94	87	76	132	-56	-42
CC le Dourdannais en Hurepoix	91	130	75	65	99	98	85	129	-44	-34
CC Brie Nanjissienne	77	125	101	126	68	126	158	85	73	86
CC Moret Seine et Loing	77	120	129	89	91	154	107	109	-2	-2
CC du Pays de Limours	91	110	147	155	234	162	171	257	-86	-33
CC du Provenois	77	100	72	136	80	72	136	80	56	70
CC Gally Mauldre	78	100	134	131	150	134	131	150	-19	-13
CC des Portes de l'Île de France	78	95	175	357	109	166	339	104	235	226
CC Pays de Nemours	77	90	99	173	54	89	156	49	107	218
CC des Deux Morin	77	70	105	96	101	74	67	71	-4	-6
CC des Deux Vallées	91	70	62	26	69	44	18	48	-30	-63
CC Plaines et Monts de France	77	60	298	477	182	179	286	109	177	162
CC Bassée-Montois	77	50	86	94	82	43	47	41	6	15
CC du Vexin-Val de Seine	95	50	145	318	144	72	159	72	87	121
CC du Pays de l'Ourcq	77	40	73	50	113	29	20	45	-25	-56
CC Gâtinais Val de Loing	77	40	121	135	130	48	54	52	2	4
Total EPCI hors unité urbaine de Paris		6 270	122	149	125	7 660	9 357	7 831	1526	19
CA Communauté Paris-Saclay	91	4 000	87	96	112	3 470	3 855	4 479	-624	-14
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	77-91	2 400	101	128	108	2 419	3 070	2 592	478	18
CU Grand Paris Seine et Oise	78	2 300	120	127	148	2 757	2 913	3 396	-483	-14
CA Versailles Grand Parc	78-91	2 000	75	95	66	1 493	1 894	1 315	579	44
CA Saint Germain Boucles de Seine	78-95	1 800	130	226	152	2 334	4 075	2 744	1331	49
CA de Saint Quentin en Yvelines	78	1 700	93	119	101	1 580	2 020	1 717	303	18
CA Roissy Pays de France	95-77	1 700	115	186	99	1 963	3 154	1 689	1465	87
CA Paris - Vallée de la Marne	77	1 600	98	151	90	1 560	2 408	1 436	972	68
CA de Cergy-Pontoise	95-78	1 500	106	119	58	1 585	1 782	870	912	105
CA Val Paris	95	1 500	159	222	229	2 388	3 333	3 431	-98	-3
CA Cœur d'Essonne Agglomération	91	1 350	117	93	158	1 580	1 249	2 134	-885	-41
CA Marne et Gondoire	77	1 150	141	204	185	1 618	2 349	2 132	217	10
CA Plaine Vallée	95	850	104	106	141	886	898	1 202	-304	-25
CA Val d'Europe Agglomération	77	800	91	78	96	730	622	765	-143	-19
CA Melun Val de Seine	77	720	146	110	212	1 048	794	1 523	-729	-48
CA Val d'Yerres Val de Seine	91	650	156	201	109	1 012	1 306	709	597	84
Total EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)		26 020	109	137	123	28 423	35 722	32 134	3588	11
T1 - Paris	75					4 415	4 306	4 149	157	4
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	92					2 802	4 095	4 199	-104	-2
T3 - Grand Paris Seine Ouest	92					1 642	2 105	1 478	627	42
T4 - Paris Ouest La Défense	92					3 794	5 122	4 869	253	5
T5 - Boucle Nord de Seine	92-95					2 757	3 496	3 346	150	4
T6 - Plaine Commune	93					3 423	3 592	5 492	-1900	-35
T7 - Paris Terres d'Envol	93					2 160	3 082	2 159	923	43
T8 - Est Ensemble	93					4 130	4 355	5 541	-1186	-21
T9 - Grand Paris Grand Est	93					3 093	5 957	2 786	3171	114
T10 - Paris Est, Marne et Bois	94					3 156	6 331	2 854	3477	122
T11 - Plaine centrale, Haut Val de Marne, Plateau Briard	94					1 859	1 584	1 785	-201	-11
T12 - Grand Orly, Val de Bièvre, Seine-Amont	91-94					5 309	6 053	5 936	117	2
Total métropole du Grand Paris		38 000	101	132	117	38 540	50 078	44 594	5484	12
Total Île-de-France		70 290	106	135	120	74 623	95 157	84 559	10598	13

Sources : SII@del2 données en date réelle, extraction du 2 septembre - DRIEA

1 12 derniers mois comparés aux 12 mois précédents (janv. 2016 - déc. 2016 / janv. 2017 - déc. 2017)

Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages

1-1 AUGMENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Au total, depuis 2013, un effort significatif a été fourni dans les EPCI de l'unité urbaine de Paris (y compris la MGP), qui doit être poursuivi afin de recentrer la production et répondre aux orientations du SDRIF en matière de limitation de l'étalement urbain.

Ainsi, en 2017, si le territoire de la MGP totalise la moitié des autorisations de logements (52,6 %), sa part reste inférieure de près de 1,5 point à celle prévue par le SRHH, tandis que la part des EPCI du reste de l'unité urbaine de Paris et celle des EPCI hors unité urbaine de Paris sont supérieures (respectivement de 0,5 et 1 point) à leur part prévue par le SRHH.

À la fin du mois de janvier 2019, les dernières estimations régionales en matière de construction de logements sur l'année 2018 sont les suivantes :

- 89 200 logements ont été autorisés, soit 9,3 % de moins qu'en 2017 ,
- 78 400 logements ont été mis en chantier, soit 5,1 % de moins qu'en 2017.



FOCUS : Tissu des organismes HLM en Île-de-France : état au 31 décembre 2018

Le tissu des bailleurs HLM d'Île-de-France en 2018 est constitué d'environ 130 organismes HLM (contre 142 à la signature des CUS en 2011), disposant de près de 1 300 000 logements sociaux. Ils se répartissent en une cinquantaine d'offices HLM, autant de SA HLM et une trentaine de SEM ou coopératives HLM.

Une trentaine d'organismes, majoritairement des SA HLM, disposent d'un patrimoine réparti sur l'ensemble de la région, soixante sont des organismes locaux de Paris et de petite couronne et une trentaine dispose d'un parc sur les départements de grande couronne.

La tendance au regroupement et à la concentration des organismes HLM, afin de constituer des entités de taille suffisante pour faire face efficacement à leur mission de service public de production, d'entretien et de gestion d'un parc à loyers modérés, s'est poursuivie en 2018. Ce mouvement de concentration, entamé depuis plusieurs années, est accentué par les obligations de regroupement des organismes de moins de 12 000 logements, qui figurent dans la loi Élan et qui concernent 75 organismes franciliens représentant environ 20 % du parc (260 000 logements). Par ailleurs, ce mouvement illustre la stratégie de rationalisation propre aux grands groupes de bailleurs sociaux, notamment suite à la fusion des collecteurs.

Bien que l'obligation porte sur un regroupement qui peut prendre la forme d'une société anonyme de coordination HLM, sans aller jusqu'à la fusion des entités, les organismes concernés ont dès 2018 anticipé l'application de la loi Élan à l'échéance de 2021 en procédant à des rapprochements ou des fusions absorptions. Ainsi les 55 organismes HLM au-dessus du seuil de 12 000 logements ou déjà organisés en groupe, qui représentent 80 % du parc social francilien (environ 1 000 000 de logements), ont également connu un mouvement de concentration qui est appelé à s'accroître en 2019.

On peut classer les organismes présents en Île-de-France en 5 catégories :

1. Le tissu des SA HLM qui est constitué de 10 principaux groupes ou réseaux représentant 700 000 logements, soit près de 54 % du parc ;
2. Les organismes liés aux conseils départementaux (350 000 logements – 27 % du parc) ;
3. Les offices rattachés à un Établissement Public Territorial du Grand Paris (170 000 logements – 13 % du parc) ;
4. Les autres offices de grande couronne (15 000 logements – 1 % du parc) ;
5. Les SEM et SCIC (62 000 logements – 5 % du parc).

1-1 AUGMENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENT

► Développement de l'offre de logement : la mobilisation du foncier public

MISE À JOUR DE LA LISTE RÉGIONALE

Suite à la loi du 18 janvier 2013, la mobilisation du foncier public s'est poursuivie en 2018 notamment avec le lancement d'une consultation auprès des préfets de département à partir de janvier 2018 en vue de rénover la liste régionale. Cette liste doit être mise à jour régulièrement (cf. article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques CG3P).

La DRIEA a assuré la mise en œuvre de cette consultation auprès des DDT et les Unités Départementales de la DRIEA dans les départements de la petite couronne. Le pilotage opérationnel du programme a été réalisé par les préfets de département, qui se sont appuyés sur les UD de la DRIEA et les DDT, ainsi que les DDFiP pour identifier, d'une part, les terrains à retirer de la liste et, d'autre part, ajouter des terrains qui sont potentiellement constructibles.

Conformément à l'article précité du CG3P, toute inscription de terrains sur la liste régionale requiert préalablement l'**avis du CRHH**, du maire de la commune et du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) concernés.

Les critères requis pour l'inscription des terrains (note METL du 20 juin 2013) sont les suivants :

- avoir fait l'objet d'une déclaration d'inutilité de la part de l'occupant ou à défaut d'un accord formel de l'utilisateur en faveur de la cession (en ce qui concerne les terrains appartenant au groupe SNCF, à la RATP, à VNF, et aux établissements publics de santé, un avis conforme est ainsi requis) ;
- qu'il soit possible et opportun d'y construire des logements, notamment sociaux.

À partir des remontées effectuées :

- 26 sites ont été proposés au retrait, de nombreux ayant été cédés (18 d'entre eux pour l'équivalent de 4 250 logements potentiels) et d'autres s'avérant finalement inadaptés à la construction de logements ou n'étant mobilisables qu'à une date trop incertaine ;
- 6 nouveaux sites ont été proposés à l'inscription suite à la validation du CRHH du 6 mars 2018 (soit l'équivalent de 320 logements à minima) et la consul-

tation qui en a suivi, auprès des élus des communes et intercommunalités concernées (été 2018).

Au final, la nouvelle liste a été publiée par arrêté du 19 novembre 2018, signé par Monsieur le Préfet de région. Cette liste comporte 82 sites dont 53 pour les terrains de l'État et 29 pour ceux des établissements publics (dont pour l'essentiel le Groupe SNCF et la RATP).

Parallèlement, à partir de l'automne 2018, la DRIEA, en liaison avec le ministère (DAFI), a lancé une campagne d'identification de nouveaux terrains éventuels et de terrains à enjeux qui pourraient faire l'objet d'une inscription en 2019 dans la liste régionale. Une nouvelle consultation auprès des préfets de département est en effet prévue cette année.

CESSIONS DE TERRAINS EN 2018

Enfin, pour l'année 2018, 10 sites ont été cédés ou prévus pour un engagement à cession pour un potentiel de 800 logements nouveaux. Il faut noter que les sites de la rue Saint-Dominique (Ministère des Armées) à Paris et du fort d'Aubervilliers en Seine-Saint-Denis avaient été comptabilisés en 2017 dans le bilan annuel comme des engagements à cession. L'année 2018 a eu la confirmation de leur cession effective.

Ainsi, les terrains réellement cédés correspondent à l'équivalent de 2 349 logements en 2017 et de 1 951 en 2018. Ce chiffre est donc plus élevé qu'au cours de l'année 2016 où le nombre de logements prévus sur le foncier de l'État cédé était de 1 600 logements.



FOCUS : Une meilleure prise en compte des équilibres Habitat / Emploi dans les demandes d'agrément de bureaux et d'entrepôts logistiques

La forte dynamique de production de locaux d'activité observée depuis 2016 a conduit la préfecture de région à définir en concertation avec les professionnels du secteur un cadre pour l'instruction des demandes d'agréments pour les nouvelles surfaces de bureaux et pour les entrepôts logistiques.

■ Concernant les bureaux

Au vu des enjeux d'attractivité du territoire francilien et de la dynamique actuelle d'investissement, la préfecture de région entend contribuer à la réduction des déséquilibres régionaux par le biais de l'agrément. L'objectif est d'assurer la production d'une offre de logements minimale sur les territoires les plus attractifs pour éviter l'aggravation des déséquilibres. Dans ce but et suite à un travail de près d'un an associant notamment les représentants de l'immobilier d'entreprise, cinq orientations générales ont été définies :

- contribuer à la mixité urbaine en privilégiant les projets mixtes développant concomitamment des logements pour les ménages franciliens ;
- contribuer à la mixité sociale en s'assurant que les ressources foncières disponibles des communes carencées au titre de la loi SRU sont également dévolues au logement social ;
- accompagner la requalification du parc tertiaire obsolète ;
- s'assurer de la création de logements dans les territoires déséquilibrés du centre et de l'ouest de l'agglomération parisienne avant d'agréer de nouvelles surfaces, pour contribuer à l'équilibre entre habitat et activités ;
- accompagner spécifiquement les opérations d'intérêt national de La Défense et de Seine Arche.

Ces orientations s'appliqueront différemment en fonction du territoire. Une attention renforcée sera portée sur les territoires déséquilibrés de l'ouest francilien (arrondissements du centre et de l'ouest de Paris, Grand Paris Seine Ouest, Paris Ouest La Défense, Versailles Grand Parc et Saint-Quentin-en-Yvelines).

Parmi les orientations, la préfecture de région entend, sur les territoires cités précédemment, faciliter jusqu'à 10 % les extensions des immeubles existants de bureaux ; au-delà de cette limite, une compensation en logements est attendue pour agréer l'opération. Les projets de bureaux développant en même temps une opération de logements à destination des ménages ne seront pas contraints par cette limite, ce qui constitue une forte incitation à la mixité urbaine.

Les compensations porteront sur 3 fois la surface de plancher de bureau supplémentaire par rapport à l'existant. Les logements devront être situés dans la commune d'implantation en proportion mesurée et, le cas échéant, dans le territoire (EPT au sein de la métropole du Grand Paris et EPCI au-delà), et devront être réalisées à l'horizon de livraison de l'opération de bureaux.

■ Dans les communes carencées au titre de la loi SRU, les compensations en logements devront inclure une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux sur la commune d'implantation.

Ces orientations générales intègrent des dispositions spécifiques concernant les OIN de La Défense, de Nanterre et de La Garenne-Colombes. Elles visent à requalifier les immeubles obsolètes tout en promouvant la mixité urbaine aux franges, afin de couturer la dalle aux tissus urbains des communes avoisinantes.

Ces orientations sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2018 et feront l'objet d'une évaluation annuelle concertée avec les professionnels et les élus locaux.

■ Concernant les entrepôts logistiques

La demande de surfaces pour répondre aux besoins logistiques de l'économie augmente de façon importante ces dernières années dans les filières d'activités (industrie, BTP, déchets, hôtellerie-restauration, e-commerce, grande distribution et messagerie). Ces besoins appellent à la fois de grandes plateformes logistiques régionales qui s'implantent en périphérie pour disposer de ressources foncières, mais également des espaces de logistique urbaine pour assurer la liaison du dernier contact.

Cependant, face au besoin de création de nouvelles surfaces, s'est développé un phénomène d'étalement et de diffusion de la logistique le long des axes routiers, profitant des infrastructures et de l'urbanisation de terrains agricoles. À l'inverse, le parc d'entrepôts a largement décliné à Paris et dans les départements de la petite couronne du fait de la pression foncière et de la concurrence avec les autres usages.

• • •

1-1 AUGMENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENT

...

Afin de clarifier la compatibilité des développements logistiques avec les objectifs et les orientations du SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013, l'État a souhaité polariser les développements autour des sites multimodaux.

Source : DRIEA / www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html



1.2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

► Développer le parc locatif social dans une logique d'égalité des territoires et mobiliser au mieux le parc existant

Les données relatives à la production de logement dans le parc social sont extraites de l'application Sisal mise à jour le 23 janvier 2019. Cet infocentre permet de disposer en temps réel des informations saisies dans l'application Galion dans laquelle sont instruits les dossiers de financement du parc locatif social de droit commun.

Avec 28 830 logements locatifs sociaux agréés, la production annuelle de 2018 enregistre une baisse de 4,3 % par rapport à l'année 2017, du fait notamment des réformes engagées sur le secteur.



Logements locatifs sociaux de droit commun agréés en Ile-de-France (hors ANRU)

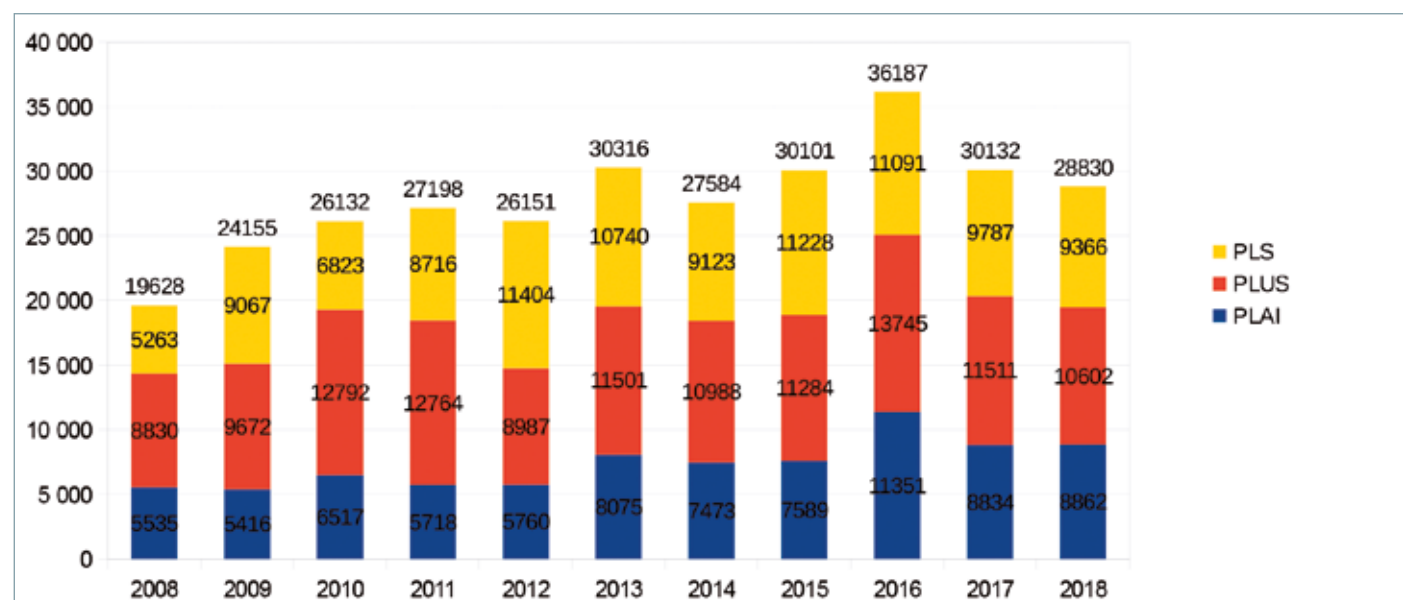
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PLAI	5 535	5 416	6 517	5 718	5 760	8 075	7 473	7 589	11 351	8 834	8 862
PLUS	8 830	9 672	12 792	12 764	8 987	11 501	10 988	11 284	13 745	11 511	10 602
PLS	5 263	9 067	6 823	8 716	11 404	10 740	9 123	11 228	11 091	9 787	9 366
Total LLS	19 628	24 155	26 132	27 198	26 151	30 316	27 584	30 101	36 187	30 132	28 830

UN EFFORT MAINTENU À DESTINATION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX

Malgré ce repli du volume de logements agréés, l'Île-de-France parvient à maintenir la production de logements très sociaux (PLAI). Avec 8 862 agréments, l'année 2018 se positionne au second rang depuis 2008. La production des logements PLAI est nettement supérieure à la moyenne annuelle observée entre 2008 et 2017 (7 227 agréments/an), puisque ce sont 8 862 agréments qui ont été délivrés en 2018.

Les logements PLAI représentent 30,7 % de la production de logements LLS en 2018 (contre 29,3 % en 2017). En 2018, la part des logements PLUS/PLAI représente 67,5 % de la production totale : 8 862 PLAI et 10 602 PLUS ont été financés, ce qui représente un total de 19 464 agréments. Cette proportion est identique à 2017. La part des logements PLS représente 32,5 % de la production totale, soit 9 366 agréments PLS.

En 2018, la région Île-de-France a agréé 26,8 % des 107 476 logements locatifs sociaux de France métropolitaine.



1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Agréments des PLAI (Agréments des PLAI y compris Produit spécifique hébergement et Résidences hôtelières à vocation sociale) (hors ANRU)

dépt	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2018
75	1 188	1 634	1 969	1 663	1 364	1 811	1 955	2 278	2 001	2 541	1 635
92	455	235	454	390	394	875	930	462	1 009	691	749
93	805	898	1 010	1 054	1 490	868	1 010	927	956	732	815
94	687	799	748	487	586	671	642	704	1 753	529	928
77	465	386	468	336	416	1 093	519	643	1 537	1 240	1 129
78	694	296	751	508	569	978	933	1 107	1 298	984	1 589
91	666	804	565	961	444	878	674	627	1 543	1 092	858
95	575	364	552	319	497	901	810	841	1 254	1 025	1 159
IDF	5 535	5 416	6 517	5 718	5 760	8 075	7 473	7 589	11 351	8 834	8 862
TOTAL LLS	19 628	24 155	26 132	27 198	26 151	30 316	27 584	30 101	36 187	30 132	28 830
% PLAI	28,2%	22,4%	24,9%	21,0%	22,0%	26,6%	27,1%	25,2%	31,4%	29,3%	30,7%

La production régionale PLUS atteint également un très bon niveau en 2018 avec 10 602 agréments. Les logements PLUS représentent 36,8 % de la production de logements LLS en 2018 (contre 38,2 % en 2017).

Agréments des PLUS (y compris PLUS-CD et Palulos communales) (hors ANRU)

dépt	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2018
75	3 256	3 009	3 299	2 796	1 726	2 604	3 167	2 733	2 962	2 336	2 168
92	567	512	1 247	1 259	1 220	1 248	1 051	603	1 039	967	1 523
93	642	1 057	1 175	2 231	1 622	1 316	1 728	1 477	1 358	1 273	952
94	1 061	955	1 860	1 580	877	1 419	1 354	1 139	1 441	989	1 190
77	946	1 154	1 102	959	826	1 439	974	1 094	1 933	1 594	1 470
78	280	980	988	1 108	897	1 090	947	1 231	1 654	1 107	1 239
91	946	1 140	1 882	1 928	1 159	1 515	994	1 867	1 762	2 143	1 221
95	1 132	865	1 239	903	660	870	773	1 140	1 596	1 102	839
IDF	8 830	9 672	12 792	12 764	8 987	11 501	10 988	11 284	13 745	11 511	10 602
TOTAL LLS	19 628	24 155	26 132	27 198	26 151	30 316	27 584	30 101	36 187	30 132	28 830
% PLUS	45,0%	40,0%	49,0%	46,9%	34,4%	37,9%	39,8%	37,5%	38,0%	38,2%	36,8%

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

UN TRÈS LÉGER REcul DES AGRÉMENTS DE LOGEMENTS PLS

9 366 prêts PLS ont été délivrés en Île-de-France pendant

l'année 2018, soit 4,3 % de moins qu'en 2017. Ce résultat marque un léger recul sur ce produit en comparaison des années précédentes au profit d'une offre plus sociale et mieux adaptée à la demande francilienne.

Agréments des PLS (hors PLS agréés par l'Association Foncière Logement) (hors ANRU)

dépt	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2018
75	1 350	1 278	1 191	1 594	3 007	2 854	1 987	2 377	2 539	1 770	2 315
92	334	1 220	1 946	1 194	1 609	1 438	1 361	1 005	1 191	1 546	1 162
93	815	2 581	886	1 535	2 405	1 577	1 841	2 079	2 635	1 334	1 161
94	433	425	336	1 569	1 360	1 454	993	1 216	1 173	1 217	1 013
77	606	992	965	283	523	376	336	554	807	1 003	1 108
78	649	837	770	750	725	1 157	1 446	1 760	1 041	1 025	823
91	690	1 137	511	1 198	1 009	1 128	720	1 538	838	908	792
95	386	597	218	593	766	756	439	699	867	984	992
IDF	5 263	9 067	6 823	8 716	11 404	10 740	9 123	11 228	11 091	9 787	9 366
TOTAL LLS	19 628	24 155	26 132	27 198	26 151	30 316	27 584	30 101	36 187	30 132	28 830
% PLS	26,8%	37,5%	26,1%	32,0%	43,6%	35,4%	33,1%	37,3%	30,6%	32,5%	32,5%

Total des Agréments PLUS /PLAI/ PLS (hors PLS agréés par l'Association Foncière Logement) (hors ANRU et hors cessions du patrimoine ICADE)

dépt	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2018
75	5 794	5 921	6 459	6 053	6 097	7 269	7 109	7 388	7 502	6 647	6 118
92	1 356	1 967	3 647	2 843	3 223	3 561	3 342	2 070	3 239	3 204	3 434
93	2 262	4 536	3 071	4 820	5 517	3 761	4 579	4 483	4 949	3 339	2 928
94	2 181	2 179	2 944	3 636	2 823	3 544	2 989	3 059	4 367	2 735	3 131
77	2 017	2 532	2 535	1 578	1 765	2 908	1 829	2 291	4 277	3 837	3 707
78	1 623	2 113	2 509	2 366	2 191	3 225	3 326	4 098	3 993	3 116	3 651
91	2 302	3 081	2 958	4 087	2 612	3 521	2 388	4 032	4 143	4 143	2 871
95	2 093	1 826	2 009	1 815	1 923	2 527	2 022	2 680	3 717	3 111	2 990
TOTAL LLS	19 628	24 155	26 132	27 198	26 151	30 316	27 584	30 101	36 187	30 132	28 830

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

LA PART DU NEUF DANS LE TOTAL DES AGRÈMENTS

La part du neuf reste conséquente dans le total de la production 2018. Elle représente 78 % des agréments 2018

(soit 22 522 LLS neufs) contre 80 % en 2017 (24 044 LLS neufs). Comme pour les années passées, cette répartition reste fortement impactée par les agréments parisiens qui sont réalisés en majorité en acquisition-amélioration.

Dépt	2016			2017			2018		
	Neuf	Total	% Neuf	Neuf	Total	% Neuf	Neuf	Total	% Neuf
75	2 793	7 502	37,2%	3 688	6 647	55,5%	1 798	6 118	29,4%
92	2 793	3 239	86,2%	2 879	3 204	89,9%	3 213	3 434	93,6%
93	4 798	4 949	96,9%	2 678	3 339	80,2%	2 826	2 928	96,5%
94	3 315	4 367	75,9%	2 504	2 735	91,6%	2 746	3 131	87,7%
77	4 252	4 277	99,4%	3 661	3 837	95,4%	3 055	3 707	82,4%
78	3 386	3 993	84,8%	2 791	3 116	89,6%	3 339	3 651	91,5%
91	3 961	4 143	95,6%	2 879	4 143	69,5%	2 738	2 871	95,4%
95	3 298	3 717	88,7%	2 964	3 111	95,3%	2 807	2 990	93,9%
IDF	28 596	36 187	79,0%	24 044	30 132	79,8%	22 522	28 830	78,12%

LA PART DE LA VEFA

En 2018, le nombre de logements neufs agréés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) reste élevé avec 13 189 logements, soit 46 % du total des agréments délivrés. La part de la VEFA en 2018 est identique à celle de l'année 2017.

Dépt	2016					2017					2018				
	vefa	neuf	Vefa/ neuf	total	Vefa/ total	vefa	neuf	Vefa/ neuf	Total	Vefa/ total	vefa	neuf	Vefa/ neuf	Total	Vefa/ total
75	202	2 793	7,2%	7 502	2,7%	619	3 688	16,8%	6 647	9,3%	294	1 798	16,4%	6 118	4,8%
92	1 408	2 793	50,4%	3 239	43,5%	1 752	2 879	60,9%	3 204	54,7%	2 487	3 213	77,4%	3 434	72,4%
93	2 920	4 798	60,9%	4 949	59,0%	1 820	2 678	68,0%	3 339	54,5%	1 870	2 826	66,2%	2 928	63,9%
94	1 452	3 315	43,8%	4 367	33,2%	1 488	2 504	59,4%	2 735	54,4%	1 340	2 746	48,8%	3 131	42,8%
77	2 634	4 252	61,9%	4 277	61,6%	2 284	3 661	62,4%	3 837	59,5%	2 061	3 055	67,5%	3 707	55,6%
78	2 307	3 386	68,1%	3 993	57,8%	1 786	2 791	64,0%	3 116	57,3%	1 617	3 339	48,4%	3 651	44,3%
91	2 326	3 961	58,7%	4 143	56,1%	2 356	2 879	81,8%	4 143	56,9%	1 930	2 738	70,5%	2 871	67,2%
95	1 886	3 298	57,2%	3 717	50,7%	1 809	2 964	61,0%	3 111	58,1%	1 590	2 807	56,6%	2 990	53,2%
IDF	15 135	28 596	52,9%	36 187	41,8%	13 914	24 044	57,9%	30 132	46,2%	13 189	22 522	58,6%	28 830	45,7%

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

Le prix de revient total des financements prévisionnels 2018 s'élève à près de 4,3 milliards d'euros, soit un niveau équivalent à celui atteint en 2017 (4,6 milliards d'euros). Les subventions État représentent en moyenne 4,9% du financement des opérations, tous types de logements confondus. Les autres subventions représentent 5,9 % de la structure globale du plan de financement prévisionnel. La Région est sollicitée à hauteur de 211 M€ (montants prévisionnels sur opérations agréées État mais qui n'ont pas encore donné lieu à une décision de financement par la Région). Les prêts concourent à hauteur de 75,8 % du prix de revient et la participation sur fonds propres des bailleurs représente 13,3 % du prix TTC des opérations.

En 2017, la part des fonds propres représentait 10,8 %.



Plans de financement prévisionnels des opérations parc public droit commun 2018

(hors ANRU et hors PLS agréés par l'Association Foncière Logement) (Rappel = 30 162 LLS de droit commun agréés en 2018)

LLS agréés 2018	Dépt	Subventions ÉTAT	Subventions Territoriales	Subventions PEEC	Subventions ANRU	Subventions Autres	Prêts CDC	Prêts Banques	Prêts PEEC	Prêts Autres	Fonds propres	TTC FINANCE 2018
6 677	75	90 000 000	106 226 665			17 537 719	388 196 585	8 008 653	27 522 210	5 056 397	58 825 160	701 373 389
3 204	92	25 043 929	20 767 067			8 642 660	426 295 022	20 631 092	26 045 710	21 886 823	95 310 038	644 622 341
3 339	93	19 005 698	7 806 470		474 000	2 503 996	276 840 963	5 958 787	49 688 690	36 633 492	59 441 248	458 353 343
2 735	94	17 857 953	18 202 138			6 900 796	282 437 243	19 063 401	38 276 979	39 377 236	64 032 145	486 147 890
3 837	77	10 525 800	13 232 502			3 359 000	403 559 155	6 649 960	35 549 700	5 002 361	73 369 803	551 248 281
3 116	78	20 130 767	21 779 282	480 000		607 000	334 004 265	4 496 012	64 928 886	18 282 778	82 332 332	547 041 322
4 143	91	11 373 712	15 372 917			1 338 717	317 767 895	6 480 775	37 970 965	18 101 096	77 382 798	485 788 876
3 111	95	16 232 500	8 002 481			1 981 761	234 100 276	4 046 324	28 853 000	68 736 388	62 991 587	424 944 318
30 162	IDF	210 170 359	211 389 522	480 000	474 000	42 871 649	2 663 201 403	75 335 004	308 836 140	213 076 572	573 685 110	4 299 519 760
		4,89%	4,92%	0,01%	0,01%	1,00%	61,94%	1,75%	7,18%	4,96%	13,34%	100,00%

LA PRODUCTION POUR LES DIFFÉRENTS PUBLICS

Parmi les 28 830 LLS agréés, 80 % des agréments sont à destination des ménages en logement ordinaire, ce qui représente une augmentation de l'ordre de 4 % par rapport à l'année 2017. S'agissant de la production de logements "étudiants", elle représente 7 % de la totalité des agréments 2018.

Les agréments en résidence sociale augmentent sensiblement en valeur absolue par rapport à 2017.

Le nombre de places agréées en pensions de famille/ résidence accueil reste stable.

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dépt	Logements ordinaires			Résidence sociale			Résidence d'accueil	Pension de famille (maison relais)	Autres logements foyers		Hébergement	RHVS	Total
	Ménages	Étudiants	Gens du voyage	Jeunes	Publics issus de FTM	Autres publics spécifiques	Publics maison relais ou résidence d'accueil	Publics maison relais ou résidence d'accueil	Personnes âgées	Personnes handicapées	Autres publics spécifiques	Ménages	
75	5 004	410		85	268	140	76	135					6 118
92	2 933	465					15		21				3 434
93	2 278	254	18		149				104		125		2 928
94	2 385	358			250	74		28		36			3 131
77	3 181	180		120					160			66	3 707
78	2 770	136			613	82	30	20					3 651
91	2 555					169		26	100	17	4		2 871
95	1 941	257		130	390	123			149				2 990
IDF	23 047	2 060	18	335	1 670	588	121	209	534	53	129	66	28 830
	79,94%	7,15%	0,06%	1,16%	5,79%	2,04%	0,42%	0,72%	1,85%	0,18%	0,45%	0,23%	100,00%

LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

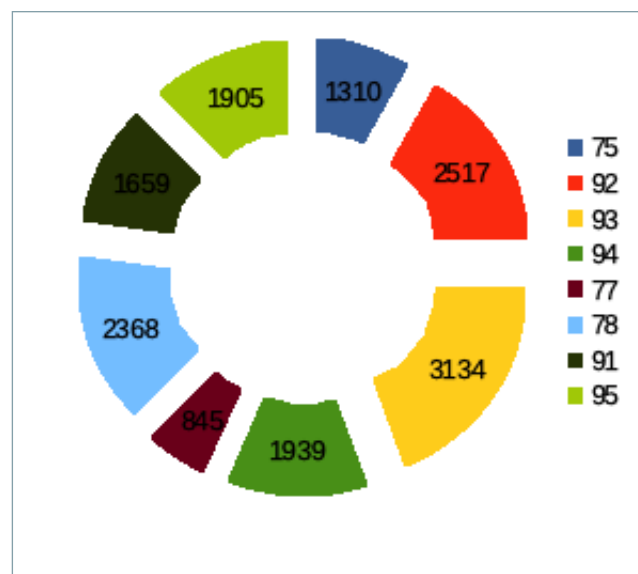
En 2018, 4 843 logements locatifs intermédiaires ont été agréés, soit une augmentation de 17,6 % par rapport à 2017. La croissance régulière de la production de logement intermédiaire permet de répondre à un besoin manifeste en zone tendue, grâce à un segment venant combler les grands écarts de loyers entre les logements locatifs sociaux et locatifs libres.

Depuis la mise en place du logement locatif intermédiaire en 2014, sa production est majoritairement développée en petite couronne (57 %). La Seine-Saint-Denis est le département francilien produisant le plus grand nombre de LLI, soit 3 083 logements agréés entre 2014 et 2018.

Nombre de Logements Locatifs Intermédiaire Part du total régional

Gestionnaire	2014	2015	2016	2017	2018	Total Résultat	
75		429	142	444	295	1 310	9%
92	52	66	681	782	794	2 375	15%
93	66	467	764	934	852	3 083	20%
94		277	634	399	629	1 939	13%
77		84	192	275	294	845	5%
78	125	458	490	491	804	2 368	15%
91	18	357	253	420	538	1 586	10%
95		576	320	372	637	1 905	12%
Total Résultat	261	2 714	3 476	4 117	4 843	15 411	

Agréments des LLI par département d'Île-de-France de 2014 à 2017



1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

FOCUS : Budget du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour l'année 2018

Le budget 2018 du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a été adopté lors du conseil d'administration du 15 décembre 2017. Les ressources du FNAP proviennent pour leur plus grande part de la contribution d'Action Logement, des cotisations versées par les bailleurs à Caisse de garantie du logement social locatif et d'une contribution de l'État. Étant donnée la diminution du niveau de certaines recettes initialement programmées, le conseil d'administration du FNAP a adopté, en fin d'année 2018, un budget rectificatif à la baisse. Pour l'Île-de-France, cette modification budgétaire s'est traduite par une réduction du montant des aides à la pierre, passant ainsi de 224 683 842 € en budget initial, à 211 629 764 € en budget rectificatif. En 2018, les objectifs donnés à l'Île-de-France sont les suivants :

PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
8 423	12 247	8 677	36 912

Construction de la programmation régionale 2018

Globalement, la répartition des enveloppes de crédits du FNAP en Île-de-France, est basée sur la prise en compte des spécificités de chaque territoire de gestion, en accentuant l'effort sur les territoires où l'accès au logement social est le plus difficile. Dans le détail, la méthode de programmation 2018 se situe dans la continuité des années précédentes, en tenant compte d'une part des enjeux de rééquilibrage territorial tels qu'ils sont portés par le SRHH, et d'autre part de la dynamique de production des années précédentes.

FOCUS : La transformation de bureaux en logements, l'exemple de l'opération au 10-12 rue de Londres à Paris

Michel Cadot, préfet de la Région d'Île-de-France, préfet de Paris, accompagné de Ian Brossat, adjoint à la Maire de Paris, en charge du logement, et de Philippe Mazenc, directeur régional et interdépartemental adjoint de l'Hébergement et du Logement, directeur de l'Unité départementale de Paris, a inauguré le 1^{er} octobre 2018 un immeuble de bureaux transformé en logements sociaux par Élogie-SIEMP, à Paris, rue de Londres dans le 9^e arrondissement. La transformation de bureaux en logements est l'un des piliers de la stratégie du Logement d'abord, impulsée par le gouvernement, et des actions conduites par la Ville de Paris pour développer l'offre de logements sociaux dans les arrondissements qui en sont les plus dépourvus, afin de favoriser la mixité sociale.



Pour Michel Cadot, ce projet « est une belle réussite qu'il faudra développer tant à Paris qu'à l'échelle de la Région ».

L'intervention de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) a été déterminante dans le succès de cette opération : son acquisition et son portage de l'ensemble immobilier, acquis en 2013 pour le compte de la Ville, a permis d'en confier une partie à Élogie-SIEMP pour la réalisation de 12 logements PLAI, 18 logements PLUS et 7 logements PLS, dans le cadre d'un bail emphytéotique, et de conserver l'autre pour la réalisation d'espaces tertiaires de grand standing.

Le programme de logements sociaux de la rue de Londres constitue un exemple à plusieurs titres :

- Il résulte de la transformation de bureaux en logements, dans un contexte parisien où le foncier est particulièrement rare. Ce mode de production de logements neufs doit être encouragé, conformément aux engagements qui figurent dans la convention de délégation des aides à la pierre qui lie l'État et la Ville de Paris jusqu'en 2022.
- Il comprend une part de logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) particulièrement importante : 30 des 37 logements. Ce résultat a été rendu possible par la participation financière de tous les acteurs concernés : État, Caisse des dépôts, Ville, Région, Action logement.
- Ce programme démontre par ailleurs qu'il est possible, en s'appuyant sur les ressources permises par la législation - en l'occurrence la dérogation aux règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) autorisée pour la surélévation, pour la création d'habitations répondant à un objectif de mixité sociale - de continuer à créer des logements neufs, même dans un contexte d'extrême tension sur le foncier.

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

FOCUS : Les conventions d'utilité sociale (CUS) en Seine-Saint-Denis

Les conventions d'utilité sociale (CUS) sont les outils privilégiés de contractualisation entre l'État et les bailleurs sociaux. Elles définissent, pour chaque organisme, leur projet d'entreprise en particulier sur les aspects patrimoniaux ; elles précisent également la déclinaison des politiques nationales et locales en matière de logement sur leur territoire d'intervention.

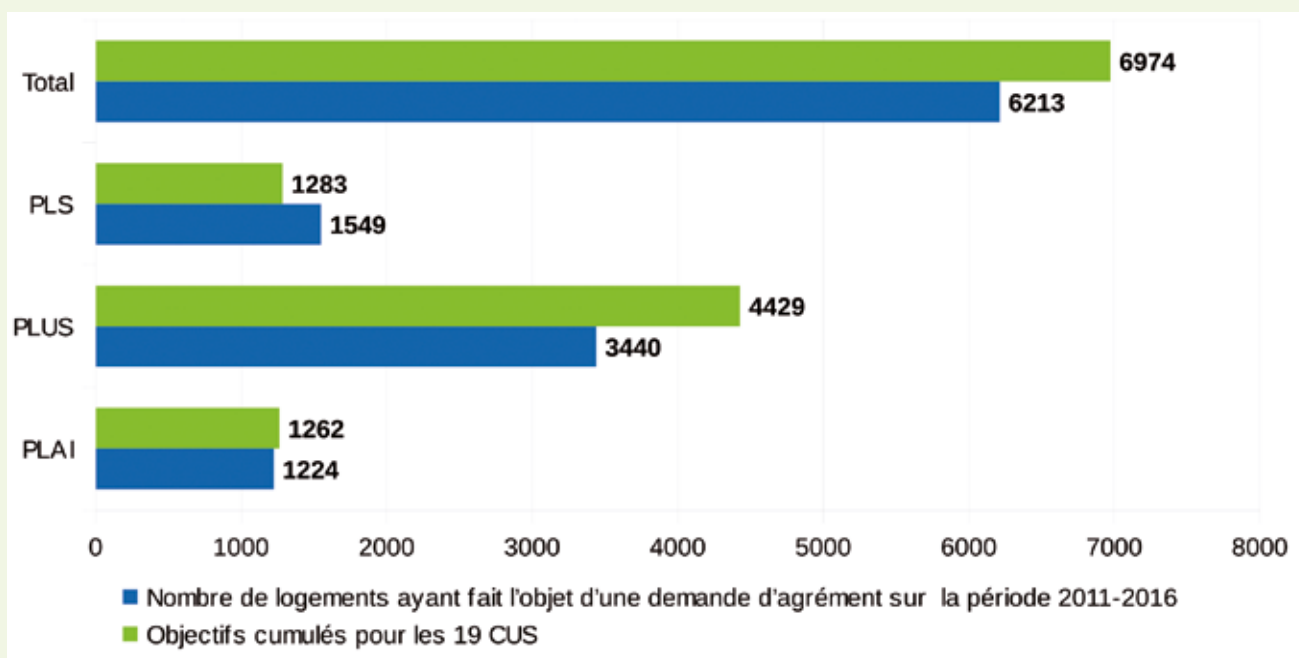
La génération actuelle des CUS porte, en raison de leur prolongation, sur la période 2011-2018. En prévision de l'arrivée de la nouvelle génération de CUS, la DRIHL Seine-Saint-Denis, a rédigé, pour chacun des 19 bailleurs dont le siège est implanté en Seine-Saint-Denis, une étude sur la tenue des objectifs des CUS sur la période 2011-2016.

■ Une nouvelle offre de logements sociaux à mieux adapter aux capacités financières des ménages

Avec 6 213 logements ayant fait l'objet d'une demande d'agrément au terme de la période 2011-2016, l'objectif de production de 6 974 logements fixé pour les 19 bailleurs séquano-dyonisiens est presque atteint. Un tiers de cette offre nouvelle est développé dans le cadre des opérations ANRU.

Toutefois, la répartition de cette offre de logement par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) fait apparaître des décalages parfois significatifs avec les objectifs fixés dans les CUS. Ainsi, le nombre de logements PLS agréés sur la période 2011-2016 est sensiblement supérieur aux objectifs fixés (1 549 logements agréés pour un objectif de 1 283) quand la production de logements PLUS est, à l'inverse, bien en deçà des attendus : elle représente ainsi 3 340 logements ayant fait l'objet d'une demande d'agrément contre 4 429 escomptés.

Atteinte des objectifs fixés par les CUS en matière de construction sur la période 2011-2016
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



...

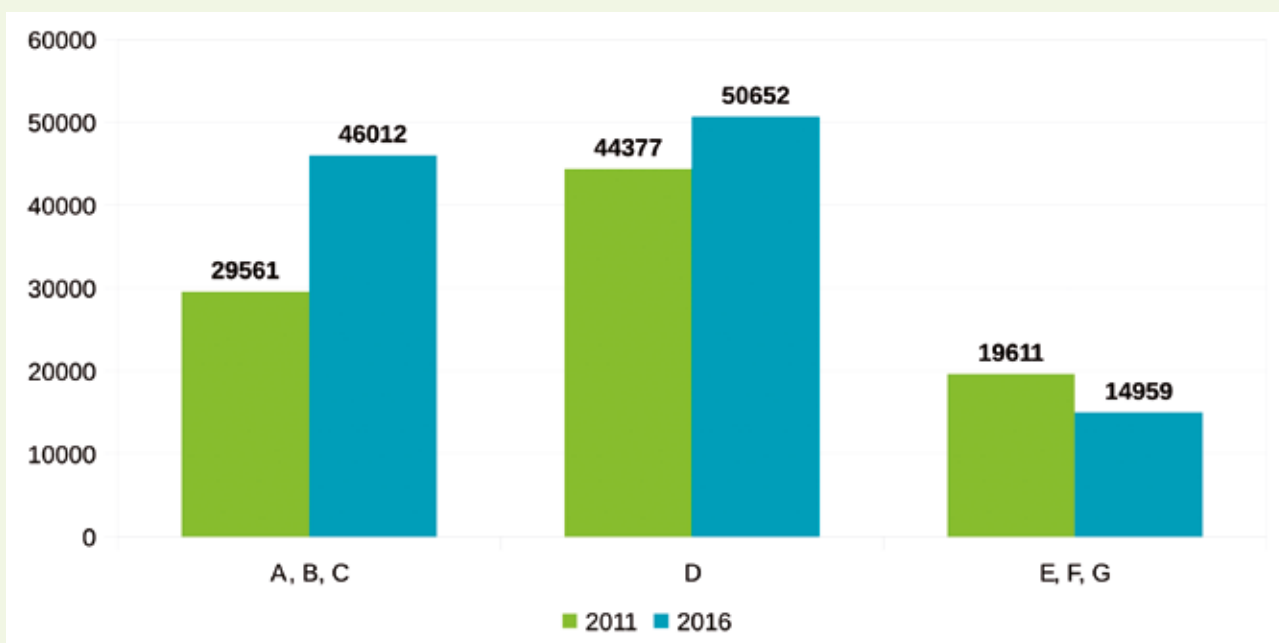
1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

• • •

■ Des efforts à poursuivre en matière de réhabilitation énergétique du parc social

Les conventions d'utilité sociale fixent, pour chaque bailleur, des objectifs en matière de réhabilitation du parc existant le plus énergivore : celui dont l'étiquette énergétique est référencée E, F ou G (consommation supérieure à 230 kWhEP/m²/an). L'objectif est d'atteindre un niveau de performance énergétique de classe C au minimum. En 2011, le patrimoine énergivore représentait 19 % du patrimoine avec 19 611 logements. En 2016, il n'en représente plus que 13 % avec 14 959 logements. Notons qu'une partie de ce patrimoine ne peut pas être réhabilité en classe supérieure ou égale à C pour des raisons techniques (patrimoine mal configuré, mode de chauffage électrique, patrimoine classé, etc.). Le patrimoine classé A, B, C représente quant à lui 41 % du parc social en 2016 contre 29 % en 2011.

Atteinte des objectifs fixés par les CUS en matière de réhabilitation de leur parc énergétique sur la période 2011-2016 - DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

FOCUS : Actions menées par les bailleurs sociaux à Paris en 2017 au titre de l'abattement de 30 % de la TFPB dans les QPV

Les organismes de logement social bénéficient pour leurs logements sociaux financés avec une aide de l'État et situés en quartiers Politiques de la Ville (QPV) d'un abattement de 30 % de leur Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) - la perte fiscale pour les collectivités étant compensée par l'État à hauteur de 40 %. En contrepartie, les bailleurs sociaux doivent justifier de la mise en œuvre des programmes d'actions supplémentaires ou renforcées pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires et la qualité de vie dans les QPV.

En application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, **une convention globale d'utilisation de l'abattement TFPB** a été signée le 29 novembre 2016 par l'ensemble des partenaires (Ville, État, bailleurs) et annexée au contrat de ville parisien pour la période 2015-2020. La Ville de Paris, les 15 bailleurs présents en QPV et les services de l'État (DRIHL Paris, Délégués du préfet pour les réunions d'arrondissements) sont partenaires de la convention et associés à sa mise en œuvre (programmation, suivi et bilan).

À Paris, le patrimoine éligible à cet abattement concerne environ 37 000 logements sociaux répartis sur 8 arrondissements (10e, 11e, 13e, 14e, 17e, 18e, 19e et 20e). **En 2017, le montant de l'abattement de 30% de TFPB représente 4,8 M€**, réparti en :

- une **enveloppe « parisienne »** (2,1 M€), composée de projets et d'actions ayant un caractère structurant, transversal et qui peuvent s'inscrire sur le temps long ;
- une **enveloppe « locale »** (2,7 M€) partagée entre les 8 territoires selon le nombre de logements sociaux présents.

L'**enveloppe parisienne** concerne des actions du type : Mise à disposition de locaux associatifs avec loyers minorés/ Dispositifs de tranquillité résidentielle / Renforcement de la présence de personnel de proximité (par rapport au patrimoine hors QPV)/ Formation et soutien du personnel de proximité / Budget participatif des bailleurs.

À ce titre en 2017, près d'1 M€ ont été utilisés au titre du Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance (GPIS), dont la mission consiste, en partenariat avec les services de Police et de la Justice, à agir prioritairement dans les sites où les indicateurs révèlent un constat d'insécurité, via :

- des rondes aléatoires / ciblées pour s'assurer du maintien de la tranquillité et de la qualité du cadre de vie ;
- un service d'intervention sur simple appel des locataires en cas de troubles, nuisances, regroupements ou occupations illégales des espaces communs.

L'**enveloppe locale** est calculée en fonction du nombre de logements sociaux à l'échelle de chaque territoire du contrat de ville. Cette enveloppe locale est centrée sur les dépenses liées à des travaux d'amélioration du cadre de vie, de renforcement d'entretien des parties communes des résidences, ou de soutien à des projets favorisant la qualité de vie dans les quartiers.

Elle concerne des actions du type : Financement de petits travaux d'amélioration de la qualité de service (résidentialisation, éclairage, tri sélectif, parties communes)/ Soutien de projets favorisant le lien social et l'amélioration du cadre de vie (jardins partagés, accompagnement de personnes en situation de fragilité ou d'isolement, accueil de nouveaux locataires).

À ce titre en 2017, près de 880 000 € ont été utilisés pour des actions favorisant le vivre ensemble, dont des soutiens à projets favorisant :

- l'appropriation des espaces communs (compréhension des transformations urbaines, signalétique, espaces verts, jardins partagés, jardinières) ;
- le développement durable (réduction des dépenses énergétiques, ressourcerie, réparation de vélos, couture) ;
- le vivre-ensemble (sensibilisation aux discriminations, à la propreté, aux incivilités ; fêtes de quartier, liens intergénérationnels) ;
- la culture (création, théâtre, fresque, ateliers d'art-thérapie, lecture parents-enfants).

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

► La loi SRU

L'ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE : LA LOI ÉLAN

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Élan, a créé trois nouvelles dispositions dans le domaine de l'application de la loi SRU :

1/article 130

► met en place l'expérimentation du transfert des obligations de l'article L 302-5 du CCH à l'EPCI de rattachement selon trois conditions. L'EPCI doit être compétent en matière de PLU, couvert par un PLH et un contrat intercommunal de mixité sociale doit avoir été conclu avec le représentant de l'État dans le département. L'Île-de-France n'est pas concernée.

► introduit des mesures intervenant dans le décompte de logements SRU : allongement à 10 ans (contre 5 ans actuellement) de la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus continuent à être comptabilisés ; les logements sociaux PSLA, sont décomptés à compter de la signature du contrat de location-accession et pendant les cinq années suivant la levée d'option ; les baux réels solidaires sont décomptés dès le 1^{er} janvier 2019.

2/article 131

► relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France situées en dehors de l'unité urbaine de Paris sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi. Ce sont 37 communes qui ne seront plus soumises SRU du fait de la révision du seuil de population, à la date de la publication de la loi Élan :

Seine-et-Marne : Boissy-le-Chatel, Chauconin-Neufmonthiers, Faremoutiers, Guérard, Juilly, Longperrier, Maincy, Mareuil-les-Meaux, Monthyon, Moussy-le-Neuf, Pommeuse, Pontcarré, Réau, Saacy-sur-Marne, Saint-Augustin, Saint-Soupplets, Seine-Port, Varredes.

Yvelines : Ablis, Auffargis, Bonnelles, Bouafle, Bullion, Cernay-la-ville, Guerville, Morainvilliers, Sonchamps

Essonne : Cheptainville, Méréville, Pussay, Saclas, Tigery

Val-d'Oise : Attainville, Fontenay-en-Parisis, Puiseux-en-France, Saint-Witz, Vémars.

3/article 132

► autorise les communes nouvellement soumises depuis le 1^{er} janvier 2015 aux obligations de la loi SRU, de disposer de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le taux de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux.

ÉVOLUTION DE LA LISTE DES COMMUNES CARENCÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

► 6 communes carencées ne seront plus soumises à l'application de la loi SRU du fait des dispositions de l'article 131 de la loi Élan : Chauconin-Neufmonthiers (77), Seine-Port (77), Varredes (77), Méréville (91), Puiseux-en-France (95), Saint-Witz (95) ;

► 7 communes voient leur état de carence levé car elles ont rempli les objectifs du triennal 2017-2019 de façon anticipée et ont signé, pour certaines, un contrat de mixité sociale : Collégien (77), Lagny-sur-Marne (77), Roissy-en-Brie (77), Saint-Thibault-des-Vignes (77), Chambourcy (78), Asnières-sur-Seine (92), la Frette-sur-Seine (95).

► 1 nouvelle commune est carencée : Saint-Mandé (94).

Au 31 décembre 2018, l'Île-de-France compte 66 communes carencées.



1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

**Tableau récapitulatif des communes carencées
au titre du bilan triennal 2014-2016 actualisé au 31 décembre 2018**

Dépt	Commune	Taux de majoration
77	Boississe-le-Roi	0%
77	Conches-sur-Gondoire	200%
77	Emerainville	100%
77	Ferrières-en-Brie	0%
77	Lésigny	300%
77	Pontault-Combault	0%
77	Villeparisis	200%
78	Bailly	0%
78	Chatou	0%
78	Chevreuse	100%
78	La Celle-Saint-Cloud	0%
78	Le Chesnay	200%
78	Les Clayes-sous-Bois	0%
78	Flins-sur-Seine	0%
78	Fourqueux	100%
78	Jouars-Pontchartrain	0%
78	Jouy-en-Josas	0%
78	Maisons-Laffitte	100%
78	Marly-le-Roi	300%
78	Montesson	0%
78	Neauphle-le-chateau	200%
78	Le Pecq	0%
78	Rocquencourt	0%
78	Saint-Remy-les-Chevreuses	300%
78	Versailles	100%
91	Gometz-Le-Chatel	100%
91	Leuville-sur-orge	300%
91	Morangis	100%
91	Morigny-Champigny	0%
91	La Norville	100%
91	Nozay	0%
91	Le Plessis-Pâté	100%
91	Saint-Germain-lès-Corbeil	0%
91	Savigny-sur-orge	50%
91	Soisy-sur-Seine	0%
91	Villejust	0%
91	Villemoisson-sur-Orge	0%
91	Yerres	100%
92	Bois-Colombes	150%
92	Boulogne-Billancourt	100%
92	Courbevoie	10%
92	La Garenne-Colomes	150%
92	Levallois-Perret	60%
92	Neuilly-sur-Seine	170%
92	Saint-Cloud	170%
92	Ville d'Avray	40%
93	Neuilly-Plaisance	100%
93	Le Raincy	200%
94	Marolles-en-Brie	0%
94	Noiseau	200%
94	Ormesson-sur-Marne	200%
94	Périgny-sur-Yerres	200%
94	Le Perreux-sur-Marne	150%
94	Le Plessis-Tréville	100%
94	Saint-Maur-des-Fossés	300%
94	Saint-Mandé	25%
95	Auvers-sur-Oise	300%
95	Butry-sur-Oise	300%
95	Champagne-sur-Oise	300%
95	Deuil-La-Barre	0%
95	Ezanville	0%
95	Le Plessis-Bouchard	300%
95	Montlignon	200%
95	Saint-Leu-La-Forêt	200%
95	Saint-Prix	100%
95	Taverny	200%

LE FONDS D'AMÉNAGEMENT URBAIN (FAU)

En 2018, 3 opérations ont fait l'objet d'un paiement du solde du Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) : Champigny-sur-Marne, Igny et Saint-Quentin-en-Yvelines, pour une enveloppe de près de 310 000 euros.

Une campagne de vérification auprès des collectivités, concernant des opérations qui n'avaient jamais fait l'objet d'un seul versement du FAU depuis au moins quatre ans à compter de la notification de la décision attributive de subvention, a été réalisée au cours du 1^{er} semestre. Sur 10 communes vérifiées, huit projets ont fait l'objet d'une annulation de subvention après n'avoir constaté aucun commencement d'exécution, soit un montant de 1 568 472 €. Cette vérification a permis à 2 communes de demander les soldes de leur subvention.

Arrêtés restant à solder

Désormais, il ne reste plus à solder que des arrêtés ayant déjà fait l'objet d'un premier acompte pour le versement de la subvention attribuée.

Année 2005

Arrêté 2007-800 du 29/05/2007 : 1 135 euros
(78 - Fourqueux)

Arrêté 2007-793 du 29/05/2007 : 22 455,50 euros
(92 - Fontenay-aux-Roses)

Année 2006

Arrêté 2007-817 du 29/05/2007 : 45 283,61 euros
(91- Brétigny-sur-Orge)

Arrêté 2007-793 du 29/05/2007 : 71 000 euros
(92 - Fontenay-aux-Roses)

Arrêté 2007-799 du 29/05/2007 : 130 457 euros
(92 - Saint-Cloud)

Arrêté 2006-1980 du 14/12/2006 : 140 280 euros
(94 - Ivry-sur-Seine)

Année 2007

Arrêté 2008-757 du 29/04/2008 : 1 500 euros
(78 - Villiers-saint-Frédéric)

Arrêté 2008-769 du 29/04/2008 : 35 000 euros
(92 - Brétigny-sur-Orge)

Arrêté 2008-770 du 29/04/2008 : 240 000 euros
(92 - Gennevilliers)

Arrêté 2008-768 du 29/04/2008 : 30 000 euros
(92 - CA Grand Paris Seine Ouest)

Arrêté 2008-775 du 29/04/2008 : 11 067,90 euros
(91- Neuilly-sur-Marne)

Arrêté 2008-786 du 29/04/2008 : 7 650 euros
(95 - CA Val-et-Forêt)

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Année 2008

Arrêté 2010-305 du 24/03/2010 : 168 000 euros
(78 - CA Versailles Grand Parc)
Arrêté 2010-306 du 24/03/2010 : 115 555 euros
(78 - CC Versailles Grand Parc)
Arrêté 2010-307 du 24/03/2010 : 23 500 euros
(91 - Boussy-saint-Antoine)
Arrêté 2010-308 du 24/03/2010 : 999,60 euros
(91 - Chilly- Mazarin)
Arrêté 2010-314 du 24/03/2010 : 718,40 euros
(92 - Boulogne Billancourt)
Arrêté 2010-272 du 19/03/2010 : 70 000 euros
(92 - Clichy-la-Garenne)
Arrêté 2010-317 du 24/03/2010 : 96 500 euros
(92 - CA Grand Paris Seine Ouest)
Arrêté 2010-277 du 22/03/2010 : 58 515 euros
(94 - Ivry-sur-Seine)
Arrêté 2010-575-5 du 17/06/2010 : 31 000 euros
(95 - Villiers-le-Bel)

Année 2009

Arrêté 2010-575-11 du 17/06/2010 : 23 024 euros
(95 - CA de la Vallée de Montmorency)
Arrêté 2010-189 du 17/03/2010 : 20 316 euros
(78 - Fourqueux)
Arrêté 2010-229 du 18/03/2010 : 42 400 euros
(78 - CA Mantes en Yvelines)
Arrêté 2010-200 du 17/03/2010 : 7 850 euros
(91 - Longpont-sur-Orge)
Arrêté 2010-211 du 17/03/2010 : 51 000 euros
(92 - CA Grand Paris Seine Ouest)
Arrêté 2010-212 du 17/03/2010 : 26 621 euros
(93 - Bobigny)
Arrêté 2010-2013 du 17/03/2010 : 15 000 euros
(93 - Coubrais)
Arrêté 2010-216 du 18/03/2010 : 4 420 euros
(93 - Neuilly-sur-Marne)

Année 2010

Arrêté 2011-307 du 01/04/2011 : 4 188 euros
(91 - Longpont-sur-Orge)
Arrêté 2011-316 du 01/04/2011 : 54 750 euros
(92 - Clichy-la-Garenne)
Arrêté 2011-353 du 01/04/2011 : 223 577 euros
(94 - Ivry-sur-Seine)
Arrêté 2011-325 du 01/04/2011 : 45 000 euros
(94 - Le Kremlin Bicêtre)
Arrêté 2011-332 du 01/04/2011 : 35 036,60 euros
(95 - CA Vallée de Montmorency)

Année 2011

Arrêté 2012-135-6 du 14/05/2012 : 17 680 euros
(77 - CA Melun Val-de-Seine)
Arrêté 2012-135-17 du 14/05/2012 : 79 200 euros
(78 - CA2RS)

Arrêté 2012-135-26 du 14/05/2012 : 34 601,06 euros
(91- Longpont-sur-Orge)
Arrêté 2012-135-30 du 14/05/2012 : 52 000 euros
(91- CA Seine Essonne)
Arrêté 2012-135-33 du 14/05/2012 : 70 000 euros
(92 – Asnières-sur-Seine)
Arrêté 2012-135-36 du 14/05/2012 : 40 950 euros
(92- CA Les Hauts-de-Bievre)
Arrêté 2012-135-41 du 14/05/2012 : 38 500 euros
(93 - Montreuil)
Arrêté 2012-135-52 du 14/05/2012 : 17 700 euros
(94 - CC Plateau Briard)
Arrêté 2012-135-59 du 14/05/2012 : 608 320 euros
(95 - CA Cergy Pontoise)
Arrêté 2012-135-58 du 14/05/2012 : 54 125 euros
(95 - CA Val Forêt)

Année 2012

Arrêté 2013-12-59 du 18/11/2013 : 14 059 euros
(95 - CA Val Forêt)
Arrêté 2013-12-10 du 18/11/2013 : 3 902 euros
(78 - CA Melun Val-de-Seine)
Arrêté 2013-12 du 12/11/2013 : 38 208 euros
(78 - Chatou)
Arrêté 2013-12-17 du 18/11/2013 : 289 514 euros
(78 - CA2RS)
Arrêté 2013-12-18 du 18/11/2013 : 381 042 euros
(78 - CA Mantes-en-Yvelines)
Arrêté 2013-12-21 du 18/11/2013 : 198 499 euros
(78 - CA Versailles Grand Parc)
Arrêté 2013-12-27 du 18/11/2013 : 22 536 euros
(91 - Soisy-sur-Seine)
Arrêté 2013-12-34 du 18/11/2013 : 70 000 euros
(92 - Asnières-sur-Seine)

Montants restant à solder par département

77	2	21 582,00 euros
78	11	943 401,00 euros
91	10	533 248,60 euros
92	13	982 112,00 euros
93	5	95 608,90 euros
94	6	635 383,53 euros
95	8	915 564,00 euros

Au total, reste à verser : 4 126 900 euros

Il s'agit de déterminer les modalités de gestion des arrêtés restant à solder.

Il est possible d'adresser aux collectivités concernées un courrier par voie postale expliquant comment doit être adressée la demande de versement (justificatifs, adresse) et sous quel délai.

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

FOCUS : Loi SRU - Bilan relatif aux arrêtés de carence dans les Hauts-de-Seine

Par arrêtés du 8 décembre 2017, le préfet des Hauts-de-Seine a prononcé la carence de 9 communes du département au titre de la période triennale 2014-2016, pour la non atteinte des objectifs qui leur ont été assignés. Il s'agit des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud et Ville-d'Avray.

Pour ces neuf communes, l'arrêté de carence implique :

- l'application d'une majoration sur le montant du prélèvement ;
 - l'application de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, qui prévoit que toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher présente un minimum de 30 % de logements sociaux familiaux financés en PLAI ou en PLUS ;
 - la reprise de l'exercice du droit de préemption urbain ;
 - le gestion des droits de réservation communaux par l'État ;
- pour certains secteurs de la commune d'Asnières-sur-Seine, la reprise de l'instruction des autorisations droit du sol.

La DRIHL Hauts-de-Seine s'est dotée d'un certain nombre d'outils et de process pour appliquer l'ensemble des dispositions relatives à la carence prévues par la loi. Cette application systématique des textes a permis d'accélérer très fortement la production de logements sociaux sur les communes carencées en 2018, accélération qui s'est traduite dès 2018 par la sortie de la carence de la ville d'Asnières-sur-Seine, suivie début 2019 par la sortie de carence de la commune de Courbevoie, démontrant que l'appropriation des outils par les communes carencées, et un travail collaboratif fin entre collectivité et services de l'État, pouvait se traduire de manière concrète sur les politiques en faveur de la mixité sociale.

■ Application de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme

Dans les Hauts-de-Seine, 42 permis de construire ont été soumis à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme en 2018. L'État local s'est organisé pour examiner chacun de ces permis au cas par cas, et vérifier la bonne application par le pétitionnaire de la règle de mixité.

Parmi ces 42 opérations, 18 ont fait l'objet d'une demande de dérogation par le maire. Ces demandes ont été examinées par le préfet au regard de l'environnement immédiat du projet, et de la possible mutualisation des objectifs de production de logements sociaux entre plusieurs opérations. Cette approche souple a permis de garantir au niveau local la production légale de logement social, tout en laissant une marge de manœuvre opérationnelle aux opérateurs pour faciliter la sortie des opérations. Elle se justifie en particulier sur les secteurs de ZAC ou de grands projets d'aménagement.

Par ailleurs, 10 retraits de permis de construire ont été demandés par le préfet au titre du contrôle de légalité, et 4 de ces demandes de retrait ont abouti à une procédure contentieuse. Ces permis ne proposaient aucuns logements sociaux.

L'application stricte du contrôle de légalité sur ces permis et la communication qui en a été faite auprès des communes concernées a permis de mettre en place un suivi fin de la programmation à venir de ces communes. Les difficultés éventuelles ont pu être identifiées en amont, et des solutions ont été cherchées au cas par cas.

■ Reprise du droit de préemption urbain

Le préfet des Hauts-de-Seine a repris l'exercice du droit de préemption urbain pour les 9 communes carencées du département. À l'échelle des services, cette disposition se traduit par la réception et l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) au format papier. Le préfet s'est engagé à répondre aux notaires dans un délai de trois semaines à compter de la date de réception des DIA par les services de la DRIHL Hauts-de-Seine.

En 2018, environ 9 500 DIA ont été instruites par les services de la DRIHL Hauts-de-Seine. 87 ont fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle, et 5 ont abouti à une préemption en vue de la production de logements locatifs sociaux.

L'exercice de cette mission à cette nouvelle échelle (9 communes carencées au lieu d'une seule) a nécessité une réorganisation du service, à effectifs constants. Les outils ont été optimisés pour automatiser une partie de la procédure d'instruction. Après un an, le bilan est positif, avec un respect des délais de réponse sur lesquels le préfet s'était engagé, et la réussite de plusieurs préemptions.

• • •

1-2 ACCROÎTRE LA PART DE LOGEMENTS FINANCIÈREMENT ACCESSIBLES DANS LA PRODUCTION NEUVE, NOTAMMENT PAR UNE PRODUCTION SOUTENUE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

• • •

Il est néanmoins à noter que la préemption n'est possible qu'avec une mobilisation conjointe de l'État et de la commune. En général, au vu des prix du foncier sur le département, une subvention importante est nécessaire pour permettre au bailleur social d'équilibrer son projet. En outre, les projets sont facilités lorsqu'un échange est possible entre le bailleur et les services de l'urbanisme de la commune pour optimiser les surfaces constructibles. En pratique, les projets se font en étroite collaboration, et la commune est associée à tous les stades de la préemption (visite du bien, choix du bailleur social délégataire, définition de la programmation et du plan de financement).

■ Transfert de gestion du contingent communal

Le transfert des droits de réservation communaux est effectif depuis le 1^{er} mars 2018. Depuis cette date, toutes les vacances sur les contingents communaux des communes carencées sont déclarées à l'État, au fil de l'eau, par les bailleurs sociaux. Dans ce cadre, 190 logements familiaux ont ainsi été déclarés vacants sur la période du 1^{er} mars au 12 octobre 2018, ainsi que 10 logements étudiants.

Selon les principes qu'elle a présentés aux 9 communes carencées, la DRIHL Hauts-de-Seine a vocation à réaliser des positionnements sur les contingents communaux en tenant compte :

- des besoins des ménages prioritaires résidant ou demandant la commune et des attributions réalisées en faveur de ces ménages sur le contingent communal les années antérieures ;
- des projets de relogement existant ou à venir sur la commune ;
- des objectifs de mixité sociale à l'échelle intercommunale.

Une répartition du flux des vacances a ainsi été actée selon la situation de chaque commune. Sur les vacances qu'elle conserve, la DRIHL positionne des ménages prioritaires résidant sur la commune, dès lors que le logement qui se libère est adapté à leur profil. À titre d'exception, elle positionne des ménages prioritaires ne vivant pas sur la commune mais souhaitant y résider. Les communes sont consultées sur les positionnements effectués par la DRIHL et elles peuvent faire des contre-propositions motivées de ménages prioritaires ou concernés par une opération de relogement.

Depuis le 1^{er} mars 2018, la DRIHL a traité 120 logements vacants sur les 190 déclarés par les bailleurs sociaux. Les ménages positionnés étaient à 76 % des publics DALO et à 24 % des ménages PDALPD.

Sur les logements vacants qui leur sont adressés par la DRIHL, les communes peuvent positionner les ménages qu'elles souhaitent, afin de tenir compte des besoins des autres demandeurs. Depuis le 1^{er} mars 2018, les communes ont traité 70 logements vacants sur les 190 déclarés par les bailleurs sociaux. Il est à noter que 15 ménages positionnés par les communes avaient un statut prioritaire.

■ Analyse et retour critique de la carence dans les Hauts-de-Seine

La mise en œuvre de l'ensemble de ces dispositifs, dont certains étaient nouveaux en 2017, a nécessité de revoir les méthodes de travail au niveau des services de l'État, à effectifs constants. En particulier, une charge de travail importante a été ajoutée relativement à l'instruction des DIA et à la gestion du contingent de logement des communes. La gestion du contentieux lié aux autorisations d'urbanisme ne respectant pas les règles de mixité a également dû être prise en charge par l'UDHL.

Ces outils ont cependant donné un cadre de travail privilégié et quotidien entre les villes carencées et les services de l'État, ce qui a permis un partage plus grand des enjeux locaux et l'intégration plus en amont des exigences de mixité sociale sur les projets.

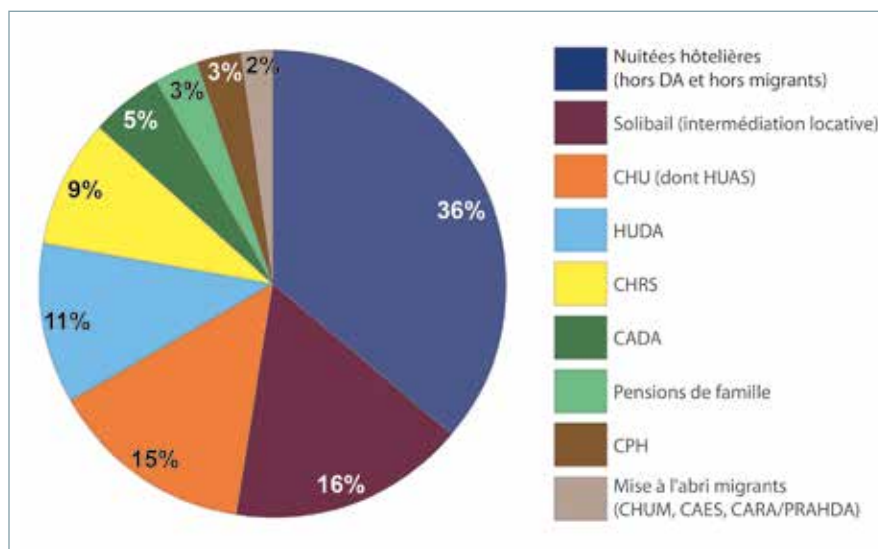
L'efficacité de ce partenariat se traduit concrètement dans les résultats de ces communes, avec un doublement de la production de logements sociaux sur les communes carencées des Hauts-de-Seine entre 2017 et 2018 (1315 en 2018, dont 78 % en PLAI/PLUS, contre 740 en 2017, dont 62 % en PLAI/PLUS), et l'augmentation des attributions de logements en faveur des ménages prioritaires.

1.3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

Les capacités d'hébergement

110 000 PERSONNES HÉBERGÉES CHAQUE JOUR
(FINANCEMENT ÉTAT)

Le dispositif d'hébergement et d'insertion en Île-de-France au 31 décembre 2018



hivernales, captation de logements d'intermédiation locative, création de places en pension de famille, ouverture de près de 12 000 places pour l'accueil de migrants depuis 2015, appels à projets de créations de places de centres provisoires d'hébergement (CPH) et centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA),...).

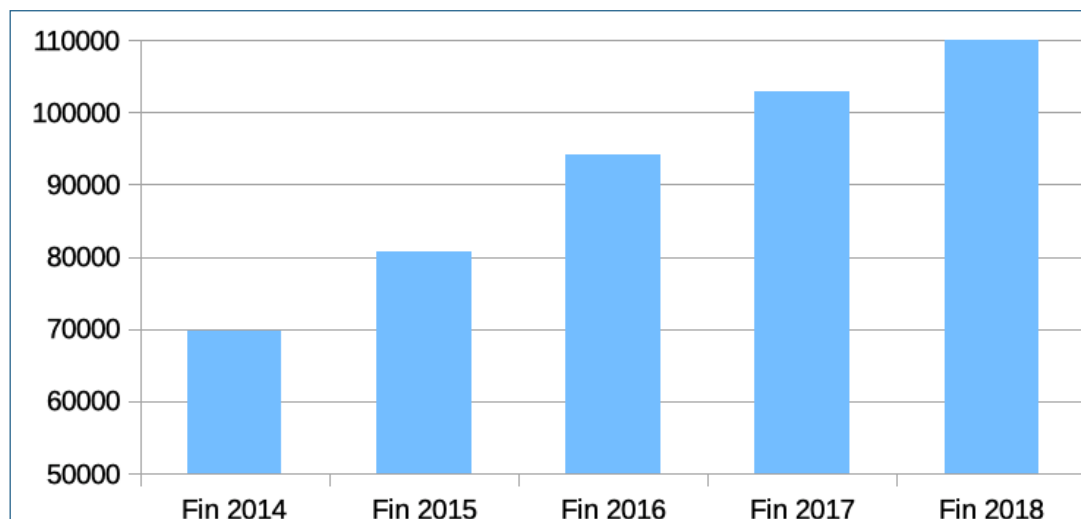
L'effort de l'État s'accompagne d'un travail visant à restructurer l'offre d'hébergement pour l'adapter aux besoins des personnes accueillies et pour sortir d'une logique de l'urgence. L'État conduit ainsi, via l'ANAH, un programme d'humanisation des centres d'hébergement. Le budget consacré à l'hébergement généraliste (hors hébergement des demandeurs d'asile et des réfugiés) a en parallèle très fortement augmenté ces dernières années. Depuis 2006, il a plus que triplé, pour atteindre près de 947 M€ en 2018.

Chaque jour, l'État héberge en Île-de-France plus de 100 000 personnes grâce à un parc qui croît chaque année et comprend au 31 décembre 2018, 110 000 places soit une augmentation de 7 % par rapport à l'année dernière.

L'État soutient en 2018 près de 300 opérateurs associatifs dans la région pour la mise en œuvre des politiques de veille sociale et d'hébergement et mène une politique de contractualisation afin de rendre plus efficaces les relations entre l'État et les associations. L'augmentation très rapide des besoins a conduit ces dernières années à l'ouverture de nouvelles places (pérennisation de places

Ces chiffres traduisent l'engagement de l'État pour développer le parc d'hébergement et pour mieux répondre aux besoins qui s'expriment. Mais ils ne sauraient toutefois minimiser les difficultés rencontrées par les personnes à la rue pour accéder à un hébergement et à un logement. Au-delà des besoins exprimés aux différents 115 non pourvus par manque de place, persiste un phénomène de non-recours. Les travaux que conduit l'OFPRUH sur le sujet depuis 2016 devront permettre d'améliorer la connaissance de ce phénomène.

Évolution des capacités d'hébergement en Île-de-France entre 2014 et 2018



1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

FOCUS : Deux nouveaux centres d'hébergement dans le Val-de-Marne

Le Val-de-Marne poursuit la modernisation de ses structures d'hébergement. L'année 2018 a notamment vu l'inauguration de la Ferme des Marais et du centre d'hébergement d'urgence de Limeil-Brevannes. Ces deux réalisations s'inscrivent pleinement dans le dispositif d'accueil d'hébergement du Val-de-Marne qui compte à ce jour 1 900 places pérennes et mobilise également quotidiennement 3 600 nuitées d'hôtel.

Inauguration du centre d'hébergement d'urgence La Ferme des Marais AUVM - Orly



Le 9 mars 2018 a eu lieu l'inauguration de La Ferme des Marais, un centre d'hébergement d'urgence situé au cœur de la vieille ville d'Orly sur le site réhabilité d'une ferme désaffectée. La rénovation des lieux a permis la création de 34 appartements dédiés à l'hébergement d'urgence, soit un total de 120 places. Elles se substituent à des places gérées auparavant dans le diffus. Ce regroupement générera des économies d'échelle.

Le site comprend également une crèche de 30 berceaux, une salle d'exposition et une serre-potager. Ces différents espaces vont contribuer à ouvrir le site sur la cité et ainsi lui permettre de devenir aussi un lieu d'échanges et de rencontres.

Avec 90 salariés, l'association Aide urgente Val-de-Marne (AUVM) est une des associations d'insertion par le logement les plus importantes du département. 1 245 personnes sont prises en charge chaque jour par l'AUVM dont 500 pour l'État au titre de l'hébergement d'urgence ou d'insertion.

Le coût total de la rénovation s'élève à 7 820 000 €. Une large politique de partenariat a permis de mobiliser 3 533 000€ de subventions qui se répartissent ainsi :

Région Île-de-France : 1 074 575€

FEDER : 211 100€

Conseil départemental : 475 000€

État : 612 000€

CAF : 578 000€

Le projet a également bénéficié de l'appui de nombreuses fondations et mécènes privés.

S'inscrivant pleinement dans les objectifs du « Logement d'abord », ce projet d'envergure a abouti - grâce à la fédération de tous les acteurs - à une réalisation architecturale de qualité et non stigmatisante pour un public précaire et en difficulté.

Ce projet est exemplaire de par son inscription dans la cité.

...

1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

• • •

Inauguration du centre d'hébergement d'urgence de Limeil-Brevannes

Le 16 mai 2018 a eu lieu l'inauguration du centre d'hébergement de Limeil-Brevannes, épilogue d'une histoire mouvementée de plus de 10 ans et d'une mobilisation importante de nombreux acteurs du département. Le projet « un toit, un avenir » initié par le secours catholique et l'évêché repose sur l'idée de départ que l'absence de logement est un frein à la reconstruction des personnes démunies, en particulier les familles.

Le centre d'hébergement est installé sur un terrain appartenant au diocèse de Créteil au 51 avenue Alsace Lorraine à Limeil-Brevannes qui accueillait auparavant des activités de scoutisme.

Le diocèse de Créteil a signé un bail à construction avec la coopérative « Habitats Solidaires » qui a pris en charge la construction du bâtiment. Un soin particulier a été apporté à l'intégration du bâtiment dans son environnement avec la réalisation d'un toit végétalisé.

La construction porte sur 23 logements permettant l'accueil de 80 personnes (dont des enfants).

L'association du Secours catholique et les bénévoles qu'elle mobilise reste extrêmement présente et de nombreuses activités pourront ainsi être proposées aux familles.

L'association Aide d'Urgence Val-de-Marne assurera la gestion du centre. Les places ouvertes correspondent pour le Val-de-Marne à un regroupement de logements déjà gérés en diffus sur le département. Leur regroupement permettra une meilleure organisation de l'accompagnement social des familles qui reste nécessaire pour un parcours d'insertion. Les familles accueillies sont orientées par le 115 du Val-de-Marne.

Le dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes a permis la réalisation de ce projet.

L'implication de l'État dans le projet a été très forte et constante dans le temps. En premier lieu pour assurer le financement de la structure : le projet a ainsi bénéficié d'une subvention de l'État à l'investissement en décembre 2012.

Le montage financier est le suivant pour un coût de travaux de 4 067 913 € :

- État : 576 554 €
- Conseil régional : 1 204 722 €
- Prêts CDC : 1 200 000 €
- Prêts Action logement : 624 000 €
- Fonds Propres : 426 637 €
- Subvention secours catholique : 50 000 €

L'État interviendra aussi pour le financement du fonctionnement de la structure (estimé à 565 000 €).

L'AUVM perçoit annuellement une subvention de l'ordre de 2 000 000 € pour la mise en œuvre de 264 places d'hébergement d'urgence famille.

Le secours catholique ne développe pas d'activités d'hébergement mais des accueils de jour et de la domiciliation en grande part tenus par des bénévoles.

À ce titre il perçoit une subvention État de 48 000 €.

1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

FOCUS : L'hébergement d'urgence en hiver

Au-delà des 110 000 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 organisé au cours de l'été 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 en 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 2 800 places à mobiliser dès le début de la période hivernale. Fin décembre 2018, plus de 5 000 places d'hébergement complémentaires étaient ouvertes en Île-de-France (dont plus de 2 400 dédiées à l'hébergement des familles) sur un total de places potentiellement mobilisables qui s'élevaient à 7 600 places. C'est un niveau bien supérieur à celui atteint lors des précédents hivers. En outre, un dispositif de haltes de nuit a été déployé à Paris pour faire face aux demandes d'hébergement survenant pendant la nuit.

Dispositif hivernal 2015 - 2019 / Évolution capacités mobilisées



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.

1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

► Répondre aux besoins des 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 1 300 places dédiées à l'hébergement des femmes victimes de violences sont recensées actuellement.

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 agrées à la mise en œuvre des parcours de sortie de prostitution.

Dans leurs missions quotidiennes, les écoutants des 115, les intervenants des SIAO et les professionnels accompagnant les personnes hébergées à l'hôtel font face à des situations de violences conjugales pour lesquelles ils expriment le besoin d'une formation spécifique.

Ainsi, la DRIHL a poursuivi, en 2018, 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 AHI (Accueil, Hébergement et Insertion).



Enfin, la DRIHL soutient le dispositif porté 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 violences ainsi que leur sécurité.

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 recourir au dispositif d'hébergement.

C'est pourquoi le parc d'hébergement francilien comprend près de 900 places dédiées aux personnes sous main de justice. En fonction des disponibilités et des situations soumises au SIAO, les personnes sous main de justice 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 aujourd'hui de systématiser les conventions 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.



1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

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 :

- 4 Accueils de jour dédiés (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 cinq Centres d'accueil et d'évaluation des situations (CAES).
- 5 Centres d'accueil et d'évaluation des situations (CAES) représentant 744 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.
- des Centres d'hébergement d'urgence migrants (CHUM) représentant près de 10 000 places qui intègrent à compter du 1^{er} janvier 2019 sous forme d'HUDA et de CPH 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.

- de l'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) sous forme de centres ou de nuitées hôtelières. La Coordination de l'Accueil des Familles Demandeuses d'Asile (CAFDA) constitue le principal dispositif puisqu'il représente près de 76 % des capacités d'hébergement d'urgence à l'hôtel.
- 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.

FOCUS : 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. 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 doit traiter 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).

Les travaux d'actualisation du schéma régional ont débuté à l'automne 2018 et aboutiront à l'adoption du nouveau schéma au cours du 1^{er} trimestre 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.

1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

LA STRUCTURATION DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT : TARIFICATION, CONTRACTUALISATION, ENQUÊTE NATIONALE DES COÛTS, QUALITÉ

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

L'enquête nationale des coûts AHI devenue obligatoire en 2018 est poursuivie afin de mesurer les prestations rendues aux usagers et de permettre la détermination des tarifs plafonds à l'échelle nationale.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) prévoit la généralisation des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) à l'ensemble des centres d'hébergement et de réinsertion sociale. La contractualisation permet d'organiser le dialogue avec les opérateurs associatifs et constitue un outil d'adaptation de l'offre selon les besoins des territoires.

La signature de CPOM se poursuit dans ce nouveau contexte avec des opérateurs régionaux ainsi qu'au niveau départemental ou interdépartemental. Une programmation régionale sera adoptée en 2019 afin de permettre à l'ensemble des gestionnaires franciliens de centres d'hébergement et de réinsertion sociale de pouvoir bénéficier de cette démarche de contractualisation.

Par ailleurs, la DRIHL s'est engagée dans la définition d'un socle régional d'indicateurs qualité afin de pouvoir mieux mesurer et valoriser le service rendu à l'utilisateur.

Une enquête relative aux « durées de séjour » réalisée en décembre 2017 auprès des CHRS et des CHU a permis d'appréhender les durées d'hébergement des personnes au regard de la situation de leur accompagnement social.

Ainsi, plus d'une personne sur dix (14 %) est hébergée depuis plus de quatre ans dans les CHRS franciliens, dont une personne sur quatre à Paris.

Parmi les personnes présentes depuis plus de dix-huit mois en CHRS, une personne sur deux présente une évaluation sociale actualisée auprès du SIAO et trois personnes sur quatre ont une demande de logement social en cours. 7 % des personnes sont accueillies depuis plus de quatre ans en centre d'hébergement d'urgence.

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



1-3 RÉPONDRE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS

FOCUS : La mise en œuvre de la politique de contrôle des structures d'hébergement

La Mission Inspection, Contrôle, Évaluation (MICE) de la DRIHL met en œuvre la politique de contrôle des structures d'hébergement (CHRS, CHU, CADA, HUDA, pensions de famille...) sur l'ensemble du territoire régional.

En concertation avec les unités départementales (UD) de la DRIHL et les DDCS, la MICE élabore et coordonne le plan régional de contrôle des établissements. Si besoin, elle peut apporter un appui aux missions d'inspection réalisées par les UD DRIHL et les DDCS. La MICE assure également les contrôles des structures contribuant à la mise en œuvre de l'aide alimentaire. Enfin, la MICE établit un bilan annuel du programme régional d'inspection contrôle. Ainsi, la MICE s'assure de la bonne mise en œuvre des politiques publiques en matière d'hébergement et de la pertinence des actions engagées au regard des besoins des populations accueillies.

En outre, la MICE participe au réseau des responsables de mission régionale inspection contrôle évaluation (MRICE) des DRDJSCS et DRIHL et contribue à l'élaboration de référentiels nationaux.



Suivi des réclamations et du contentieux relevant des domaines de l'hébergement et du logement adapté

En cas de saisine du préfet de Région relevant des domaines de l'hébergement et du logement adapté, la Mission Inspection, Contrôle, Évaluation (MICE) de la DRIHL organise l'instruction et le suivi des réclamations et du contentieux. Sans délai, elle assure le recueil et la transmission des éléments de veille sociale au cabinet d'avocat afin de permettre la finalisation des mémoires et la défense de l'État lors de l'audience.

La MICE apporte également un appui aux départements dans le traitement de leurs contentieux.

26 réclamants ont saisi le préfet de région en 2018 soit une baisse de 61,2 % par rapport à l'année précédente. L'issue contentieuse des réclamations est restée stable et le nombre de référés liberté a augmenté de 50 %.

1.4 ADAPTER L'OFFRE PRODUITE AUX ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE DES MÉNAGES

► Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages

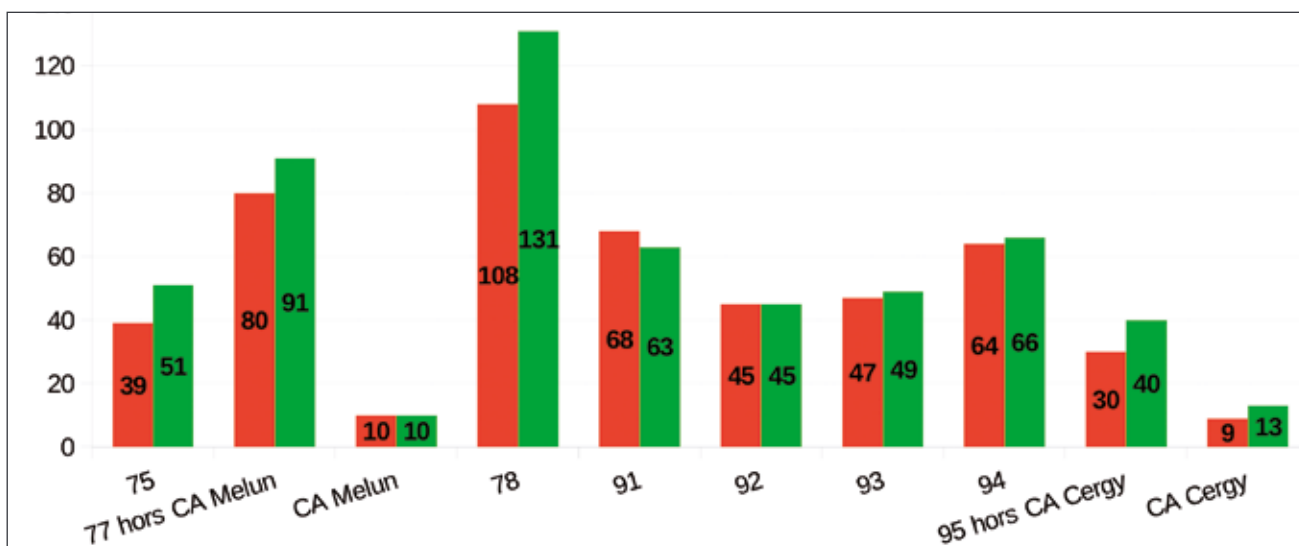
ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR L'AUTONOMIE DES PERSONNES

Les objectifs franciliens fixés par l'Anah en 2018 (100 logements de moins qu'en 2017) en matière d'aide à l'adaptation des logements ont été atteints à 112 %.

Ils représentent un engagement de 2,5 M€ pour un total de 559 logements aidés. La grande couronne concentre 62 % des logements aidés.



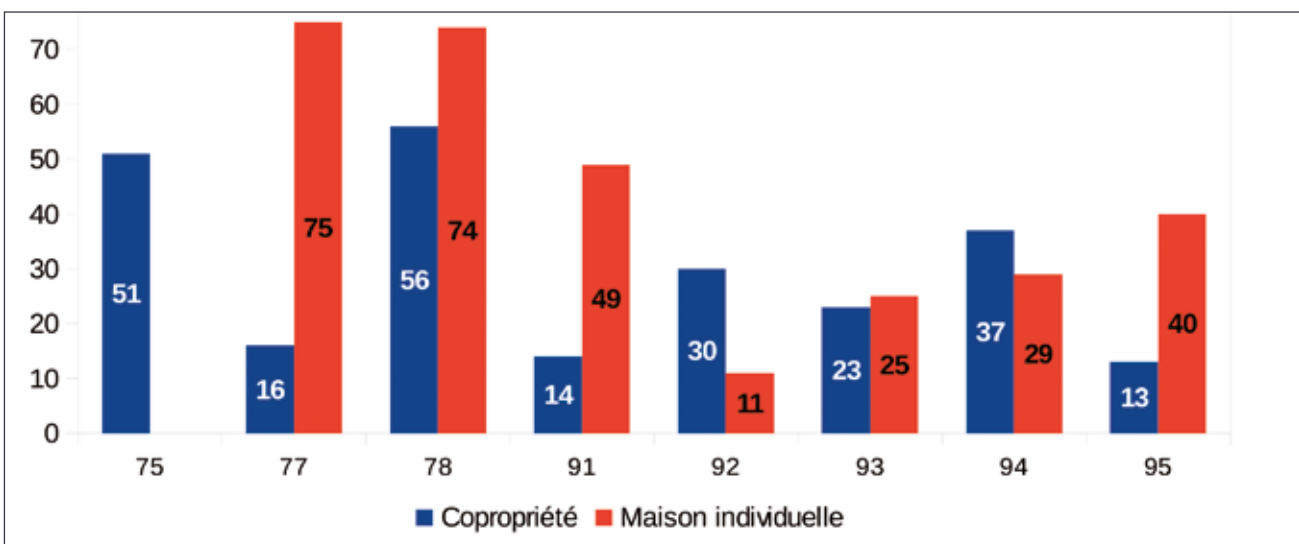
Réalisation des objectifs de Propriétaires Occupants Autonomie au 31 décembre 2018



Les travaux portent principalement sur l'adaptation des salles de bain et sur l'accès au logement et sont réalisés à 56 % dans les maisons individuelles.

79 % des logements aidés en maisons individuelles sont concentrés en grande couronne alors que les logements aidés en copropriété se situent principalement à Paris et en petite couronne à hauteur de 59 %.

Répartition des aides "autonomie" par type de logement et par département au 31 décembre 2018



1-4 ADAPTER L'OFFRE PRODUITE AUX ÉVOLUTIONS DES MODES DE VIE DES MÉNAGES

FOCUS : Adapter la taille des logements sociaux à la demande

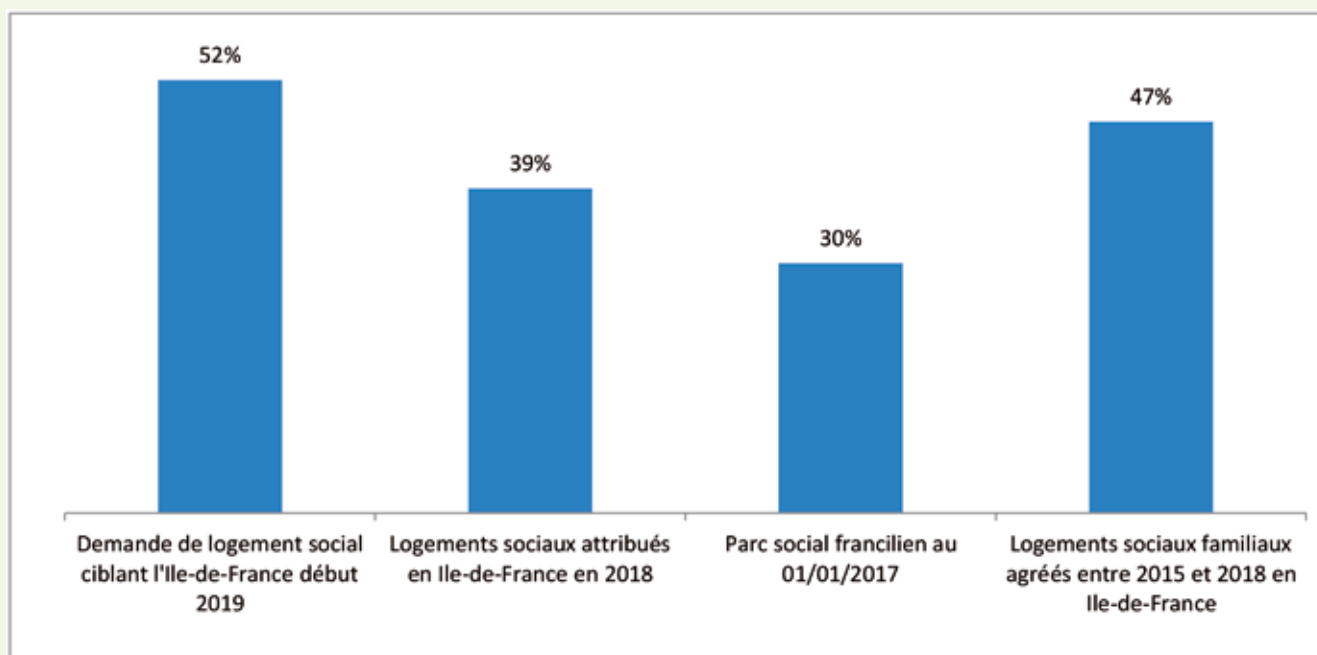
Il existe un déséquilibre important entre la demande de logement social qui se porte majoritairement sur les petites typologies et les attributions de logements sociaux qui s'effectuent majoritairement sur des typologies T3 à T5.

Ainsi, début 2019, les T1 et T2 représentent 52 % des logements sociaux souhaités par les demandeurs de logement social ciblant en premier choix un logement localisé en Île-de-France contre seulement 39 % des logements attribués en Île-de-France en 2018 et 30 % du parc social francilien au 01/01/2017. La part des petites typologies dans les logements sociaux familiaux agréés entre 2015 et 2018 est plus importante que dans le parc social existant (47 %) mais elle demeure inférieure à leur poids dans la demande.

En conséquence, début 2019, les demandeurs ciblant les plus petites typologies ont de plus faibles chances d'accès à un logement social, en particulier ceux ciblant un T1 avec ratio « attributions en 2018 pour 100 demandes actives début 2019 » de 5,9 contre 10,1 globalement. Il s'élève à 9,2 pour les T2 tandis qu'il est plus élevé pour les T3 (13,5).

L'État intégrera ce besoin de petites typologies avec des objectifs spécifiques dans ses futures programmations.

Part des petites typologies (T1 et T2) dans la demande et l'offre de logement social



1.5 PROPOSER DES SOLUTIONS AUX BESOINS PARTICULIERS DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS

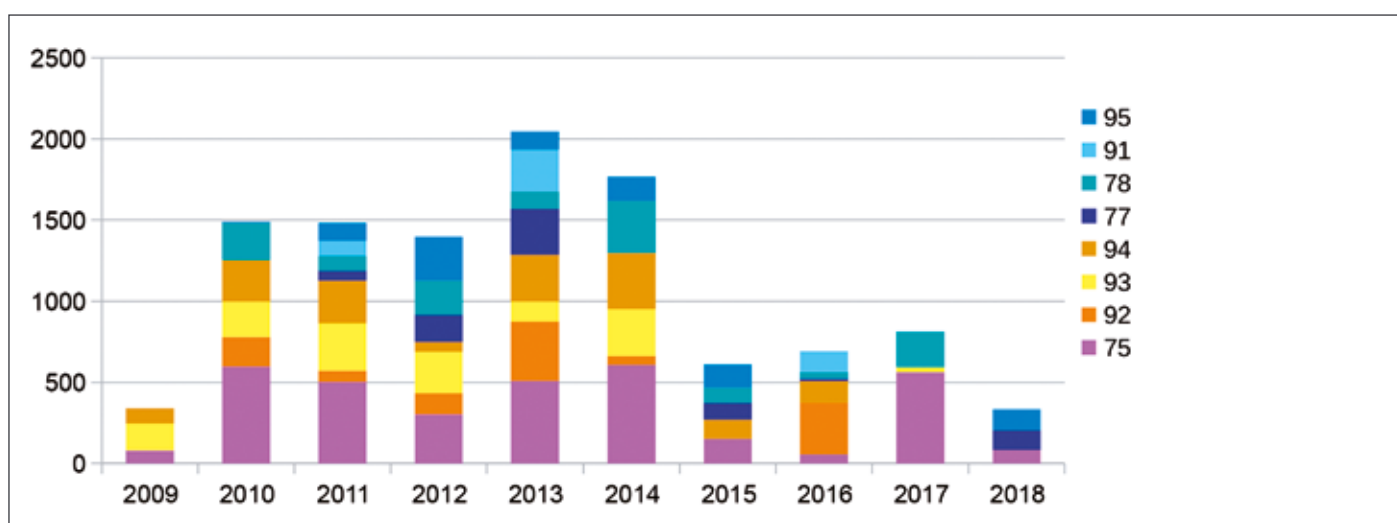
Logements jeunes

En 10 ans, ce sont près de 11 000 logements sociaux à destination des jeunes qui ont été agréés. La ville de Paris produit le plus d'agréments pour cette catégorie de population.

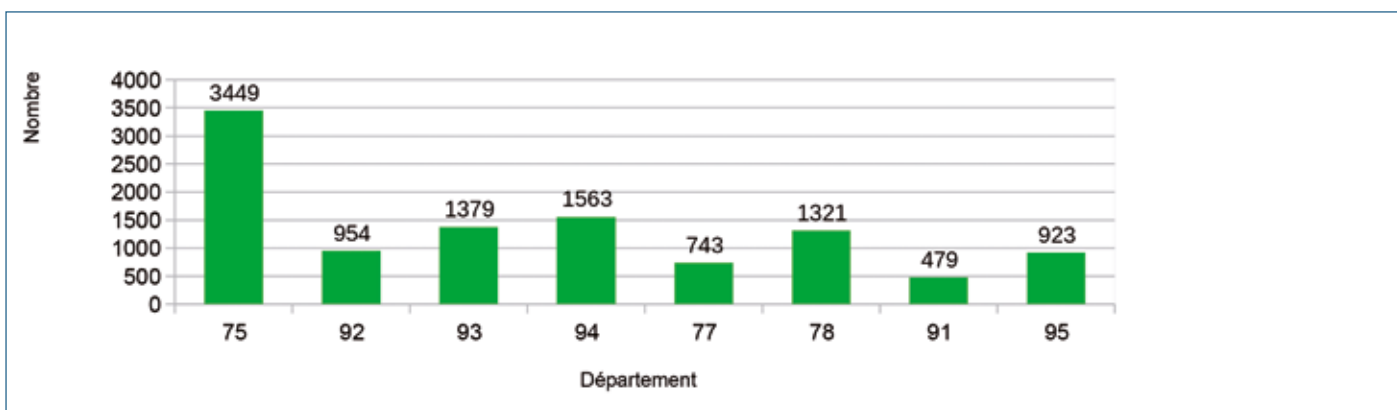
Les années 2010 à 2014, avec un point d'orgue en 2013, sont les plus intenses en matière d'agrément de logement pour les jeunes.



Agréments annuels de logements jeunes entre 2009 et 2018



Agréments de logements jeunes par département entre 2009 et 2018



Logements étudiants

L'année 2018 est marquée par la signature d'une convention entre l'État et la Région relative au financement du logement des jeunes et des étudiants, l'établissement du bilan définitif du plan 40 000 logements étudiants, l'annonce d'un nouveau plan quinquennal de 60 000 logements étudiants.

Signature d'une convention entre l'État et la Région Île-de-France

L'État et le conseil régional d'Île-de-France ont signé le 21 septembre 2018 une convention destinée au financement du logement des jeunes et des étudiants, conclue pour la période 2018-2021.

1-5 PROPOSER DES SOLUTIONS AUX BESOINS PARTICULIERS DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS

L'État et la Région poursuivent leur partenariat en faveur du logement des étudiants, en apportant une vigilance particulière aux critères de localisation des programmes au regard des besoins locaux et de l'offre déjà existante ou en projet, au regard du temps de trajet par les transports en commun aux sites enseignements supérieurs et de formations et enfin en fonction du montant de la quittance demandée aux occupants avec une attention sur le montant et la composition des charges.

L'État et la Région s'engagent à étudier, sur les fonciers leur appartenant, les sites ou parcelles pouvant se prêter à la réalisation de logements pour jeunes et étudiants, répondant à ces mêmes critères.

10 ans d'agrément logements étudiants

Ce sont près de 35 000 logements étudiants qui ont été agréés depuis 2009 en Île-de-France, soit une moyenne de 3 500 logements par an. Ce sont les départements

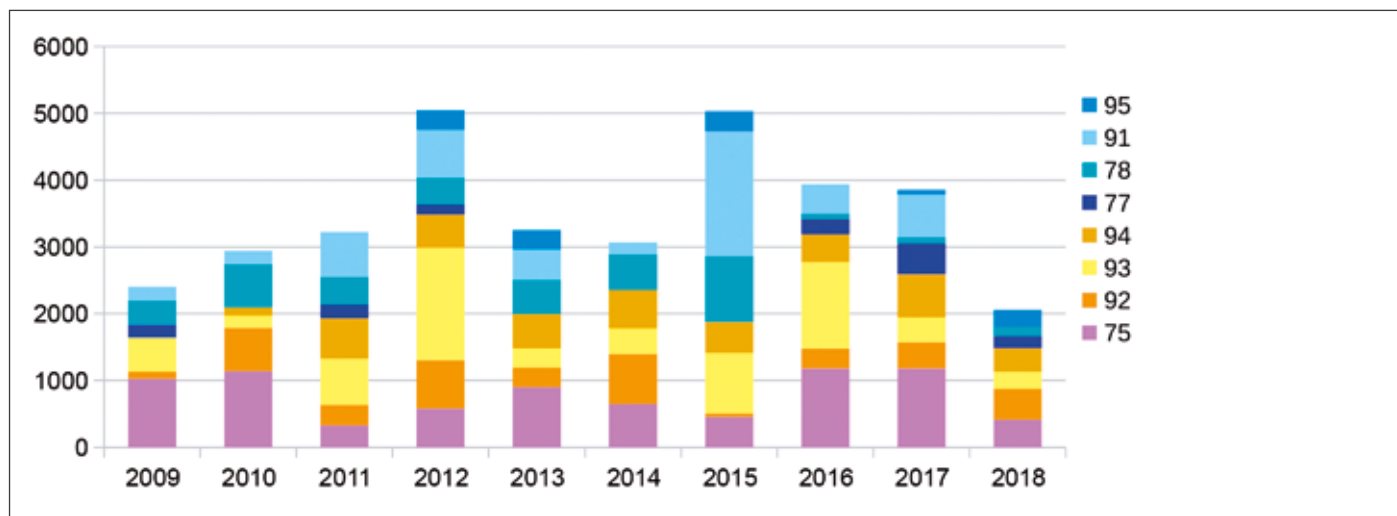
de petite couronne qui ont agréé le plus de logements sociaux dédiés, Paris et la Seine-Saint-Denis en premier lieu.

2012 et 2015 sont des années de forte activité, le nombre d'agrément ayant atteint la barre des 5 000 logements. Une décrue a été amorcée notamment en 2018. Celle-ci devrait être interrompue, voire revue à la hausse en 2019, grâce à la signature en septembre 2018, de la nouvelle convention État/Région.

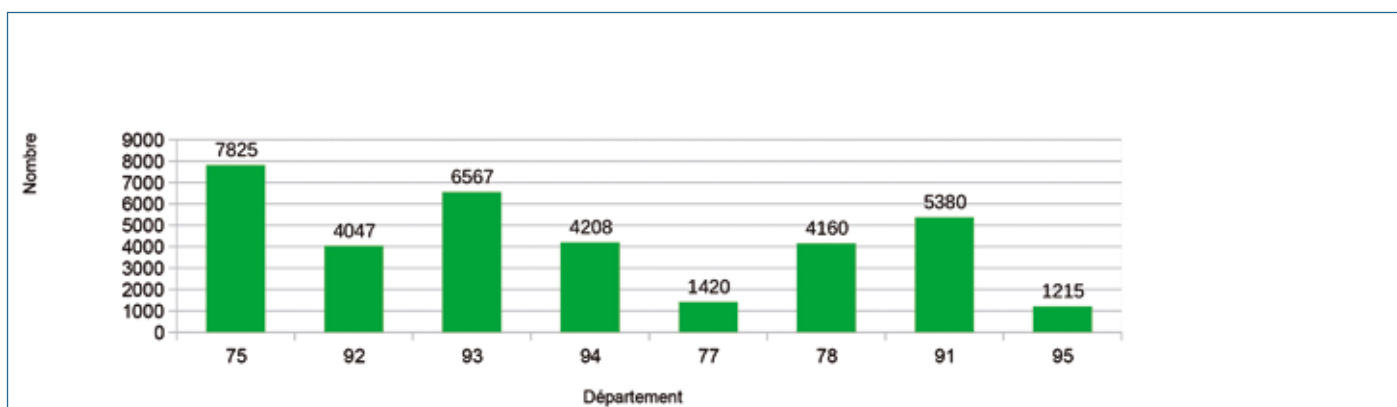
Un nouveau plan national de 60 000 logements étudiants

Au terme du plan 40 000 logements étudiants, l'État a décidé de poursuivre ses efforts en faveur du logement des étudiants et des jeunes par la mise en place d'un plan national sur la période de 2018 à 2022 destinés à créer 60 000 nouvelles places de logements étudiants. Ce nouveau plan, à l'instar du plan 40 000, sera piloté à l'échelle régionale.

Agréments annuels de logements étudiants entre 2009 et 2018



Agréments de logements étudiants par département entre 2009 et 2018



1-5 PROPOSER DES SOLUTIONS AUX BESOINS PARTICULIERS DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS

FOCUS : Bilan définitif du Plan national 40 000 logements étudiants

Dans le but d'améliorer les conditions de vie et de logements des étudiants, l'État avait initié pour la période 2013-2017 un plan national destiné à la création de 40 000 nouvelles places en résidences sociales conventionnées pour les étudiants, dont 20 000 situées Île-de-France.

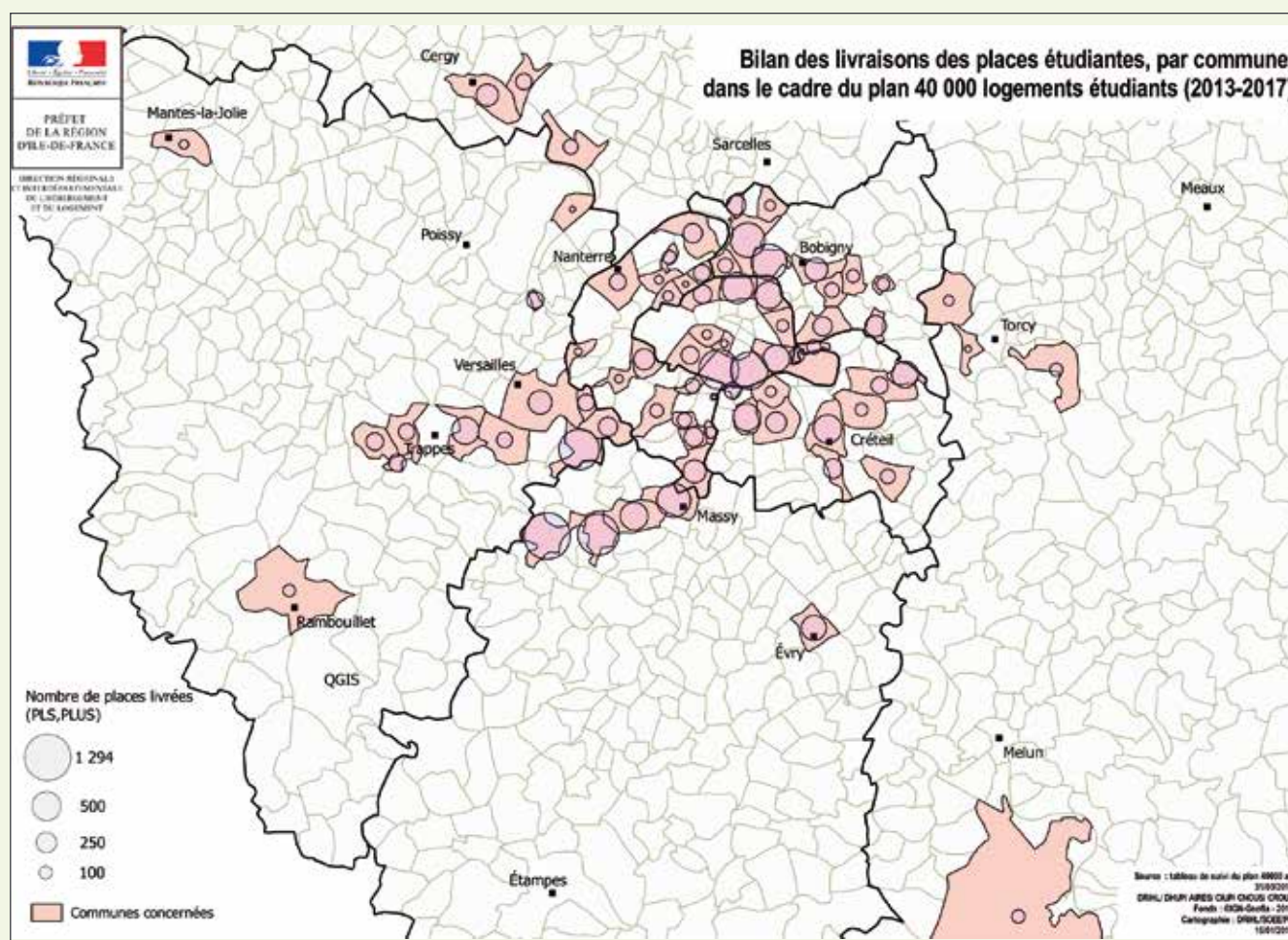
Le bilan définitif de ce plan national 40 000 logements étudiants a été arrêté au 31/03/2018.

Au terme de ce bilan, 19 582 places ont été créées en Île-de-France, comme suit :

Livraisons des places étudiants du "plan 40 000"

Académie	Objectif cible pondéré	Nombre de places créées en 2013	Nombre de places créées en 2014	Nombre de places créées en 2015	Nombre de places créées en 2016	Nombre de places créées en 2017	Nombre total de places mises en service entre le 1-1-2013 & le 31-12-2017
Créteil	3000	883	816	2193	432	1750	6074
Paris	6500	687	800	1163	185	965	3800
Versailles	9000	1674	904	1852	1265	3855	9550
Résidences d'intérêt régional	4000	0	0	0	0	158	158
Total	22500	3244	2520	5208	1882	6728	19582

Répartition régionale des livraisons de places étudiantes du "plan 40 000"



2 - FAVORISER LA MOBILITÉ DES MÉNAGES et les parcours résidentiels



2.1 PRÉSERVER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PARC LOCATIF PRIVÉ POUR LES MÉNAGES MOBILES

► Mobiliser les propriétaires bailleurs particuliers et institutionnels pour répondre aux enjeux sociaux

Sur certains territoires, les écarts observés entre loyers sociaux et loyers libres permettent le développement de logements dits "intermédiaires", aux loyers réglementés. Ce parc peut constituer une offre pour des ménages sortant de logement social et être un vecteur de diversification de l'habitat.

Durant l'année 2018, la DRIHL a démarré des travaux portant sur les niveaux de loyer de ces différents dispositifs (logement locatif intermédiaire institutionnel, logement "Pinel", certains logements conventionnés Anah), travaux qui aboutiront en 2019. Le but est de vérifier que leur mise sur le marché est faite à un niveau de loyer significativement inférieur aux loyers du parc libre.

Le groupe de travail de l'ORHH sur la définition des territoires stratégiques pour le développement d'une offre intermédiaire, qui doit être lancé début 2019, veillera à orienter ce segment d'offre vers les zones les plus tendues et à en limiter les effets d'aubaines.

LES CHIFFRES DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Durant l'année 2018, ce sont entre 10 000 et 12 000 logements intermédiaires de type Pinel qui ont été réservés en Île-de-France. Des travaux sont actuellement menés pour en préciser les résultats.

Dans le même temps, 850 logements anciens ont bénéficié d'une convention Anah intermédiaire (voir partie 2.2).



Enfin, 4 843 logements locatifs intermédiaires institutionnels ont été agréés en 2018, soit une augmentation de 17 % par rapport à 2017, ce qui témoigne d'un retour des investisseurs sur ce segment.

Depuis 2014, ce sont 15 437 logements intermédiaires qui ont été agréés. 57 % d'entre eux sont agréés dans les départements de petite couronne et 15 % dans les Yvelines (15 %), ce qui correspond aux territoires connaissant une tension forte sur la demande, et donc sur le niveau des loyers libres.

Nombre de LLI agréés	2014	2015	2016	2017	2018	Total régional	Part du total régional
75		485	86	444	295	1 310	8%
92	52	124	681	782	794	2 433	16%
93	34	467	764	934	852	3 051	20%
94		277	634	399	629	1 939	13%
77		54	196	301	294	845	5%
78	125	458	490	491	804	2 368	15%
91	18	357	253	420	538	1 586	10%
95		576	320	372	637	1 905	12%
Total régional	229	2 798	3 424	4 143	4 843	15 437	

2-1 PRÉSERVER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PARC LOCATIF PRIVÉ POUR LES MÉNAGES MOBILES

FOCUS : Développer le logement intermédiaire en Île-de-France, l'objectif principal du 22e Comex Logement

Michel Cadot, préfet de la Région Île-de-France, préfet de Paris, a présidé le 7 juin 2018 la 22e réunion du Comex Logement. Cette réunion des acteurs publics et privés du développement de l'offre de logements en Île-de-France a été dédiée au développement du logement intermédiaire.

Michel Cadot a rappelé que l'une des propositions "phares" des ateliers des territoires pour le logement et l'hébergement porte sur le développement de cette offre. Le SRHH, adopté par le CRHH fin 2017, mentionne pour sa part à plusieurs reprises l'importance de ce segment du parc locatif en Île-de-France et prévoit une action consacrée aux leviers de développement d'une offre abordable.

Le préfet de Région a donc confié aux membres du Comex l'élaboration d'une stratégie régionale pour le développement du logement intermédiaire.

Pour le préfet, « cette stratégie régionale doit veiller à la cohérence entre les loyers du segment intermédiaire et les loyers de marché afin de positionner le logement intermédiaire entre les plafonds du parc social et les loyers de commercialisation dans le parc privé. Elle identifiera les territoires stratégiques pour le développement du logement intermédiaire et définira des objectifs de développement à partager avec les principaux opérateurs du secteur ». Cette stratégie régionale s'appuiera sur les travaux conduits par la DRIHL, qui portent notamment sur les éléments d'appréciation de loyers du marché. Ils permettront d'envisager l'opportunité d'une modulation des loyers en fonction du parc locatif des territoires et des enjeux de diversification de l'habitat.

Les conclusions de ces travaux seront présentées et mises en débat au sein du CRHH. La CDC Habitat et IN'LI (groupe Action Logement) ont témoigné des opportunités de développement du logement intermédiaire dans la région et des montages innovants mis en place, tel le démembrement entre usufruit et nue-propriété dans le but de faire revenir les fonds d'investissement vers le financement du logement.

► Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé

FOCUS : Bilan de l'encadrement des loyers à Paris de 2015 à 2017

L'encadrement des loyers à Paris a été effectif du 1^{er} août 2015 au 27 novembre 2017. Trois arrêtés ont été successivement signés par le préfet de la Région d'Île-de-France en 2015, 2016 et 2017 pour une mise en application au 1^{er} août de chaque année.

Le dispositif est intervenu en complément du décret annuel de limitation de la hausse des loyers à l'Indice de Référence des Loyers (IRL), appliqué depuis 2012 dans les 28 zones tendues dont l'agglomération parisienne, en cas de renouvellement de bail ou de relocation.

■ Bilan 2015-2017 du dispositif : un effet réel mais modéré sur les loyers de relocation

Selon une étude de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) publiée en décembre 2018, la comparaison des bilans annuels d'encadrement des loyers 2015, 2016 et 2017 fait apparaître une tendance à la baisse de la part des emménagements au-dessus du plafond des loyers ainsi que des compléments de loyer de moins en moins élevés.

La part des dépassements de la valeur plafond des loyers est en effet passée de 26 % en 2015 à 23 % en 2016 et 21 % en 2017 et les compléments de loyer de 186 € en 2015 à 165 € en 2016 et 134 € en 2017.

Même si on ne peut exclure une certaine saisonnalité des relocations et donc que les trois années ne soient pas strictement comparables, l'objectif d'élimination des excès semble ainsi en partie atteint avec une baisse d'environ 50 € des compléments de loyer en deux ans.

Les petits logements ont plus souvent un loyer supérieur au plafond et notamment les logements de moins de 20m² (60 % des logements de moins de 20m² dépassent les loyers de référence majorés).

...

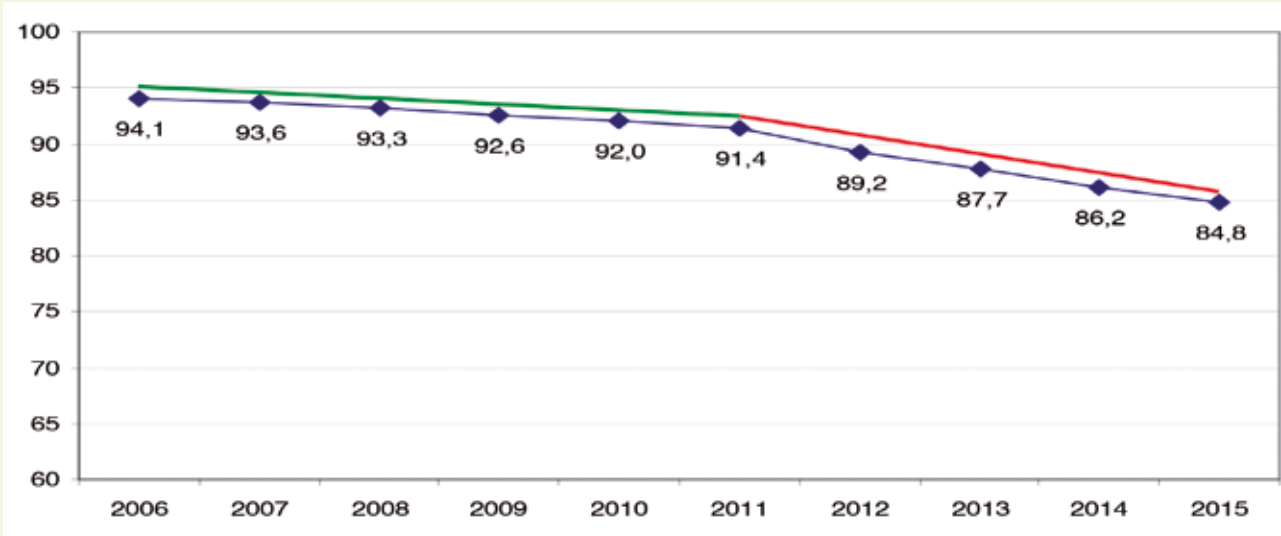
2-1 PRÉSERVER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PARC LOCATIF PRIVÉ POUR LES MÉNAGES MOBILES

...

■ Une accentuation de l'érosion du parc privé non meublé sur les années récentes

Depuis 16 ans, les résultats du recensement de la population montrent une érosion continue du parc locatif privé non meublé de la capitale. Cette érosion s'est accentuée depuis 2012 (courbe rouge).

Évolution du nombre de logements locatifs privés non meublés à Paris de 2006 à 2015 (base 100 en 1999)



Source : Recensement de la population 1999 et 2006 à 2015

Les causes de cette érosion sont multiples. Outre la faiblesse de la construction neuve dans le parc privé, on peut citer les transferts vers la propriété occupante ou le parc social et la montée du parc privé meublé, qui a doublé en 16 ans et dépasse désormais les 100 000 unités, soit plus d'un logement locatif privé sur cinq.

On ne peut exclure un effet additionnel de l'annonce puis de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers au vu de l'inflexion de la courbe depuis 2012, ce millésime du recensement correspondant à une collecte sur la période 2010-2014. Il convient aussi de prendre en compte des effets tels que le développement des locations saisonnières à titre professionnel.

<http://www.observatoire-des-loyers.fr/productions-prestations/prestations-specifiques/etudes-specifiques>

■ Méthodologie et définitions

Étude de l'Olap portant sur les logements locatifs privés non meublés, soit un parc d'environ 380 000 unités, dont deux tiers de logements d'une et deux pièces et près de 60 % construits avant 1946.

Exploitation complémentaire du panel de l'Olap enquêté annuellement au cours du 1er trimestre (date de valeur des loyers : 1er janvier) et comportant 5 250 observations pour Paris en 2018.

Les trois arrêtés préfectoraux définissaient un loyer de référence, un loyer de référence majoré (loyer plafond = loyer de référence + 20 %) et un loyer de référence minoré (loyer plancher = loyer de référence - 30 %) pour les logements meublés et non meublés répartis en 224 croisements : 14 zones, 4 nombres de pièces (1 à 4 pièces et plus) et 4 époques de construction (avant 1946, 1946-1970, 1971-1990 et après 1990).

L'encadrement s'appliquait aux nouveaux baux signés : les nouveaux emménagés (relocations et premières locations) et les renouvellements de baux explicites (avec signature d'un nouveau contrat de bail). Les reconductions tacites à l'expiration du bail et les baux en cours n'étaient pas concernés. Dans le cas d'une relocation ou d'une première location, le bailleur pouvait appliquer un complément de loyer, s'il le justifiait, au-delà du loyer de référence majoré.

2.2 CRÉER LES CONDITIONS DE PRÉSERVATION DE LA VOCATION SOCIALE D'UNE PARTIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ



► Développer une offre locative 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.

	Logements subventionnés	Subvention
Propriétaires Bailleurs (total)	176	1 965 684 €
Indignes, très et moyennement dégradés	94	1 293 557 €
Énergie	82	672 127 €

LES SUBVENTIONS ENGAGÉES PAR L'ANAH AU TITRE DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS AVEC TRAVAUX

Les objectifs fixés par l'Anah en 2018 (345 logements subventionnés contre 416 en 2017) pour les propriétaires

bailleurs ont été réalisés à 51 % avec 176 logements pour un montant total de subventions engagées de près de 2 M€. En 2017, le taux de réalisation était de 55 % avec un montant de subvention de 2,7 M€.

94 logements ont bénéficié d'une aide d'un montant total de 1,3 M€ au titre de l'habitat indigne et très dégradé et 82 logements au titre de la rénovation énergétique pour un montant total de 700 000 €.

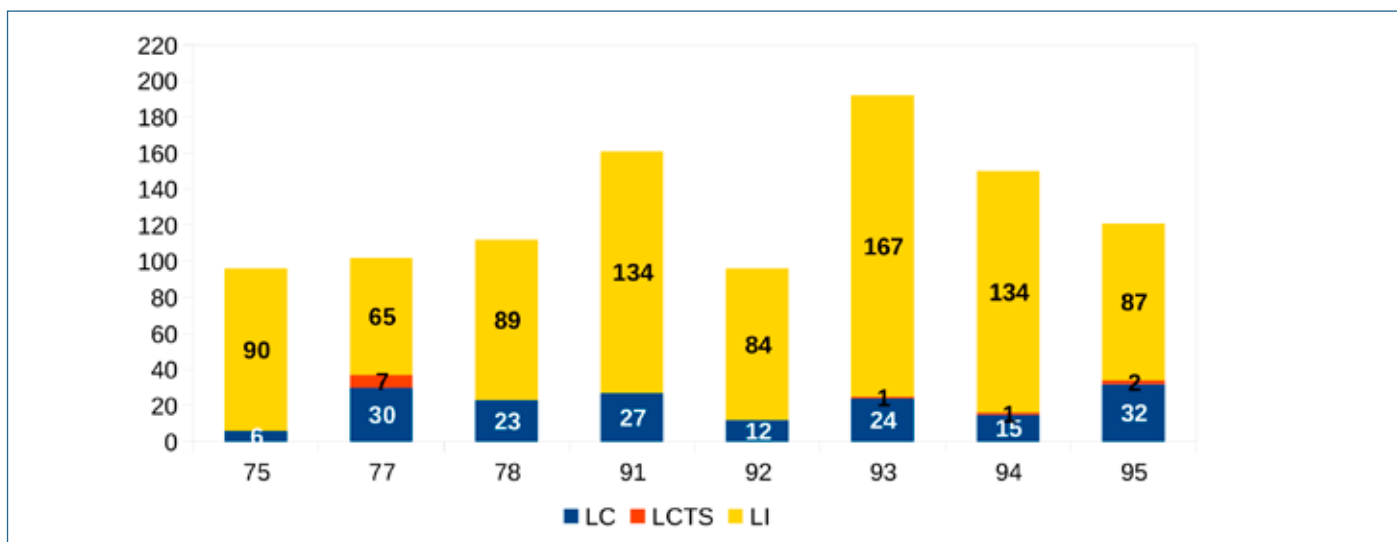
LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PAR L'ANAH AYANT PRIS EFFET EN 2018

1 030 logements conventionnés par l'Anah ont pris effet en 2018 : le locataire a signé le bail et a emménagé. Cela représente 71 logements supplémentaires par rapport à 2017). Ils se répartissent en 169 logements conventionnés à loyer social (LC), 11 à loyer très social (LCTS) et 850 à loyer intermédiaire (LI).

Le conventionnement à loyer intermédiaire représente 83 % des conventionnements Anah. 52 % des logements conventionnés sont situés à Paris et en petite couronne, de même que 56 % des logements à loyer intermédiaire. En revanche les logements à loyer social et très social sont situés à 67 % en grande couronne.

Parmi ces 1 030 logements, 65 ont fait l'objet d'un conventionnement avec travaux. On observe ainsi que les propriétaires bailleurs effectuant des travaux pour la mise en location de leur bien vont s'orienter vers un conventionnement à loyer social ou très social, notamment en grande couronne. La part correspondant aux loyers social et très social représente 54 % des conventionnements avec travaux.

Répartition des conventionnements sans travaux par statut locatif en 2018



2-2 CRÉER LES CONDITIONS DE PRÉSERVATION DE LA VOCATION SOCIALE D'UNE PARTIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Conventionnement avec travaux				
Département	LC	LCTS	LI	Total
75			4	4
77	1	7	3	11
78	16		5	21
91	5			5
92			1	1
93		1	8	9
94	4	1	9	14
Total	26	9	30	65

965 logements ont été conventionnés sans travaux. Les logements conventionnés à loyer social et très social représentent seulement 15 % de ces conventionnements.

Les propriétaires bailleurs s'orientent principalement vers du conventionnement à loyer intermédiaire dans le cadre d'un conventionnement sans travaux.

FOCUS : Premiers résultats de l'étude sur la mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales en Île-de-France menée par la DRIHL

La mobilisation d'une offre à vocation sociale dans le parc privé constitue un des axes du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) présenté par le président de la République en septembre 2017.

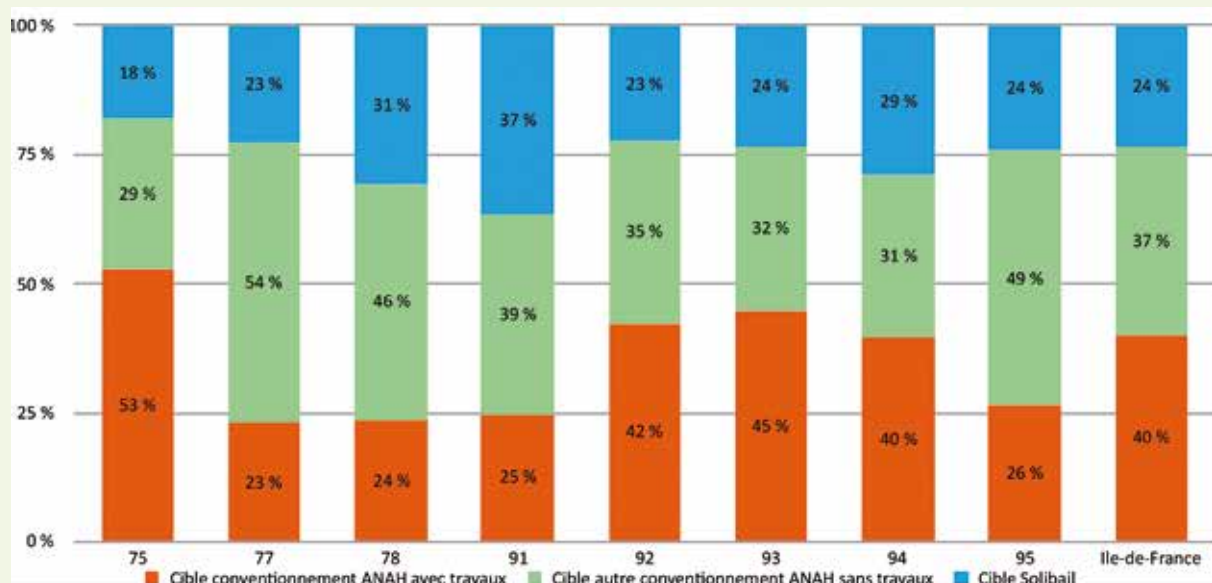
Dans ce cadre, la DRIHL a lancé une étude sur le potentiel de captation du parc privé vacant à des fins sociales en Île-de-France. Les premiers résultats permettent d'estimer à 41 000 le nombre de logements potentiellement mobilisables à des fins sociales dans la Région.

Cette étude s'intéresse aux 50 000 appartements du parc privé francilien vacants depuis au moins deux ans (moins de 20 % de l'ensemble des logements vacants). Sur ces 50 000 logements, 41 000 sont potentiellement mobilisables à des fins sociales :

- 10 000 pour de l'intermédiation locative ;
- 15 000 via un conventionnement ANAH sans travaux hors intermédiation locative ;
- 16 000 via un conventionnement avec travaux hors intermédiation locative.

Ces chiffres confirment que, dans un contexte d'accès au logement tendu pour les ménages modestes (niveaux de loyers trop élevés dans le parc privé et tension croissante dans le parc social), le parc privé vacant peut représenter une offre complémentaire de logements privés mobilisables à des fins sociales. Capturer une partie de ces logements pourrait notamment permettre d'accroître le parc en intermédiation locative. Mis en place en Île-de-France en 2009, le dispositif d'intermédiation locative Solibail a ainsi par exemple déjà permis à près de 10 000 ménages de reprendre pied vers le logement. L'étude a également permis d'ébaucher une géographie prioritaire pour le développement d'une offre à vocation sociale dans le parc privé au regard des besoins des ménages et des équilibres territoriaux.

Répartition par département et par typologie du parc collectif privé structurellement vacant en 2017



2-2 CRÉER LES CONDITIONS DE PRÉSERVATION DE LA VOCATION SOCIALE D'UNE PARTIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

► Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles

En Île-de-France, entre 2016 et 2018, le nombre d'assignations a augmenté (+1 %) ainsi que le nombre de commandement de quitter les lieux (+4,4 %). À l'inverse, on observe sur la même période une diminution des demandes de concours de la force publique (-2,4 %) et des expulsions effectives (-2,8 %).

L'ensemble des départements ont signé une charte départementale, à l'exception des Yvelines qui a obtenu un délai supplémentaire de six mois pour la finaliser. Les chartes des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis sont en cours d'actualisation.

Par ailleurs, la loi Élan a mis en lumière de nouvelles dispositions concernant la prévention des expulsions locatives :

Articulation de la procédure d'expulsion locative et de la procédure de surendettement pour permettre de maintenir dans leur logement les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et s'acquittant du remboursement de leur dette locative (article 118) (en attente des décrets d'application) ;

Renforcement et harmonisation de l'information des locataires, de la CCAPEX et de la justice, ainsi que du diagnostic social et financier qui doit être réalisé pour toute personne faisant l'objet d'une assignation en résiliation de bail (articles 119, 122 et 137) ;

Ouverture du protocole de cohésion sociale en cas d'absence de dette locative ce qui couvre à la fois l'éventuelle dette remboursée et la dette effacée par décision de la commission de surendettement (article 124) ;

Durcissement et éclaircissement des règles d'expulsion pour les personnes entrées par voie de fait dans le domicile d'autrui et pour les lieux autres que les domiciles (article 201).

Enfin, dans la poursuite de l'objectif de réduction des expulsions locatives, la DIHAL produira, sur la base des retours des services départementaux, des guides méthodologiques à destination des territoires sur l'ensemble des sujets relatifs à la prévention des expulsions d'ici la fin de l'année 2019.

FOCUS : La charte de prévention des expulsions dans le Val-de-Marne

La charte de prévention des expulsions locatives dans le Val-de-Marne a été signée le 26 mars 2018. Elle a pour objet d'améliorer la prévention de l'impayé locatif et la prévention des expulsions locatives quel que soit le motif de l'expulsion, pour les personnes de bonne foi, et dans le respect des droits fondamentaux au logement et du droit de propriété. Pour les ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, la charte a pour objectif de favoriser leur relogement.

La charte s'applique donc à l'ensemble de la procédure, du premier incident de paiement jusqu'à la phase expulsion. Elle vise les locataires (personnes physiques dans un local d'habitation) du parc privé comme du parc public.

À cette fin, elle établit une stratégie globale d'intervention entre les différents partenaires et formalise les engagements de chacun aux différents stades de la procédure d'expulsion, dans le respect des compétences et politiques de gestion de chacun.

Elle donne une vue d'ensemble du rôle et des missions de chaque intervenant.

Elle vise à permettre aux ménages d'adhérer aux dispositifs de prévention.

2-2 CRÉER LES CONDITIONS DE PRÉSERVATION DE LA VOCATION SOCIALE D'UNE PARTIE DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Dépt	Assignations					Commandements de quitter les lieux (CQL)					Demande de concours de la force publique (FCF)					CFP accordés					Expulsions réalisées avec CFP				
	2015	2016	2017	2018	Évolution sur 2 ans (de 2016 à 2018)	2015	2016	2017	2018	Évolution sur 2 ans (de 2016 à 2018)	2015	2016	2017	2018	Évolution sur 2 ans (de 2016 à 2018)	2015	2016	2017	2018	Évolution sur 2 ans (de 2016 à 2018)	2015	2016	2017	2018	Évolution sur 2 ans (de 2016 à 2018)
75	5 765	6 437	5 466	5 806	-9,8%	4 561	3 351	3 634	3 456	3,1%	4 036	3 986	3 840	3 654	-8,3%	2 666	2 673	2 918	2 703	1,1%	1 247	1 218	1 229	1 105	-9,3%
92	4 540	4 268	4 099	4 783	12,1%	2 435	2 514	2 519	2 585	2,8%	2 425	2 414	2 187	2 510	4,0%	1 541	1 494	1 519	1 550	3,7%	736	786	755	621	-21,0%
93	6 789	6 151	6 238	5 748	-6,6%	4 080	3 722	3 959	3 514	-5,6%	4 128	3 504	3 717	3 510	0,2%	3 315	2 833	3 562	3 063	8,1%	2 707	1 637	2 040	1 744	6,5%
94	4 060	4 422	4 428	4 878	10,3%	2 169	2 023	2 752	2 848	40,8%	2 444	2 372	2 494	2 486	4,8%	1 784	1 962	1 461	939	-52,1%	727	798	617	463	-42,0%
Petite couronne	21 154	21 284	20 231	21 215	-0,3%	13 245	11 610	12 864	12 403	6,8%	13 033	12 276	12 238	12 160	-0,9%	9 306	8 962	9 460	8 255	-7,9%	5 417	4 439	4 641	3 933	-11,4%
77	4 093	4 190	4 500	3 873	-7,6%	2 043	2 120	1 861	1 993	-6,0%	1 612	1 721	1 315	1 640	-4,7%	1 005	934	851	1 004	7,5%	520	318	428	548	72,3%
78	2 918	2 848	2 779	2 615	-8,2%	1 775	1 655	1 506	1 722	4,0%	1 623	1 513	1 286	1 333	-11,9%	1 026	1 031	803	718	-30,4%	435	398	344	410	3,0%
91	3 819	3 820	4 075	4 243	11,1%	2 325	1 930	1 879	1 921	-0,5%	1 914	1 530	1 505	1 398	-8,6%	738	864	681	706	-18,3%	572	544	319	490	-9,9%
95	3 538	3 254	3 242	3 803	16,9%	2 005	1 554	1 485	1 667	7,3%	1 945	1 878	1 808	1 933	2,9%	1 342	1 294	1 280	1 531	18,3%	667	659	622	802	21,7%
Grande couronne	14 368	14 112	14 596	14 534	3,0%	8 148	7 259	6 731	7 303	0,6%	7 094	6 642	5 914	6 304	-5,1%	4 111	4 123	3 615	3 959	-4,0%	2 194	1 919	1 713	2 250	17,2%
Ile-de-France	35 522	35 396	34 827	35 749	1,0%	21 393	18 869	19 595	19 706	4,4%	20 127	18 918	18 152	18 464	-2,4%	13 417	13 085	13 075	12 214	-6,7%	7 611	6 358	6 354	6 183	-2,8%



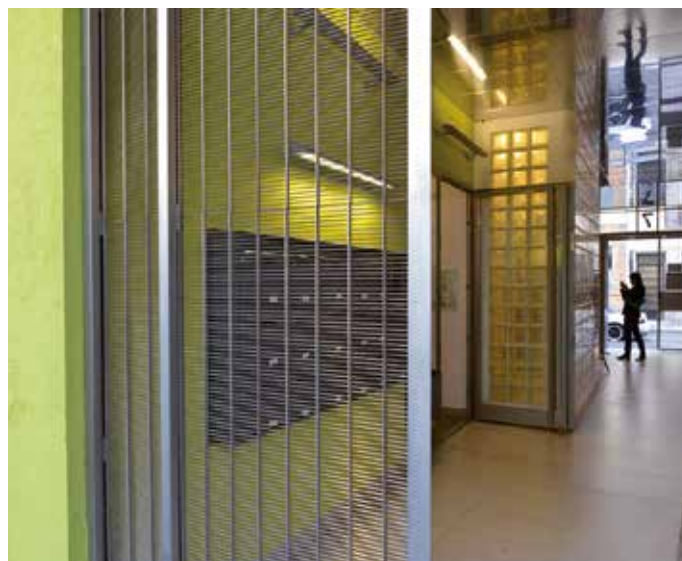
2.3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

► La demande de logement social en Île-de-France

Au 31 décembre 2018, la région Île-de-France comptait 718 657 demandeurs de logement social, ce qui représente une augmentation de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2017.

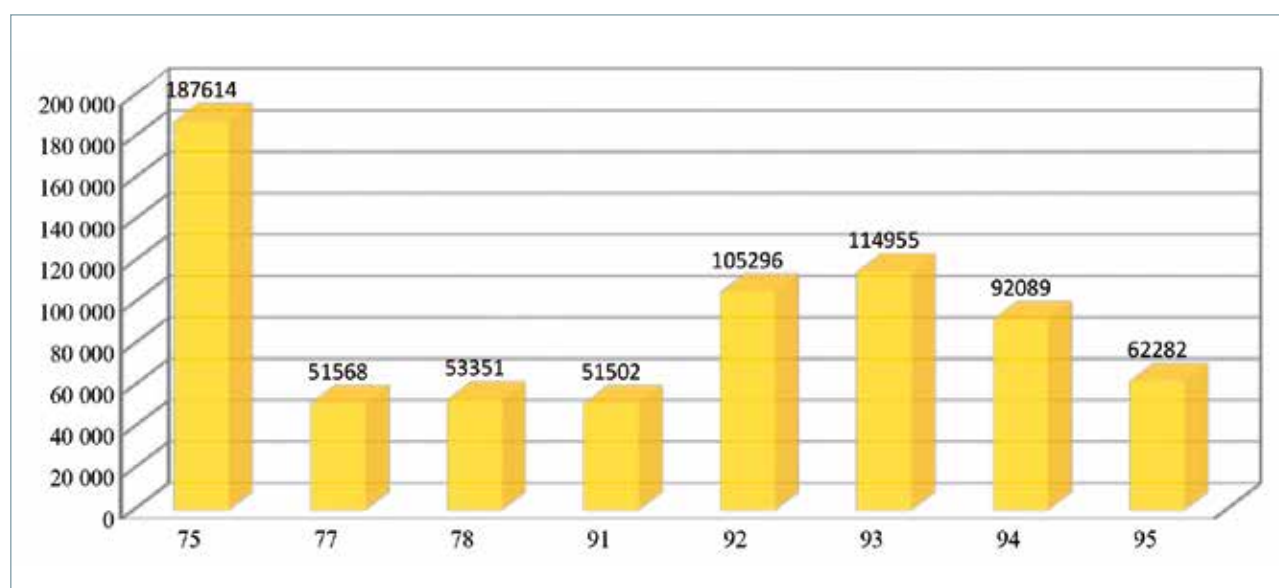
À l'instar des années précédentes, Paris et la petite couronne concentrent 69 % des demandes.

L'augmentation constante de la demande de logement social tend à s'atténuer au fil des années (+0,8 % 2018, +4 % en 2017, +7 % en 2016, +9 % en 2015). Cela s'explique par l'augmentation des demandes radiées pour cause de non renouvellement (+3,3 %).



DEMANDES ACTIVES LE 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de demandes actives en Île-de-France au 31 décembre 2018



Source : SNE – 12/01/2019

Évolution du nombre de demandeurs depuis 2014	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de demandes en fin de période (au 31/12)	581 194	636 042	683 488	713 186	718 657
<i>dont déjà logé dans le parc social</i>	168 685	181 666	197 130	208 360	212 168
Nombre de demandes créées	244 236	278 080	293 720	289 423	264 763
Nombre de demandes radiées	224 827	223 232	246 274	259 725	259 292
<i>Motif : radiation pour cause de non renouvellement</i>	142 035	136 009	155 385	175 310	181 062
<i>Motif : radiation suivie d'un bail signé</i>	78 534	83 087	86 107	79 575	73 285
<i>Autres motifs</i>	4 258	4 136	4 782	4 840	4 945

Source : SNE – 12/01/2019

2-3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

73 285 demandeurs ont pu bénéficier d'une attribution de logement¹ social en 2018, contre 79 575 en 2017. Le nombre d'attributions est donc en diminution de 7,9 % par rapport à l'année passée.

Ainsi, l'Île-de-France connaît pour la deuxième année consécutive une baisse des attributions de logements sociaux : -14,5 % sur 2 ans. Les données disponibles actuellement ne permettent pas d'expliquer cette baisse (poids relatif des baisses du taux de rotation et des baisses des mises en service).

La baisse des livraisons de logements dans le cadre de l'ANRU (période interprogrammes) n'explique que 17 % de la baisse des attributions entre 2016 et 2017 (chiffres 2018 non disponibles). Il est à noter que, si l'Île-de-France est la première région à constater une telle baisse, d'autres régions sont, dans une moindre mesure, concernées : Grand Est, Bourgogne-Franche-Comté, Hauts-de-France...

En conséquence, avec la hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux, le ratio attributions de logement/ demandes actives diminue chaque année passant de 14 attributions de logement pour 100 demandes actives au 31 décembre en 2014 à 10 en 2018.

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).

ACTIVITÉ DES SERVICES ENREGISTREURS

En 2018, le nombre de guichets reste stable. 746 services enregistreurs ont contribué au fonctionnement du dispositif d'enregistrement de la demande (146 bailleurs sociaux et 600 collectivités territoriales) : 44 % des enregistrements de demande de logement social ont été assurés par les collectivités territoriales et 21 % par les bailleurs sociaux. Les autres demandes ont directement été créées sur le site Internet appelé « Portail grand public ».

Les nouvelles demandes créées en Île-de-France en 2017	Nombre de demandes	dont enregistrées par les communes	dont enregistrées par les bailleurs	dont enregistrées sur internet
Île-de-France	264 763	44 %	21 %	35 %
Grande couronne	94 572	48 %	20 %	32 %
Petite couronne	107 698	43 %	25 %	32 %
Paris	62 493	39 %	16 %	45 %

Source : SNE - 12/01/2019

ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE

Plus de la moitié (53,6 %) des ménages qui ont signé un bail en 2018 avaient une demande datant de moins de 24 mois. Pour les baux signés en 2018, la durée moyenne entre la demande de logement social et la signature du bail est de 2,6 ans en Île-de-France contre 2,72 années pour les demandes en cours.

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 2018 (bail signé)	32,6%	21,0%	14,5%	10,1%	7 %	11,9%	2,9%
Ancienneté des demandes en cours au 31/12/2018	36,8%	19,8%	12,9%	9 %	6 %	11,5%	4 %

Source : SNE - 12/01/2019

1 - Nombre de radiations pour attributions suivi d'un bail signé

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. Ces pièces 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.
- 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.).

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

FOCUS : Lancement d'ÉchangerHabiter, la bourse d'échange des logements sociaux à Paris

Lancé officiellement le 3 octobre 2018, Échanger Habiter est un projet multibailleurs qui s'inscrit dans un engagement cadre en faveur de la mobilité résidentielle dans le parc social d'Île-de-France. Il traduit la volonté de répondre plus efficacement à la demande de mobilité, dans une région qui connaît une extrême tension en matière de demande de logement. Collectivement, organismes et réservataires veulent ainsi proposer de nouvelles solutions aux locataires qui souhaitent ou ont besoin de changer de logement au sein du parc social.

Cet engagement cadre permet la mise en œuvre de la bourse d'échange de logements sociaux et témoigne du soutien de l'État et d'Action Logement envers cette initiative francilienne. Impulsé par la ville de Paris, déjà signataire en 2015 d'une charte des mutations avec l'État, l'AORIF et 20 bailleurs sociaux, le dispositif Échanger Habiter fait l'objet d'une forte attente de la maire de Paris, notamment parce qu'il vise à rendre le demandeur acteur de sa demande dans l'esprit de l'outil Loc'annonces mis en place en avril 2018.

Le dispositif est coordonné par l'AORIF, l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France qui regroupe 136 organismes de logement social franciliens. Échanger Habiter a vocation à s'étendre à toute l'Île-de-France courant 2019.

www.echangerhabiter.fr

► La mobilisation en faveur du logement des personnes défavorisées

Relogement des ménages prioritaires en Île-de-France en 2018							
Département	Ensemble de baux signés HLM année 2018	Non prioritaires	Dont baux signés par des ménages prioritaires	Dont ménages prioritaires hors DALO	Part des attributions aux ménages prioritaires	Dont baux signés par des ménages DALO	Part des attributions aux ménages DALO
75	9868	7252	2616	231	26,5%	2385	24,2%
92	9955	7224	2731	725	27,4%	2006	20,2%
93	11752	8022	3730	636	31,7%	3094	26,3%
94	8890	6482	2408	659	27,1%	1749	19,7%
Métropole	40465	28980	11485	2251	28,4%	9234	22,8%
77	7858	5328	2530	1357	32,2%	1173	14,9%
78	8823	6553	2270	1232	25,7%	1038	11,8%
91	8396	5527	2869	1846	34,2%	1023	12,2%
95	7743	5472	2271	1130	29,3%	1141	14,7%
Grande couronne	32820	22880	9940	5565	30,3%	4375	13,3%
Île-de-France	73285	51860	21425	7816	29,2%	13609	18,6%

Source : Infocentre SNE requête au 18/01/2019 extraction Syplou au 18/01/2019

MÉNAGES PRIORITAIRES

Malgré la baisse significative des attributions en Île-de-France, les attributions de logements sociaux d'Île-de-France aux ménages prioritaires (DALO, hébergés, PDALHPD, ACD, etc.) augmentent de 2,9 % par rapport à l'année 2017 passant de 26,2 % à 29,2 % dans le total des attributions.

Chaque département consacre plus d'un quart de ses relogements aux ménages prioritaires, cette part variant de 25,7 % dans les Yvelines avec 25,7 % à 34,2 % dans l'Essonne.

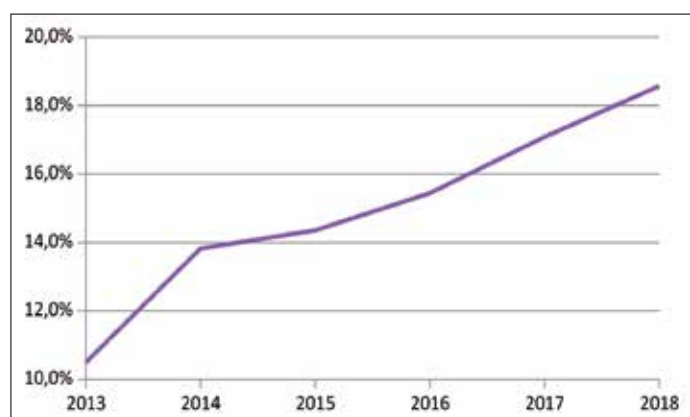
MÉNAGES RECONNUS PRIORITAIRES ET URGENTS AU TITRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (PU DALO)

Le nombre relogements dans le logement social des ménages PU DALO parvient à rester stable en 2018 (+0,1 %), malgré la baisse significative 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 18,6 % en 2018.

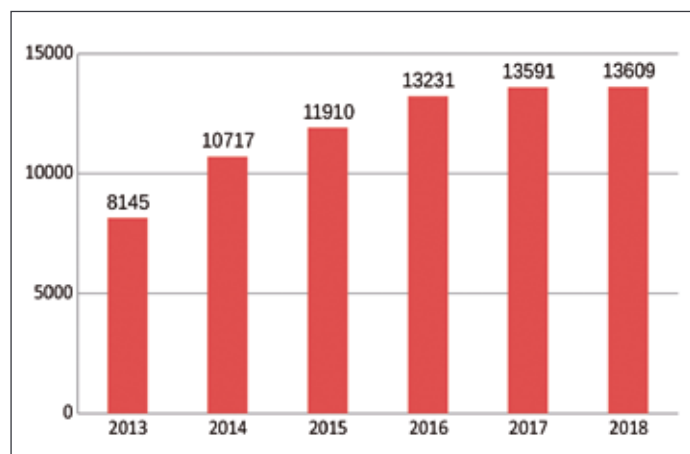
Les attributions en faveur des ménages reconnus DALO se concentrent majoritairement sur Paris et la petite couronne (67 % des attributions des ménages DALO en 2018) contrairement aux autres publics prioritaires.

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



2-3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

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



Les ménages DALO qui se sont vus attribuer un logement en 2018 en Île-de-France ont attendu en moyenne 4,8 années entre la date de création de leur DLS et leur relogement. Toutefois, le ratio nombre d'attributions pour 100 demandes pour les ménages reconnus DALO, qui est de 37 attributions pour 100 demandes, est beaucoup plus élevé que le ratio moyen qui est de 10 pour 100. Ils ont donc 3,7 fois plus de chance d'obtenir un logement dans l'année que la moyenne des ménages franciliens. La durée moyenne entre la reconnaissance DALO et le relogement est de 1,7 année.

L'ACTIVITÉ DES COMMISSIONS DE MÉDIATION

56 316 recours ont été déposés devant les 8 commissions de médiation (COMED) d'Île-de-France en 2018, soit près de 1 100 chaque semaine. Ce nombre augmente régulièrement depuis plusieurs années (+5,6% en 2018, +9,6% sur deux ans).

Un tiers des décisions prises par les COMED sont favorables. Ce taux est en constante augmentation depuis 2016 (+6 points). 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 20 219 ménages qui ont eu une décision favorable de la Commission de médiation de leur département en Île-de-France. Entre 2008 et 2018, 165 625 ménages avaient été reconnus prioritaires au titre du DALO. Plus de 36 000 ménages reconnus PU-DALO disposent d'une demande de logement active et sont ainsi en mesure de recevoir une offre de logement.

Droit au logement opposable : la pré-instruction des recours déposés devant les commissions de médiations

La pré-instruction des recours est externalisée en Île-de-France et fait l'objet d'un marché public qui a été renouvelé en 2018 : l'ADIL dans le 77 et la société DOCA-POST BPO pour les autres départements ont été retenus pour assurer cette prestation.

La pré-instruction par Docapost a permis de raccourcir la durée moyenne de traitement des recours déposés et donc de mieux répondre aux demandeurs. Cette instruction consiste à vérifier si les dossiers sont complets, demander le cas échéant des pièces complémentaires aux demandeurs et formuler un pré-avis qui n'engage pas la COMED, à qui il revient in fine de prendre souverainement sa décision.

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.

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

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
9 843	12 161	12 448	12 395	14 545	18 796	15 821	15 138	14 868	16 623	20 219	165 625

2-3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le nombre de personnes hébergées avec une DLS active à fin décembre 2018 a ainsi augmenté de 10,1 % depuis le 1^{er} janvier 2018 passant de 54 157 personnes à 59 649 personnes. L'instruction ministérielle a donné un objectif d'augmentation à l'Île-de-France de 30 % du nombre de ménages hébergés à reloger en 2018.

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 Syplo¹ et qui comptabilise, 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.

La baisse des attributions en Île-de-France n'a pas permis d'atteindre l'objectif en volume. Mais le nombre de relogements a tout de même augmenté de presque 6 % (méthode DRIHL) par rapport à 2017. Ainsi, ce sont 5 239 ménages hébergés qui ont été relogés en 2018, faisant passer la part de des attributions aux ménages hébergés de 6,3 % à 7,1 % en 2018. Pour rappel la part des personnes hébergées dans la demande de logement social est de 4,1 %.

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. L'objectif de progression de 30 % des relogements de ces ménages est atteint dans deux départements (78 et 91) et le taux d'atteinte de l'objectif est supérieur à la moyenne régionale (81 %) dans deux autres (le 92 et le 93). Il s'éloigne de la moyenne pour le 75.

LE PROTOCOLE ACTION LOGEMENT

Un protocole entre l'État et Action Logement a été signé le 7 mars 2016 pour augmenter progressivement sur 3 ans la contribution d'Action Logement au relogement des ménages prioritaires. Les objectifs étaient gradués pour atteindre, sur l'exercice 2018-2019, 25 % de leurs attributions (objectif confirmé ultérieurement dans la loi Égalité et Citoyenneté). Ainsi, pour 2018-2019, le protocole fixe un objectif de 4 777 attributions aux ménages DALO et sortant de structure d'hébergement ou d'IML. Comme pour l'exercice précédent, cet objectif sera très probablement atteint, voire dépassé, puisque 90,8 % de l'objectif annuel est réalisé à 2 mois de l'échéance. Les 4 337 attributions au 1^{er} janvier 2018 se répartissent entre :

- 3 454 attributions au bénéfice des ménages reconus DALO ;
- 883 attributions au bénéfice des ménages sortant de structure collective d'hébergement ou d'intermédiation locative Solibail.

Objectifs 2018					Réalisé 2018				
Dépt	Réalisé SNE-SYP-LO 2017	Part réalisée SNE/SYPLO dans l'ensemble des attributions 2017	Objectif 2018	part de l'objectif 2018 dans le total des attributions 2017	Réalisé 12 mois glissants	Évolution	Part / objectif 2018	part dans le total des attributions	Progression en points / 2017
75	1 055	9,4%	1 376	12,3%	798	-24,4%	58,0%	8,05%	-1,39
77	506	4,2%	660	5,5%	522	+3,2%	79,1%	6,50%	+2,26
78	427	4,4%	557	5,7%	560	+31,1%	100,5%	6,30%	+1,91
91	467	4,4%	608	5,7%	647	+38,5%	106,4%	7,67%	+3,29
92	514	6,5%	670	8,4%	564	+9,7%	84,2%	5,65%	-0,82
93	829	10,8%	1 081	14,0%	981	+18,3%	90,7%	8,23%	-2,52
94	662	6,1%	862	8,0%	678	+2,4%	78,7%	7,64%	+1,51
95	485	5,6%	632	7,3%	489	+0,8%	77,4%	6,28%	+0,71
Total	4 945	6,3%	6 445	8,2%	5239	+5,9%	81,3%	7,10%	+0,81

Sources : DRIHL/SALPE - demandeurs hébergés + PF + IML dans SYPLO + autres demandeurs dans SNE ayant déclaré mode de logement "hôtel" et "structure d'hébergement", extraction 18/01/2019

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

FOCUS : 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 créé 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 du 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 ce jour en Île-de-France, seule une intercommunalité (Marne et Gondoire) a approuvé sa CIA et son PPGDID. Néanmoins, suite à une accélération notamment entre décembre 2017 et juin 2018, vingt EPCI ont créé leur CIL, ce qui constitue plus de la moitié des CIL attendues au sein de la région et place cette dernière dans la moyenne nationale. Dans la plupart d'entre elles, les documents sont en cours d'élaboration, certains proches de la validation.

CIL créées en Île-de-France :

- ➔ Dans le département de Paris : Paris
- ➔ Dans le département des Hauts-de-Seine : EPT Paris Ouest la Défense – EPT Boucle Nord de Seine
- Dans le département de la Seine-Saint-Denis : EPT Plaine commune – EPT Paris-Terres d'Envol – EPT Est Ensemble
- ➔ Dans le département du Val-de-Marne : EPT Grand Paris Sud-Est Avenir
- ➔ Dans le département de la Seine-et-Marne : Communauté d'agglomération Marne et Gondoire – Communauté d'agglomération Melun Val de Seine Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne – Communauté d'agglomération Pays de Meaux – Communauté de communes du Pays de Montereau.
- ➔ Dans le département des Yvelines : Communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles-de-Seine – Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines – Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.
- ➔ Dans le département de l'Essonne : Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération – Communauté de communes Etampois Sud Essonne.
- ➔ Dans le département du Val-d'Oise : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise – Communauté d'agglomération Roissy Pays de France Communauté d'agglomération Val Parisis.

Par ailleurs, afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale, la loi EC offre également la possibilité de conduire une nouvelle politique des loyers dans le parc existant par l'intermédiaire des conventions d'utilité sociale. À masse constante, le bailleur a la possibilité de mieux répartir les loyers au sein des ensembles immobiliers et ainsi accroître la mixité sociale. Elle crée plusieurs commissions pouvant intervenir en amont de la CAL : commission de coordination chargée d'émettre des avis sur des propositions d'attribution et commission QPV (facultative depuis la loi EC) chargée de désigner d'un commun accord les attributions dans le QPV.

Elle prévoit également le transfert automatique au préfet de la gestion du contingent communal dans le cas des communes carencées, ce qui a été rendu effectif en Île-de-France dès février 2018.

L'objectif d'équité dans l'accès au logement social est lui aussi renforcé par l'interdiction explicite du critère de préférence communale comme seul motif de refus d'attribution, en prévoyant la résiliation des conventions de délégation du contingent préfectoral aux maires et par l'inscription dans le Code de la construction et de l'habitation d'une liste de critères de priorité.

Plus récemment, la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) généralise la cotation de la demande au sein des PPGDID. Pensé comme un facteur de transparence et un instrument d'aide à la décision, le système de cotation de la demande s'opère dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1 du CCH. Un décret viendra préciser les modalités d'application du système de cotation de la demande et fixera une date d'entrée en vigueur de l'obligation d'avoir mis en place le système, qui sera au plus tard le 31 décembre 2021.

► 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 1er 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 trois autres quartiles 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 (9 345 € par unité de consommation et par an en 2018).

	Nombre d'EPCI visés par les objectifs 1 et 2 de la loi EC
Paris	1
Seine-et-Marne	11
Yvelines	5
Essonne	5
Hauts-de-Seine	4
Seine-St-Denis	4
Val-de-Marne	3
Val-d'Oise	5
Ile-de-France	38

2-3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Objectif 1 : 25% des attributions hors QPV aux ménages du premier quartile

Au niveau régional, l'objectif de 25 % est loin d'être atteint puisque seulement 9,6 % des relogements hors QPV bénéficient aux ménages du 1^{er} quartile. Au niveau départemental, aucun département ne dépasse 15 %.

Ce taux baisse pour tous les départements : la baisse des attributions en Île-de-France a touché les ménages du premier quartile dans une proportion plus grande que les autres ménages.

Sur les 38 EPCI concernés par cet objectif, seuls 2, situés en Seine-et-Marne, atteignent ou dépassent l'objectif de 25 %.

Attributions hors QPV						
	Nombre	Part dans l'ensemble des attributions	Attributions aux ménages du 1 ^{er} quartile	Évolution 2017/2018	Objectif 1 : minimum de 25%	Évolution en points 2017/2018
75	7 729	78,3%	603	-25,4%	7,8%	-1,9%
77	4 922	62,6%	679	-32,1%	13,8%	-5,0%
78	6 012	68,1%	496	-33,0%	8,3%	-2,4%
91	4 907	58,4%	513	-34,7%	10,5%	-4,0%
92	7 419	74,5%	590	-22,9%	8,0%	-1,2%
93	4 576	38,9%	550	-32,8%	12,0%	-3,6%
94	6 277	70,6%	610	-31,5%	9,7%	-3,1%
95	4 152	53,6%	382	-38,7%	9,2%	-4,2%
IDF	45 994	62,8%	4 423	-31,2%	9,6%	-2,9%

Source SNE- 15/01/2019

Objectif 2 : 50% des attributions en QPV aux ménages des trois autres quartiles¹

Sur les 34 EPCI concernés et ayant des QPV, aucun ne présente un taux inférieur aux 50 % fixés par la loi. Un taux moyen de 82,4 % au niveau régional, avec aucun département en-dessous de 70 %, place le taux réalisé largement au-dessus de l'objectif de 50 %.

Attributions en QPV						
	Nombre	Part dans l'ensemble des attributions	Attributions aux ménages des quartiles 2 à 4	Évolution 2017/2018	Objectif 2 : minimum de 50%	Évolution en points 2017/2018
75	1 384	14,0%	1 277	-6,0%	92,3%	+3,7%
77	1 827	23,3%	1 322	+0,4%	72,4%	+1,1%
78	1 664	18,9%	1 411	-6,1%	84,8%	+3,6%
91	2 136	25,4%	1 807	-10,8%	84,6%	+0,6%
92	1 331	13,4%	1 122	-21,0%	84,3%	+0,1%
93	5 714	48,6%	4 535	+0,1%	79,4%	+2,5%
94	1 789	20,1%	1 485	-13,3%	83,0%	+2,6%
95	2 562	33,1%	2 266	+12,0%	88,4%	+3,1%
IDF	18 407	25,1%	15 225	-4,2%	82,7%	+2,2%

Source SNE- 15/01/2019

Nota : pour 10 % des attributions, la localisation QPV/hors QPV n'est pas précisée.

1- Trois derniers quartiles : les 75 % des demandeurs ayant les ressources les moins faibles.

2-3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Objectif 3 : Objectif 3 : 25% de ménages DALO, à défaut prioritaires, et de ménages concernés par l'ANRU, dans les contingents visés par la loi

À l'heure actuelle, le champ du SNE contenant l'information du contingent de l'attribution n'est pas fiable et ne permet pas de mesurer pleinement l'atteinte de l'objectif pour chacun des contingents concernés. Un travail a été mené 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 se poursuivra en 2019. De plus, le SNE a évolué le 10 septembre 2018 afin de mieux prendre en compte la diversité des contingents des collectivités.

Dans l'attente et en première évaluation, on constate que l'effort de relogement des ménages prioritaires reste très majoritairement à la charge de l'État (dont les données sont disponibles via l'outil Syplo). En effet, les contingents autres que ceux de l'État, pris dans leur ensemble, ne consacrent que 12 % de leurs relogements aux ménages prioritaires en 2018.

Ainsi, en considérant que le contingent d'Action Logement atteint cet objectif (cf. ci-dessus l'avancement du protocole avec l'État), on peut conclure que les contingents des collectivités locales et des bailleurs sont loin d'atteindre l'objectif assigné par la loi et qu'un effort très important devra être fait par ces derniers en 2019.

	Taux de relogement de ménages prioritaires	Dont DALO
État	88%	61%
Autres	12%	6%
Total	29%	19%

Précaution d'usage des données

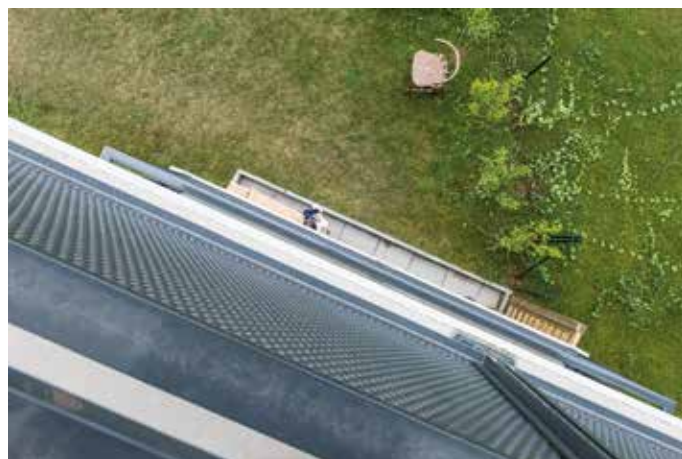
Objectifs de mixité sociale : seuls sont comptés les ménages du 1er quartile : ne sont pas comptés les relogements des ménages au titre du programme de renouvellement urbain (chiffre non disponible aujourd'hui dans le SNE).

Objectif de relogement des ménages reconnus DALO et des ménages prioritaires : seuls sont comptabilisées les attributions avec baux signés (seules données aujourd'hui disponibles)

Précision des renseignements dans le SNE :

- pour environ 10 % des attributions, le champ QPV/hors QPV n'est pas renseigné dans le SNE.

Les données 2019 présentées ici sont issues d'extractions en janvier 2018 et sont donc non stabilisées, sans que cela remette en cause la fiabilité des conclusions et tendances présentées.



2-3 REPENSER LA PLACE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

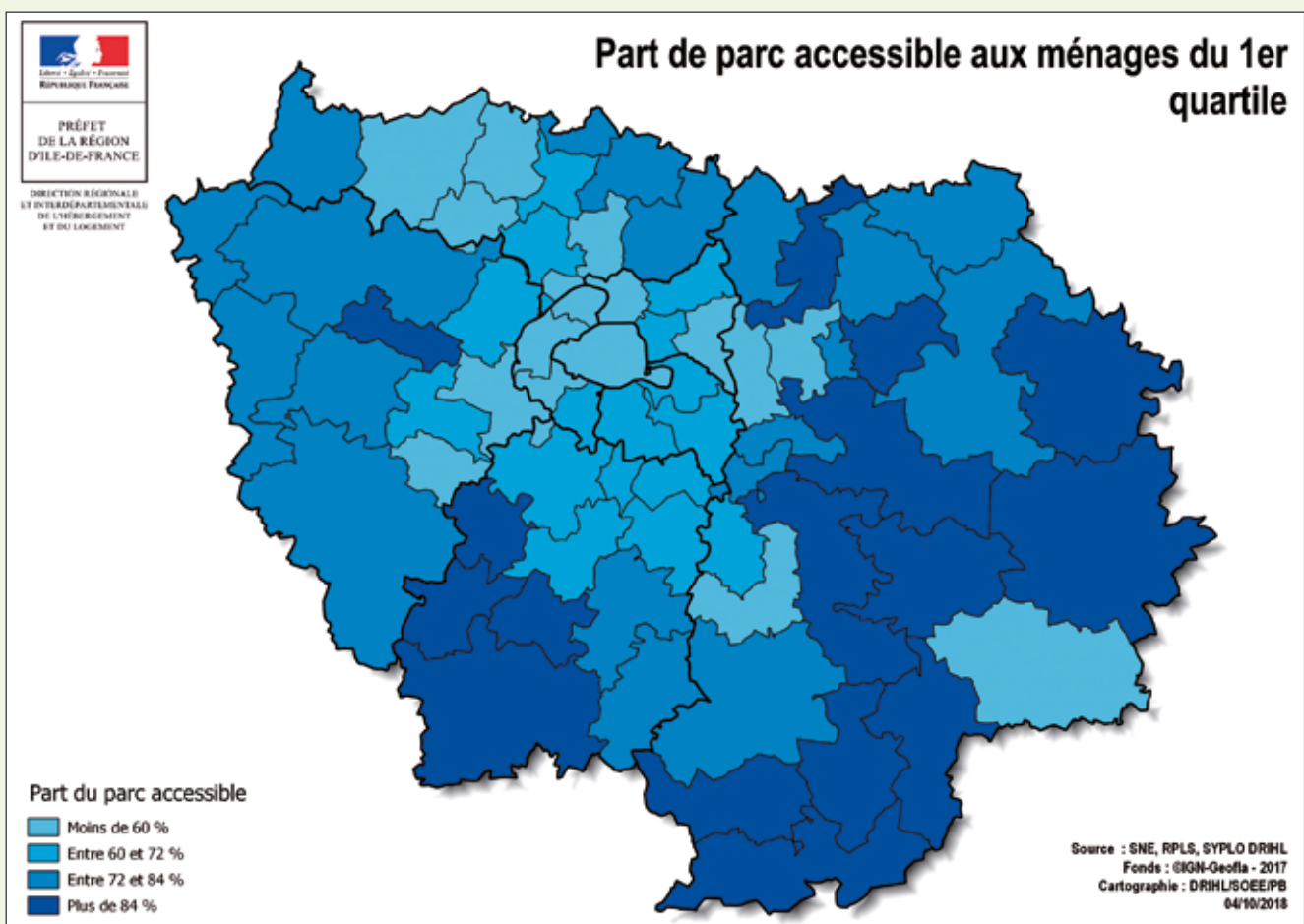
FOCUS : Une étude sur l'accessibilité du parc social aux ménages aux revenus modestes

Pour atteindre les objectifs fixés par les lois Égalité et Citoyenneté (EC) et Élan en matière d'attribution des logements sociaux à des ménages du premier quartile (dont les revenus sont inférieurs à 779 € par mois par UC pour l'année 2018) ou à des ménages relogés dans le cadre de l'ANRU, l'État a réalisé une étude sur l'accessibilité du parc social à ces demandeurs.

La connaissance du parc accessible est en effet indispensable pour le travail opérationnel de l'État et de ses partenaires dans l'atteinte de ces objectifs.

Ce travail a mis en évidence l'importance des charges, qui constituent le facteur le plus discriminant pour l'accès au logement des ménages aux revenus les plus modestes, étant donné qu'elles ne sont pas solvabilisées par les APL. Il a permis de fournir des éléments territorialisés de réponse aux questions suivantes :

- Quels sont les profils des ménages du premier quartile, dans chacun des EPCI / EPT franciliens ?
- Quels logements sociaux leur sont accessibles ? La carte ci-dessous représente la part de parc accessible aux demandeurs du premier quartile dans chacun des EPCI / EPT franciliens.



2.4 OFFRIR DES PARCOURS ADAPTÉS VERS L'ACCESSION

► L'accession sociale à la propriété

Ce sont 715 agréments PSLA qui ont été réservés en Île-de-France, soit une augmentation de 16 % par rapport à 2017. Cette tendance est plus marquée en Seine-et-Marne (38 % des PSLA 2018) et dans le Val de Marne (24 % des PSLA 2018).

Dépt	Nombre de réservation d'agréments PSLA			
	2015	2016	2017	2018
75				
92	16		34	
93	70	206	132	92
94	241	107	140	176
77	70	74	104	272
78	209	86	68	90
91	110	207	94	18
95	80	60	44	67
Total IDF	796	740	616	715

► Ventes HLM en 2017

Au cours de l'année 2017, 13 700 logements sociaux ont fait l'objet d'un mouvement :

- 930 ont été démolis (2 800 en 2016) ;
10 600 ont été vendus : 9 200 logements (22 000 en 2016) ont fait l'objet d'une vente entre bailleurs et
- 1 310 logements ont été vendus à des personnes physiques ;
Sur les 1 310 logements vendus à des personnes physiques,
- 400 (570 en 2016) à l'occupant du logement,
- 160 à un ascendant ou ayant droit, un gardien, un autre locataire de l'organisme,
- 750 à une autre personne physique, qui peut être locataire du parc social d'un autre organisme.

Le nombre d'organismes vendeurs s'établit à 40 ; ce sont très majoritairement des SA HLM, qui réalisent 91% des ventes (85 % en 2016), contre 9 % pour les offices ou les SEM. Comme les années précédentes, les ventes sont très concentrées sur un petit nombre de bailleurs : les grands groupes représentent 82 % des ventes. Les sociétés du groupe Action Logement réalisent 47 % des ventes HLM, la société Immobilière 3F représente à elle seule, comme en 2016, 1/3 du volume de ces ventes.

Le volume des ventes HLM demeure modeste au regard du parc locatif social des organismes vendeurs (en moyenne 0,2%) et aucun organisme ne dépasse un taux de vente de 0,5 % de son patrimoine.

Les disparités géographiques sont stables : 56 % des ventes aux particuliers sont réalisées en grande couronne, 44 % en petite couronne, dont 28 % dans les Hauts-de-Seine et aucune à Paris.

Enfin 92 % des ventes sont réalisées hors QPV et les logements vendus appartiennent à 90 % aux classes énergétiques moyennes (C, D et E). Le prix de vente moyen, soumis à des disparités entre départements, est de l'ordre de 178 000 euros par logement dont la surface moyenne est de 69 m², soit 2 600 €/m².



FOCUS : Les organismes de foncier solidaire

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a créé un nouvel acteur foncier : les organismes de foncier solidaire (OFS). Organismes à but non lucratif et agréés par le préfet de région, ils ont pour objet l'acquisition et la gérance de terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements abordables. La neutralisation de la charge foncière permet notamment à des ménages modestes de devenir propriétaire de leur logement. Afin de mettre en œuvre les organismes de foncier solidaire, l'ordonnance du 20 juillet 2016 a institué le bail réel solidaire. C'est un bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Les ménages concernés par le dispositif sont ceux répondant aux conditions de ressources PSLA. En 2018, l'« Organisme Foncier Solidaire d'Habitat et Humanisme » a reçu un agrément pour exercer une activité de développement de l'offre de logement en zones spécialement tendues à partir de cet outil économiquement et juridiquement novateur. C'est le deuxième OFS agréé en Île-de-France, après la « Coopérative foncière francilienne » en 2017.

2.5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

FOCUS : PLAI adaptés : une nouvelle programmation des logements très sociaux à bas niveaux de quittance

Au regard des enjeux attachés au développement des logements très sociaux, tout particulièrement dans le cadre de la mise en œuvre du plan pour « le Logement d'abord », une impulsion nouvelle a été donnée au programme des PLAI adaptés, en 2018 :

- le conseil d'administration du FNAP fixe désormais annuellement, à chaque région, des objectifs de production PLAI adaptés. En 2018, la répartition des objectifs a été établie en fonction des besoins exprimés par chaque région. Une enveloppe de crédits correspondant aux besoins exprimés, et calibrée sur la base des montants de subvention de référence des opérations de PLAI adaptés, a été déléguée à chaque région.
- le conseil d'administration a également validé un nouveau document-cadre du programme « PLAI adaptés ». Simplifié et pluriannuel, ce document répond mieux aux difficultés identifiées relatives aux conditions de montage, d'instruction et de sélection des opérations.

► Solibail et la fluidité de l'hébergement vers le logement

SOLIBAIL 2018 : LES INDICATEURS D'UN DISPOSITIF TEMPORAIRE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL VERS LE LOGEMENT PÉRENNE ET AUTONOME DES PUBLICS FRANCILIENS EN INSERTION

En 2018, 1 651 familles ont intégré un « logement Solibail » soit 11 % de plus qu'en 2017. 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.

Ainsi, conformément aux principes d'orientation prioritaire et à l'instar de 2017, 44 % des ménages entrés dans un logement Solibail en 2017 ont été orientés par les SIAO 75 et 93. En parallèle, 70% des ménages orientés (hors SIAO75) ont intégré un logement Solibail situé sur le département du SIAO orienteur.

En 2018, comme en 2017, les ménages ont majoritairement été orientés dans des logements Solibail localisés dans le 93 (22 % du total des orientations), ce qui s'explique par le nombre de nouveaux logements captés

cette année sur ce territoire (135 logements) ainsi que le nombre de logements Solibail mis en relocation sur le 93 (234 logements).

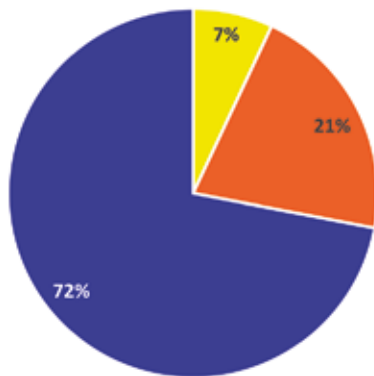
Cette concentration demeure néanmoins relative, un certain équilibre se dessinant avec les autres départements qui ont accueilli cette année entre 9% et 16 % des ménages orientés. Solibail répond pleinement aux orientations du plan de réduction des nuitées hôtelières en assurant son rôle de dispositif alternatif à l'hôtel : 72 % des ménages entrés dans Solibail en 2018 étaient auparavant hébergés à l'hôtel et 21% étaient pris en charge dans une structure d'hébergement (la part des personnes hébergées sortant de structures a augmenté par rapport à 2017 qui était de 15%).

Origine des ménages / critères d'accès à Solibail	Île-de-France	
	Nb	%
Autres/missions spécifiques GIP		0%
DAHO	35	2%
Mesure d'expulsion	9	1%
Mesure d'insalubrité LHI	5	0%
Sortie Hôtel	1 191	72%
Sortie structures d'hébergement	343	21%
Victime de violence	18	1%
SOLIBAIL Réfugiés	50	3%
Total	1 651	100%

Répartition SIAO par département	SIAO 75	SIAO 77	SIAO 78	SIAO 91	SIAO 92	SIAO 93	SIAO 94	SIAO 95	GIP HIS	Total orientation sur département	%
77	21	210			7	2	1		6	247	15%
78	51	6	102		9	6	2	3	5	184	11%
91	34	4		96	5	5	7	1	1	153	9%
92	79				143	1			9	232	14%
93	8	1		1		333			13	356	22%
94	110	4			6	5	129	1	10	265	16%
95	64		1		2			141	6	214	13%
Total	367	225	103	97	172	352	139	146	50	1651	100%
%	22%	14%	6%	6%	10%	21%	8%	9%	3%		

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

Orientation ménages Solibail entrés en 2018



- Hôtel
- Structure d'hébergement
- Autre

La part des ménages sortant de structure d'hébergement ayant intégré un logement Solibail en 2018 est plus importante en grande couronne (29 %) qu'en petite couronne (15 %).

Les partenaires expliquent ce constat en partie grâce à une meilleure appropriation des règles d'accès au dispositif Solibail par les travailleurs sociaux des structures d'hébergement, notamment grâce à la diffusion régulière par les SIAO des outils élaborés en 2017 par la DRIHL, à savoir, le référentiel d'accès et le guide d'accès à destination des prescripteurs.

Fin 2017, les nouveaux outils d'accès au Solibail, élaborés de manière concertée avec l'ensemble des acteurs, ont été mis en œuvre, notamment le référentiel d'accès, la grille de calcul du reste pour vivre et le guide à destination des travailleurs sociaux prescripteurs. Ces outils doivent permettre notamment de réduire les refus d'orientation et la vacance de logements.

Grâce à leur diffusion et appropriation, en 2018, on constate ainsi que le nombre de refus d'orientation dans un logement Solibail a diminué de 17 % par rapport à 2017 (1 065 contre 1 286).

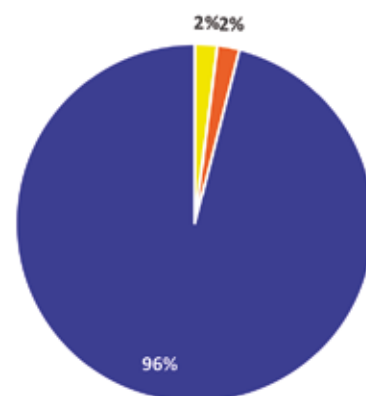
65 % des refus sont issus des opérateurs Solibail. Les principaux motifs sont la localisation inadaptée du logement proposé, l'absence de contact avec la famille orientée, le besoin renforcé en accompagnement social et le reste pour vivre insuffisant.



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

Conformément aux publics accueillis dans les dispositifs hôteliers en Île-de-France, au 31/12/2018, 96 % des ménages qui occupaient un logement Solibail étaient des familles (dont 59 % monoparentales) et 51 % des ménages étaient composés de 3/4 personnes. 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 des ménages Solibail au 31/12/2018



- Familles
- Couple sans enfant
- Isolés

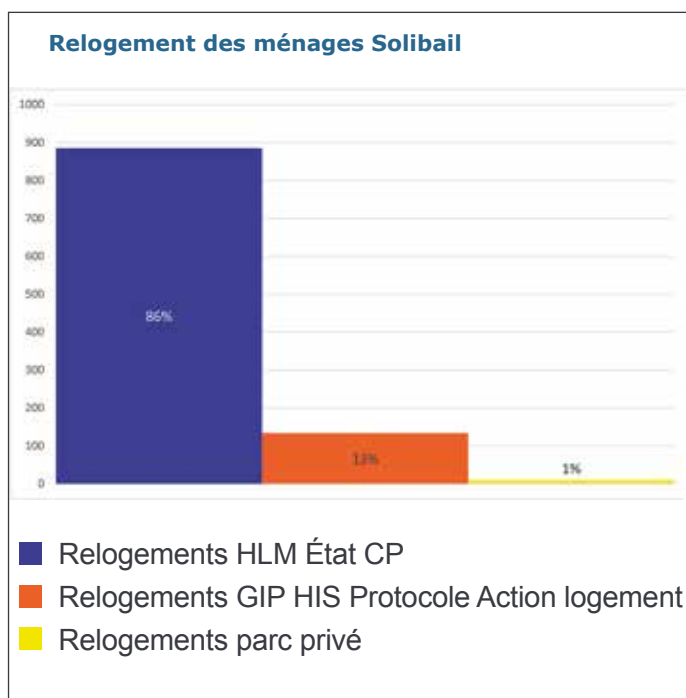
2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

1 203 familles ont quitté leur logement Solibail en 2018, dont 93 % d'entre elles pour accéder à un logement autonome et pérenne : à titre de comparaison, en 2017, 91 % des ménages sortis avaient accédé à un logement.

Au regard des enjeux liés à l'accélération de la fluidité vers le logement, le nombre de relogements des ménages Solibail a également augmenté de 11 % entre 2017 et 2018 (soit 1 116 relogements contre 1 006 en 2017).

En 2018, l'État a assuré 86 % des relogements des ménages Solibail sur le contingent préfectoral (81 % des relogements Solibail en 2017) :

De manière stable depuis 2016, la durée de séjour des



ménages sortis de Solibail en 2018 est conforme à la durée classique de prise en charge : 69 % des ménages sont sortis du dispositif en moins de 36 mois. Il convient de souligner qu'en 2018, une vigilance particulière a été portée sur la sortie des ménages Solibail présents dans le dispositif depuis plus de 5 ans : + 8% de sorties par rapport à 2017.

Sur le temps de présence des ménages qui occupaient un logement Solibail au 31/12/2018, 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 2019.

SOLIBAIL 2018 : UNE ANNÉE D'EXPÉRIMENTATIONS, DE TRANSVERSALITÉ ET DE CONCERTATION AU PROFIT DES PUBLICS ET À DESTINATION DES PARTENAIRES

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 1^{er} juillet 2018. Co-construite en partenariat avec le service hébergement et accès au logement de la DRIHL Seine-Saint-Denis, l'expérimentation SOLIPEX consiste à réserver 20 logements du parc Solibail 93 sur lesquels le SIAO 93 aura 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 aura 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. Débutée en juillet 2018, grâce à l'élaboration par la DRIHL et le GIP HIS de plaquette de présentation à destination des bénéficiaires ainsi que d'instruction et

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

formation auprès des travailleurs sociaux des centres du plan migrants, l'expérimentation Solibail-Réfugiés a bénéficié à 45 personnes sur tous les départements franciliens.

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), les équipes Solibail de la DRIHL et la DRIHL Seine-Saint-Denis 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 de Seine-Saint-Denis - le cas échéant ces ménages pourront également bénéficier d'un accompagnement social concerté.

Ces trois axes de collaboration permettront 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.

En 2018, les équipes Solibail et les équipes en charge des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) de la DRIHL ont conjointement engagé et mené des actions transversales avec de nouveaux partenaires

afin d'améliorer la formation continue et initiale des travailleurs sociaux Solibail et AVDL.

Sur formation continue, ont été réalisées :

- une séance plénière de présentation d'ateliers collectifs relatifs à l'accompagnement social lié au logement.

Les opérateurs SOLIHA 75-92-95, FREHA et ARS 95 ont ainsi présenté leurs ateliers collectifs sur les thématiques suivantes : entretien de son logement, recherche d'un logement - « Réalité du territoire francilien & déconstruction du logement idéal » et initiation aux outils numériques adaptés à la recherche de logement.

Cette séance de formation par les pairs a également permis aux associations Solibail et AVDL d'exposer leur motivation à développer les ateliers collectifs, la méthodologie suivie ainsi que la finalité recherchée pour les usagers et les travailleurs sociaux.

- 4 séances de formation sur la procédure de surendettement et l'accompagnement social de ménages lourdement endettés réalisées par l'association Crésus.

Concernant la promotion des politiques sociales du logement au sein des formations initiales des travailleurs sociaux, la DRIHL a engagé un partenariat avec l'Institut régional de travail social de Montrouge (IRTS) pour participer aux rencontres pédagogiques avec les sites qualifiants, sur la thématique « accompagnement social lié au logement » et assurer à compter de 2019 des interventions sur cette thématique aux étudiants de 3e année des filières d'assistant de service social (ASS) et de conseiller en économie sociale et familiale (CESF).

Afin d'assurer un pilotage de proximité du dispositif Solibail qui est géré et conduit au niveau régional à la DRIHL, des réunions rassemblant tous les partenaires et opérateurs Solibail ont été organisées dans chaque UD DRIHL et DDCS en 2018 pour renforcer la coordination des acteurs de terrain et leur connaissance du dispositif.

Cette dynamique de concertation et d'échange autour du dispositif Solibail francilien engagé par l'équipe de la DRIHL, se traduit également par la participation au copil plénier annuel des services déconcentrés, des services de l'État des régions Grand Est, Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) afin de permettre des échanges de pratiques pour la mise en œuvre d'un des axes du logement d'abord dans ces territoires.

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

SOLIBAIL 2019 : DES PERSPECTIVES DE CONSOLIDATION ET D'AMÉLIORATION

En 2017, la DRIHL avait mis en place des groupes de travail réunissant les gestionnaires Solibail, les SIAO, le GIP HIS ainsi que les UD DRIHL et DDSC afin de concevoir des outils contribuant à améliorer la fluidité (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).

La promotion et l'appropriation de ces outils par les différents acteurs en 2018 ont illustré le besoin de consolider l'harmonisation et le développement des supports Solibail à destination des équipes ainsi que leur diffusion auprès des conseils départementaux qui sont compétents pour assurer l'accompagnement social de droit commun dans la mesure où la prise en charge Solibail ne porte que sur le volet logement.

Ainsi en 2019, la DRIHL souhaite de nouveau engager un travail de concertation quant à la révision des contrats de location, l'instauration de rapport d'activité type et de prise en compte de la parole des usagers. Cette dynamique de développement des outils Solibail se traduira également par un renforcement des outils numériques, notamment par la perspective de déploiement du parc de logements Solibail sur SI-SIAO afin d'accroître la fluidité en termes d'orientation.

► Le parc Solibail : la captation de logements

ÉTAT DES LIEUX ET ACCROISSEMENT DU PARC SOLIBAIL EN 2018

Une accélération du nombre de logements loués grâce à de nouvelles actions de communication

En 2018, 650 logements (2 210 places) ont intégré le dispositif francilien Solibail, dont 557 pour contribuer à l'accroissement du parc, ce qui représente 1 894 places supplémentaires d'intermédiation locative (IML).

Le rythme moyen de captation en 2018 s'est élevé à 54 logements par mois soit une augmentation du rythme mensuel de 6 % par rapport à l'année passée. Ce rythme s'est accéléré sur les 3 derniers mois avec une moyenne de 58 logements captés par mois.

Le taux d'atteinte des objectifs de captation fixés par l'appel à projet 2017/2018, est de 82 % : 1 036 logements (soit 3 522 places) ont été captés sur 2 ans pour l'accroissement du parc. 167 logements supplémentaires sont quant à eux entrés dans le parc pour compenser les logements sortis du dispositif (captations-substitutions).

Au total ce sont donc 1 203 logements (4 090 places) qui ont été loués pour entrer dans le dispositif Solibail en Île-de-France sur les deux dernières années.

Captation de logements Solibail dans le cadre de l'appel à projet 2017/2018

Dépt	Objectifs accroissement 2017/2018	Captations accroissement réalisées 31-12-2018	Atteinte objectifs d'accroissement en %	Captations substitution réalisées 31-12-2018	Total des captations réalisées 31-12-2018
92	177	160	90%	16	176
93	252	199	79%	67	266
94	252	178	71%	25	203
77	104	100	96%	15	115
78	104	101	97%	18	119
91	179	131	73%	10	141
95	192	167	87%	16	183
Total	1 260	1 036	82%	167	1 203

Source UR SOLIHA – SOLICAPT

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME



Au regard de l'atteinte des objectifs d'accroissement dans l'Essonne dès le milieu de l'année et du retard pris pour les objectifs de captation de logements dans les Hauts-de-Seine, la DRIHL a décidé de transférer une partie des objectifs des Hauts-de-Seine vers l'Essonne (75 logements) afin de maintenir le rythme d'accroissement du parc. Au 31-12-2018, 90 % de l'objectif révisé du 92 avait été atteint et 73 % du nouvel objectif d'accroissement du 91.

Sur les départements où les objectifs initiaux de l'appel à projet 2017/2018 n'ont pas été réévalués, les résultats demeurent hétérogènes. Certains départements sont moteurs avec une atteinte des objectifs supérieure à la moyenne régionale de 82 % : le 77, 78 et le 95. D'autres se situent dans la moyenne comme le 93 (79 %) et d'autres encore comme le 92 (avant redéploiement) ou le 94 se placent en dessous avec 71 % des objectifs d'accroissement réalisés pour ce dernier.

Le nombre global de logements captés en 2018 a augmenté de 7 % par rapport à 2017 (609 logements captés en 2017 au global) et de 6 % si on ne prend en compte que les logements entrés pour accroître le parc (525 logements captés en 2017 au titre de l'accroissement). L'accélération des captations en 2018 par rapport à 2017 s'explique en grande partie par la mise en place de nouvelles actions pour renforcer l'attractivité et la visibilité du dispositif Solibail :

- campagne de communication nationale portée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des paysages (DHUP) : affichages urbains, encarts presse et référencement web ;
- campagne de communication par la DRIHL à destination des professionnels de l'immobilier et

du grand public par l'envoi d'un kit de communication à l'ensemble des communes d'Île-de-France comprenant un article de présentation, une plaquette d'information, des bannières web et un clip Solibail ;

- envoi d'un courrier à 3 000 propriétaires (personnes physiques) de logements vacants soumis à la taxe sur la vacance et susceptibles de correspondre aux critères Solibail ;
- inscription de la chambre nationale des propriétaires à la lettre d'information de la DRIHL ;
- insertion d'encarts Solibail sur les sites internet des Associations Départementales Information Logement (ADIL) ;
- publication d'articles dans la lettre de la DRIHL et refonte de la page dédiée sur le site internet de la DRIHL ;
- participation de l'Union Régionale SOLIHA (UR SOLIHA) à de nouvelles manifestations professionnelles ciblées pour présenter Solibail : séminaires de gestionnaires de biens, formation à l'Association Nationale Information Logement (ANIL) ;
- présentation du dispositif Solibail par l'UR SOLIHA aux salons de l'Immobilier et de la Copropriété pour sensibiliser le grand public ainsi que les professionnels de l'immobilier ;
- déploiement du nouveau site internet de Soliha Île-de-France avec une nouvelle page dédiée à Solibail ;
- articulation avec le plan de communication national de la Fédération Soliha sur l'IML qui a participé à la mise en avant de Solibail notamment grâce à la diffusion du spot radio " Propriétaires bailleurs " sur France Inter et sur France Bleu.

Il convient de souligner que les efforts de prospection des opérateurs capteurs porte aussi sur la prospection de logements en substitution, pour remplacer les logements qui sont restitués aux propriétaires et ainsi maintenir le niveau qualitatif et quantitatif du parc Solibail. Ainsi en 2018, les captations de logements en substitution ont augmenté de 10 % par rapport à 2017 (93 logements au titre des captations de substitution contre 84 en 2017).

À ce titre, la DRIHL continue 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.

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

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 2018 refusé 3 % des logements vérifiés, dont 45 % 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 conformes aux enjeux franciliens

Au 31/12/2018, le parc Solibail francilien est constitué de 5 364 logements répartis, conformément au principe d'équilibre territorial régional défendu par la DRIHL, à 58% en petite couronne et 42 % en grande couronne :

Parc de logements Solibail				
Dépt	Objectifs parc Solibail au 31/12/2018	Parc Solibail décembre 2018	Atteinte des objectifs	Répartition territoriale
92	1067	984	92%	58%
93	1142	1078	94%	
94	1142	1044	91%	
77	589	580	98%	42%
78	505	502	99%	
91	579	530	92%	
95	682	646	95%	
Total	5706	5364	94%	100%

Source UR SOLIHA – SOLICAPT

Parallèlement, la DRIHL veille au respect d'un équilibre de répartition des logements Solibail à l'échelle infra départementale. Ainsi, on constate une concentration relative des logements Solibail sur une même commune par rapport au parc départemental. De même, la représentation des logements Solibail sur les communes majoritaires est très modeste par rapport à leur nombre de résidences principales et de logements sociaux.

Communes où sont majoritairement localisés les logements Solibail 31-12-2018					
Dépt	Communes	Nbre de logements SOLIBAIL	Part par rapport au parc Solibail du département	Part par rapport aux résidences principales de la commune (2013)	Part par rapport au nombre de logements sociaux de la commune (2016)
92	Asnières	103	10%	0,27%	1,32%
93	Saint-Denis	154	14%	0,36%	0,79%
94	Créteil	157	15%	0,43%	0,43%
77	Melun	86	15%	0,49%	1,29%
78	Poissy	42	8%	0,26%	0,73%
91	Évry	80	15%	0,40%	0,95%
95	Cergy	118	18%	0,49%	1,32%



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.

77 % des logements captés en 2018 (soit 450 logements) ont fait l'objet d'une convention avec l'Anah, contre 76 % en 2017 et 69 % en 2016.

Le parc global des logements Solibail conventionnés avec l'Anah est néanmoins inférieur et s'élève à 38 %. C'est en effet depuis 2015, année de lancement des actions de communication par la DRIHL pour assurer la promotion de Solibail, que le taux de conventionnement Anah des logements nouvellement captés a véritablement augmenté.

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

Conventionnement Anah des logements Solibail captés par département en 2018	
Département	Taux de conventionnement Anah
92	73%
93	79%
94	86%
77	66%
78	88%
91	68%
95	72%
Ile-de-France	77%

Conventionnement Anah du parc Solibail départemental au 31 12 2018	
Département	Taux de conventionnement Anah
92	38%
93	34%
94	35%
77	37%
78	58%
91	44%
95	35%
Ile-de-France	38%

Dans la mesure où le conventionnement Anah est un levier majeur pour le développement de Solibail et qu'il contribue aux objectifs de l'Anah, le partenariat déjà initié en 2018 entre l'équipe Solibail et la délégation régionale de l'Anah sera renforcé en 2019.

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.

Typologie logements Solibail	
Typologie	Taux de typologie par rapport au parc Solibail
Studio	1%
T1	8%
T2	37%
T3	41%
T4	12%
T5/T6	1%

En 2018, 31 % des logements captés sont des T3 et 21 % des T2. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'appel à projet Solibail 2019-2022, à l'instar des orientations géographiques, la DRIHL veillera à augmenter la part de nouveaux logements de type T4.

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'OLAP qui s'élève à 935 euros en Île-de-France.

Les efforts consentis par les propriétaires quant aux prix du marché sont largement compensés par la sécurisation des loyers, la tranquillité de gestion ainsi que les déductions fiscales en cas de conventionnement Anah :

Loyer moyen logements Solibail			
Dépt	Loyer moyen mensuel HC/OLAP 2018	Loyer moyen mensuel Solibail HC/2017	Taux d'écart entre loyer moyen prix du marché et loyer moyen Solibail
92	978 €	887 €	-9%
93	750 €	754 €	0%
94	836 €	751 €	-10%
77	694 €	692 €	0%
78	934 €	773 €	-17%
91	719 €	691 €	-4%
95	757 €	750 €	-1%
IdF	935 €	762 €	-19%

Il convient de préciser qu'en 2018, les opérateurs capteurs du 93 ont veillé à limiter les effets d'aubaine sur le département où les loyers plafonds Anah peuvent en effet être supérieurs au prix du marché : en 2018, le loyer moyen Solibail est conforme au loyer moyen du marché contrairement à 2017 où le loyer moyen Solibail était supérieur de 5 %.

2-5 DÉVELOPPER DES PASSERELLES DE LA RUE AU LOGEMENT AUTONOME

LANCEMENT DU NOUVEL APPEL À PROJET SOLIBAIL 2019-2022 ET PROMOTION DES DISPOSITIFS D'IML

Un nouvel appel à projet 2019-2022 élaboré de manière concertée

L'instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'IML dans le cadre du plan Logement d'abord a fixé un objectif national d'accroissement du parc IML de 40 000 places sur 5 ans, dont 10 483 places pour l'Île-de-France (soit plus d'un quart de l'objectif global), ce qui représente 3 083 logements. Pour répondre aux objectifs de l'instruction de 2018, la DRIHL a lancé un nouvel appel à projets sur 4 ans (2019/2022) pour permettre un accroissement du parc de 2 400 logements (les objectifs 2018 de l'instruction ministérielle ayant en effet été couverts par le précédent appel à projet 2017/2018).

La répartition des 2 400 nouveaux logements entre départements ainsi que les orientations de captation infra départementales ont été élaborées à partir des indicateurs suivants :

- potentiel de logements dans le parc locatif privé collectif en rotation et le parc privé structurellement vacant potentiellement mobilisable pour l'IML (étude sur la mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales en IDF réalisée par la DRIHL en 2018)
- pondération par la géographie prioritaire qui s'appuie sur les déséquilibres territoriaux en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté, la situation des communes au regard de la loi SRU, l'implication des EPCI dans le relogement des publics prioritaires et le niveau de desserte en transports en commun ;
- prise en compte du taux de captation 2017/2018 sur le potentiel.

Dans le cadre de ce nouvel appel à projet 2019-2022, une nouvelle association a été retenue sur la mission de captation. Il s'agit d'Aurore, qui est déjà opérateur gestionnaire Solibail. Elle participera à la prospection des logements dans les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne.

Afin d'accompagner la réalisation de ces objectifs d'accroissement ambitieux, à partir des résultats de l'étude sur la mobilisation à des fins sociales des logements vacants en Île-de-France, la DRIHL assurera une communication auprès des propriétaires pour promouvoir le dispositif Solibail et plus globalement « Louez abordable ».

Des perspectives de développement des dispositifs d'IML en partenariat avec de nouveaux acteurs

Dans le cadre du plan Logement d'abord et suite à la signature en juillet 2018 de la convention de partenariat entre Nexity, la DIHAL et l'Anah pour la production de logements abordables, les équipes de la DRIHL et Nexity s'associeront en 2019 pour élaborer une stratégie de mise en œuvre de ce protocole, notamment dans la perspective de mobiliser des biens dont Nexity assure la gestion au profit du dispositif Solibail et du conventionnement Anah.

Cet engagement entre la DRIHL et Nexity portera également sur la production de logements en pensions de famille et participera ainsi de manière transversale à l'accroissement de logements abordables en fonction des besoins des publics franciliens.

La DRIHL travaillera également en 2019 avec ses partenaires au développement d'autres formes d'intermédiation locative, comme le mandat de gestion pour diversifier son offre de logement adapté.

Répartition objectifs d'accroissement AAP Solibail 2019/2022

92	93	94	77	78	91	95	Total
480	416	432	236	252	240	344	2 400
55%			45%				100%

Parc Solibail 31-12-2022

92	93	94	77	78	91	95	Total
1 547	1 558	1 574	825	757	819	1 026	8 106
58%			42%				100%

► Les résidences sociales

Au 31 décembre 2018, 804 structures de logements-foyers sont ouvertes pour 85 425 places. Parmi ceux-ci, il y a 106 foyers de travailleurs migrants (FTM) pour 23 508 places et 425 résidences sociales de droit commun (RS), pour 45 208 places.

Parmi les 804 structures citées, il y a 136 foyers de jeunes travailleurs, y compris les résidences sociales-FJT pour 13 475 places. La baisse par rapport à 2017 est due aux fermetures pour rénovation.

L'article 31 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a rétabli la compétence des préfets de département en matière d'autorisation des FJT, compétence qui ne figurait plus dans le code de l'action sociale et des familles (CASF) depuis le 31 mars 2010.

Les FJT, figurant donc sur la liste des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS), à l'article L 312-1 du CASF, doivent bénéficier, contrairement aux autres résidences sociales, d'une autorisation à ce titre. Le principe général est, dans ce cas, l'appel à projet.

Ces dispositions (communes à tous les ESSMS donnant lieu à autorisation) reposent sur le principe d'une autorisation de fonctionnement, délivrée par une autorité compétente (ici le préfet de département), prenant appui sur l'avis d'une commission de sélection à l'issue d'une procédure d'appel à projet social ou médico-social.

En 2018, 564 places de FJT pour 5 dossiers ont été validées en commission départementale ; en 2017, 681 places pour 9 dossiers ; en 2016, 685 places pour 8 dossiers.

FOCUS : Améliorer la fluidité entre l'hébergement et le logement, un séminaire de la DRIHL Hauts-de-Seine

Dans le cadre des travaux engagés pour améliorer la fluidité de l'hébergement vers le logement, la DRIHL Hauts-de-Seine a organisé le 16 octobre 2018 un séminaire consacré à l'accès au logement des ménages sortant d'hébergement.

4 grands thèmes, ponctués de temps d'échanges, ont été présentés :

La demande de logement social

Comment faire une demande de logement social, où, à quel moment, quelles pièces justificatives...

La reconnaissance du caractère prioritaire

Le recours DALO auprès de la COMED, la demande de labellisation auprès du SIAO au titre du PDALHPD pour les ménages sortant d'hébergement...

Le relogement des ménages sortant d'hébergement reconnus prioritaires

Les réservataires, les éléments pris en compte lors d'un positionnement, le processus d'attribution...

Les freins supposés à l'accès au logement social

À partir de données chiffrées, de cartographies et d'exemples concrets, quelques informations pour lever les idées reçues sur les demandeurs, le parc social, les plafonds de ressources, de loyers...

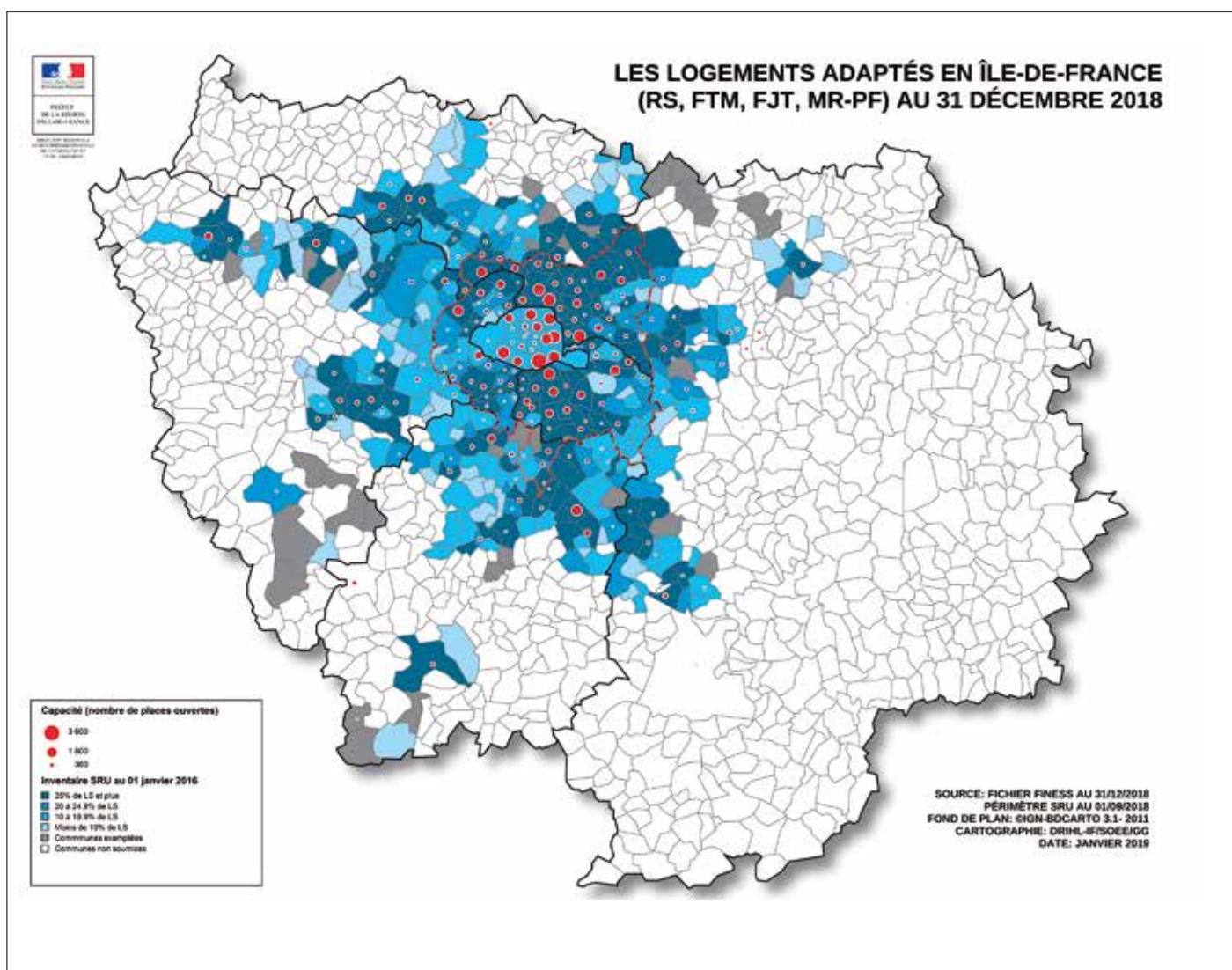
► Les pensions de famille

La maison relais ou pension de famille 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 à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire.

La résidence accueil est une modalité particulière de maison relais, 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 2018, l'Île-de-France compte 3 996 places de pensions de famille et de résidences accueil validées, dont près de 3 370 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.



3 - GARANTIR L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES **et les plus exclues**



3.1 GARANTIR LA RÉPONSE AUX BESOINS FONDAMENTAUX ET RENFORCER L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES SANS DOMICILE STABLE

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 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.

Depuis la mise en place des remontées annuelles d'activité, la DRIHL a la possibilité d'illustrer, par le

biais d'une cartographie ciblée, le ratio des domiciliations par rapport au nombre d'habitants de chaque commune. Ce ratio continue de rester globalement plus faible en grande couronne et plus élevé en petite couronne, qu'il s'agisse de l'activité des organismes agréés à la domiciliation ou des CCAS/CIAS (habilités de plein droit par la loi à délivrer des attestations de domicile).

Les tableaux, les cartes ainsi que les graphiques ci-après, issus de l'état des lieux 2017 sur les indicateurs 2016, permettent de mettre en évidence :

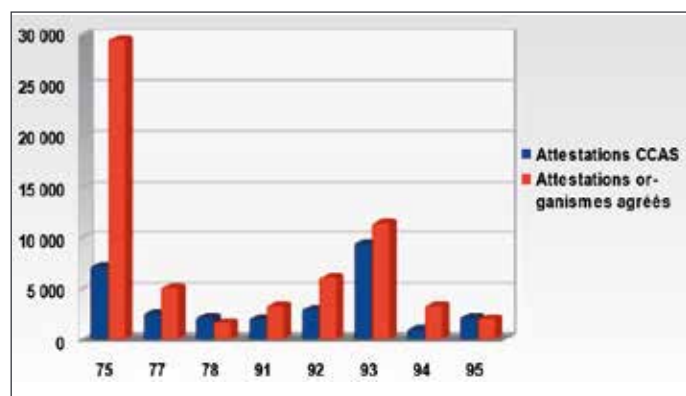
l'activité des organismes agréés de domiciliation et des CCAS/CIAS au 31/12/16 :

- en nombre total d'attestations en cours de validité au 31/12/16 : **dom1** (OA DOM et CCAS/CIAS confondus)
- en part de chaque département : **dom2** (OA DOM et CCAS/CIAS confondus)
- en nombre total de structures par tranche d'activité : **dom3** (OA DOM) ; **dom4** (CCAS/CIAS)

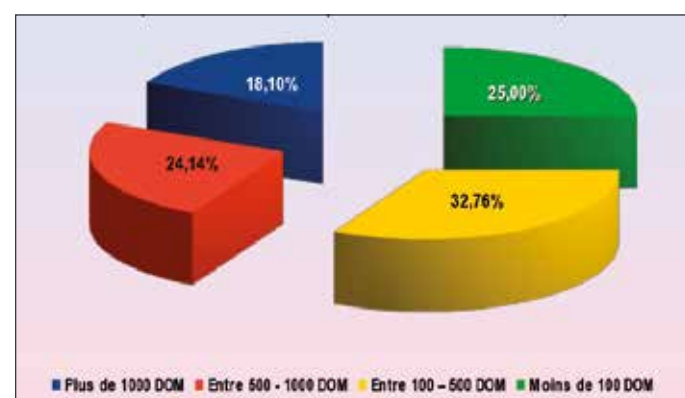
le ratio des domiciliations par rapport au nombre d'habitants de chaque commune au 31/12/16 :

- pour les organismes agréés de domiciliation : **dom5**
- pour les CCAS/CIAS : **dom6**

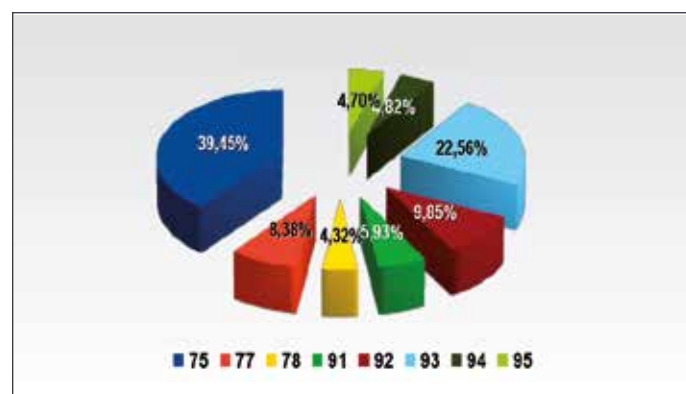
Domiciliations en cours de validité au 31/12/16 (dom1)



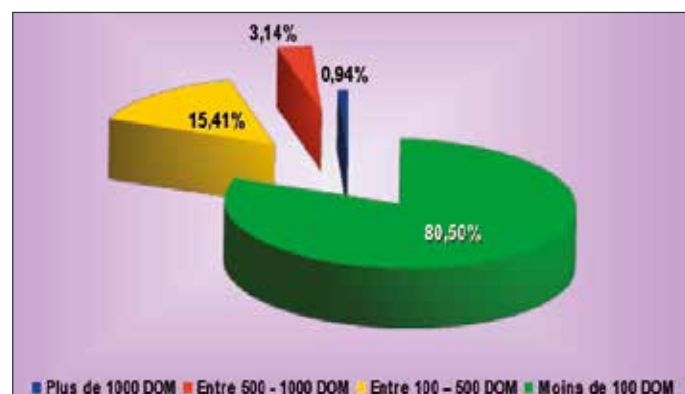
OA DOM : activité 2016 (en nombre de structures par tranche d'activité au 31/12/16) (dom3)



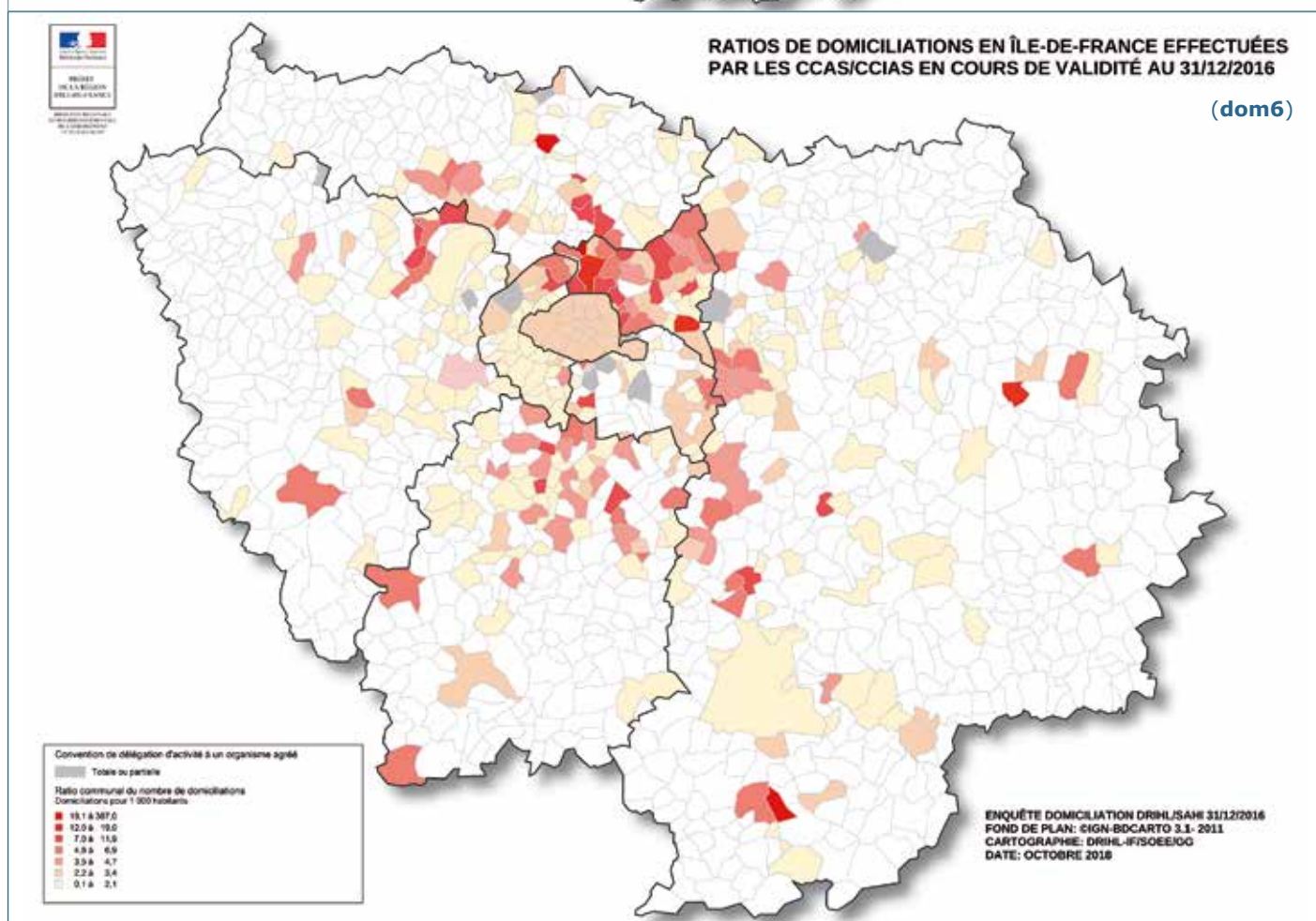
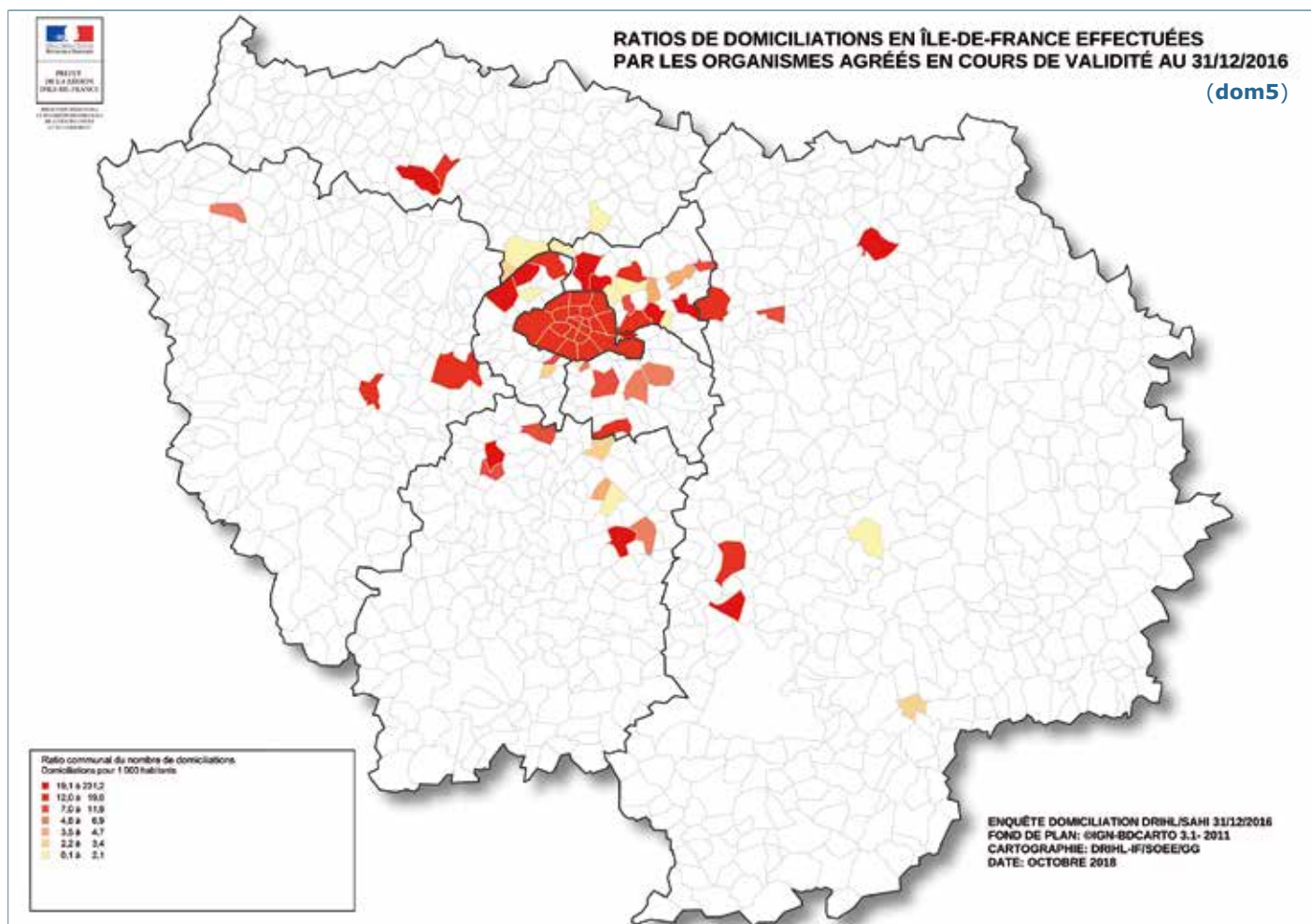
Île-de-France : Domiciliations au cours de validité au 31/12/16 (Part de chaque département) (dom2)



CCAS/CIAS : activité 2016 (en nombre de structures par tranche d'activité au 31/12/16) (dom4)



3-1 GARANTIR LA RÉPONSE AUX BESOINS FONDAMENTAUX ET RENFORCER L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES SANS DOMICILE STABLE



3-1 GARANTIR LA RÉPONSE AUX BESOINS FONDAMENTAUX ET RENFORCER L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES SANS DOMICILE STABLE

► Pilotage du dispositif de distribution alimentaire

L'aide alimentaire a pour objet la fourniture de denrées aux personnes les plus démunies.

Depuis 2014, le financement public de l'aide servie par plusieurs réseaux associatifs d'envergure nationale ainsi que par des associations locales en charge de la distribution de denrées, repose sur le Fonds européen d'aide aux plus démunis (FEAD), complété par des crédits nationaux.

La stratégie régionale en matière d'aide alimentaire pour 2018 comprenait parmi ses priorités, l'objectif de réduction de l'insécurité alimentaire des familles hébergées à l'hôtel. À ce titre, l'année 2018 a été notamment consacrée à :

- l'élaboration, avec l'appui et l'expertise de l'Agence Nouvelle des Solidarités Actives (ANSA), d'un référentiel visant une analyse croisée des différentes actions d'aide alimentaire à l'hôtel développées en Île-de-France ;
- la pérennisation et l'extension du dispositif « Alim'hôtel » porté par l'association Revivre, suite aux résultats positifs issus de l'évaluation de sa phase expérimentale ;
- la poursuite et le développement des actions d'aide alimentaire soutenues par les UD DRIHL et DDCCS à destination des publics hébergés à l'hôtel.

82 associations ont été subventionnées en Île-de-France (**alim5**). La répartition des enveloppes départementales a pris en compte l'activité de réservation hôtelière de chaque SIAO (**alim6**).

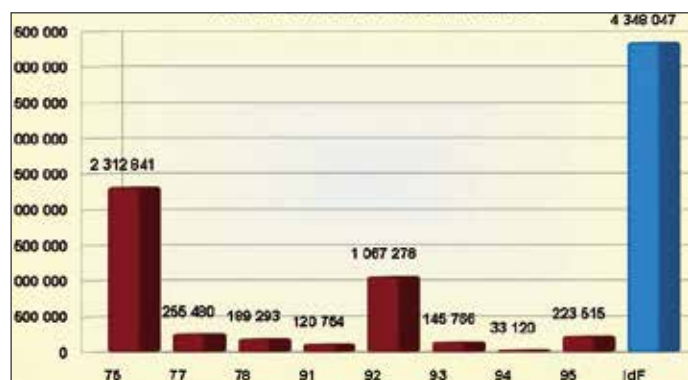
Dans la continuité des campagnes d'habilitation menées par la DRIHL et la DRIAAF depuis 2014 afin de mettre en œuvre l'aide alimentaire, une 5e campagne a été menée en 2018 permettant la délivrance de 56 habilitations dont 35 renouvellements.

191 associations habilitées ont fait l'objet de l'enquête 2018 sur l'aide alimentaire. Les premiers résultats mettent en évidence :

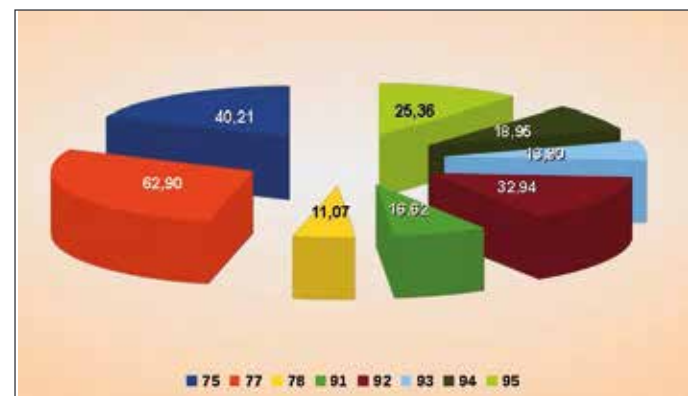
- le nombre total de distributions alimentaires en Île-de-France (**alim1**) ainsi que
- le nombre de distributions par foyer (**alim2**) ;
- le volume total (en tonnes) de denrées alimentaires distribuées (**alim3**) ainsi que volume de denrées distribuées par personne (en kg) (**alim4**).



Île-de-France SIAA 2018 (sur les indicateurs d'activités 2017) - Nombre total de distributions (**alim1**)

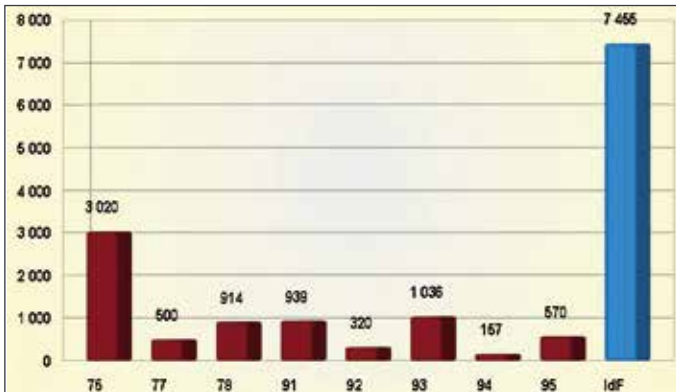


Île-de-France SIAA 2018 (sur les indicateurs d'activités 2017) - Nombre de distributions alimentaires par foyer (**alim2**)

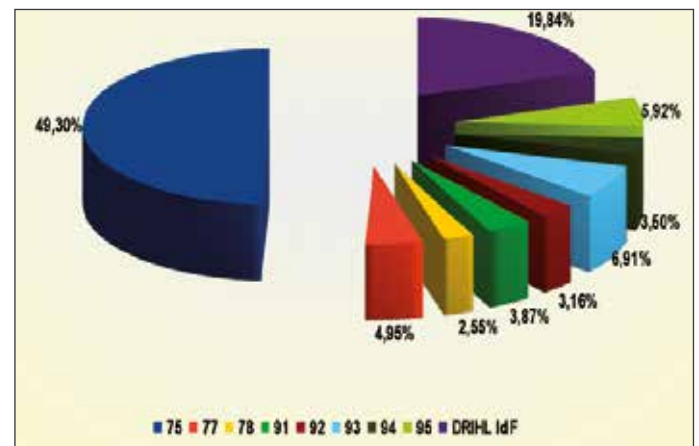


3-1 GARANTIR LA RÉPONSE AUX BESOINS FONDAMENTAUX ET RENFORCER L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES SANS DOMICILE STABLE

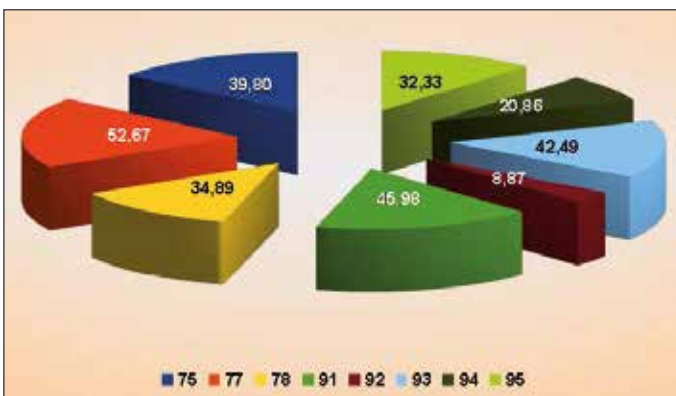
Île-de-France SIAA 2018 (sur les indicateurs d'activités 2017) - **Volume total des denrées alimentaires distribuées** (en tonnes) (alim3)



Île-de-France : BOP 304 : action 14 "Aide Alimentaire"
Enveloppe départementale allouée au titre de l'année 2018 (en % de l'enveloppe régionale) (alim6)



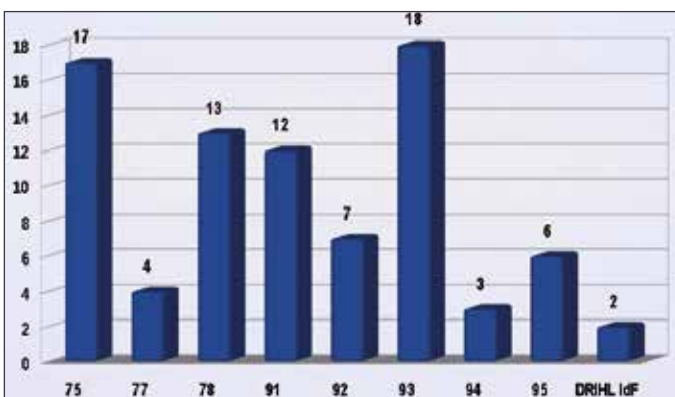
Île-de-France SIAA 2018 (sur les indicateurs d'activités 2017) - **Volume de denrées alimentaires distribués par personne en kg** (alim4)



Proposer un accompagnement sanitaire adapté aux personnes en situation de précarité

En 2018, l'ARS Île-de-France et la DRIHL ont veillé à ce que soient pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PRAPS 2 les différents aspects de l'accès aux soins des personnes à la rue et hébergées : accès à la prévention et aux soins dans les structures AHI, continuité des parcours entre hébergement et soins, perte d'autonomie, prise en charge des pathologies psychiatriques et des conduites addictives en structure d'hébergement, enjeux de coordination sur la périnatalité, insécurité alimentaire et équilibre nutritionnel.

Île-de-France BOP 304 : Action 14 "Aide Alimentaire"
Nombre d'associations (par département) **subventionnées au titre de l'année 2018** (alim5)



Dans ce cadre, 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).

Dans le cadre de l'accueil et de l'hébergement des migrants en Île-de-France, l'ARS organise et structure, en lien avec la DRIHL, l'action de 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 EMPP.

3-1 GARANTIR LA RÉPONSE AUX BESOINS FONDAMENTAUX ET RENFORCER L'ACCÈS AUX DROITS DES PERSONNES SANS DOMICILE STABLE

Les actions mises en œuvre en direction des femmes sortant de maternité

Dans certains départements, des actions en partenariat avec l'ARS sont en cours de déploiement dans le cadre du projet RÉMI (réduction de la mortalité infantile et périnatale) : promotion de la santé et mise en place d'un dispositif d'orientation vers un interlocuteur dédié du SIAO des travailleurs sociaux des maternités du territoire pour toute femme sans hébergement.

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 2018, l'enveloppe allouée par l'Anah centrale à la région Île-de-France est de 2M€, identique à celle de 2017. Le taux d'exécution en 2018 est de 31 % contre 33 % en 2017.

4 projets (dont deux études) portant sur 233 places ont été subventionnés pour un montant total de 622 104€.

N° dépt	Ville	Maître d'ouvrage	Dénomination de l'établissement	Nature de la demande	Montant de travaux ou d'études	Subv Anah (€)	Tx de subv Anah	Montant de subv/ place (€)	Nombre de places après travaux
75	Paris	EMMAUS Solidarité	CHRS Aude (Dunand)	Étude de faisabilité pour la restructuration et la rénovation du CHRS	39 639 €	39 639 €	100%	/	54
75	Paris	OSICA	CHRS l'Étape	Étude de faisabilité pour la restructuration et la rénovation du CHRS	125 465 €	125 465 €	100%	/	124
78	Chatou	Communauté Emmaüs de «Port-Marly Bougival Nanterre Chatou» avec commodat à la SCI du Chemin des Dames	Communauté Emmaüs de Chatou : Organisme Communautaire et d'Activités Solidaires (OACAS loi de 2008)	Travaux de réfection des chambres et création de chambres supplémentaires sur des espaces déjà dédiés à l'hébergement.	704 000 €	352 000 €	50%	9 263 €	38
92	Malakoff	Coopération et Famille	CHU	Travaux sur le renforcement des éléments structurels du CHRS, mise aux normes de sécurité et d'accessibilité et humanisation des chambres	300 000 €	105 000 €	35%	6 176 €	17
Total					1 169 104 €	622 104 €			233

3.2 FAIRE ÉVOLUER LES PRATIQUES ET DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT FAVORISANT L'INSERTION PAR LE LOGEMENT ET LE MAINTIEN

► L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) pour les ménages DALO

Au terme de deux années de conventions FNAVDL DALO en Île-de-France, beaucoup mieux adaptées à la pratique réelle des travailleurs sociaux que la précédente génération de conventions, le bilan du dispositif est toujours satisfaisant tant du point de vue qualitatif, que quantitatif. L'AVDL doit cependant poursuivre sa progression notamment pour deux des trois objectifs principaux qu'il s'est fixé en 2017 :

- le relogement accéléré des ménages accompagnés et prêts au logement depuis plus de 6 mois,
- le développement quantitatif du « logement d'abord ».

Un bilan quantitatif en progression constante avec des taux de relogements satisfaisants :

27 associations (133 travailleurs sociaux) sont conventionnées par l'État pour réaliser les missions d'AVDL pour les ménages DALO en Île-de-France. L'activité est sectorisée par département afin de favoriser la bonne connaissance de l'environnement local par les opérateurs AVDL.

►► Après 2 années d'exercice des nouvelles conventions, 2017-2018, le taux de relogement des ménages accompagnés est de 53 %. Sur la même durée, ce taux était de 56 % pour la précédente convention, pour un taux de relogement final, après quatre années d'exercice, de 82 %, ce qui est un ratio satisfaisant.

L'actuelle convention accuse donc un léger retard par rapport à la précédente, mais reste sur une tendance favorable qui devrait garantir à son terme, le relogement d'une grande part des ménages accompagnés. Surtout, le volume des relogements constatés sur deux exercices 2017-2018 (2 964) est sensiblement supérieur à celui constaté sur les deux premiers exercices de la précédente convention (2 136).

Ainsi à volume de diagnostics constant entre les deux conventions (11 000 en deux ans), la diminution de la part du relogement des ménages tient de la forte augmentation du nombre de ces ménages accompagnés.

Cette hausse du nombre des ménages accompagnés est elle-même liée à la forte hausse du taux de diagnostics préconisant un accompagnement (64 % des diagnostics effectués sur la précédente convention, 85 % sur l'actuelle).



Cette évolution tient à la meilleure sélection des ménages DALO proposés à l'AVDL, ménages dont la situation fragile requiert nécessairement un accompagnement, un des trois objectifs principaux fixé par le dispositif en 2017.

►► Le taux de relogement des ménages diagnostiqués par les opérateurs AVDL comme n'ayant pas besoin d'accompagnement s'élève, après deux années d'exercice, à 29 % des ménages concernés, taux de relogement sensiblement inférieur à celui des ménages accompagnés. Une action de sensibilisation sera faite en 2019 auprès des réservataires afin de ne pas « oublier » dans leurs propositions de logement, ces ménages DALO sans besoin d'accompagnement.

►► Pour les ménages DALO accompagnés et relogés depuis 2 ans, la durée moyenne du relogement (durée entre la date de démarrage du diagnostic et la signature du bail) est de 9 mois et demi. Compte tenu de la rareté des vacances de logement à prix modérés sur l'Île-de-France, cette durée est encourageante et témoigne de l'utilité des accompagnements.

Les ménages qui n'ont pas encore pu être relogés n'entrent pas dans cette statistique. Ils représentent

3-2 FAIRE ÉVOLUER LES PRATIQUES ET DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT FAVORISANT L'INSERTION PAR LE LOGEMENT ET LE MAINTIEN

environ 15 % des ménages accompagnés et sont ceux dont la situation est la plus difficile. L'AVDL met tout en œuvre pour travailler à ces relogements et en accélérer le processus. C'est ce qu'illustre le chapitre sur l'analyse qualitative présentée ci-dessous.

Une organisation du dispositif de plus en plus performante mais un gros travail encore à accomplir dans la poursuite de deux des principaux objectifs fixés en 2017

1 - Une amélioration qualitative sensible du fonctionnement du dispositif :

Une analyse qualitative partenariale a été menée en profondeur par tous les acteurs de l'AVDL en octobre 2017 : 33 mesures d'amélioration ont ainsi été identifiées. À fin 2018, la majorité de ces mesures a été mise en œuvre, ce qui a permis des progrès sensibles de l'efficacité de l'AVDL et plus largement, des relations entre les partenaires du relogement, faiblesse majeure identifiée pour le relogement des ménages DALO. Il sera dressé, le 5 avril prochain, un bilan exhaustif de l'avancée de ces 33 mesures.

Parmi celles-ci, la consolidation d'une étude, permettant de mesurer objectivement la situation des ménages relogés dans le cadre de l'AVDL un an après le terme de leur accompagnement dans le logement, sera présentée pour la première fois le 5 avril. Cette étude permettra de mesurer, chaque année, l'impact réel de l'AVDL sur la situation des ménages concernés.

Dans la consolidation qualitative de l'AVDL, il est à noter que le suivi statistique mensuel rigoureux et assez exhaustif, mené grâce au renseignement continu du logiciel SYPLO par les opérateurs AVDL, est à la fois le garant de la fiabilité des statistiques fournies sur le dispositif et le meilleur instrument de son adaptation aux nouveaux objectifs qui lui sont fixés. Il doit être soigneusement préservé.

2 - Le « logement d'abord » de l'AVDL doit prendre un essor plus grand

Bien que beaucoup d'actions aient été mises en œuvre en 2018 pour améliorer le logement des ménages très éloignés du logement en réponse à la politique du logement d'abord (relogement de 50 % des 138 ménages con-

cernés en deux ans), le « logement d'abord de l'AVDL » reste à étendre à l'ensemble des départements et doit gagner en dynamisme sur l'ensemble de la région : son organisation repose prioritairement sur des protocoles signés par plusieurs bailleurs avec les opérateurs AVDL et les services de l'État.

Ces protocoles prévoient une organisation optimisée des relations entre les différents partenaires du relogement (opérateurs AVDL, réservataire, bailleurs), et un engagement des bailleurs signataires à travailler en amont d'une proposition de logement, sur la recherche de la solution la mieux adaptée pour les familles les plus fragiles identifiées par les opérateurs AVDL et validées par les UD DRIHL/DDCS.

Ces protocoles, largement inspirés par les conclusions d'une expérimentation menée par l'AFFIL en 2015 sur le logement d'abord, constituent un socle très prometteur pour le développer en servant les intérêts des ménages concernés mais aussi des collectivités impliquées, ainsi que des bailleurs et des opérateurs AVDL.

En 2018, ces protocoles ont été révisés pour permettre une approche plus pragmatique, calquée sur le fonctionnement des plus efficaces d'entre eux. Bien que 52 protocoles aient été signés sur l'ensemble de la région, le nombre de ceux-ci reste cependant faible dans certains départements d'Île-de-France, et la dynamique des protocoles signés reste à stimuler pour certains d'entre eux. Les résultats obtenus avec les aménagements effectués à Paris et dans les Yvelines sont cependant prometteurs.

3 - L'effort pour accélérer le relogement des ménages prêts au logement (PAL) depuis plus de 6 mois doit être accentué :

L'accélération du relogement des ménages reconnus « prêts au logement » depuis plus de 6 mois par les opérateurs qui les accompagnent a bénéficié en 2018 d'une révision en profondeur de son organisation avec une transmission actualisée et précise des ménages aux réservataires concernés.

Malgré ces transformations, le taux de relogement de ces ménages stagne autour de 35 %. Ces accompagnements prolongés étant aussi néfastes pour les ménages concernés que pour leurs accompagnateurs, les efforts devront être poursuivis et accentués en 2019.

3-2 FAIRE ÉVOLUER LES PRATIQUES ET DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT FAVORISANT L'INSERTION PAR LE LOGEMENT ET LE MAINTIEN

Les objectifs stratégiques de l'AVDL DALO en 2019 :

Pour gagner en efficacité et en cohérence, l'AVDL DALO se fixe en Île-de-France les deux objectifs suivants :

1 - Préparer pour 2020, de nouvelles conventions permettant à la fois une meilleure coopération entre AVDL hors DALO et AVDL DALO, et une synergie beaucoup plus forte entre les accompagnements des conseils départementaux et l'AVDL :

- En vigueur jusqu'à fin août 2019, les actuelles conventions AVDL devraient prochainement être prolongées jusqu'au 31 décembre. De nouvelles conventions sont donc à mettre en place à compter du 1^{er} janvier 2020.
- Un accompagnement de certains ménages avant leur reconnaissance DALO semble de bon sens dans la mesure où il accélère l'intervention et permet de limiter l'engorgement du recours ultime que constitue le DALO, préservant ainsi son efficacité.
- La nécessité d'accélérer le relogement des ménages actuellement en structure d'hébergement est un bon exemple des complémentarités à rechercher : on constate que la mise en place d'un AVDL auprès des ménages en structure d'hébergement non déjà bénéficiaires d'un accompagnement vers le logement accélère sensiblement leur relogement. À fin 2018, seuls 7 % des ménages en structure d'hébergement bénéficiaient de l'AVDL DALO, principalement parce que nombre d'entre eux ne sont pas « prioritaires DALO ».

La demande de cette reconnaissance rallongerait le temps de recherche d'un logement pour les ménages concernés en saturant inutilement la liste de ses bénéficiaires en attente d'un relogement. Une fusion des AVDL DALO et hors DALO permettrait de démarrer sans attendre un AVDL pour les ménages en ayant besoin et ainsi accélérer sensiblement les processus de relogement.

- Mais la priorité reste de garantir la cohérence générale de tous les accompagnements menés auprès des ménages les plus en besoin : une concertation avec les conseils départementaux devra donc être menée dans chaque département d'Île-de-France pour étudier la meilleure organisation à adopter entre les

différents accompagnements possibles. Les futures conventions AVDL devront être rédigées en fonction des solutions les plus favorables élaborées par chaque département.

2 - Généraliser la présentation de l'AVDL aux communes et aux EPCI :

Le premier atout de l'AVDL est de favoriser l'intérêt de chacun de ses participants, ménages, réservataires, opérateurs AVDL, bailleurs.

Si certains départements se chargent déjà de présenter ce dispositif à leurs communes et EPCI, aucune action n'a encore été proposée à l'échelon régional pour systématiser et harmoniser ces présentations. Il apparaît clairement que les communes et les EPCI qui connaissent bien les ménages fragiles qu'elles abritent pourraient être parmi les premières bénéficiaires de l'AVDL si elles en connaissaient mieux le fonctionnement.

L'exercice 2019 devra donc être l'année d'une présentation systématique d'un dispositif dont la souplesse et l'efficacité devrait largement intéresser les collectivités et tous les partenaires des conférences intercommunales du logement (CIL).

3.3 VERS UN DÉCLOISONNEMENT DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DES DISPOSITIFS POUR RÉPONDRE AUX SITUATIONS COMPLEXES

► 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, 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. Actuellement, dans 7 départements sur 8, les SIAO sont fusionnés en un seul SIAO départemental. À Paris, le SIAO insertion et le SIAO urgence travaillent en collaboration étroite et une convention tripartite entre les deux SIAO et La DRIHL Paris a été signée en 2016. Le travail préparatoire à la fusion des deux SIAO est engagé depuis quelques mois. Le Samusocial de Paris deviendra l'unique porteur du SIAO 75.

Depuis le 1^{er} 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 SISIAO 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 SISIAO, 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 2019.

► La coordination des capacités d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil 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.

Au cours de l'année 2018, quatre schémas départementaux étaient en révision. Le schéma départemental de la Seine-et-Marne et le schéma départemental des Yvelines sont en cours d'étude, ceux de l'Essonne et du Val-d'Oise ont été adoptés en fin d'année 2018.

Les besoins identifiés dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

Au travers de leurs PLH, les intercommunalités doivent identifier les besoins des ménages avec un ancrage territorial et développer l'offre de logements adaptés ou d'emplacement en terrains familiaux en conséquence.

Cette nécessité s'est traduite, en 2018, dans les PLH qui ont fait l'objet d'un avis en CRHH :

- Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise : prévoit la création de 33 places en aire d'accueil et un terrain familial de 18 places ;



- Communauté de communes du Pays de Montereau : prévoit la création d'une aire d'accueil de 30 places ;
- Communauté de communes du Pays Houdanais : fin 2017, le PLH prévoit la participation à la création de l'aire de grand passage du sud Yvelines.

Les subventions de l'État

Au titre du budget opérationnel de programme 135, l'État subventionne deux lignes :

- l'« accueil des gens du voyage », sollicitée à hauteur de 68 208 euros pour le département de Seine-et-Marne (77) ;
- la « maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale », sollicitée à hauteur de 55 000 euros sur les communes de Courtry (77) et de Tournan-en-Brie (77), pour la sédentarisation de famille.

4 - RÉNOVER LES LOGEMENTS, LES QUARTIERS ET DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE RÉPONDANT AUX MODES DE VIE **et aux attentes des habitants**



LES CHIFFRES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN 2018 :

Parc privé

Programme Habiter Mieux :

- **758 000** ménages éligibles aux aides Habiter Mieux de l'Anah ;
- **55,3 M€** de subventions versées par l'Anah dans le cadre du **programme Habiter Mieux** (soit près de 1 M€ de plus qu'en 2017). Ces aides ont engendré près de **125 M€ de travaux de rénovation énergétique (HT)** soit 6 M€ de plus qu'en 2017 ;
- **7 974 logements ayant bénéficié de rénovations énergétiques** (contre 6 455 en 2017, soit une augmentation de 24 % en 2018) : **3 923** propriétaires occupants, **133** propriétaires bailleurs et **3 918** aides aux syndicats de copropriétés, dont **3 141** en copropriétés fragiles et **777** en copropriétés en difficulté ;
- **4 458 ménages aidés en grande couronne et 3 516 ménages aidés à Paris et en petite couronne** ;
- **Près de 38 % de gain énergétique moyen** (42 % en 2017) ;
- **153 874 foyers fiscaux bénéficiaires du crédit d'impôt transition énergétique (CITE)** en 2016 (déclarations de revenus 2017), pour un montant total de crédit d'impôt de **209 M€** et une dépense déclarée totale de **819 M€ TTC**, soit **5 322 €** de travaux en moyenne par logement.

Parc social

- **19 456 éco-prêts logement social (éco-PLS)** en 2017 ;
- **756,5 M€ TTC** de travaux, soit **38 881 €** de travaux en moyenne par logement ;
- **55 %** de gain énergétique moyen.

Dispositifs d'intervention de l'Anah

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.

Le programme Habiter Mieux 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%.



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.

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.



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

PANORAMA DES CHANGEMENTS ET NOUVEAUTÉS EN 2018 EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

► Le programme Habiter Mieux a évolué en proposant une offre complémentaire « travaux simples » afin de faciliter la mise en œuvre des objectifs d'éradication des passoires énergétiques prévus dans le plan Climat : Habiter Mieux Agilité

- Une nature de travaux (isolation des murs ; isolation des combles ; remplacement de système de chauffage)
- Obligatoirement réalisée par une entreprise RGE ;
- Pas d'obligation d'accompagnement par un opérateur ;
- Aide pouvant aller jusqu'à 7 000 € ou 10 000 €, selon les revenus du ménage.

► **La signature commune « FAIRE »** (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) lancée en septembre 2018 a pour objectif de rassembler l'ensemble des acteurs publics et privés de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables afin d'entraîner les Français vers la rénovation énergétique.

Un numéro unique d'information et de conseil - 0 808 800 700 - a été mis en place par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), l'Anah, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et les collectivités.

Ce nouveau service public oriente et accompagne les ménages dans leur projet de rénovation, avec l'appui des conseillers FAIRE dans les points rénovation info service (PRIS) départementaux.

► Dans le cadre du **Contrat Régional d'Engagement (CRE)** conclu entre l'État et la Région Île-de France, le conseil régional a contribué, entre 2013 et 2017, aux côtés de la DRIHL, à la mise en œuvre d'un volet social de la rénovation énergétique de l'Habitat, notamment par un appui financier (5,8 M€ en 2017).

Les aides complémentaires de la Région Île-de-France ont ainsi joué un rôle déterminant dans le passage aux travaux pour les ménages accompagnés par l'Anah et ce notamment dans un contexte de révision à la hausse



des objectifs du programme Habiter Mieux. Ce contrat n'ayant pas été reconduit en 2018, aucune contribution financière n'a été versée en complément des subventions de l'Anah.

BILAN 2018 DU PROGRAMME HABITER MIEUX : UN NOMBRE DE MÉNAGES AIDÉS PLUS IMPORTANT

Une forte mobilisation au niveau régional et local dont des actions de communication autour du programme Habiter Mieux, ont permis une très bonne réalisation des objectifs en matière de nombre de logements rénovés.

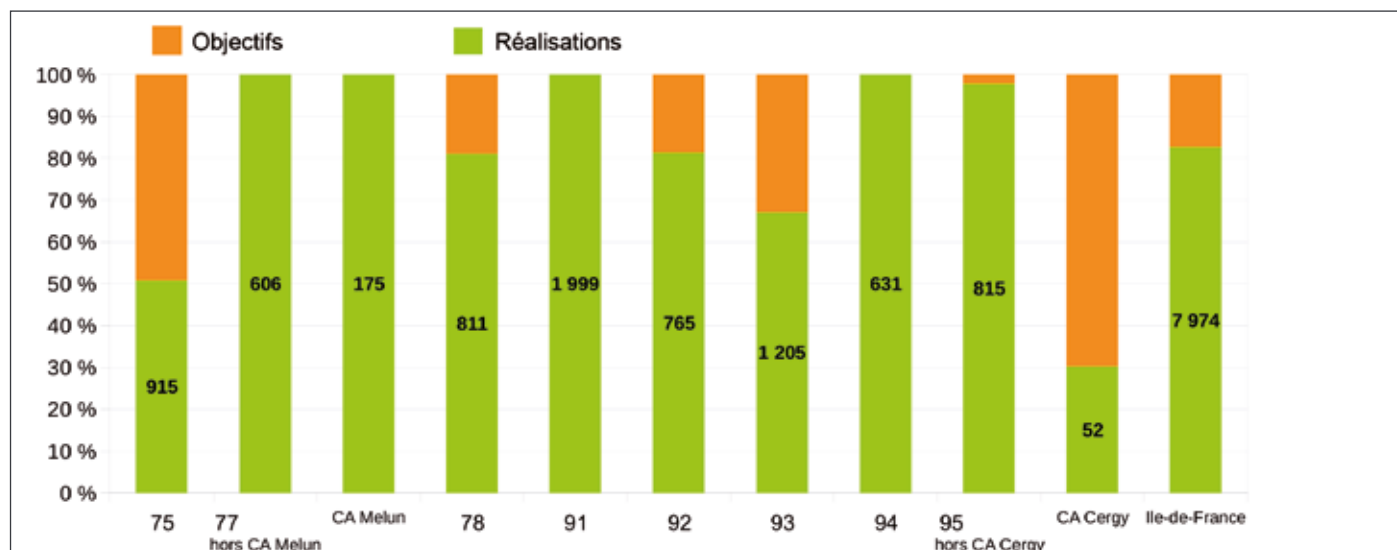
En 2018, **7 974** ménages ont bénéficié d'**aides à la rénovation énergétique** dans le cadre du programme Habiter Mieux, ce qui représente 55,3 M€ de subventions versées par l'Anah (54,6 M€ en 2017, soit +1 % en 2018). Les subventions mises en place dans le cadre de ce programme ont généré plus de **125 M€ de travaux (HT)** réalisés par des artisans et des petites entreprises sur l'ensemble de la région.

Le nombre de logements rénovés a ainsi augmenté de **24 %** en Île-de-France par rapport à 2017.

L'objectif annuel Habiter Mieux représente 75 000 logements au niveau national, dont **9 640** logements en Île-de-France. Avec **7 974** logements franciliens rénovés en 2018, **83 % de l'objectif régional est atteint**.

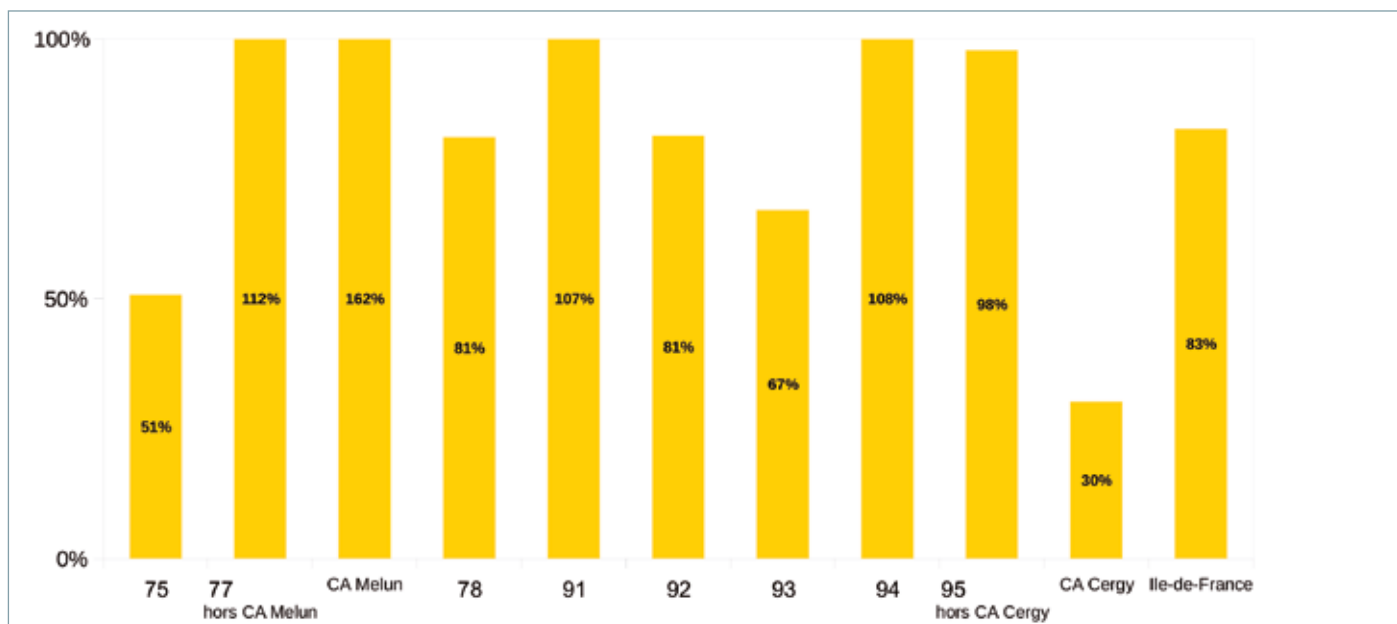
4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

Part des réalisations sur objectifs du programme Habiter Mieux en 2018 en nombre de ménages aidés par territoires franciliens



Ce taux de réalisation régional de 83 % est identique à celui du niveau national. Il dresse un bilan positif du programme Habiter Mieux et confirme la nécessité de maintenir le cap en poursuivant les actions de mobilisation de tous les acteurs de la rénovation énergétique.

Part des réalisations des objectifs Habiter Mieux en 2018



En 2018, 133 propriétaires bailleurs (174 en 2017) et 3 923 propriétaires occupants (4 083 en 2017) ont été accompagnés dans le cadre du programme Habiter Mieux.

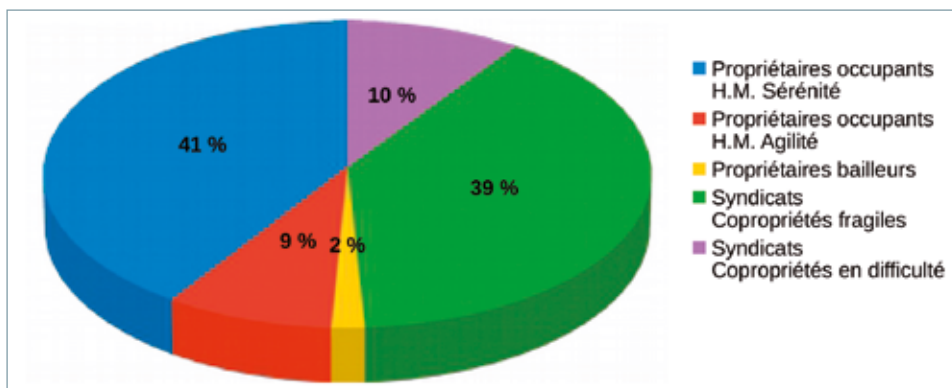
Parmi les propriétaires occupants, 3 242 ont bénéficié de la prime Habiter Mieux Sérénité (4 083 en 2017) et 681 de la prime Habiter Mieux Agilité.



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

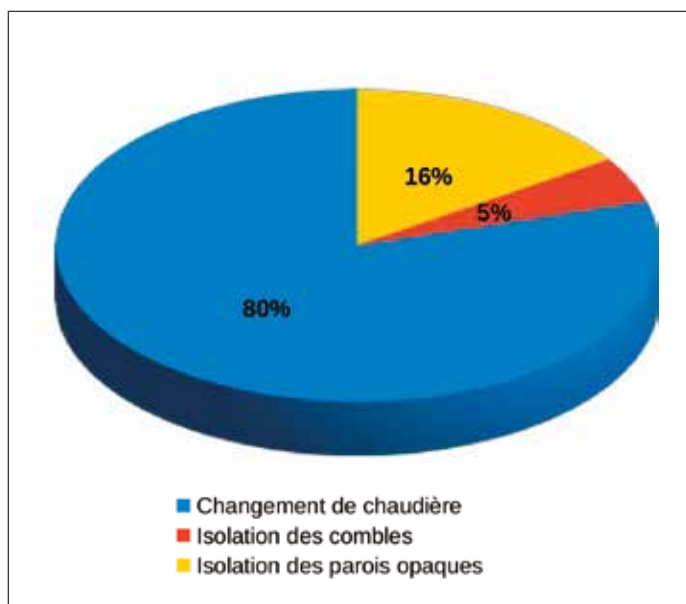
La rénovation énergétique des copropriétés se révèle un enjeu fort de l'Île-de-France avec une très forte augmentation de **78 %** du nombre de logements aidés par rapport à 2017 : **3 918** aides ont été accordées aux syndicats (2 198 en 2017) dont **3 141** en copropriétés fragiles (933 en 2017) et **777** en copropriétés en difficulté (1 265 en 2017).

Typologie des subventions versées en 2018



La part d'aides aux copropriétés fragiles a ainsi triplé entre 2017 et 2018. Créé en 2017, le dispositif Habiter Mieux Copropriétés fragiles est fortement monté en puissance en 2018 et se traduit avec davantage de rénovations énergétiques dans le parc privé francilien.

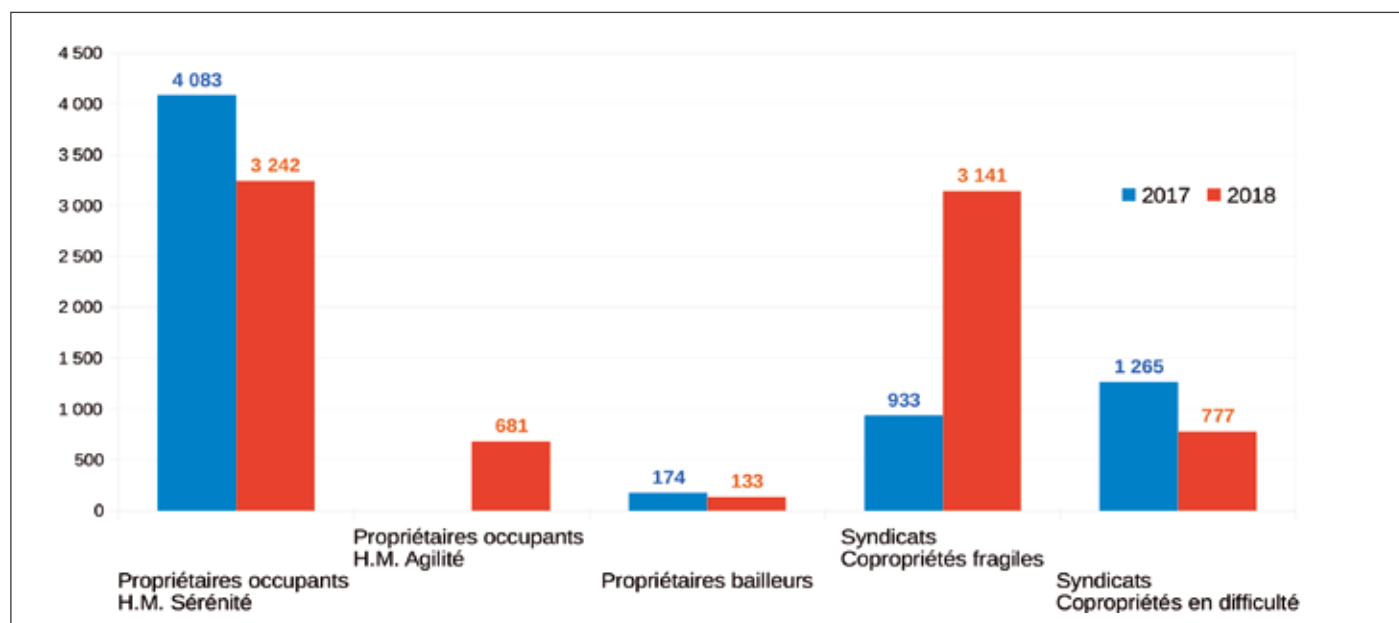
Types de travaux réalisés dans le cadre de Habiter Mieux Agilité en 2018



En 2018, parmi les propriétaires occupants, 83 % ont bénéficié de la prime Habiter Mieux Sérénité (83 %) et 17 % de la prime Habiter Mieux Agilité.

Avec le lancement de l'offre Habiter Mieux Agilité, le nombre d'aides Habiter Mieux Sérénité a diminué de 21 % (3 242 en 2018 contre 4 083 en 2017, soit – 841 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).

Typologie des subventions Habiter Mieux versées en 2017 et 2018



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

Depuis 2011, 30 704 ménages ont bénéficié d'aides dans le cadre du programme Habiter Mieux leur permettant d'acquérir un gain énergétique de + de 25 %, dont 11 028 atteignant un gain énergétique supérieur à 50 %.

On relève un très faible écart de coût de 339 € pour passer de la tranche de gain énergétique 25-35 % à 35-50 %.

En 2018, le gain énergétique moyen obtenu à l'issue des travaux est de 38 %.

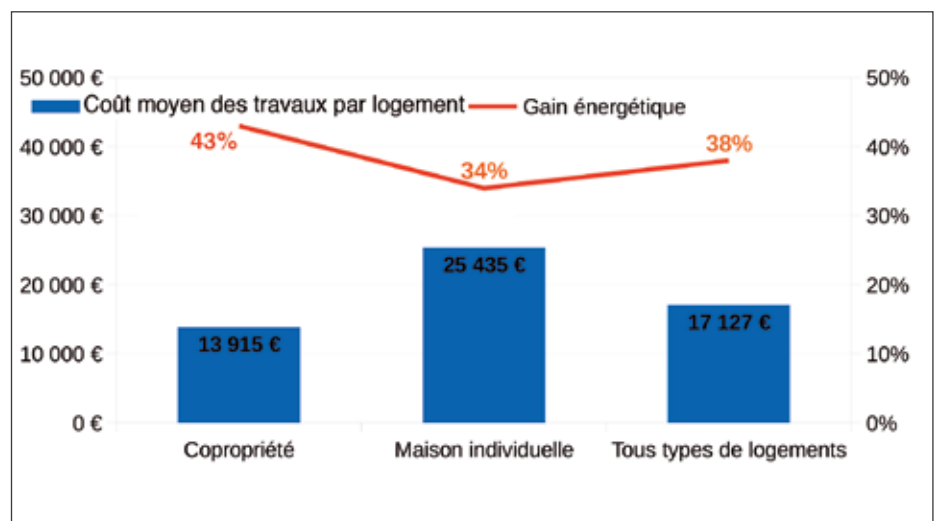
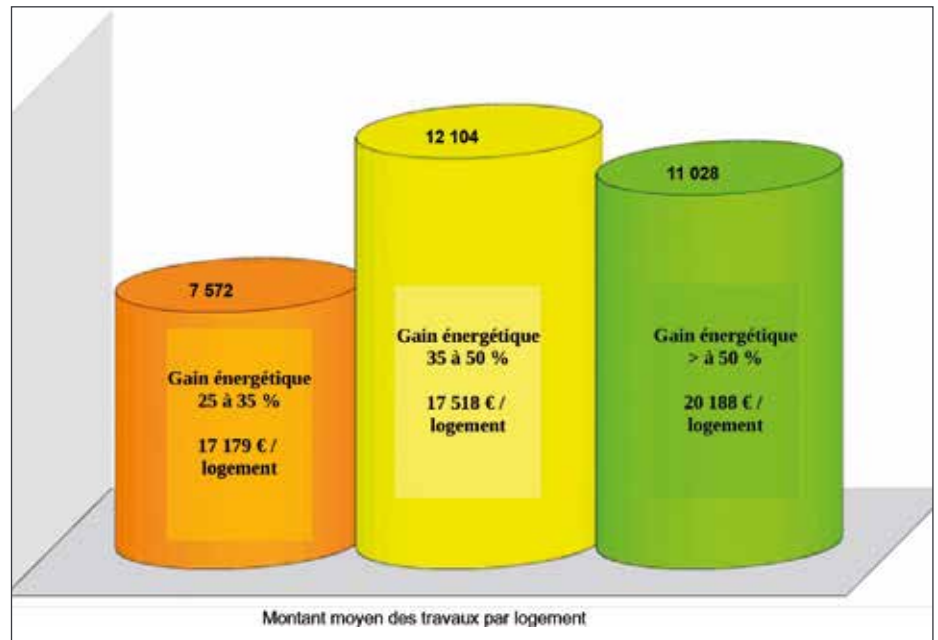
Par typologie de logement, le gain énergétique moyen est légèrement plus important en copropriété (43 %) qu'en maison individuelle (34 %) pour un coût moyen de travaux bien inférieur (13 915 € contre 25 435 € en maison individuelle).

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.

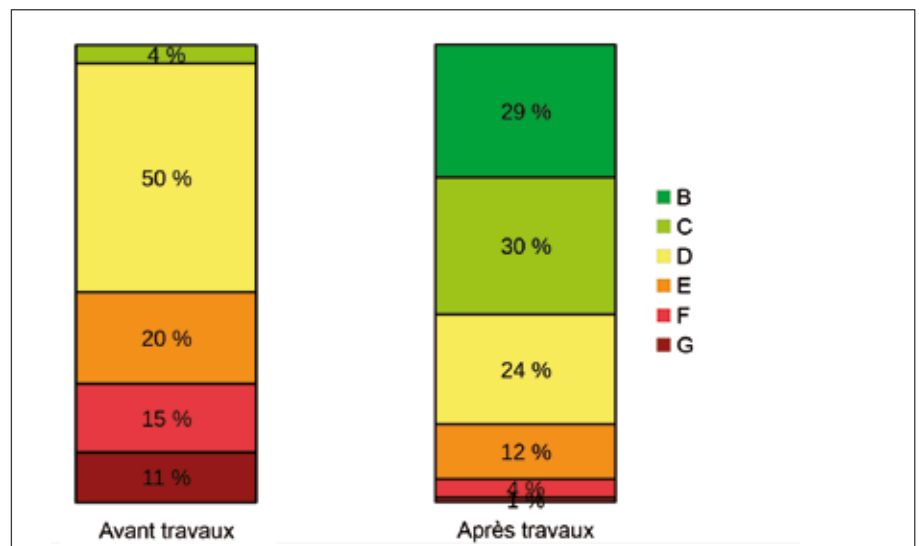
Seuls 5% des logements restent très énergivores après les travaux (étiquettes F et G).

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.

Programme Habiter Mieux - Nombre de logements et montant moyen TTC des travaux éligibles par tranche de gain de performance énergétique Île-de-France 2011-2018



Évolution étiquette énergétique des logements rénovés bénéficiant du programme Habiter Mieux en 2018



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

FOCUS : Campagne régionale Habiter Mieux 2018

758 000 ménages sont éligibles aux aides Habiter Mieux en Île-de-France.



Fin novembre 2018, la DRIHL a lancé une campagne de communication pour promouvoir le programme Habiter Mieux.

Pour ce faire, le Service des Études de la DRIHL a identifié 16 communes d'Île-de-France accueillant le plus grand nombre de propriétaires éligibles aux aides Habiter Mieux habitant en maisons individuelles construites avant 1975.

En une semaine, près de 40 000 ménages ont reçu dans leur boîte aux lettres un dépliant informatif sur le programme Habiter Mieux.

Un budget de 22 700 euros a été consacré à cette campagne.

« Nous avons bien l'intention de poursuivre nos efforts en direction des propriétaires occupant des maisons individuelles construites avant 1975, tant les effets des travaux réalisés avec Habiter Mieux sont essentiels pour le confort, la réduction des factures et l'environnement. », conclut Isabelle Rougier, directrice régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Île-de-France.

Département	Communes	Nombre de dépliant distribués
77	Château-Landon	745
	Coulommiers	911
	Jouy-sur-Morin	799
	Villeparisis	3 339
	Seine-et-Marne	5 794
93	Bobigny	2 401
	Bondy	2 825
	Épinay-sur-Seine	1 047
	Livry-Gargan	6 975
	Montfermeil	2 739
	Pierrefitte-sur-Seine	2 644
	Stains	1 690
	Seine-Saint-Denis	20 321
	95	Fosses
Gonesse		1 743
Goussainville		5 983
Louvres		1 642
Villiers-le-Bel		1 157
Val-d'Oise		13 009
		39 124



FOCUS : Les enjeux de mise en œuvre du nouveau programme Habiter Mieux en Seine-Saint-Denis

Les enseignements du précédent programme doivent permettre de mieux appréhender le déploiement du nouveau programme afin que celui-ci réponde aux enjeux de la Seine-Saint-Denis tout en s'inscrivant dans le respect des objectifs annuels fixés.

■ Le renforcement du repérage et de l'accompagnement des ménages les plus modestes

Un des enjeux identifiés pour le nouveau programme concerne le repérage, l'information et l'orientation des ménages. Les moyens mis en œuvre à partir de 2013, tels que la mise en place des Points rénovation information service (PRIS) et d'un réseau de partenaires sur le territoire (PRIS Anah, PRIS Espace info énergie (EIE), Conseil départemental, collectivités) doivent permettre d'organiser le repérage et l'information des ménages, éligibles aux aides de l'Anah ou non, et de renseigner sur les aides disponibles et les modalités de montage des dossiers.

Il est donc nécessaire d'organiser le réseau des acteurs séquanodionisiens compétents en matière de lutte contre la précarité énergétique pour tendre autant que possible à la mise en œuvre d'un guichet unique de la précarité énergétique lisible des ménages. Cela permettra le repérage et l'orientation de tous les ménages, et notamment des plus fragiles, pour lesquels l'accompagnement au titre de la lutte contre la précarité énergétique reste un réel enjeu au vu de la typologie du parc privé en Seine-Saint-Denis. Il est également nécessaire de passer par des campagnes de communication organisées sur le territoire, en lien avec les collectivités et les dispositifs en place afin que celles-ci puissent avoir plus de visibilité et d'efficacité.

Une fois le repérage et la communication autour des aides organisés, l'accompagnement des ménages joue un rôle clé dans leur passage à l'acte et dans la réalisation de travaux de qualité et performants. Le travail quotidien avec les opérateurs habilités par l'Anah permet d'assurer un accompagnement technique et social des ménages, qui a plutôt prouvé son efficacité ces dernières années.

Il est ainsi nécessaire d'adapter l'information et l'accompagnement des ménages afin de répondre au mieux à leurs besoins et dans un même temps à l'objectif national de réhabilitation énergétique ambitieuse des logements.

■ L'adaptation des outils nationaux au territoire de la Seine-Saint-Denis

L'accompagnement financier des ménages pour permettre la solvabilisation de leur programme de travaux est indispensable, le reste-à-charge étant un élément déterminant dans la prise de décision des ménages. Si les marges de manœuvre sont faibles sur les évolutions nationales, au niveau local, il y a une véritable réflexion et dynamique à mettre en œuvre sur le sujet avec les collectivités et les acteurs financiers du territoire.

La mise en œuvre du nouveau dispositif Habiter Mieux Agilité constitue une réelle opportunité pour capter sur le territoire des ménages qui ne se seraient pas engagés sur le dispositif Habiter Mieux Sérénité, soit pour des raisons financières liées à un reste-à-charge trop important, soit en raison d'une urgence à réaliser des travaux (changement d'une chaudière hors d'usage par exemple).

Au-delà de la mise en œuvre de cette nouvelle offre, et au vu des caractéristiques du territoire de la Seine-Saint-Denis, la rénovation énergétique des copropriétés reste également un des enjeux du territoire. Cela passe par le déploiement du dispositif Habiter Mieux Copropriété à destination des copropriétés fragiles qui doit permettre d'intervenir avant que les copropriétés ne rencontrent des difficultés trop importantes (gestion, fonctionnement, impayés) et leur permettre de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Cela doit également passer par la contractualisation, avec les collectivités compétentes du territoire, de programmes de rénovation énergétique ambitieux, dans le cadre des dispositifs programmés de l'Anah. Il apparaît donc nécessaire de définir sur le territoire et à l'échelle la plus adaptée une stratégie territoriale d'intervention.

■ La nécessité de définir une stratégie territoriale d'intervention

La carte ci-contre représente le nombre de logements réhabilités via le programme Habiter Mieux, par commune, par rapport à la part des propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'Anah en 2015. Elle permet donc d'identifier les territoires dans lesquels le programme Habiter Mieux est peu mobilisé alors que les communes concernées présentent des besoins importants, le raisonnement se basant sur le nombre de PO Anah donc uniquement sur les critères de ressources. Les communes dans lesquelles le nombre de logements financés est le plus important ne sont pas nécessairement celles où



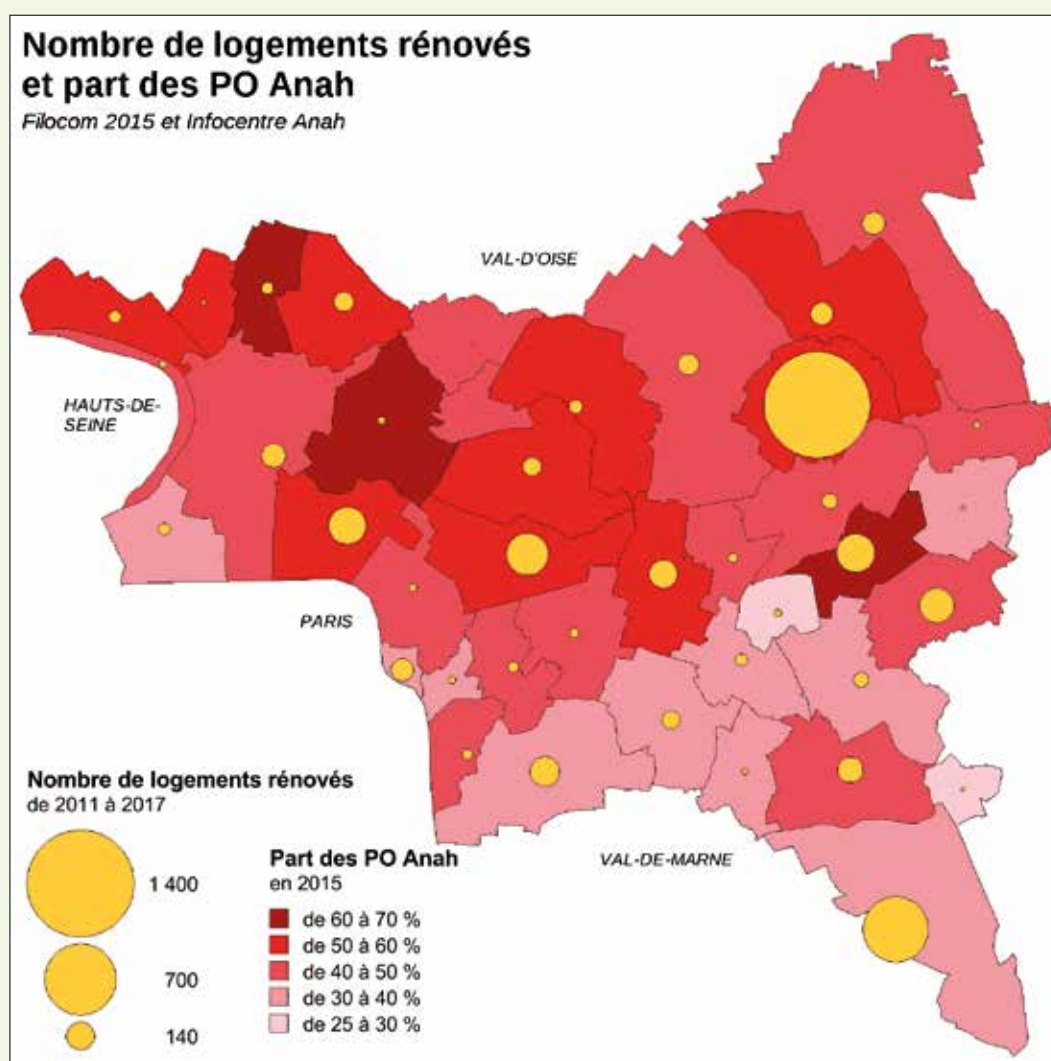
4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

• • •

les besoins sont les plus forts. Alors que les enjeux sont très forts sur Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve et Clichy-sous-Bois, qui sont les trois communes du département avec la plus grande part de PO Anah, seule Clichy-sous-Bois a un nombre important de logements financés via le programme Habiter Mieux.

Au vu du nombre de logements financés, le bilan du programme Habiter Mieux a par ailleurs montré que le programme peine à décoller sur certaines communes (La Courneuve, Saint-Denis, Villetaneuse, Le Bourget, Dugny, Les Lilas, Coubron, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Vaujours). D'autres communes ont un nombre de logements rénovés en corrélation avec le potentiel de PO éligibles, telles que Sevran et dans une moindre mesure Aubervilliers et Bobigny. Néanmoins, pour certaines communes, le nombre de logements rénovés sur la période 2011-2017 n'a pas été important (L'Île-Saint-Denis, Pantin, Dugny, Le Bourget, Vaujours, Romainville ou encore Noisy-Le-Sec). Par ailleurs, la carte souligne que les communes pour lesquelles les enjeux sont atteints sont celles où des programmes opérationnels ont été mis en œuvre en lien avec les collectivités locales et ont notamment permis la réhabilitation énergétique de copropriétés dégradées.

Dans la partie sud du département, le faible nombre de logements rénovés sur la majorité des communes de Grand Paris - Grand Est et d'Est Ensemble (alors même que des programmes opérationnels sont en place et que les enjeux sont forts sur certaines communes) interroge sur l'efficacité des dispositifs en œuvre sur ces communes et la capacité, via le programme Habiter Mieux, à capter les ménages en situation de précarité énergétique sur ces territoires. Cette carte met ainsi en avant une rupture entre le Nord et le Sud du département. Au Nord, de forts enjeux dont certaines communes se sont saisies mais où la stratégie d'intervention territoriale reste à organiser afin de répondre au mieux aux enjeux du territoire. Au Sud, même si d'une manière générale, les enjeux restent moins importants que sur le Nord, le faible nombre de logements rénovés alerte sur la nécessité d'engager une dynamique territoriale orientée vers les ménages cibles du programme Habiter Mieux. Le renforcement du "réseau info service" via la constitution d'un Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) doit permettre d'initier un travail partenarial avec les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique (PRIS ANAH, PRIS EIE, collectivités notamment) dans le but de mobiliser les territoires à forts enjeux et de répondre aux besoins du département de manière plus homogène et adaptée.



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

► Interventions régionales

Le nouveau plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) : améliorer les performances énergétiques pour lutter contre le changement climatique

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la **transition énergétique et la croissance verte (TECV)** fixe la 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. Prévu par l'article 188, le **Service Public de la performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH)** doit faciliter le parcours de rénovation du particulier, depuis le premier contact jusqu'à l'achèvement des travaux voire au-delà.

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

Du fait notamment de ses missions de développement de l'offre de logement, de lutte contre la précarité énergétique et d'amélioration de l'habitat existant, la DRIHL est un acteur essentiel du PREB aux côtés de la DRIEA, de la DRIEE et de l'ADEME.

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.

Le volet habitat du PREB est traité dans les axes 1, 2 et 4. Sa déclinaison en Île-de-France fait l'objet de plusieurs actions largement 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 fixés. Le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe un objectif de 125 000 logements à réhabiliter chaque année (environ 2,5 % du parc francilien)

d'ici 2020. Cet objectif est décliné sur différents segments du parc :

- parc individuel privé : 40 000 logements par an,
- parc collectif privé : 50 000 logements par an,
- parc social : 35 000 logements par an.

Cet objectif est porté à 180 000 logements rénovés par an sur la période 2020 à 2050.

Un partenariat a été signé en octobre 2018 entre l'Anah et le réseau SACICAP-PROCIVIS afin de permettre aux propriétaires modestes et très modestes de pouvoir obtenir des offres de financement pour la réalisation des travaux. Ce partenariat a vocation notamment à faciliter le financement des projets de rénovation énergétique.

► Professionnaliser la filière de la rénovation énergétique pour maîtriser ses coûts et sa qualité

► De manière générale, la DRIHL s'est fortement impliquée dans l'ensemble des travaux régionaux concernant **l'évolution des besoins quantitatifs et qualitatifs en emplois, en formations et en qualifications** dans le domaine du bâtiment :

- 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 2018 a également vu la poursuite des travaux du **groupe de travail régional « Qualité de la construction et de la rénovation des bâtiments »** instituée 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.

4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

La première phase de travail, consacrée à la rénovation des logements, s'est achevée en 2018 par la publication du livrable, synthétisant les travaux sur la commande au maître d'œuvre, les diagnostics, les devis, les stratégies de rénovation, la réception des travaux et le commissionnement.

La deuxième phase, consacrée à la construction neuve (moments clés comme le concours de maîtrise d'œuvre...), a été initiée et se poursuivra en 2019.

► **Entreprises qualifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) :**

Les particuliers souhaitant bénéficier du crédit d'impôt transition énergétique (CITE), de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) ou des certificats d'économie d'énergie (CEE) doivent faire appel pour leurs travaux de rénovation énergétique à une entreprise qualifiée RGE. Les ménages souscrivant à l'offre de l'Anah Habiter Mieux Agilité doivent également faire appel à une entreprise qualifiée RGE. Le conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018 a repoussé de 2 ans le recours obligatoire aux entreprises RGE pour les dossiers de subventions Habiter Mieux Sérénité.

De manière à accélérer le développement du nombre d'entreprises, la DRIHL avait lancé, en 2014, un plan d'action partenarial régional RGE. Ce plan a contribué à une forte montée en puissance, année après année, du nombre d'entreprises qualifiées titulaires de la mention RGE et, plus encore, du nombre d'actifs exerçant dans ces entreprises, pour aboutir, à partir de 2017, à une stabilisation à un niveau élevé pour ce qui concerne le nombre d'actifs.

Fin 2018, on compte près de 4 900 entreprises RGE franciliennes, totalisant plus de 75 000 salariés dans plus de 900 communes franciliennes, soit :

- 8,2 % du total national d'entreprises RGE ;
- plus de 25 % des actifs du bâtiment en Île-de-France ;
- deux entreprises RGE au km² pour Paris et la petite couronne ;
- une entreprise RGE par maille de 5 km² en grande couronne.

FOCUS : Bilan 2016 du crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

Depuis le 1^{er} septembre 2014, le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) remplace le crédit d'impôt développement durable (CIDD), lui-même institué en 2005. Ce dispositif permet aux foyers fiscaux de déduire de l'impôt sur le revenu certaines dépenses d'amélioration énergétique de leur résidence principale.

Pour l'année 2016, le taux du CITE est de 30 % du montant de l'équipement, quel que soit le type d'action.

Le CITE est accordé en année n à partir des déclarations des revenus de l'année n-1.

Aucune donnée n'est disponible concernant la performance énergétique des logements avant et après travaux. L'impact des travaux financés sur la consommation énergétique des logements ne peut donc être calculé.

153 874 foyers fiscaux bénéficiaires
209 M€ de crédit d'impôt pour un total de 819 M€ TTC de travaux
1.358 € de crédit d'impôt moyen par foyer fiscal
pour 5.322 € TTC de travaux en moyenne

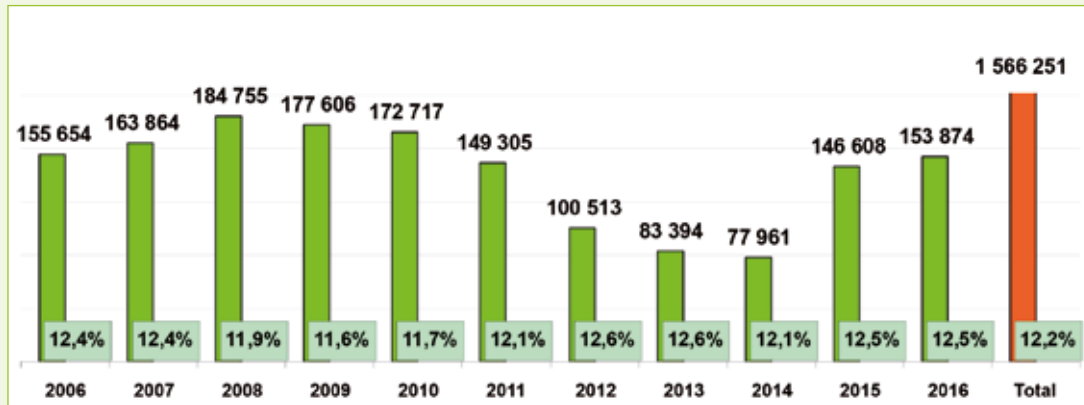
Palmarès des actions :
Isolation des parois vitrées, des toitures et des murs donnant sur l'extérieur
= 52,4 % des actions
Chaudières haute performance, à condensation et cogénération = 12,7 % des actions

4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

• • •

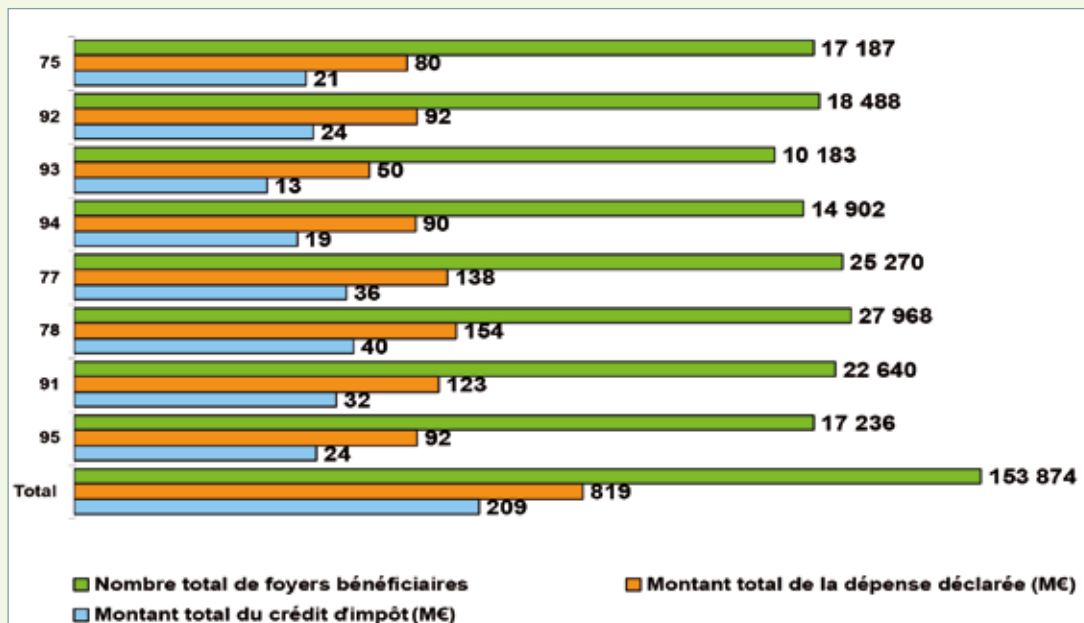
Crédit d'impôt développement durable (CIDD) et transition énergétique (CITE)

Évolution du nombre de foyers fiscaux bénéficiaires et % du total national - Île-de-France 2006-2016



Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

Répartition par département du nombre de foyers fiscaux bénéficiaire et du montant total de la dépense déclarée et du crédit d'impôt (en M€) - Île-de-France 2016

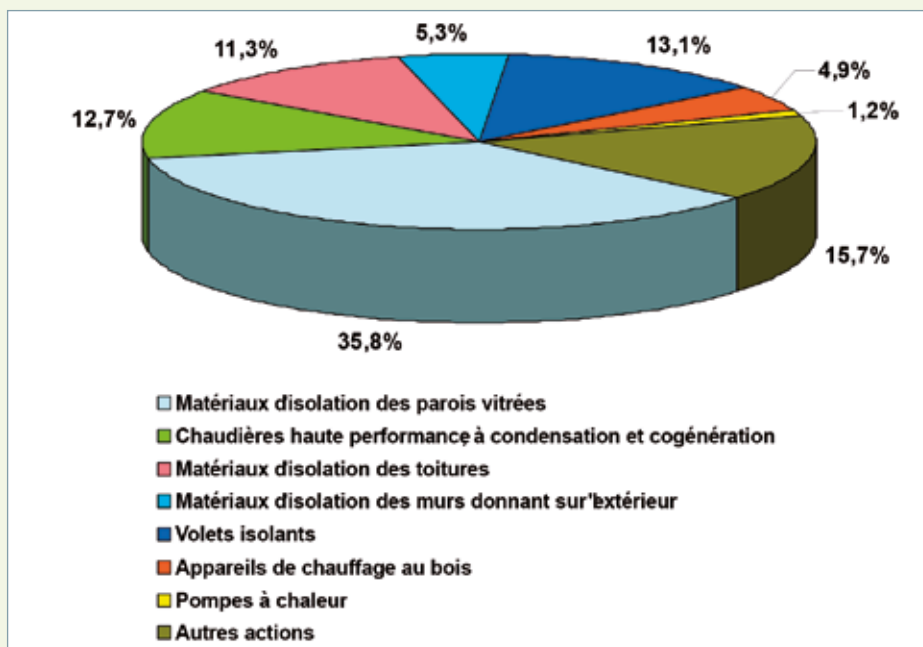


• • •

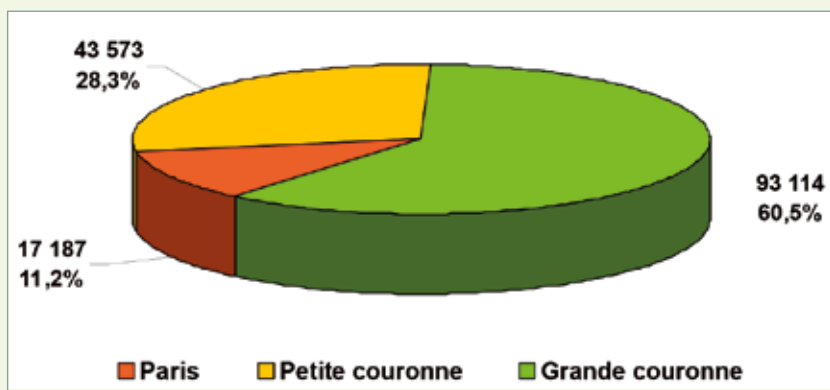
4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

• • •

Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)
Part des principales actions financées - Île-de-France 2016



Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) Répartition par territoire
des foyers fiscaux bénéficiaires - Île-de-France 2016



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

FOCUS : L'éco-prêt logement social en Île-de-France : concilier le confort thermique, le pouvoir d'achat des ménages et l'avenir de la planète

L'éco-prêt logement social a été créé en 2009 pour aider les bailleurs sociaux à financer, à un taux bonifié, la rénovation énergétique de leurs logements les plus énergivores.

En 2017, 19 456 logements sociaux ont fait l'objet d'une rénovation énergétique avec un éco-prêt.

Au premier trimestre 2018, la barre des 100 000 logements sociaux franciliens rénovés avec cet éco-prêt a été franchie. Depuis 2009, 50 logements sociaux franciliens sont rénovés, chaque jour, avec l'aide de cet éco-prêt, soit plus de 1 000 logements par mois.

La forte mobilisation des bailleurs sociaux franciliens ainsi que le taux de l'éco-prêt, très attractif depuis 2014, expliquent les performances exceptionnelles de ce prêt en Île-de-France.

Résultat : meilleure qualité de vie et meilleur confort thermique pour 250 000 locataires, meilleure maîtrise de leur consommation énergétique et contribution significative à la baisse des émissions de gaz à effet de serre.

L'essentiel

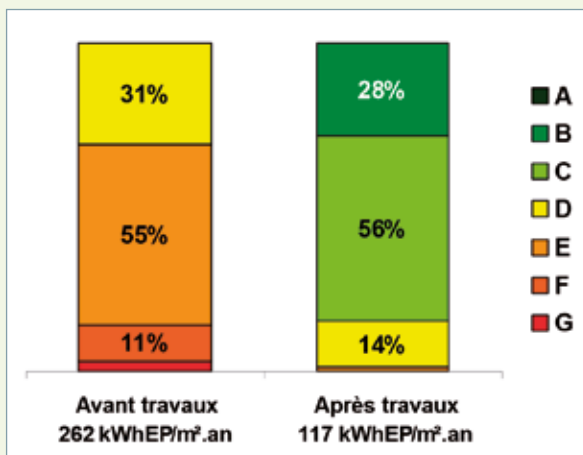
100 bailleurs sociaux
1 500 opérations de rénovation énergétique
100 000 logements rénovés, soit 50 logements par jour

3,4 Md€ TTC de travaux
38 881 € en moyenne pour un logement de 70 m²
55 % de gain énergétique moyen

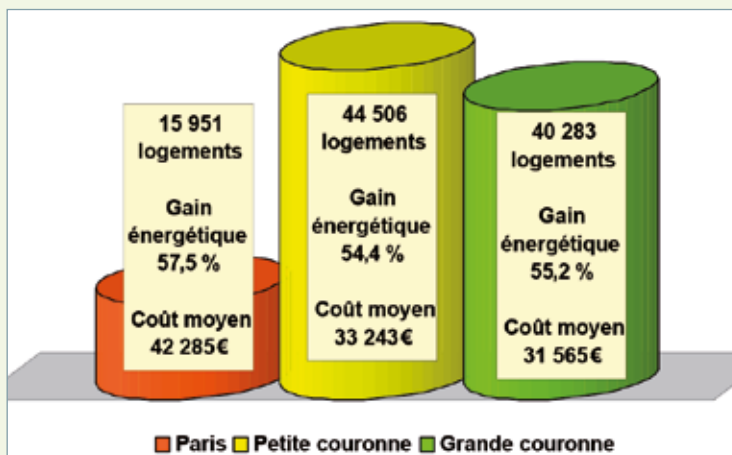
Un saut de 2 ou 3 classes de l'étiquette énergie pour 75 % des logements rénovés.

Près de 70% des logements au niveau BBC Rénovation pour les opérations 2018

Évolution de l'étiquette énergie des logements rénovés avec un éco-PLS (en % du nombre total de logements rénovés) Île-de-France 100 740 logements



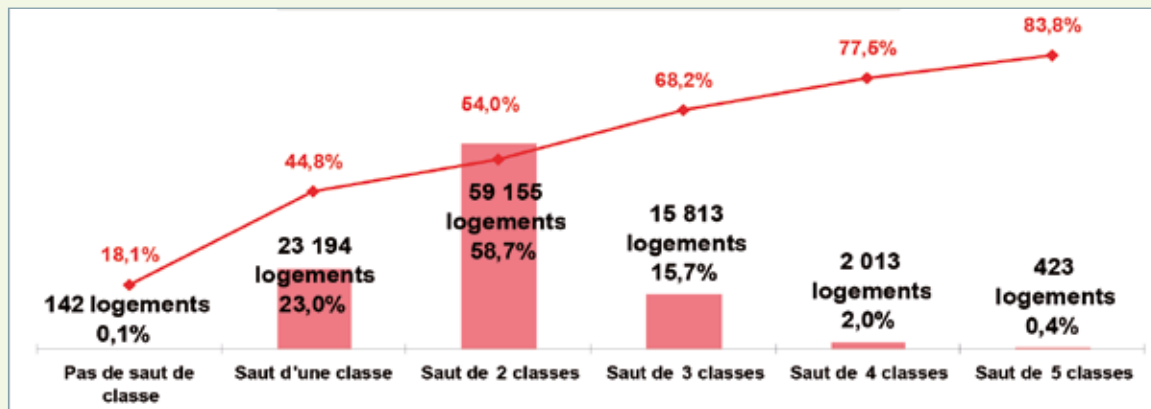
Logements sociaux rénovés avec un éco - PLS Répartition par territoire du nombre de logements, du gain moyen de performance énergétique (en %) et du coût moyen TTC des travaux pour un logement de 70 m² Île -de-France 2009-2018 - 100 740 logements



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

Éco-prêt logement social

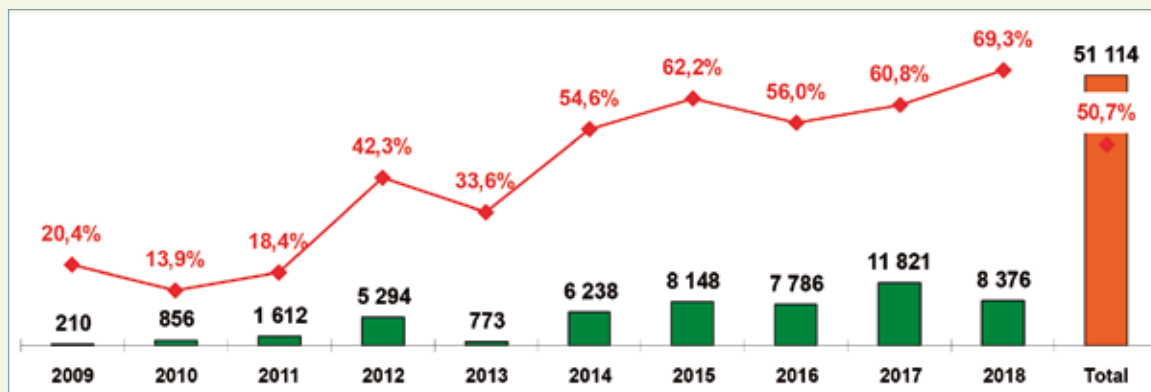
Répartition des logements (en nombre et % du total régional) en fonction de l'importance du saut de classe après travaux et gain énergétique correspondant (courbe, en rouge) - Île-de-France 100 740 logements



142 logements sur 100 740 (soit 0,1%) n'ont pas changé de classe, tout en bénéficiant d'un gain énergétique moyen de 18,1%. Il s'agit de 46 logements classés en étiquette D (gain énergétique de 16,9%) et de 96 logements classés en étiquette E (gain énergétique de 18,7%). 74 968 logements (15 813 + 59 155, soit 74,4% du total) ont sauté deux ou trois classes.

Éco-prêt logement social

Évolution du nombre et de la part de logements rénovés en BBC rénovation Île-de-France 2009-2018 - 100 740 logements



4-1 CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉGION

FOCUS : Un exemple de rénovation globale d'une copropriété à Paris : la Tour Cantate (19e)

À la suite de la réalisation d'un audit global et grâce à la motivation de son conseil syndical, à la mise en synergie de tous les acteurs concernés (l'opérateur Soliha, la Ville de Paris et la délégation locale de l'Anah 75), la copropriété du 24 rue Archereau (Paris 19e), dite « Tour Cantate », va pouvoir bénéficier de tous les avantages d'une rénovation globale.



La Tour Cantate, construite en 1974, compte 32 étages, 179 logements, 87 % de propriétaires occupants et 13 % de propriétaires bailleurs. Parmi les propriétaires occupants, 45% ont des revenus modestes.

L'assemblée générale des copropriétaires a voté, en juin 2018, un programme de travaux ambitieux (environ 9,8 millions d'euros TTC), qui devrait permettre un gain énergétique de 71 %, grâce notamment à une isolation thermique par l'extérieur et à des travaux de chauffage. Des travaux de mise aux normes sécurité / incendie seront par ailleurs réalisés dans cet immeuble de grande hauteur.

La Tour Cantate, qui fait partie du périmètre « ANRU » (agence nationale pour la rénovation urbaine), a par ailleurs intégré l'OAHD (opération d'amélioration de l'habitat dégradé) au printemps 2018. À ce titre, elle pourrait bénéficier d'environ 3,6 millions d'euros d'aides de l'Anah, auxquelles s'ajouteraient environ 2,1 millions d'euros d'aides de la Ville de Paris. Ces subventions permettront de réduire considérablement le reste à charge des copropriétaires, en particulier ceux dont les revenus sont modestes.

Les dossiers de demande de subvention devraient être déposés au printemps 2019 et les travaux commencer en septembre de cette même année.

4.2 AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC FRANCILIEN EXISTANT

Les chiffres clés du parc privé en 2018

➡ **Plus de 89,5 M€** de dépenses publiques, générant plus de 178 M€ HT de travaux d'amélioration de l'habitat

- 81,3 M€ engagés pour financer des travaux
- 8,2 M€ engagés pour financer de l'ingénierie

➡ **17 608 logements aidés au cours de l'année 2018**

• **dont 16 984 logements aidés au titre des priorités de l'Anah :**

- **232 logements** de propriétaires occupants indignes ou très dégradés traités
- **559 logements** de propriétaires occupants aidés pour l'autonomie des personnes
- **3883 logements** de propriétaires occupants au titre de la rénovation énergétique
- **176 logements** de propriétaires bailleurs aidés
- **8 591 logements** en copropriété en difficulté aidés
- **3 141 logements** en copropriété aidés au titre des copropriétés fragiles
- **402 logements** de propriétaires occupants pour d'autres interventions

➡ **7 974 logements** ayant bénéficié de la Prime Habiter Mieux

➡ **Près de 83 dispositifs** opérationnels vivants et 19 dispositifs préventifs dédiés à des copropriétés



Les dispositifs d'intervention à destination du parc privé

LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

83 programmes opérationnels sont en vigueur durant l'année 2018. On note une prévalence des interventions en copropriété, notamment les interventions les plus importantes avec 32 plans de sauvegarde. Ces dispositifs ont une durée de cinq années (avec une prolongation possible de 2 ans pour les plans de sauvegarde). 20 dispositifs, dont 6 PIG et 6 OPAH-CD, sont arrivés à leur terme en 2018. Les PIG sont majoritairement en cours de renouvellement.

Tableau de présentation des montants engagés et logements subventionnés dans les opérations programmées franciliennes vivantes sur la totalité de la vie du programme au 31 décembre 2018 :

Programmes opérationnels en 2018	Nombre de programmes opérationnels	Objectifs totaux d'engagement	Montants engagés	Montant travaux subventionnés	Objectifs totaux de logements	Logements subventionnés
OPAH	9	40,4 M€	17 M€	31,2 M€	2 700	1 900
OPAH-RU	7	10,8 M€	4 M€	6 M€	3 900	750
PIG	12	77,2 M€	50,5 M€	104,5 M€	13 000	7 500
OPAH-CD	23	40 M€	16,6 M€	30,3 M€	6 400	2 820
PDS	32	68,2 M€	41,3 M€	68,4 M€	10 500	16 500
Total	83	236,6 M€	129,4 M€	240,4 M€	36 500	29 470

Parmi ces 83 programmes, seuls 74 ont engagé des montants financiers au cours de l'année 2018, ces engagements sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Programmes opérationnels en 2018	Nombre de programmes opérationnels	Objectifs totaux d'engagement	Montants engagés	Montant travaux subventionnés	Objectifs totaux de logements	Logements subventionnés
OPAH	9	40,4 M€	17 M€	31,2 M€	2 692	1 918
OPAH-RU	7	10,8 M€	4 M€	6 M€	3 934	743
PIG	11	75,2 M€	48,4 M€	100,2 M€	12 831	7 150
OPAH-CD	22	37,5 M€	10,4 M€	18,7 M€	5 770	2 017
PDS	25	47,6 M€	23,3 M€	36,6 M€	8 748	12 553
Total	74	211,7 M€	103,1 M€	192,7 M€	33 975	24 381

4-2 AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC FRANCILIEN EXISTANT

Les autres dispositifs de veille et d'observations des copropriétés, tels que le VOC ou le POPAC, sont présentés dans la partie 4.3

En plus de la très forte mobilisation envers les copropriétés en difficulté, l'Île-de-France se mobilise aussi fortement pour la rénovation énergétique des logements.

La reconduction et la très forte augmentation des objectifs du PIG Habiter Mieux du département des Yvelines constitue un bon exemple. Avec un objectif ambitieux de rénover 1 200 logements par an pendant 5 ans, ce programme devrait mobiliser plus de 60M€ de subventions de l'Anah pour la période 2019-2023.

Le nombre de dispositifs opérationnels vivants en Ile-de-France pourrait connaître une forte croissance en 2019 par la mise en œuvre des plans nationaux Action Coeur de Ville (OPAH-RU) et Plan Initiative Copropriétés (OPAH-CD, PDS et OPAH volet CD).

LES AIDES AUX TRAVAUX

Ces subventions présentent une approche globale, toutes typologies confondues. Les différentes typologies sont détaillées dans leurs parties spécifiques.

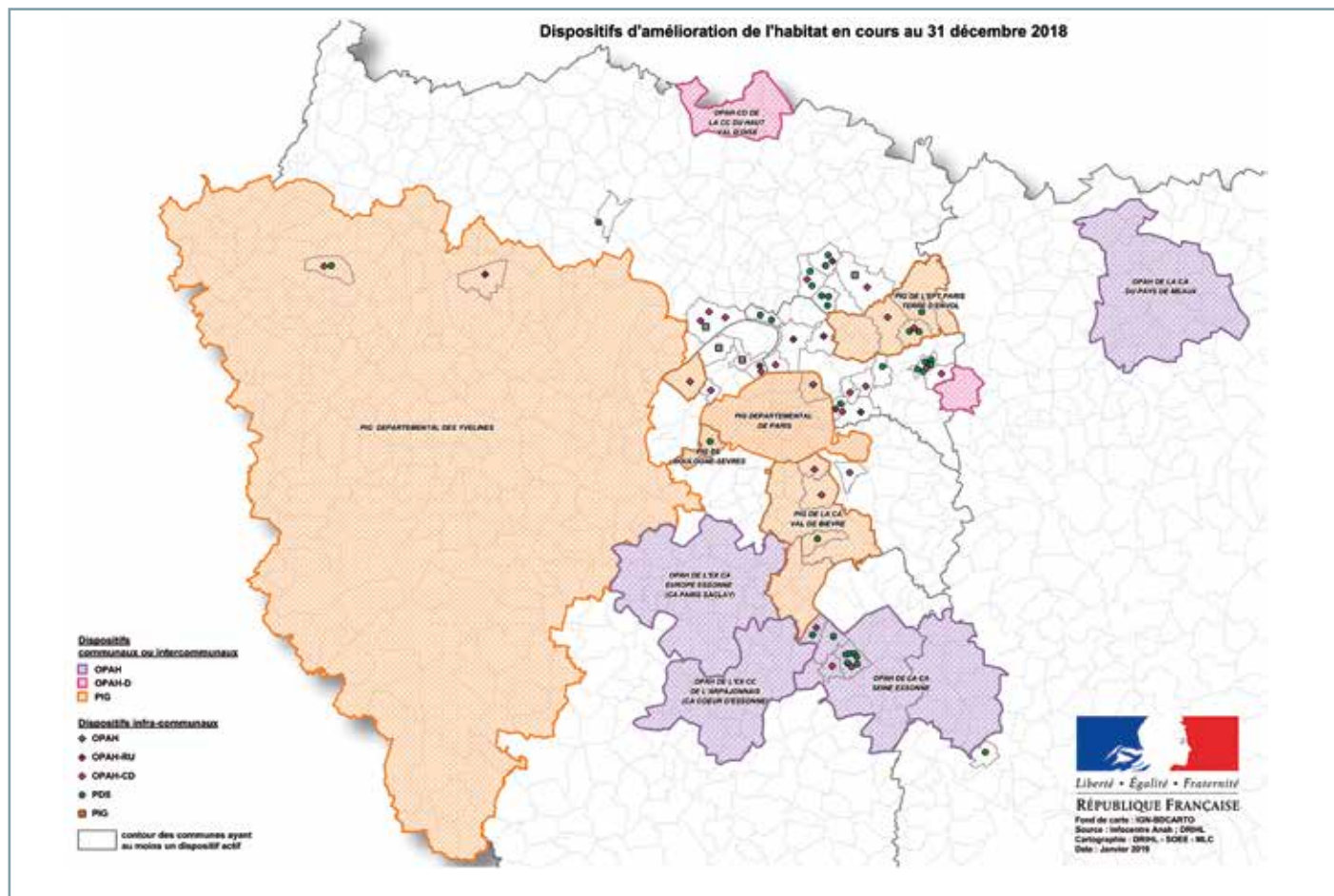
Les subventions engagées pour les aides aux travaux ont représenté 81,3M€, soit 17 % de plus que le montant de 69,8M€ engagé en 2017 :

- **33 % des engagements (27,1 M€) ont été réalisés en direction des syndicats de copropriété en difficulté, traduisant le fort enjeu de l'accompagnement des copropriétés en difficulté** dans le territoire francilien ;
- **7 % des engagements (55,3 M€) ont financé la rénovation énergétique** des logements de propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et aides aux syndicats.

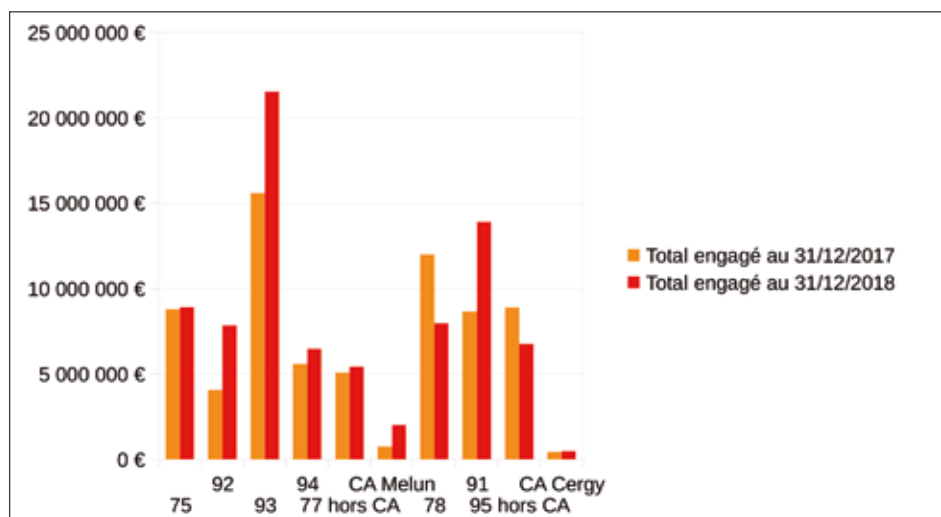
Les subventions mises en place ont généré un **volume global de travaux éligibles de 178 M€ HT pour 17 608 logements réhabilités**, contre respectivement 113 M€ de travaux en 2017 et près de 14 748 logements aidés. Cette augmentation des engagements au niveau régional est variable selon les départements :

Territoires	Total engagé au 31/12/2018	Total engagé au 31/12/2017	Évolution 2017/2018	
			Montant	Pourcentage
75	8 927 199 €	8 796 859 €	130 340 €	1,48 %
92	7 847 411 €	4 069 058 €	3 778 353 €	92,86 %
93	21 542 912 €	15 590 208 €	5 952 704 €	38,18 %
94	6 480 824 €	5 579 809 €	901 015 €	16,15 %
Total Petite couronne	44 798 346 €	34 035 934 €	10 762 412 €	31,62 %
77 hors CA	5 438 440 €	5 086 809 €	351 631 €	6,91 %
CA Melun	2 007 680 €	733 938 €	1 273 742 €	173,55 %
78	7 976 152 €	11 991 143 €	-4 014 991 €	-33,48 %
91	13 905 930 €	8 655 190 €	5 250 740 €	60,67 %
95 hors CA	6 777 008 €	8 900 213 €	-2 123 205 €	-23,86 %
CA Cergy	475 240 €	428 434 €	46 806 €	10,92 %
Total Grande Couronne	36 580 450 €	35 795 727 €	784 723 €	2,19 %
Total Île-de-France	81 378 796 €	69 831 661 €	11 547 135 €	16,54 %

4-2 AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC FRANCILIEN EXISTANT



Montant des subventions versées par l'Anah dans le cadre de travaux en 2017 et 2018



Répartition des logements aidés et des subventions en secteur programmé (OPAH, OPAH RU, OPAH-CD, PIG, Plans de Sauvegarde...) et en secteur diffus :

		Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Syndicats de copropriétaires	Total
Secteur programmé	Nombre de logements	1 530	102	7 339	8 971
	Financements engagés	13 277 621 €	730 678 €	24 529 127 €	38 537 426 €
	Montants travaux éligibles	28 776 816 €	1 927 363 €	50 252 095 €	80 956 274 €
Secteur diffus	Nombre de logements	4 124	92	4 421	8 637
	Financements engagés	29 179 809 €	1 334 536 €	12 355 824 €	42 870 169 €
	Montants travaux éligibles	61 071 779 €	4 912 190 €	30 854 665 €	96 838 634 €

4-2 AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC FRANCILIEN EXISTANT

En augmentant de 78 %, le nombre de subventions engagées dans le secteur diffus a connu une très forte croissance lors de l'année 2018 (24M€ en 2018). Pour autant, les interventions dans le secteur programmé poursuivent leur augmentation de plus de 8 %.

Avec 4 124 logements aidés en 2018, les subventions aux propriétaires occupants dans le secteur diffus connaissent une augmentation importante (+ 45%), s'expliquant, notamment, par la montée en puissance du dispositif Habiter Mieux.

Comme l'année précédente, les objectifs fixés par l'Anah pour l'aide aux propriétaires occupants sont atteints globalement à 76 %. Les objectifs des propriétaires bailleurs ne sont atteints qu'à 51 %.

Les objectifs fixés pour les aides aux copropriétés fragiles ont été dépassés et représentent 49 % du taux de réalisation nationale. Les objectifs d'aide syndicats de copropriété en difficulté, initialement fixés par l'Anah à 4 769 logements et réévalués par la délégation régionale à 7 769 logements, ont été dépassés pour atteindre 8 591 logements aidés, soit 111 % de l'objectif réévalué et 180 % de l'objectif initial.

En 2018, la Région Île-de-France réaffirme son positionnement en tant que première région en matière d'aide aux syndicats de copropriété en difficulté (58 %) comme fragiles (49 %).

Avec 7 974 logements ayant bénéficié de la prime Habiter Mieux en 2018, la Région Île-de-France a contribué à 13 % de la réalisation nationale de l'objectif Habiter Mieux, tous segments confondus.

	PO LHI/TD	PO Autonomie	PO Énergie	PB Classique	Aides aux syndicats de copropriétaires – copropriétés dégradées	Aides aux syndicats de copropriétaires – copropriétés fragiles	Habiter Mieux
Objectifs Anah 2018	495	500	5010	345	7769	3000	9640
Réalisé 2018	232	559	3883	176	8591	3141	7974
taux d'atteinte	47%	112%	78%	51%	111%	105%	83%
Part IDF dans résultats nationaux	13%	4%	8%	4%	58%	49%	13%

LES AIDES À L'INGÉNIEURIE

Les 8,2 M€ engagés en 2018 (7,1 M€ en 2017) ont contribué au suivi-animation des dispositifs opérationnels en cours en Île-de-France ou à des études pré-opérationnelles. La DRIHL a délivré 34 avis, dont 17 portaient sur des avenants de modification ou de prolongation de dispositifs existants.

Les financements au titre de l'aide à l'ingénierie devraient augmenter de façon significative à partir de 2019 suite à la création de l'aide à la gestion urbaine de proximité et à la bonification de l'aide à la gestion de redressement pour accompagner les copropriétés en difficulté.

► Les interventions régionales

APPUI AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

En plus des avis régionaux obligatoires rendus par la délégation régionale de l'Anah, la DRIHL s'est mobilisée pour accompagner les délégations locales dans la mise en œuvre de leurs opérations programmées complexes. Elle participe régulièrement aux réunions sur le futur plan de sauvegarde de la Copropriété Garges Nord à Garges-lès-Gonesse dans le Val-d'Oise en appui à la DDT du Val-d'Oise pour trouver des solutions innovantes.

Dans son rôle d'animation territoriale, la DRIHL intervient régulièrement dans les territoires franciliens pour présenter aux élus comme aux services de l'État les nouveaux plans nationaux comme le programme Action Coeur de Ville et le Plan Initiative Copropriétés.

Enfin, dans une optique de partage et de diffusion de la connaissance, la DRIHL diffuse des notes explicatives sur les différentes évolutions législatives et réglementaires dont une étude de l'impact de la loi Élan sur le droit de la copropriété et une note aidant à la constitution d'un dossier de pré-financement avec la SSCI-Arcade – PROCIVIS, partenaire du Plan Initiative Copropriétés.

LES CLUBS-MÉTIER « PARC PRIVÉ »

Les clubs métiers régionaux se réunissent tous les mois et demi. Ils permettent aux services des différents territoires d'échanger ensemble ainsi qu'avec la chargée de mission territoriale de l'Anah centrale sur les sujets en cours.

4-2 AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC FRANCILIEN EXISTANT

En 2018, ces clubs ont été ouverts à des intervenants extérieurs, tels que QualiSR et PROCIVIS, pour leur permettre de présenter leurs outils et les modalités de leurs mises en œuvre dans les territoires franciliens.

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 ont été réalisés successivement par vagues. La région francilienne fait partie de la quatrième vague prévue en 2018. La DRIHL, dans sa mission d'animation de réseau, a été un acteur dans l'organisation du lancement de cette démarche en juin 2018 et dans l'accompagnement des délégations locales.

Ainsi, un travail préparatoire de quatre mois entre les services instructeurs des délégations locales de l'Anah dans les UD et les DDT, les opérateurs et les ADIL a permis l'ouverture du service en ligne en septembre 2018. L'ensemble du territoire national est à présent couvert par la dématérialisation.

Les ménages peuvent ainsi vérifier leur éligibilité aux aides de l'Anah, être adressés à un opérateur qui sera chargé de les accompagner pour élaborer leur projet et

pour constituer leur dossier de demande de travaux et déposer leur dossier. Toutes ces étapes sont réalisées en ligne.

En décembre 2018, le SEL a été ouvert aux syndicats de copropriétaires. La DRIHL a accompagné l'Anah dans la mise en œuvre des formations à ce nouveau module. Les syndicats de copropriétaires peuvent ainsi effectuer en ligne les mêmes démarches que les propriétaires occupants.

Les premiers constats démontrent la forte implication de l'ensemble des acteurs dans cette démarche qui se traduit par des indicateurs encourageants. En effet, l'Île-de-France affiche des délais de traitement des dossiers (montages des dossiers, engagement des subventions de l'Anah) inférieurs aux délais observés au niveau national.

En coordination avec les UD, les DDT et l'Anah, la DRIHL devra s'assurer de la pérennisation de cette démarche. Des outils ont d'ores et déjà été mis en place (un tableau de suivi régional des anomalies et demandes d'évolutions du SEL, un cloud régional accessible aux UD et DDT).

En 2019, l'Anah poursuivra ses travaux pour rendre accessible le SEL aux propriétaires bailleurs.



monprojet.anah.gov.fr
Une aide en ligne qui change tout !



4-2 AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC FRANCILIEN EXISTANT

FOCUS : 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 ;
- en valorisant le patrimoine bâti.

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

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



Sur les 1,2Md€ de financements prévus au niveau national par l'Anah, 140 M€ seront affectés à l'aide à l'ingénierie (financement de chefs de projet et d'études). Ces financements relèvent du droit commun et sont donc déjà intégrés dans la programmation quinquennale de l'Anah.

222 communes ont été retenues au niveau national dont 19 communes ou binômes de communes en Île-de-France :

- 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 Essonne : Arpajon, Corbeil-Essonnes, Étampes, Evry, Saint-Michel-sur-Orge ;
- dans le Val-d'Oise : Gonesse, Persan/Beaumont.

Cinq axes thématiques sont traités dans ce programme :

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Les enjeux en matière d'habitat (axe 1) dans ces 19 communes 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'outils opérationnels (PIG, OPAH-CD, OPAH-RU).

Une instruction ministérielle du 16 avril 2018 a précisé les modalités de mise en œuvre du programme Action Coeur de Ville : calendrier (phase préparatoire, phase d'initialisation et phase de déploiement) et comitologie aux différents niveaux territoriaux (comité de pilotage stratégique au niveau national, comité régional d'engagement, comité de projet au niveau de la commune ou du territoire).

Le comité régional d'engagement (CRE), installé le 22 mai 2018 et présidé par le préfet de la Région Île-de-France, réunit l'ensemble des services de l'État en région, les référents départementaux ainsi que les partenaires financiers (CDC-Habitat, Action Logement Groupe, Anah, ANRU). Il pilote et suit le programme en région. Il programme les moyens financiers et d'ingénierie apportés par l'État et les partenaires. Il valide les conventions pluriannuelles (et avenants) avant leur mise en signature par les parties signataires.

La DRIHL est membre du CRE en sa qualité de délégation régionale de l'Anah. Elle intervient plus particulièrement sur l'axe 1 du programme. Quatre CRE se sont tenus en 2018, ils ont validé les 19 conventions cadres dans les délais prévus dans le calendrier de la phase préparatoire. Ils se sont aussi prononcés sur un certain nombre d'actions pouvant être financées en 2018. La DRIHL a ainsi validé le co-financement par l'Anah de chefs de projet sollicités par les communes et qui respectaient les règles d'éligibilité définies par l'agence ainsi que le co-financement d'études pré-opérationnelles d'OPAH-RU.

Le CRE a validé :

- 14 co-financements de chefs de projets (pour un maximum de 40 000€ annuel par chef de projet)
- 18 études (études pré-opérationnelles d'OPAH-RU, études de diagnostic sur le parc privé).

► Les dispositions d'intervention

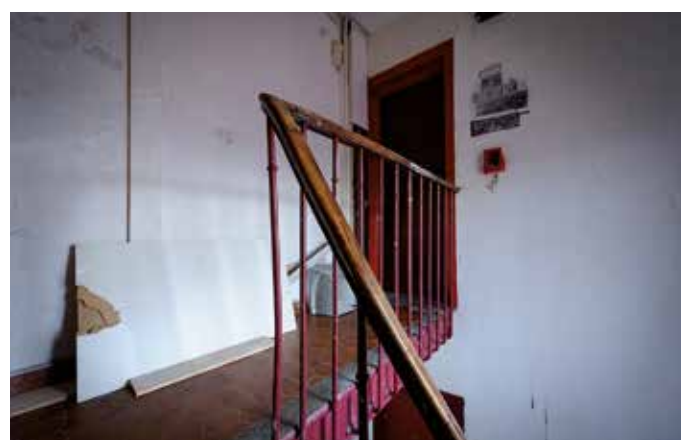
►► La lutte contre l'habitat indigne en Île-de-France

La lutte contre l'habitat indigne, sous toutes ses formes, constitue une priorité d'action de l'État 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 formes 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 mobilisation conjointe des acteurs dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne est mise en œuvre au travers des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

L'ensemble des pôles est déployé en Île-de-France depuis 2014 et un préfet ou un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne a été nommé dans chaque département francilien en 2017 pour en assurer le pilotage (instruction du Gouvernement du 15 mars 2017).

L'action conduite par ces pôles peut être variable au regard de l'intensité des sujets et de sa gouvernance élargie. Sous l'égide du préfet de département, il est généralement animé par les unités départementales de la DRIHL ou les DDT, en partenariat avec les directions départementales de l'Agence régionale de santé (ARS). Ils se réunissent sous la forme de structures de pilotage, de travail, de partage d'information entre tous les partenaires, dont les collectivités locales. La participation des autres acteurs (forces de police, Parquet, Finances publiques) varie selon les départements.



LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES DE POLICE

►► L'insalubrité

Environ 1 000 procédures de police de l'insalubrité sont prises en moyenne chaque année en Île-de-France (1 131 procédures en 2016, 1 048 procédures en 2017). Un nombre de 965 procédures au titre du code de la santé publique a été engagé en 2018.

Parmi ces mesures, la part des mesures de traitement d'urgence d'un danger sanitaire ponctuel ou d'un danger imminent (L1311-4 et L 1331-26-1) est de 36 %, celle des locaux impropres à l'habitation de 27 % tandis que l'insalubrité « classique » (L1331-26) représente 27 % des cas. Près 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 76 opérations de travaux d'office (portant sur 67 logements et 9 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 reloge-



4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

ment 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 1 109 000 € en 2018 (dont 220 000 € pour l'accompagnement social).

Une part de ces dépenses est mise en recouvrement auprès des propriétaires : 67 titres ont été émis en 2018 pour un total de plus de 313 000 € (170 titres émis pour environ 479 000 € en 2017).



Procédure	Intitulé	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
L1331-26 ir	Insalubrité irrémédiable	12	13	6	38	19	16	11
L1331-26 r	Insalubrité réparable	401	371	339	289	255	236	254
L1331-26-1	Danger imminent	101	116	65	59	66	86	51
L1311-4	Danger sanitaire ponctuel	331	275	307	389	445	375	297
L1331-22	Locaux impropres à l'habitation	256	358	349	264	278	272	262
L1331-23	Locaux surpeuplés	20	20	22	22	27	27	30
L1331-24	Locaux dangereux du fait de l'utilisation	24	18	38	20	41	36	38
L1331-25	Périmètres insalubres	0	0	0	0	0	0	22
Total		1 145	1 171	1 126	1 081	1 131	1 048	965

Il convient de noter qu'en 2018, les services de l'ARS ont également établi :

- 381 arrêtés d'abrogation, 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 abrogations concernent indistinctement des arrêtés pris en 2018 et des arrêtés établis antérieurement, dans le cadre du travail de suivi sur le stock d'arrêtés anciens ;
- 1 arrêté d'astreinte administrative imposant au propriétaire des pénalités jusqu'à la réalisation des travaux requis (département du Val-de-Marne).

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 2,1 millions d'euros en 2018 pour la réalisation de diagnostics (au nombre de 793), de contrôles (au nombre de 647) et de travaux d'office en substitution et aux frais des propriétaires défaillants (au nombre de 149). En lien avec la période de construction du parc, près de 90 %

des procédures de traitement du saturnisme concernent Paris et la Petite Couronne.

Une part de ces dépenses est mise en recouvrement auprès des propriétaires : 219 titres ont été émis en 2018 pour un total de 457 000 € / 466 000 € en 2017).

LES INTERVENTIONS AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS LOCALES

► L'appel à projets régional pour une stratégie de lutte contre l'habitat indigne

Soucieux de promouvoir et de développer une approche globale et urbaine de lutte contre l'habitat indigne et de requalification des quartiers anciens dégradés, le préfet de région et le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France ont lancé un appel à projets vers les communes et EPCI les plus concernés par ce phénomène : 19 projets ont été retenus sur les 33 présentés.

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

L'objectif est d'inscrire la lutte contre l'habitat indigne dans une stratégie globale sur un territoire, dépassant la seule mise en conformité des logements insalubres et allant jusqu'à des actions d'aménagement.

Le partenariat autour de chaque projet entre les communes, les intercommunalités, l'État, l'ARS et leurs partenaires institutionnels a pour objectif d'aboutir à un traitement de l'habitat indigne à l'échelle urbaine (îlot, quartier) afin d'agir durablement dans ce domaine. Les études réalisées ont permis de conclure soit à la mise en œuvre opérationnelle des projets soit à la nécessité d'un approfondissement d'étude.

L'année 2015 avait été l'année de la contractualisation du partenariat à travers la rédaction de protocoles définissant le projet envisagé par le territoire et leurs signatures avec le Préfet de Région et le Directeur général de l'Agence régionale de santé, l'Anah et les collectivités locales lauréates.

L'année 2016 a vu se concrétiser la signature de conventions avec les collectivités concernées portant sur les premiers engagements financiers importants sur l'appel à projets régional pour un peu plus de 2,5 millions d'euros (mise en œuvre du volet opérationnel des projets de Saint-Ouen et Gennevilliers et réalisation d'études et de conduite de projet pour Melun, Stains, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais et Villiers-le-Bel).

En 2017, la signature de conventions portant sur l'engagement des phases opérationnelles des projets des Mureaux, de Nanterre, La Courneuve, Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Villiers-le-Bel a permis d'engager financièrement près de 7,5 millions d'euros, ce qui constitue un engagement fort de l'État en direction de ces quartiers.

En 2018, la signature de conventions portant sur l'engagement des phases opérationnelles des projets d'Est-Ensemble, d'Ivry-sur-Seine et d'Argenteuil a permis d'engager financièrement près de 4,5 millions d'euros.

► Les opérations RHI-THIRORI

Par ailleurs, l'Anah accompagne aussi les collectivités dans le cadre d'opérations de réhabilitations lourdes sur l'habitat insalubre via notamment des financements au titre des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI). Ces opérations s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé.

De 2010 à août 2018, 32 opérations RHI-THIRORI ont été subventionnées en Île-de-France pour près de 22 millions d'euros.

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

FOCUS : 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 leur situation, 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 d'insalubrité.

Les territoires retenus sont Paris, les départements de la Petite Couronne, 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. L'objectif de l'action est que les ménages soient accompagnés vers une solution de relogement lorsqu'une procédure d'insalubrité engagée sur leur logement donné est assortie d'une interdiction d'habiter, temporaire, ou définitive, a été prononcée et que leur prise en charge incombe, ou risque d'incomber à l'État en cas de carence du propriétaire.

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 étrangères, 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, l'envoi d'un courrier à l'ancien propriétaire pour le paiement des 12 mois de loyer, dues à l'occupant.

Le montant global consacré à ces actions par l'État au titre de l'année 2018 s'élève à 333 000 €, 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 336 ménages et 129 ménages ont pu bénéficier d'un relogement (chiffres de janvier à octobre 2018).

Département	Montant de subvention annuelle	Nombre d'ETP	Nombre de ménages accompagnés (à fin octobre 2018)	Nombre de ménages relogés (à fin octobre 2018)
75	103 651	0,5	27	40
92		0,7	25	7
94		0,5	43	13
93	97 000	2	141	21
78	32 450	0,5	40	11
91	32 450	0,5	24	10
95	68 000	1	36	27
Total AVDL	333 551	5,7	336	129

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

FOCUS : Étude « l’habitat indigne et dégradé en Île-de-France, état des lieux des enjeux et des politiques »

Avec un peu plus de 157 000 logements privés « potentiellement indignes », soit 4 % du parc privé francilien, la région est particulièrement concernée par les dynamiques de dégradations et de paupérisation de certains fragments de son parc privé. Par son ampleur et sa concentration sur certains territoires déjà fragilisés, la problématique de l’habitat indigne constitue une réelle priorité urbaine et sociale en Île-de-France.



Devant l’acuité de ces enjeux dans la région, le CRHH a fait de la lutte contre l’habitat indigne une des priorités du SRHH, approuvé en novembre 2017 et a inscrit dans son programme d’action la réalisation d’un état des lieux sur les enjeux et les politiques de lutte contre l’habitat indigne en Île-de-France. L’état des lieux a été mené de septembre 2017 à octobre 2018 par l’Institut d’aménagement et d’urbanisme (IAU) et la DRIHL en association avec la Région Île-de-France et l’Agence régionale de santé (ARS) d’Île-de-France.

Cette étude publiée en décembre 2018 dresse tout d’abord un état des lieux de l’habitat indigne en Île-de-France.

Pénurie de l’offre au regard des besoins de la population francilienne, saturation des circuits de l’hébergement et du logement social, attractivité de la région auprès des populations modestes attirées par un marché de l’emploi dynamique, autant de facteurs qui se conjuguent en Île-de-France au bénéfice d’un « sous » marché du logement, où trouvent à se loger les ménages les plus modestes et les plus fragilisés.

L’habitat indigne francilien, avec l’ancienneté de son parc et la tension du marché du logement, prend de multiples formes : logements insalubres, exposition au plomb, constructions présentant un risque de péril, hôtels meublés dangereux, copropriétés dégradées, locaux impropres à l’habitation (cabanons, caves, greniers...). Certaines sont très directement liées à la vétusté du bâti, à l’évolution d’un environnement urbain paupérisé et à un manque d’entretien et de mises aux normes. La rentabilité économique de ce secteur est réelle et de nombreux acteurs tirent profit du manque d’offre abordable dans un marché toujours aussi tendu.

Cette étude met en évidence dans un contexte de forte tension dans l’accès aux logements locatifs les plus abordables, la permanence de la vocation sociale de certains segments du parc privé et la dégradation des conditions d’occupation pour une part des ménages les plus modestes. On observe aussi une tendance à la diffusion et à la diversification des formes que peut prendre l’habitat indigne au sein de la région, rendant encore plus complexe son repérage. Parmi les évolutions récentes, il faut souligner la montée en puissance des processus de division pavillonnaire à risque, l’augmentation des cas d’occupations à l’année de locaux impropres à l’habitation par nature, la paupérisation et la fragilisation de nombreuses copropriétés (y compris récentes) ou encore la « cabanisation » des fonds de jardins. Ces phénomènes concernent l’ensemble des départements franciliens, avec une importance variable selon les territoires. Cette étude dresse ensuite un état des lieux des politiques franciliennes en matière de lutte contre l’habitat indigne.

Face à ces enjeux, les outils et les politiques de lutte contre l’habitat indigne ont été régulièrement renforcés et sont mis en œuvre au sein d’un grand nombre de territoires : mobilisation de multiples outils en faveur des copropriétés (VOC, POPAC, Opah Copropriétés, Plans de sauvegarde...), mise en œuvre de dispositifs exceptionnels de traitement de l’habitat dégradé (ORCOD, projets de rénovation urbaine intégrant un fort volet parc privé, appel à projets pour une stratégie urbaine de lutte contre l’habitat indigne...).

En parallèle, les améliorations réglementaires et législatives se succèdent pour tenter de favoriser l’efficacité des politiques engagées (assouplissement de certains cadres réglementaires, révision du régime de la copropriété) et rendre plus efficaces les différents leviers de l’action publique. Plusieurs mesures récentes et de nouvelles dispositions législatives visent notamment à rendre plus efficace l’action coercitive à l’encontre des propriétaires indelicats (« marchands de sommeil ») en cas de condamnation : sanctions administratives, astreintes financières, mesures de confiscation de biens...

L’ensemble des services compétents de l’État (directions départementales de l’Agence Régionale de Santé, unités départementales de la DRIHL, directions départementales des territoires, directions départementales de la cohésion sociale, directions départementales des finances publiques, parquets) est mobilisé. La synergie de leurs actions permet l’efficacité des dispositifs mis en œuvre.

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

FOCUS : Journée de prévention de l'habitat indigne en Seine-Saint-Denis



Le vendredi 15 juin 2018, une journée de prévention de l'habitat indigne a été organisée par la préfecture et la DRIHL Seine-Saint-Denis à Noisy-le-Grand, en présence de 120 participants.

Ont notamment été abordés les différents moyens d'action contre les marchands de sommeil et la division pavillonnaire. Les procédures pénales engagées par le parquet ont été présentées, ainsi que plusieurs dispositifs récents dont les "permis de louer/permis de diviser" mis en place par la loi ALUR.

Cet événement a été l'occasion de proposer plusieurs tables rondes thématiques, d'échanges et de témoignages, avec l'intervention d'élus, d'associations, d'experts et de partenaires extérieurs. Plusieurs expérimentations à l'échelle départementale et nationale ont été également présentées.

La lutte contre les "marchands de sommeil" est une priorité d'action de l'État en Île-de-France. La Seine-Saint-Denis est l'un des départements les plus concernés par la problématique du mal-logement et de l'habitat insalubre mais aussi l'un des plus engagés de France sur cette politique. L'ensemble des acteurs concernés sont mobilisés : services de l'État, collectivités et associations.

■ Des témoignages d'élus sur les difficultés à lutter contre les marchands de sommeil

Le maire de Saint-Denis, le maire de Montfermeil, et le président de l'intercommunalité d'Est-Ensemble ont débattu et partagé leurs politiques locales en matière de lutte contre l'habitat indigne afin de renforcer leur force de frappe contre les marchands de sommeil.

■ Permis de louer, permis de diviser : la solution pour repousser les marchands de sommeil ?

Les dispositifs mis en place par la loi ALUR (autorisation préalable à la division, autorisation préalable à la mise en location) permettront de renforcer les procédures de non-décence et les contrôles de droit du sol par les communes de Seine-Saint-Denis. Leur mise en œuvre opérationnelle soulève des points de vigilance pour les collectivités.

■ Le Parquet de Bobigny, les maires, les associations : tous unis contre les marchands de sommeil

Des dizaines de milliers de poursuites sont engagées chaque année. Toutefois, le contentieux de l'habitat indigne relève de procédures complexes et multiples. Il apparaît donc important de bien connaître les missions des différents acteurs, ainsi que les étapes à respecter.

Signalements, enquêtes, suivi, choix de la meilleure réponse possible doivent se prolonger lors de l'audience, où les villes ont tout intérêt à être présentes. L'éclairage apporté par les collectivités et les associations est déterminant pour le juge.

La Fondation Abbé Pierre, fortement mobilisée sur cette question, a illustré son action avec des exemples récents. Les collectivités sont donc invitées à mettre en lien les locataires et les associations spécialisées de leur territoire.

■ Des expérimentations à l'échelle locale et nationale : les exemples de Plaine Commune et de la métropole de Lille

En Seine-Saint-Denis, les villes de Plaine Commune se mettent en ordre de marche. La croissance démographique dans la première intercommunalité d'Île-de-France en termes de population représente le double du rythme francilien (+ 20 % en une décennie).

Mais la population réelle est sous-estimée, du fait notamment de la division des logements. L'Établissement Public Territorial de Plaine Commune vise la régulation de ce phénomène, un meilleur accompagnement des mises en copropriété, et l'accélération de la transition énergétique dans les logements. Les dispositifs articulant aménagement, action coercitive et appropriation publique seront renforcés.

• • •

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

...

La Métropole Européenne de Lille se lance dans la mise en œuvre du "permis de louer". Parmi les 90 communes que compte la Métropole, 20 d'entre elles vont s'engager dans la phase test de la mise en œuvre de ce permis.

La réussite de la mise en place du "permis de louer" et du "permis de diviser" nécessite une analyse détaillée des procédures existantes, l'affinage des périmètres sur des critères statistiques, ainsi que sur le pouvoir de police des maires. La décision d'instaurer ces outils a été soumise au vote des élus métropolitains vendredi 15 juin. Une mise en œuvre articulée avec les communes dans le cadre d'un schéma de mutualisation est envisagée à compter d'avril 2019.

Les actes de la journée sont en ligne sur le site de la DRIHL :

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/actes_colloque_habitat_indigne_drihl_93_15_06_2018.pdf

LES INTERVENTIONS AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

En 2018, **5 078 logements ont été financés par l'Anah dans le cadre de l'habitat indigne ou très dégradé pour un montant total de 14,3 M€** : 232 logements aidés au titre des propriétaires occupants, 94 logements au titre des propriétaires bailleurs et 4752 au titre de l'aide aux syndicats de copropriétaires.

On constate une diminution globale de 5 % du nombre de logements subventionnés par rapport à 2017 (5 335 logements).

Le département de la Seine Saint-Denis totalise 44 % des logements franciliens aidés, suivis par Paris (23 %) et les Hauts de Seine (11,6 %).

Les logements franciliens financés au titre de l'habitat indigne ou très dégradé représentent près de 42 % des logements réalisés au niveau national.



Territoires	PO	PB	Syndicats copropriétés et divers	Total	Part territoire / Île-de-France
75	79	13	1 078	1 170	23,04 %
77 hors CA Melun	3	5	0	8	0,16 %
CA Melun	0	7	167	174	3,43 %
78	1	21	117	139	2,74 %
91	9	1	116	126	2,48 %
92	85	8	498	591	11,64 %
93	27	9	2 204	2 240	44,11 %
94	25	25	231	281	5,53 %
95 hors CA Cergy	2	4	341	347	6,83 %
CA Cergy	1	1	0	2	0,04 %
Total Île-de-France	232	94	4 752	5 078	100,00 %
France entière	1 782	3 005	7 390	12 177	
Part Île-de-France	13,02 %	3,13 %	64,30 %	41,70 %	

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

► Les interventions spécifiques auprès des copropriétés

TRAITER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET PRÉVENIR LEUR DÉGRADATION

► La montée en puissance du dispositif Habiter Mieux Copropriétés

Le dispositif Habiter Mieux Copropriétés est entré dans sa phase pleinement opérationnelle au cours de l'année 2018.

En 2018, l'Anah a fixé un objectif ambitieux de 3 000 logements subventionnés, il a été atteint et dépassé avec 3 141 logements aidés. Les réalisations de l'année 2018 montrent un taux de progression de 227 % par rapport à l'année 2017 (933 logements aidés).

Ces engagements représentent 49 % des engagements nationaux et les prévisions pour l'année 2019 poursuivent cette dynamique.

Ce nouveau 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.

► Les outils d'observations développés par les collectivités : les VOC et POPAC

En 2018, 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) d'Ivry-sur-Seine dans le Val de Marne a été initié en 2018.

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 18 dispositifs actuellement en vigueur en Île-de-France, la mobilisation de ce dispositif est stable par rapport à l'année 2017 (16 POPAC).

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.

► Le recours à l'observatoire régional des copropriétés fragiles par les services départementaux de l'État

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.

Données régionales synthétiques issues de l'observatoire régional des copropriétés fragiles au 15 février 2018 :

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

Données régionales synthétiques issues de l'observatoire régional des copropriétés fragiles au 15 février 2018

Territoire	Indice global			Nombre de copropriétés	Taille moyenne des copropriétés	Nombre de logements	Taux occupation		Nombre de transactions 2010/2014
	Total	Indice occupation	Indice Marché				Propriétaire occupant	Locataire	
75	2,9/10	1,1/10	1,8/10	43 640	65	1 026 649	51%	49%	115 074
77	3,6/10	2,2/10	1,4/10	9 288	68	143 078	64%	36%	26 277
78	3,4/10	1,7/10	1,7/10	12 990	140	240 443	60%	40%	37 846
91	3,6/10	2,2/10	1,4/10	10 402	181	177 617	56%	40%	31 951
92	3,1/10	1,4/10	1,7/10	21 944	83	475 991	60%	44%	83 465
93	4,2/10	2,6/10	1,6/10	16 894	70	253 768	60%	40%	36 037
94	3,6/10	2,0/10	1,6/10	16 515	69	292 609	60%	40%	49 744
95	4,1/10	2,7/10	1,4/10	8 132	84	160 148	62%	38%	26 254
IdF				139 805		2 770 303			406 648

TRAITER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Bilan des interventions à destination des copropriétés dégradées

► Le bilan global

En 2018, les aides aux syndicats de copropriété en difficulté ont atteint 27,1 M€, soit 33 % des subventions de travaux.

Malgré des engagements financiers déjà très élevés, le montant de ces subventions a augmenté de 8 % entre 2017 et 2018. Les principaux territoires concernés par les aides aux copropriétés dégradées sont le département de la Seine-Saint-Denis (3 976 logements aidés, +14 %), la ville de Paris (1 125 logements aidés, stable) et du Val-d'Oise (1 444 logements aidés, +126%).

Plus de 213 dossiers de syndicats de copropriétaires ont bénéficié de travaux financés en 2018. Ils ont concerné 8 591 logements, dont 4 752 très dégradés, pour un montant total de travaux éligibles de 81 M€ HT.

► Les Opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)

L'intervention de l'État s'est poursuivie dans les deux ORCOD-IN du territoire francilien et une ORCOD-IN

en préfiguration. Les deux premières ORCOD-IN créées sont situées en Île-de-France, dans le quartier du Bas Clichy, à Clichy-sous-Bois en Seine-Saint-Denis et pour la copropriété « Grigny 2 » à Grigny en Essonne. Une troisième ORCOD-IN est en cours de finalisation pour le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie en Yvelines.

* L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois



L'action de portage foncier et immobilier, de relogement, de lutte contre l'habitat indigne a suivi son cours en 2018 avec 478 logements acquis au 31 décembre 2018, 146 relogements effectués (dont 83 pour l'immeuble Ron-sard) et le commencement de la phase d'expropriations.

Le projet urbain est entré dans sa phase opérationnelle avec la création de la ZAC du Bas Clichy le 2 août 2018, l'instruction des dossiers de DUP par la préfecture, la signature d'une déclaration d'engagement pour le projet de renouvellement urbain de la Ville de Clichy-sous-Bois

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

– EPT Grand Paris Grand Est, le 17 décembre 2018 en présence du Ministre en charge de la Ville et du Logement.

Enfin, les travaux réalisés en 2018 ont porté sur :

- le démarrage des travaux de sécurisation et la pose de filets sur l'ensemble des pignons des grands immeubles de la copropriété du Chêne Pointu (financement dérogatoire de l'Anah) ;
- la réhabilitation de la Tour Logirep et la livraison de 70 LLS du bailleur social I3F.

* L'ORCOD-IN de Grigny 2



En 2018, l'action de portage foncier et immobilier, de relogement, de lutte contre l'habitat indigne suit son cours avec 135 logements acquis (principalement en adjudications et dans le secteur Sablons Surcouf sur les 2 000 logements prévus à terme). Le rythme d'acquisition s'accélère depuis le renforcement des moyens du service des Domaines.

Le projet urbain est en cours d'élaboration avec les collectivités, notamment relativement à la définition d'une stratégie habitat pour le devenir des immeubles et de la gouvernance de projet particulièrement complexe.

Enfin, la mise en œuvre du plan de sauvegarde se poursuit avec la scission des syndicats de copropriété, le vote des travaux d'urgence pour la sécurité incendie et des personnes (financement dérogatoire de l'Anah par délibération du 2 octobre 2018) et la poursuite du traitement de la dette.

En 2018, l'EPFIF a acquis les lots appartenant à la ville de Grigny dans le centre commercial Barbusse et le Lot 81, dit « terrain de la Folie ».

* La future 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 2018 avec la tenue le 7 juin 2018 du premier comité de pilotage. Le travail portant sur l'élaboration du décret en Conseil d'État, les modalités opérationnelles de l'opération et la définition de son calendrier s'est accéléré lors du deuxième semestre 2018.

Les phases de détermination des orientations stratégiques du projet de centralité et de calibrage du coût de l'opération ont été conduites lors du deuxième semestre de 2018.

L'arbitrage interministériel préalable à l'ORCOD-IN a été rendu au cours du dernier trimestre 2018.

Les nouveaux outils de droit commun d'accompagnement des copropriétés en difficulté issus du Plan Initiative Copropriétés

Le Conseil d'administration 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**

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.

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

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.

* **La création de la gestion urbaine de proximité dans le parc privé :**

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.

► Le financement des travaux urgents

Cette intervention vise à majorer les travaux prioritaires ou urgents au regard de la santé et de la sécurité des personnes habitant dans des copropriétés en difficulté, afin de s'assurer qu'ils sont 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.

► La bonification du financement des travaux de redressement

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.

Dans le même ordre d'idée de simplification et de bonification des financements proposés, l'Anah a pris deux autres mesures :

- la suppression des plafonds de travaux subventionnables dans les OPAH volet CD, OPAH-CD et ORCOD afin que l'ensemble des travaux de redressement soit pris en compte dans l'assiette des dépenses subventionnables,
- l'intégration des travaux de résidentialisation ou de scission de copropriété dans la liste des travaux recevables et dans les dépenses subventionnables pour les copropriétés sous dispositif (OPAH volet CD, OPAH-CD, PDS, ORCOD).

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

FOCUS : Plan Initiative Copropriétés

Le Plan Initiative Copropriétés s'articule 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

Les facteurs de réussite de la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés sont les suivants :

Impliquer les collectivités locales à toutes les échelles (Commune, EPT, EPCI, Département, Région) pour mettre en œuvre une concertation avec les habitants, une gestion urbaine de proximité, un accompagnement adapté des ménages à reloger, une sécurisation des opérateurs de portage et un financement adapté pour les copropriétés à redresser.

Définir une stratégie d'intervention partagée avec l'ensemble des acteurs, notamment sur les modalités d'intervention et de financement de chaque acteur et la coordination entre les différents acteurs publics et privés.

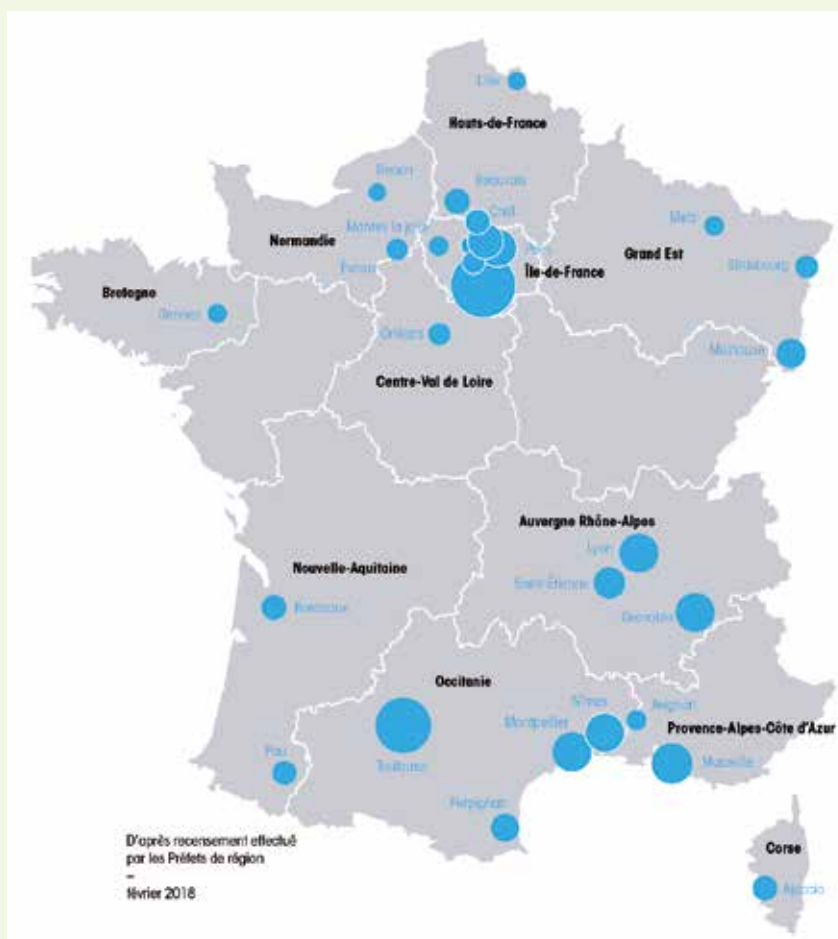
Territoires concentrant plus de 500 logements, en copropriétés en difficulté

- 684 copropriétés (près de 56 000 logements) :

- concentrées sur 3 régions : Île-de-France (28 % des logements), Occitanie (22 % des logements) et Auvergne Rhône Alpes (14 % des logements) ;
- concentrées sur la quasi-totalité des Métropoles ;
- situées dans 42 Villes lauréates du programme Action Coeur de Ville ;
- situées, pour 90 % des copropriétés, en secteur Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ou Quartier Politique de la Ville (QPV).

- dont plus d'une centaine de copropriétés en extrême difficulté

- dont près de 600 copropriétés en difficulté ou grande difficulté



• • •

Chiffres clés

2,5 milliards d'euros de l'État pour reprendre l'initiative



684

copropriétés en difficulté

soit près de **56 000** logements



14

dont sites de priorité nationale



128

qui représentent copropriétés dégradées

soit **23 330** logements



Mobilisation des financements sur 10 ans

2,740

milliards

Anah: 2 milliards

ANRU: 500 millions

Procvïs: 240 millions

4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

Modalités d'élaboration du Plan Initiative Copropriétés au niveau régional

Lors du Congrès des HLM du 10 octobre 2018, le Ministre en charge de la Ville et du Logement a annoncé le Plan Initiative Copropriétés. Il a identifié sept sites franciliens relevant du suivi national :

- les sites des trois ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, Grigny et Mantes la Jolie,
- le site des Beaudottes/Savigny Pair situés dans les communes d'Aulnay-sous-Bois et de Sevrans (Seine-Saint-Denis),
- le site d'Orgemont à Epinay-sur-Seine (Seine-Saint-Denis),
- l'ensemble de copropriétés « Les Pyramides » à Évry (Essonne),
- le site de la copropriété de La Noue à Villepinte (Seine-Saint-Denis).

Ces sites représentent 32 copropriétés en extrême difficulté regroupant environ 10 500 logements. En plus de ces sept sites de suivi nationaux, le préfet de la Région Ile-de-France a identifié environ 40 sites de suivi régional regroupant plus de 4 000 logements.

Toutefois, la mobilisation des outils déployés dans le cadre de cette démarche n'est pas conditionnée à l'intégration d'une copropriété dans cette liste. Toute copropriété en difficulté pourra en effet bénéficier du Plan Initiative Copropriétés, dans le cadre d'un dispositif opérationnel à déployer en fonction de ses besoins propres.

En particulier, l'inscription sur la liste nationale n'apporte pas d'outil ou de financement supplémentaire et n'implique pas le recours systématique au dispositif opérationnel exceptionnel d'ORCOD-IN. Il signifie simplement que le site bénéficie d'une attention appuyée du ministre en charge de la Ville et du Logement assortie d'une demande de reporting mensuel.

Suivi national

Territoire	Commune	QPV NPNRU	Quartier	Copropriétés	Nombre de logements
91	Evry	oui	Quartier Pyramides	5 copropriétés	860
93	EPT Terre d'Envol (Aulnay Sevrans)	oui	Les Beaudottes / Savigny Pair	5 copropriétés	271
78	Mantes-la-Jolie	oui	Val Fourré	13 copropriétés	1247
91	Grigny	oui	Grigny 2	Grigny 2	5000
93	Clichy-sous-Bois	oui	Hauts Clichy, centre ville les bosquets	7 copropriétés	2227
93	EPT Plaine Commune	oui	Epinay sur Seine/ Orgemont	5 copropriétés	166
93	Villepinte	oui	Parc de la Noue – Picasso – Pasteur – Europe – Merisiers	1 copropriété	757



4-3 LUTTER CONTRE LES SPIRALES DE DÉGRADATION DU PARC PRIVÉ

Suivi régional

Territoire	Commune	QPV NPNRU	Quartier	Copropriétés	Nombre de logements
91	Soisy-sur-Ecole	non	-	1 copropriété	255
95	Villiers-le-Bel	oui	Village - Le Puits La Marlière - Derrière Les Murs De Monseigneur	1 copropriété	218
95	Garges les Gonesse	oui	NPNRU Dame Blanche Nord	1 copropriété	150
93	Pierrefitte	oui	Les Fauvettes	1 copropriété	136
93	Aubervilliers	oui	Les Joyeux	1 copropriété	80
78	Les Mureaux	oui	-	14 copropriétés	59
92	Villeneuve-la-Garenne	oui	-	1 copropriété	354
77	Le Mée sur Seine	oui	Plateau de Corbeil – Plein ciel	1 copropriété	316
93	Blanc Mesnil	oui	QPV Nord	1 copropriété	195
93	Rosny-Sous-Bois	oui	Pré-Gentil	1 copropriété	102
93	Bobigny	oui	Salengro-Gaston Roulaud-centre ville	1 copropriété	67
93	Noisy-Le-Grand		Prado	Ensemble de copropriétés	-
93	Bagnole	oui	La Noue	6 copropriétés	615
91	Ris-Orangis	non		1 copropriété	169
91	Corbeil-Essonne	oui	La Nacelle	1 copropriété	35
91	Courcouronnes	oui	Le canal	6 copropriétés	651
91	Evry	non	Petit Bourg	1 copropriété	502

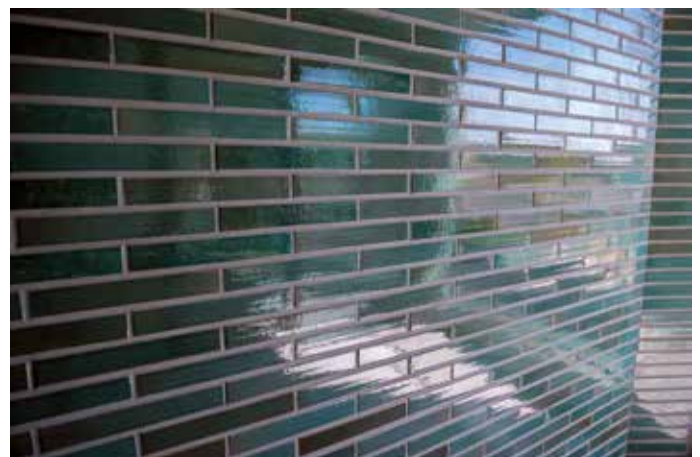
Mise en œuvre régionale du Plan Initiative Copropriétés

Un comité régional de suivi trimestriel du Plan Initiative Copropriétés est constitué pour réunir tous les acteurs institutionnels du domaine autour de questions opérationnelles et concrètes. Il constitue un lieu d'échanges et de conception de la politique régionale de traitement des copropriétés en difficulté. Il sera installé en février 2019.

Ce comité pourra notamment aborder les problématiques de co-financement des travaux de redressement, de portage de lot, de relogement, de requalification des quartiers, de mise en œuvre des procédures judiciaires et de lutte contre les marchands de sommeil.

Ce comité régional est présidé par le préfet de la Région Ile-de-France et est composé des membres suivants :

- les préfets de département,
- les directeurs DDT et UDHL,
- les partenaires institutionnels du Plan Initiative Copropriétés : Anah, ANRU, Action Logement Groupe, CDC-Habitat, Procvivis,
- l'AORIF, en tant que représentant des bailleurs sociaux,
- l'EPFIF, en tant que maître d'ouvrage des ORCOD-IN.



5 - RENFORCER LA SOLIDARITÉ ENTRE LES TERRITOIRES, PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ de l'offre de logements



5.1 RENFORCER LA SOLIDARITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES TERRITOIRES

L'analyse et la connaissance des territoires accompagne la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, dans le respect des politiques nationales telles que la production de logements favorisant la mixité sociale, le renouvellement urbain, la lutte contre l'habitat indigne, le droit au logement opposable en particulier.

Ces politiques, depuis l'échelle de la proximité jusqu'au territoire de l'intercommunalité, sont déclinées au moment de l'élaboration du programme local de l'habitat, levier essentiel de la construction des stratégies de développement des territoires et aboutissant à une programmation des actions locales et de solidarité.

État d'avancement des PLHI

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la nouvelle carte intercommunale en Île-de-France, les EPCI nouvellement créés bénéficiaient d'un délai de deux ans pour élaborer un PLHI sur leur nouveau périmètre.

Ce délai, échu au 1^{er} janvier 2018, laisse la plupart des intercommunalités sans documents exécutoires, à 3 exceptions près :

- la CA du Pays de Fontainebleau, créée au 1^{er} janvier 2017, dispose ainsi d'une année supplémentaire (1^{er} janvier 2019) ;

- la CA de Cergy-Pontoise, dont le périmètre n'a pas évolué, n'a pas l'obligation de modifier son PLH exécutoire depuis la fin d'année 2016 ;

- la MGP, qui dispose d'une mesure transitoire issue de la loi Élan, dont les PLH communaux et intercommunaux pré-existants restent exécutoires jusqu'à l'approbation du PMHH.

Le CRHH avait donné un avis favorable avec réserve sur le PLHI de la CC du Pays Houdanais le 14 décembre 2018. Ces réserves, qui portaient principalement sur le volet foncier du PLH, ont conduit la collectivité à reprendre son document pour y intégrer les modifications demandées. Le PLH n'est toujours pas exécutoire au 31 décembre 2018.

Activités du CRHH en 2018

Deux PLHI ont été soumis à l'avis du CRHH :

- Le PLH du Pays de Montereau (CRHH du 27 juin 2018) : avis favorable assorti de deux réserves (localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage et volet foncier) et de deux recommandations ;

- Le PLH de CU Grand Paris Seine-et-Oise (CRHH du 13 décembre 2018) : avis favorable assorti de cinq recommandations et de deux observations.



5.2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

► Bilan du premier programme national de renouvellement urbain en Île-de-France

Le PNRU en Île-de-France c'est :

- 106 conventions de rénovation pour traiter 126 quartiers sur les 135 repérés comme prioritaires et 120 opérations isolées ;
- 16,2 milliards d'investissements (35% du programme national et 38,5% des subventions de l'ANRU).

Le PNRU est financé par 50 % de subventions et 49 % par investissements des maîtres d'ouvrages, fonds propres ou emprunts.

L'ANRU participe à hauteur de 4,5 milliards d'euros soit environ 25,8 % du montant global des investissements. Les 120 opérations dites isolées bénéficient d'une enveloppe spécifique de 120 millions d'euros.

En Île-de-France, l'amélioration de l'habitat se traduit par :

- la construction d'environ 41 000 logements neufs (reconstitutions) ;
- la réhabilitation de 93 500 logements et la résidentialisation de 121 000 logements.

Le montant des paiements des subventions ANRU au 31 décembre 2017 est d'environ 3,7 milliards sur le périmètre de l'Île-de-France, soit un taux de paiement actuel de 88 %.

Avancement financier du programme

► Le financement du premier programme national de rénovation urbaine (en millions d'euros)

En Île-de-France, le PNRU représente un investissement global de plus de 17,5 milliards d'euros. L'effet



levier des subventions représente près de 49 % de l'investissement total.

Les subventions attendues pour les interventions s'élèvent à 8,6 milliards d'euros dont 5,6 milliards pour la métropole du Grand Paris.

Le département de la Seine-Saint-Denis porte à lui seul un engagement de l'ANRU de 1,4 milliard d'euros. La Seine-Saint-Denis doit encore instruire environ 290 millions d'euros soit 56 % du « reste à payer » de l'Île-de-France. Cependant, ce montant ne représente que 19% du montant du département.

Au 31 décembre 2017, les subventions ANRU en Île-de-France représentent un investissement de plus de 4,2 milliards d'euros d'engagements sur les 17,5 milliards de l'investissement global.

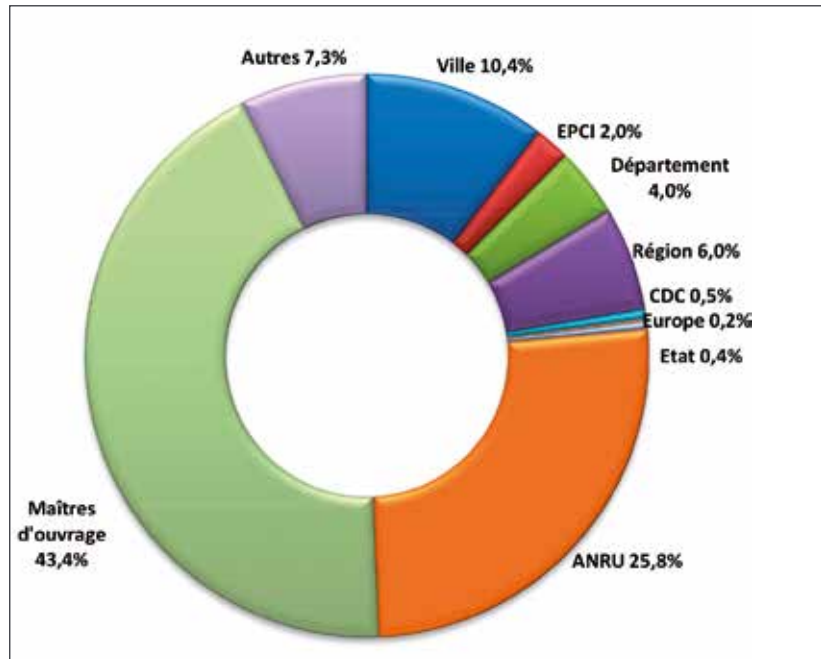
Le montant des paiements des subventions ANRU au 31 décembre 2017 est d'environ 3,7 milliards, soit un taux de paiement actuel de 88%. Il reste environ 500 millions d'euros de paiements à effectuer soit 11,9% sur les deux années restantes.

	Subventions	Maîtres d'ouvrage	Autres ressources	Total	Effet levier des subventions
75	429,84	334,68	35,71	800,23	54%
77	611,69	789,60	49,91	1 451,20	42%
78	763,36	851,38	82,02	1 696,76	45%
91	1 028,91	958,18	127,91	2 115,00	49%
92	1 037,50	677,54	188,19	1 903,23	55%
93	2 677,99	2 236,43	368,07	5 282,49	51%
94	1 011,44	966,85	218,43	2 196,73	46%
95	1 088,53	795,12	210,16	2 093,82	52%
Région	8 649,26	7 609,79	1 280,41	17 539,47	49%

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

Le financement du premier programme selon les partenaires financiers

Les bailleurs sociaux participent à hauteur de 43,4 % dans le montage des projets, contre 25,8 % pour l'ANRU et 10 % pour les villes. Les trois partenaires portent 78 % du total des subventions.



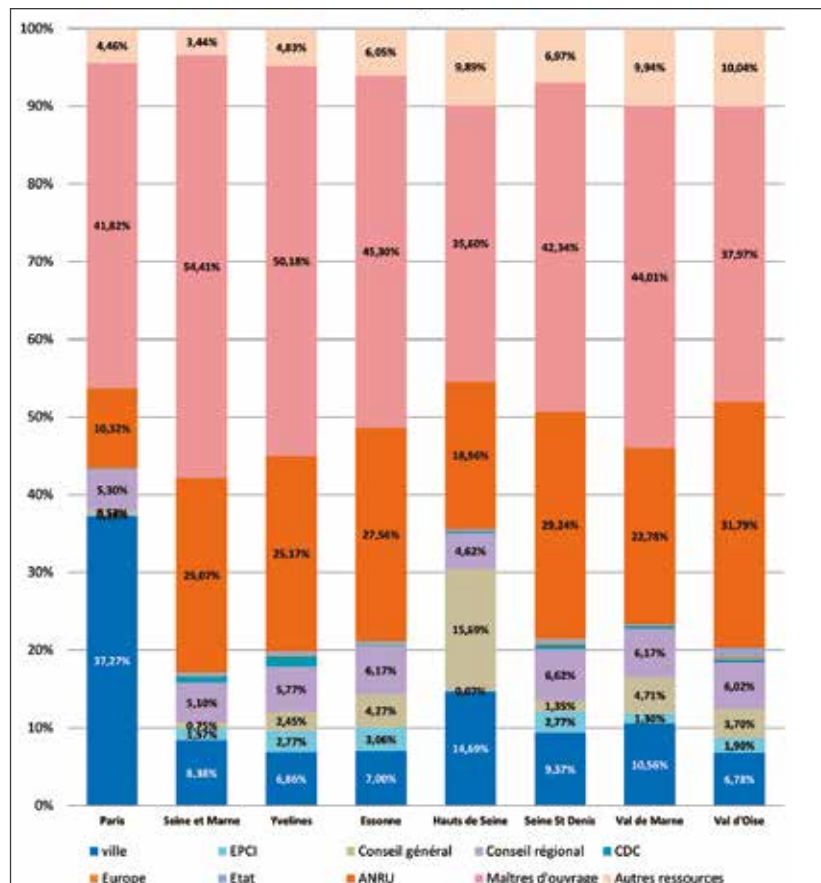
L'ANRU participe entre 10 % (Paris) et 31 % (le Val-d'Oise). La moyenne est de 25%.

La participation moyenne de la maîtrise d'ouvrage est de 43%. Dans les Hauts-de-Seine, elle s'élève à 35% et assure un équilibre avec une participation des villes au-dessus de la moyenne des autres départements (14,7%).

En Seine-et-Marne, la participation s'élève à 54% compensant une faible participation du conseil régional et départemental.

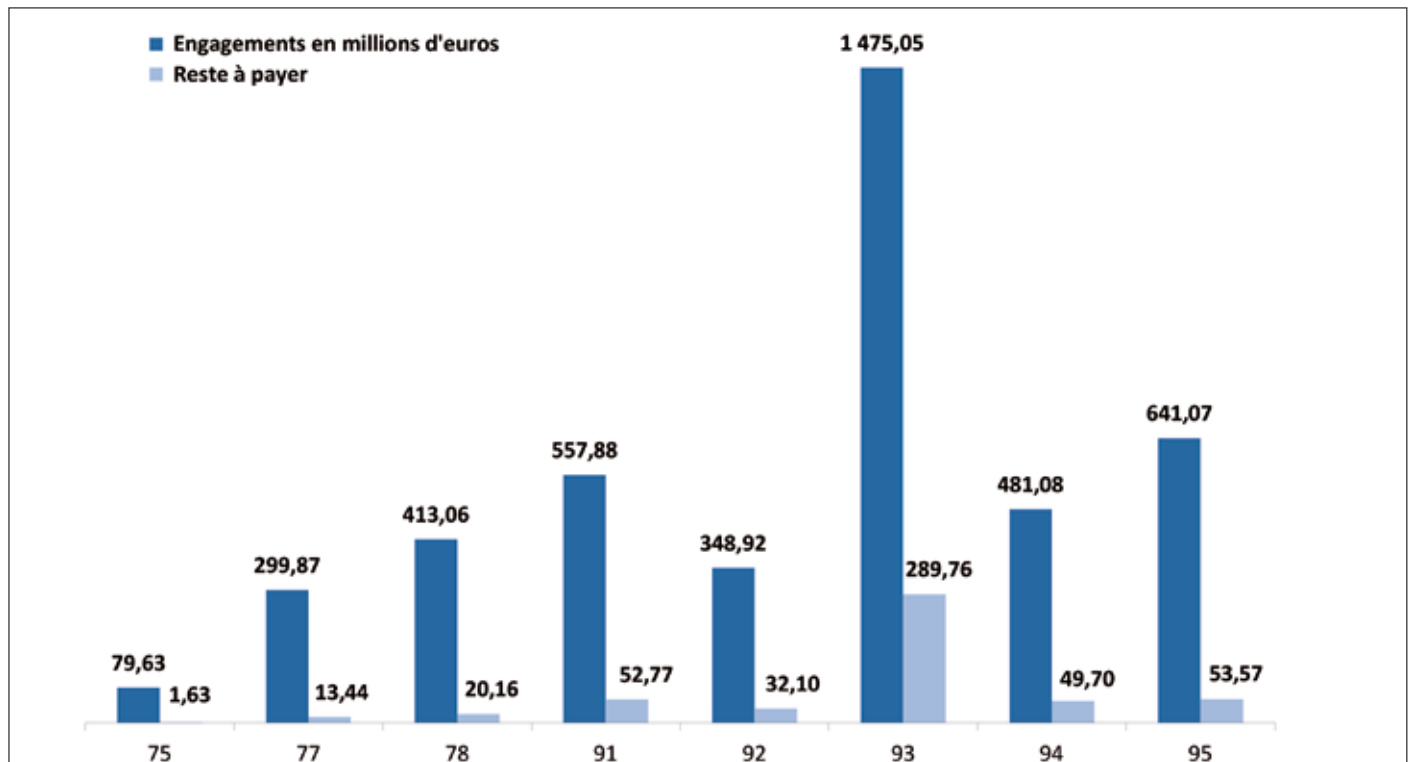
La Ville de Paris assure un financement 3 fois supérieur à la moyenne en Île-de-France.

Plan de financement par département



5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

►► L'état d'avancement des paiements au regard des engagements par département

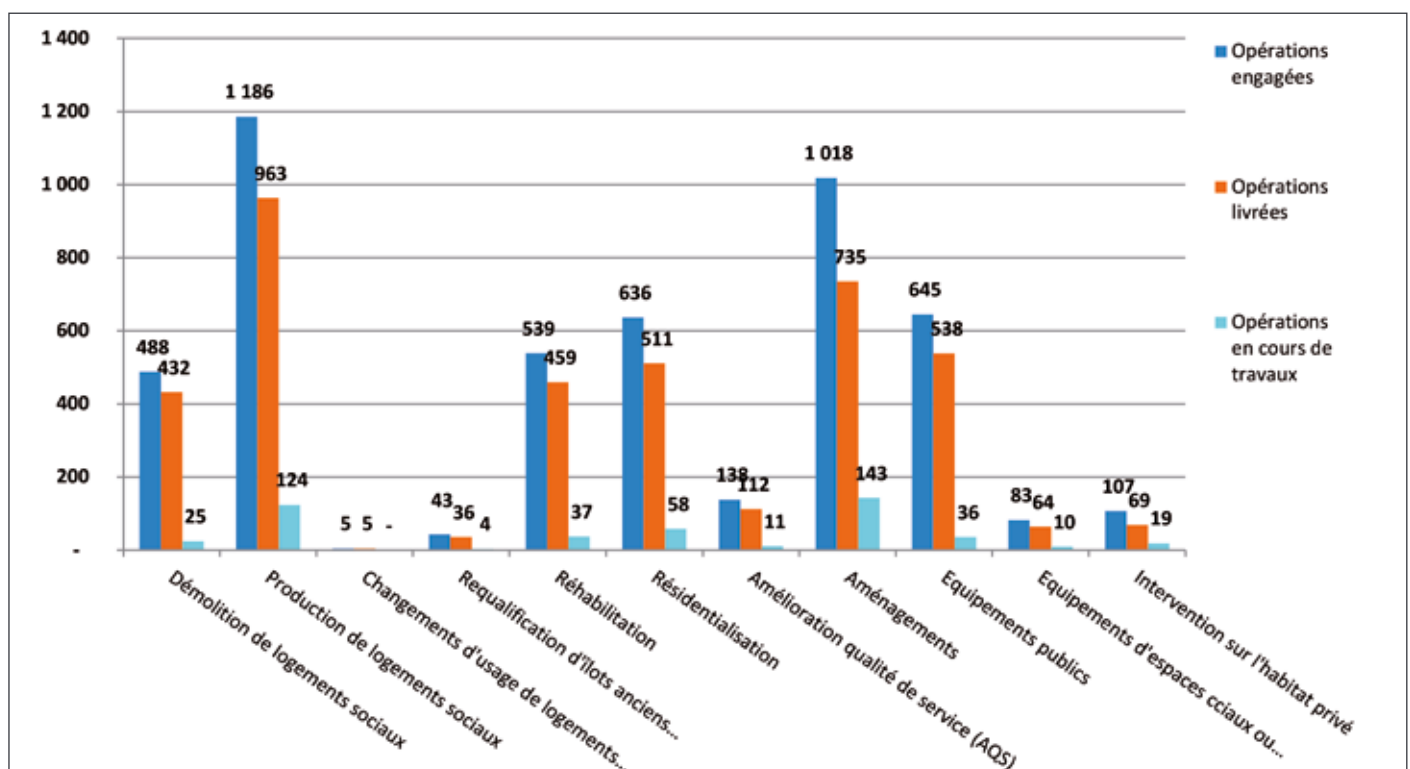


►► L'état d'avancement des engagements et paiements par famille d'opérations

La subvention globale représente 8,5 milliards d'euros et 87 % des opérations prévues de 2004 en 2018 se sont achevées ou sont en cours de réalisation. L'essentiel des opérations liées à l'habitat social a été réalisé. Le reste à

payer concerne principalement les équipements publics et l'intervention sur l'habitat privé.

La livraison des opérations atteint 89 % en Île-de-France. Seules les interventions liées à l'habitat privé affichent un taux de 64%.



5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

Le financement ANRU par les partenaires selon les familles d'opération

	Collectivités locales	CDC	ANRU	Autres subventions	Maîtres d'ouvrage	Autres ressources
Démolition de logements sociaux	1,96%	0,01%	75,29%	0,07%	9,89%	12,80%
Production de logements sociaux	11,42%	0,45%	11,40%	0,29%	75,57%	0,86%
Changements d'usage de logements sociaux	0,00%	0,00%	15,93%	0,00%	84,07%	0,00%
Requalification d'îlots anciens dégradés	17,76%	0,06%	22,18%	0,02%	0,00%	59,98%
Réhabilitation	14,50%	0,03%	22,26%	0,40%	62,07%	0,75%
Résidentialisation	17,09%	0,00%	38,75%	0,41%	43,19%	0,55%
Amélioration qualité de service (AQS)	17,19%	0,00%	34,35%	0,23%	48,21%	0,02%
Aménagements	46,80%	0,11%	32,54%	0,74%	1,10%	18,70%
Équipements publics	61,51%	0,00%	33,26%	1,34%	0,37%	3,53%
Équipements d'espaces commerciaux ou artisanaux	23,46%	0,26%	19,92%	6,16%	12,49%	37,71%
Intervention sur l'habitat privé	5,21%	0,17%	26,99%	1,99%	9,95%	55,69%
Conduite de projet	35,65%	10,35%	43,56%	0,31%	3,13%	7,00%

En Île-de-France, l'amélioration de l'habitat se traduit par la construction d'environ 41 000 logements neufs (reconstitutions), la réhabilitation de 93 500 logements et la résidentialisation de 121 000 logements.

Le financement de l'ANRU représente une part substantielle des interventions liées aux logements avec une participation nettement marquée sur la démolition (75 % des financements).

Les collectivités locales ont une part plus prégnante sur l'aménagement et le traitement des espaces publics, la

partie équipements publics étant essentiellement portée par les collectivités locales (61 %).

Les bailleurs sociaux interviennent essentiellement sur la production de logements sociaux (75 %), le changement d'usage des logements (84 %) et la réhabilitation et la résidentialisation.

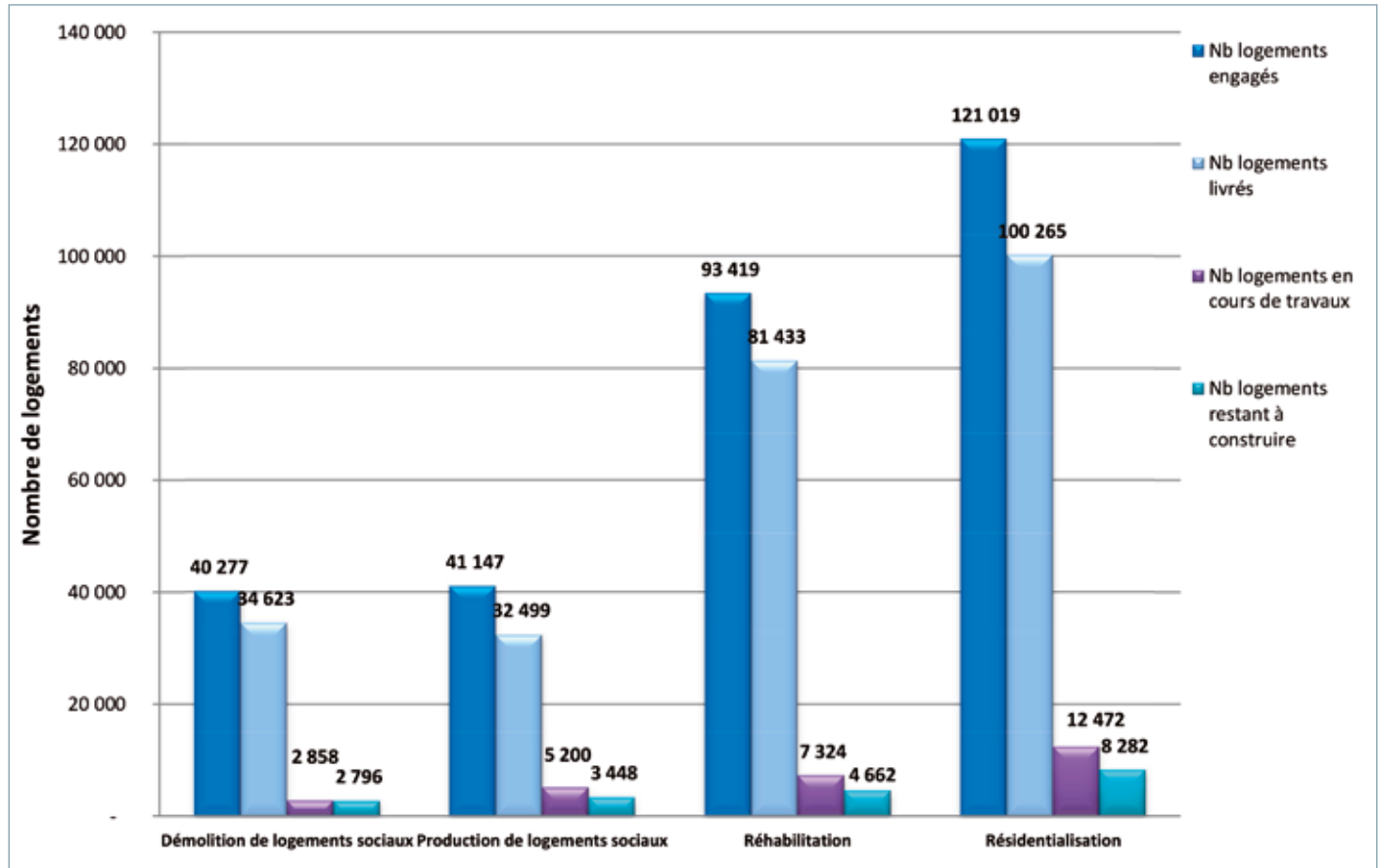
Sur l'ensemble des projets, 67 % des interventions portent sur l'Habitat contre 28 % en aménagement et 6 % pour le reste.



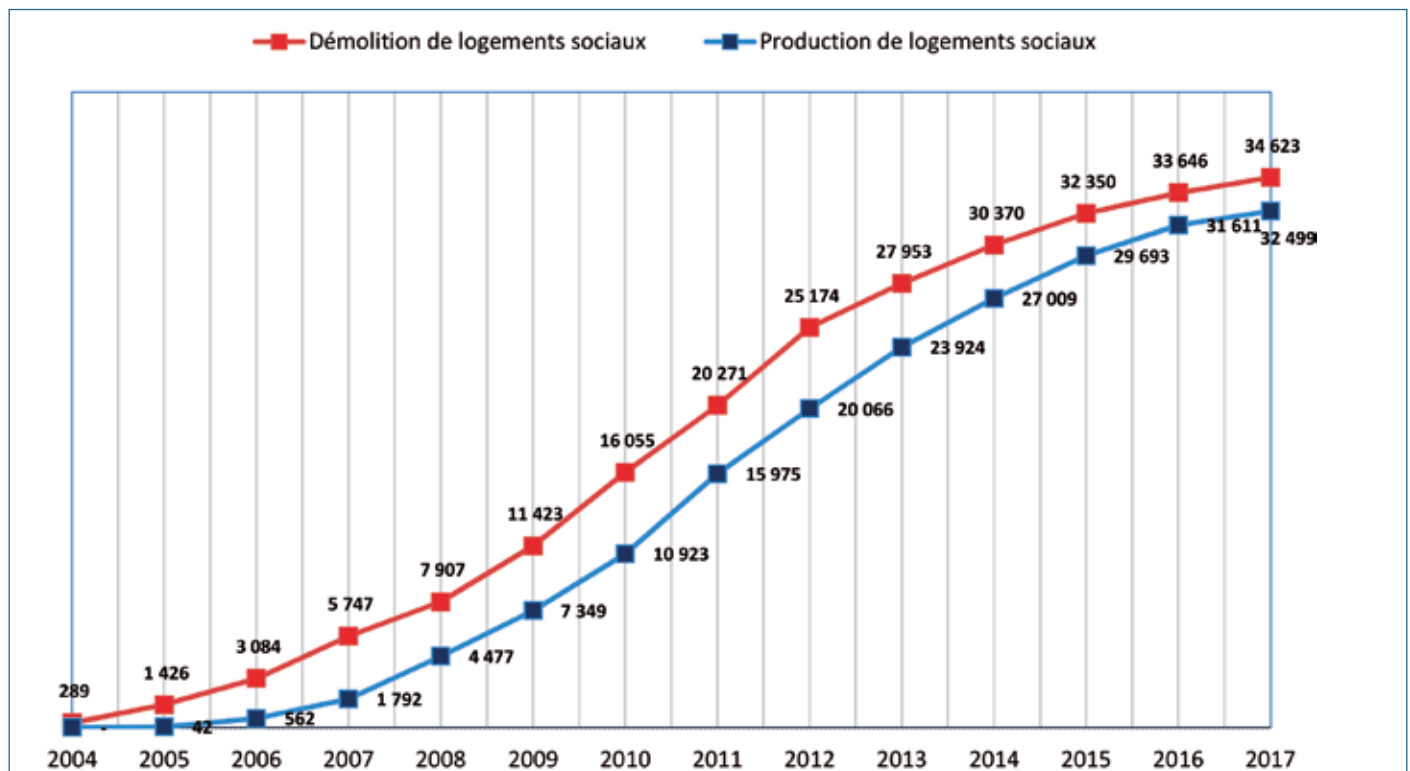
5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

► L'état actuel des engagements et livraisons de logements sociaux

État d'avancement du programme au 31 décembre 2017



► Le rythme d'intervention de la démolition et la production de logements sociaux

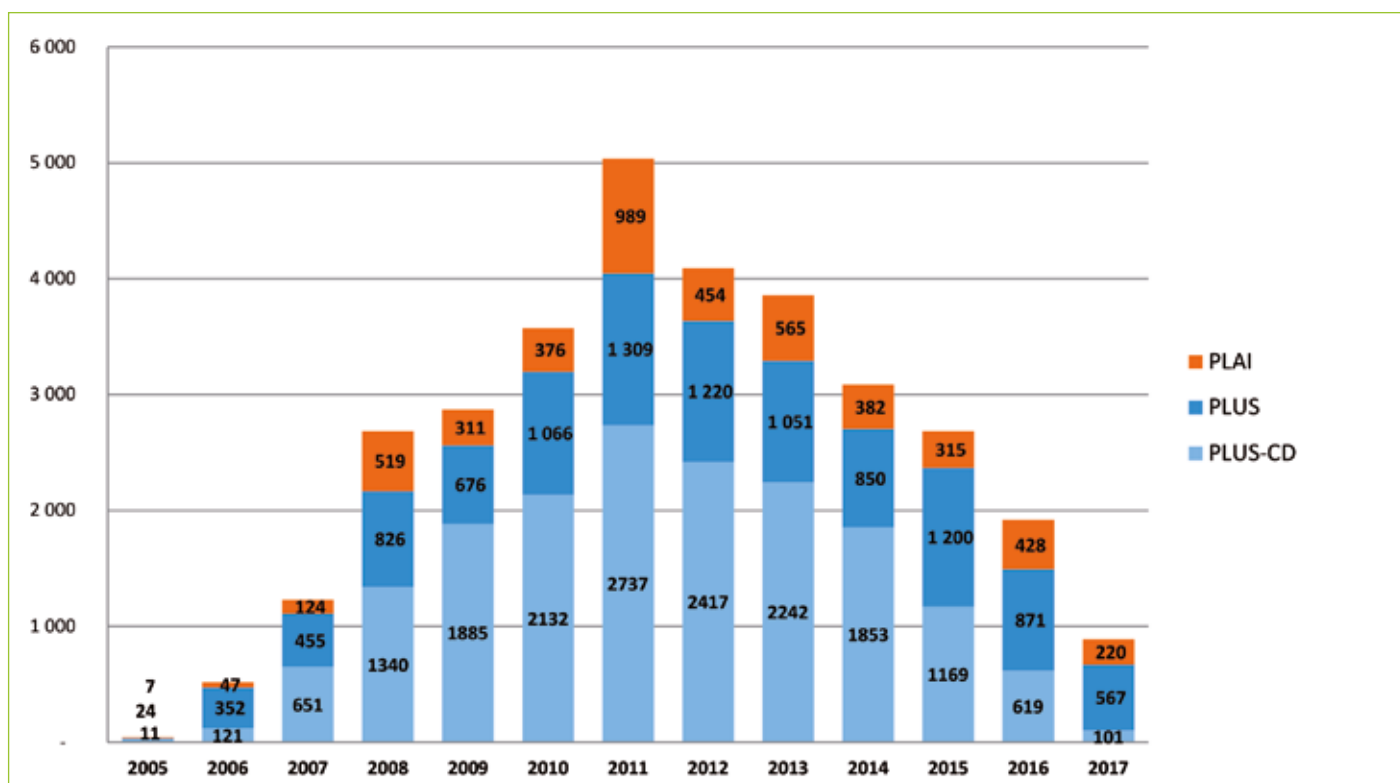


Le taux de reconstitution de logements sociaux démolis s'élève à 93%.

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

La reconstitution des logements démolis

Répartition du nombre de logements reconstitués selon leur financement



La reconstitution s'est essentiellement développée en PLUS et PLUS CD en Île-de-France, le taux de reconstitution de PLAI est d'environ 14 % au 31 décembre 2017.

Partiellement lié à un contexte foncier contraint, le coût moyen des interventions de construction est supérieur de 25 % par rapport au reste du territoire national.

La reconstitution de l'offre est financée à 75% par les bailleurs sociaux, et les coûts moyens en Île-de-France sont plus élevés que dans le reste de la France.

	Investissements			Subventions	
	Nombre de logements	Coût moyen en Île-de-France par logement	Coût moyen par logement au niveau national	Montant moyen en Île-de-France	Montant moyen au niveau national
Démolition de logements sociaux	41 416	30 089 €	24 400 €	22 626 €	19 600 €
Production de logements sociaux	41 419	162 706 €	135 200 €	18 541 €	17 500 €
Réhabilitation	93 022	23 264 €	16 300 €	5 178 €	3 500 €
Résidentialisation	123 363	7 294 €	5 400 €	2 826 €	2 100 €

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

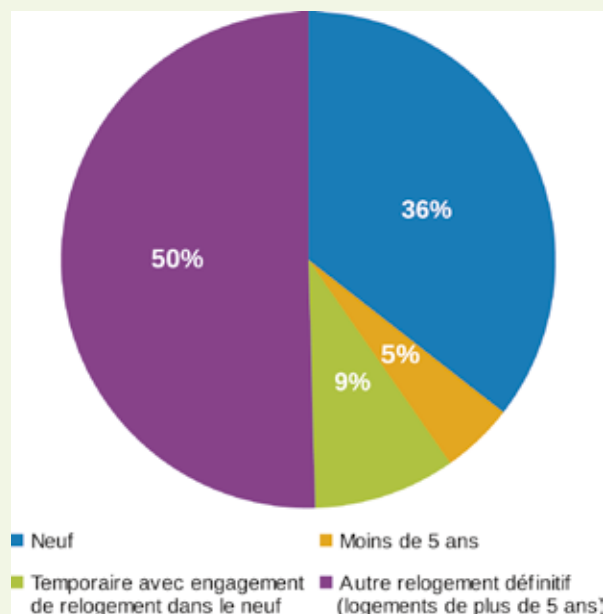
FOCUS : Le relogement en Seine-Saint-Denis dans le cadre des programmes de rénovation urbaine

Plus de 11 000 logements sociaux ont été ou seront démolis dans le cadre du **programme national de rénovation urbaine**. Afin que les relogements permettent aux ménages de bénéficier d'un parcours résidentiel ascendant, l'ANRU a fixé des règles visant à en limiter l'impact sur les restes à charge et à faire en sorte qu'ils aient accès à des logements neufs. Le préfet de Seine-Saint-Denis, en tant que délégué territorial de l'ANRU, assure le suivi du relogement des ménages issus des logements sociaux démolis. Il a notamment pour mission :

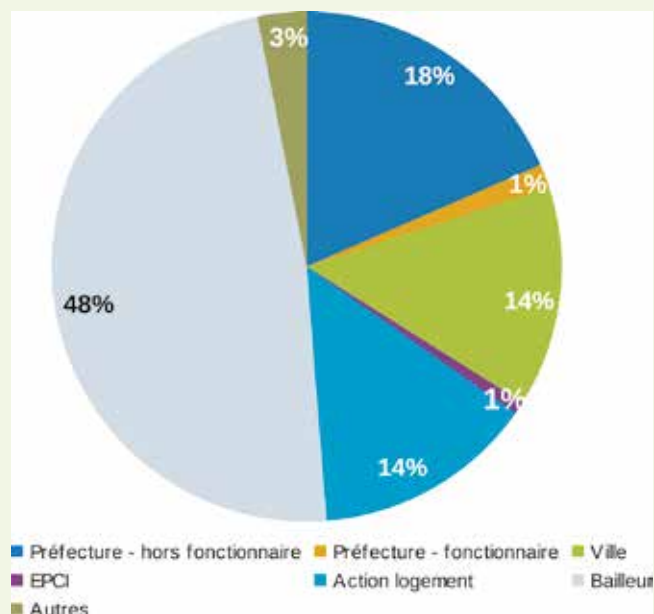
- d'apprécier la qualité du relogement, et notamment l'évolution des restes à charge des ménages ;
- de certifier l'état d'avancement du relogement lors des demandes de paiement des opérations de démolition ;
- d'apprécier le respect ou le non-respect des règles de l'ANRU concernant les objectifs de relogement dans le neuf des ménages en contrepartie de l'octroi de subventions PLUS-CD (Prêt locatif à usage social construction-démolition) pour certaines constructions neuves

En 2008, la délégation territoriale de Seine-Saint-Denis a mis en place un outil informatique de suivi des relogements réalisés dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Des bilans du relogement ont ainsi été réalisés annuellement de 2009 à 2016 à partir des données transmises par les bailleurs. Au-delà du suivi du relogement, cet outil permet d'analyser finement les modalités de relogement projet par projet. Si cette analyse révèle des relogements ne respectant pas les règles et les engagements pris par les bailleurs au moment du solde des opérations, les demandes de paiement peuvent être suspendues ou des mesures compensatoires peuvent être demandées au bailleur. Il peut s'agir, par exemple, d'une diminution de loyer.

Répartition du relogement au regard de l'ancienneté du parc - DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



Répartition des relogements par contingents DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



Le dernier bilan du relogement a été élaboré à partir de données arrêtées au 31 décembre 2016. Il concerne 6 885 ménages titulaires de bail au moment du relogement et relogés à ce jour. Les principales conclusions de ce bilan sont les suivantes :

- 51 % des ménages sont relogés dans leur quartier d'origine, ce qui est supérieur de 4 points à la moyenne nationale et seulement 13 % des ménages sont relogés en dehors de leur commune d'origine (24 % au niveau national). Cela peut s'expliquer par le fait que les chartes de relogement ont été élaborées à l'échelle communale ou que les habitants ont souhaité rester dans leur quartier, là où l'offre neuve était reconstituée ;
- Contrairement au règlement général de l'ANRU, qui stipule que les restes à charge des ménages sous plafond PLAI restent constants au cours du relogement, 9 % des ménages sous plafond PLAI voient leur reste à charge augmenter sensiblement au cours du relogement sans que cette augmentation puisse être justifiée par une évolution de la surface de leur logement. Les bailleurs doivent dans ce cas fournir les justificatifs et il leur est parfois demandé de revoir le montant du loyer ;
- 7 % des ménages sont dans une situation de sur-occupation après relogement. Cela demeure important mais est nettement inférieur au taux de sur-occupation avant relogement (17,6 %).

Tous les contingents sont mobilisés pour le relogement. Cependant, le contingent préfectoral a été mobilisé dans une proportion plus importante que celui des villes.

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

► Le nouveau programme national de renouvellement urbain en Île-de-France (2014-2024)

Dix ans après le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU, 2004-2015), la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 crée le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et confie sa mise en œuvre à l'ANRU.

Sur la période 2014-2024, ce programme doté de 10 milliards d'euros vise à requalifier durablement les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en priorisant ceux dont les dysfonctionnements urbains sont les plus importants.

Complétant les contrats de ville, le NPNRU soutient les projets urbains des collectivités portant sur 200 QPV d'intérêt national, dont 15 quartiers anciens, et 250 QPV d'intérêt régional, répartis en métropole et en Outre-Mer.

Le cadre d'intervention de l'ANRU au titre du NPNRU est déterminé au sein de nouveaux règlements spécifiques et documents types : ambitions et attendus des partenaires de l'ANRU, nature des opérations aidées et conditions d'octroi des aides, modalités de contractualisation et de mise en œuvre des projets au sein de protocoles de préfiguration puis de conventions pluriannuelles.

Priorité aux quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants

►► Ce qui change

Les projets de rénovation doivent être portés par les EPCI. L'agglomération est l'échelle territoriale la plus pertinente pour inscrire les quartiers dans les dynamiques territoriales actuelles, les faire évoluer durablement dans leur environnement et améliorer le cadre de vie des habitants.

- La transformation globale du renouvellement est privilégiée. Les projets doivent permettre de désenclaver les quartiers, de revaloriser le bâti et les espaces publics, d'adapter les trames urbaines et foncières, de pallier le déficit d'offre de commerce et de service, et de simplifier l'accès aux activités économiques pour les habitants.



- La participation des habitants, le portage des projets au niveau des agglomérations, l'ambition assumée de la mixité et la volonté de développer une ville durable sont au cœur de ce nouveau programme.
- L'évolution des quartiers doit être pensée à horizon de dix ou quinze ans, tout en posant des jalons intermédiaires et en montrant les signes de l'engagement rapide de cette transformation.

7,4 milliards d'euros de concours financiers de l'ANRU, financé avec le soutien d'Action Logement

83 % pour 200 quartiers d'intérêt national

17 % pour 250 quartiers d'intérêt régional

507 millions d'euros de concours financiers de l'ANRU pour les PRIR de l'Île-de-France.

LES ATTENDUS ET LES PRINCIPES D'ACTION DE L'ANRU

Conformément au règlement général de l'ANRU du 7 août 2015, l'État et l'ANRU sont particulièrement vigilants au respect des principes suivants lors de l'examen des projets de convention pluriannuelle :

Concours financiers

Pris dans leur globalité, les projets doivent viser des interventions ambitieuses en matière d'habitat, à hauteur de 50% du total des financements accordés par l'ANRU et d'éventuels cofinanceurs du projet.

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

De même, un ratio de 70/30 entre subventions et prêts aux conditions d'Action Logement délivrés par l'ANRU doit être visé pour l'ensemble des projets financés.

Qualité des projets

Les projets doivent respecter les critères de recevabilité des projets édictés au Titre I du règlement général de l'ANRU du 7 août 2015, en particulier les objectifs incontournables des projets.

Contextualisés, cohérents et bien articulés avec le contrat de ville, les projets doivent viser la transformation durable des quartiers. Une attention particulière est portée à leur soutenabilité financière et opérationnelle (calendrier fiable et réaliste).

Lien entre projet urbain et stratégie d'attribution de logements sociaux

La Convention intercommunale d'attribution, introduite par la loi Égalité et Citoyenneté, qui doit être signée avant janvier 2019, devra être annexée à la convention pluriannuelle. À défaut, le document cadre sur les orientations en matière d'attributions établi par la Conférence intercommunale du logement sera annexé.

La convention pluriannuelle doit faire apparaître les contreparties accordées à Action Logement (droits à construire et droits de réservation de logements locatifs sociaux) situés dans le quartier concerné par la convention.

Reconstitution de l'offre de logements sociaux

Sauf exceptions dûment justifiées, la reconstitution de l'offre locative sociale démolie doit être effectuée hors

quartier prioritaire de la politique de la ville et hors commune ayant plus de 50% de logement social.

L'offre en PLAI doit être reconstituée à 60% minimum, pour compenser l'offre à bas loyer supprimée et rééquilibrer le logement social à bas loyer à l'échelle de l'agglomération

LES PROJETS EN ÎLE-DE-FRANCE

► 58 projets d'intérêt national (PRIN)

La liste des quartiers d'intérêt national a été proposée lors du conseil d'administration de l'ANRU du 15 décembre 2014 et arrêtée par le ministre de la ville, de la jeunesse et des sports le 29 avril 2015. 58 quartiers d'intérêt national ont été retenus.

► 43 projets d'intérêt régional (PRIR)

Le conseil d'administration de l'ANRU du 21 avril 2015 a retenu 43 quartiers d'intérêt régional en Île-de-France.

LES MODALITÉS D'INTERVENTION DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Le NPNRU mobilise jusqu'en 2024, dans le cadre d'un accord entre l'État et Action Logement, 6,4 milliards d'euros de concours financiers dont 2,2 milliards d'euros de prêts Action Logement et 4,2 milliards d'euros de subventions.

La Région s'engage à accompagner le NPNRU :

► Au titre de ses interventions de droit commun

Elle mobilisera en particulier ses dispositifs en faveur des transports, au regard des enjeux de desserte et de mobilité ; du logement au regard des enjeux de mixité, de densification et de requalification du parc privé dégradé ; de formation professionnelle et d'apprentissage pour favoriser des parcours d'insertion professionnelle réussis, du développement économique au regard des enjeux liés à l'emploi et à l'attractivité ; de l'aménagement au regard des enjeux de désenclavement et de développement durable.

Dans le domaine des transports en particulier, la Région investira près de 1,8 milliard d'euros en faveur des quartiers prioritaires



5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

▣▣▣ Au titre des fonds structurels européens en sa qualité d'autorité de gestion

En tant qu'autorité de gestion des fonds européens et dans le cadre de son programme opérationnel régional 2014-2020 (POR), la région s'attachera à dépasser le seuil national minimum de 10 % de crédits FEDER-FSE dédiés au volet urbain (fixés par l'accord de partenariat État-commission européenne), via les investissements territoriaux intégrés (ITI).

250 millions d'euros mobilisés jusqu'en 2024

▣▣▣ Au titre de moyens spécifiques en faveur du développement urbain

pour une durée maximum de 10 ans, dans le cadre de conventions de développement urbain signées avec chaque porteur de projet. Cette dotation sera répartie sous forme d'enveloppes pluriannuelles en faveur de chacun des 102 sites prioritaires en fonction de critères arrêtés par l'assemblée délibérante.

Ces moyens seront consacrés au financement, sous forme de subventions d'investissement, des opérations (études, équipements...) programmées et validées par l'ANRU autour de quatre priorités :

- développement économique
- éducation
- jeunesse
- sécurisation des espaces

LA DÉLÉGATION DE L'ENVELOPPE DE L'ANRU AU PRÉFET DE RÉGION

À la suite de l'annonce du doublement du budget alloué au nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU), un recensement des besoins de crédits complémentaires pour financer les projets d'intérêt régional (PRIR) les plus ambitieux en Île-de-France a été réalisé.

L'ANRU propose de différencier les projets de la manière suivante, selon leur ambition :

▣▣▣ pour les projets dont les besoins en concours financiers sont inférieurs à 7 millions d'euros :

l'instruction est entièrement réalisée au niveau déconcentré, par l'analyse en réunion technique partenariale régionale (RTP-R) et la validation de la convention par un comité d'engagement départemental.

22 quartiers d'intérêt régional

120 millions d'euros de concours financiers

▣▣▣ pour les projets nécessitant plus de 7 millions d'euros de concours financiers suffisamment matures :

le comité d'engagement du 23 mai a fixé un plafond d'engagement par projet. L'allocation de l'enveloppe de financement est donc validée au niveau national. Il revient dorénavant à l'instance régionale d'instruire les dossiers sur la base des montants financiers plafonds validés au niveau national, et à l'échelon départemental de finaliser la convention.

8 projets

Montant plafond retenu à 102 millions d'euros

▣▣▣ pour les autres projets, nécessitant plus de 7 millions d'euros de concours financiers, et n'étant pas suffisamment matures ou bien étant fortement intégrés avec des projets d'intérêt national (PRIN) :

ces projets seront instruits, comme les projets d'intérêt national (PRIN), à nouveau par les instances de niveau national.

12 quartiers d'intérêt régional

285 millions d'euros de concours financiers

LA GOUVERNANCE RÉGIONALE

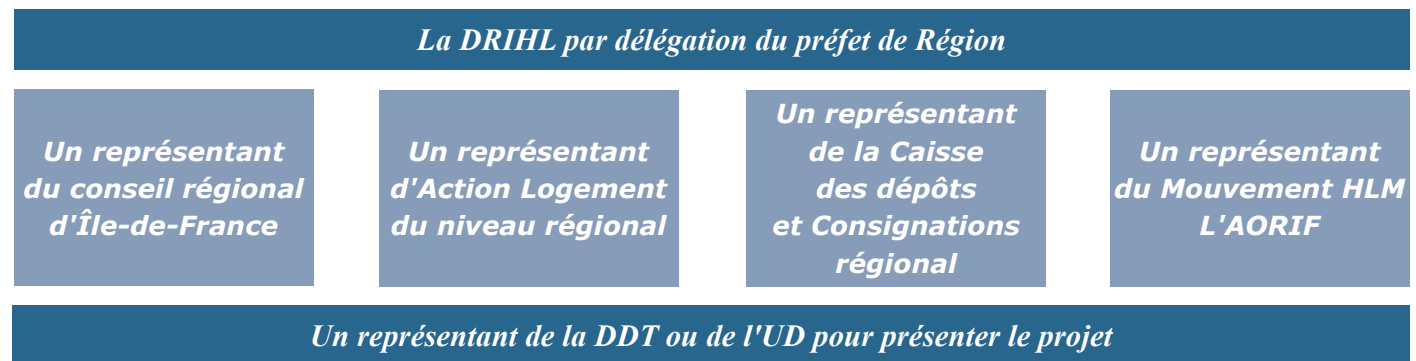
Une réunion stratégique partenariale semestrielle est organisée et présidée par le préfet de Région afin de faire un point d'avancement du NPNRU et s'assurer d'une réponse adéquate aux grands enjeux qui doivent guider le nouveau programme : diversification de l'offre en QPV, reconstitution de l'offre sociale et très sociale à l'échelle intercommunale ou métropolitaine, stratégie de relogement en lien avec l'installation des conférences intercommunales du logement.

Une réunion technique partenariale régionale, en charge de l'examen plus technique des dossiers, se réunira autant que de besoin en fonction de la remontée des projets à instruire avant la finalisation de la convention par un comité d'engagement local départemental.

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

L'enjeu de cette nouvelle gouvernance mise en place est d'assurer une répartition équilibrée des financements pour permettre à chaque projet de se déployer dans la contrainte financière globale.

► Les membres de la réunion technique d'examen des projets



ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

État de validation des PRIN

► Projets validés en comité d'engagement de l'ANRU

- Clichy-sous-Bois : Bas Clichy
- Romainville : Gagarine
- Meaux : Beauval Dunant
- Évry : Parc aux Lièvres
- Nanterre : Parc sud et Potager
- Alfortville : Chantereine
- Savigny-sur-Orge : Grand Vaux
- Orly : Quartier Est
- Sartrouville : le Plateau

► Projets passés en synthèse de l'instruction

- Neuilly-sur-Marne : Val Coteau
- Gennevilliers- les Agnettes
- Villeneuve la Garenne – Centre-Ville

► État de validation des PRIR

Seuls 36 quartiers sur les 46 doivent passer en réunion technique régionale. La Réunion d'examen régionale a

pu expertiser 10 projets depuis mai 2018, 8 projets du groupe 3 et 2 projets du groupe 1.

Si l'on considère les projets du groupe 3, les 8 projets expertisés représentent 34% des 23 projets à valider de cette catégorie. 6 projets ont été validés pour un montant

de concours financier global de 32,7 millions d'euros, soit 27% de l'enveloppe allouée à ce groupe.

Les 2 projets expertisés du groupe 1 respectent les montants plafonds alloués par le Comité d'engagement national de l'ANRU.

5 projets du groupe 2 devraient être examinés en réunion technique régionale en fonction de leur état d'avancement. Les 10 autres seront examinés par le comité d'engagement de l'ANRU car en lien ou au voisinage direct de PRIN.

Sur ces 36 quartiers, 12 ont été validés avec un montant plafond, soit 33% des projets

Les engagements opérationnels dans les projets validés : 32 755 930 sur les 120 millions d'euros de concours financiers de l'ANRU soit 27% de l'enveloppe

Les 6 projets validés du groupe 3 (sur les 23 projets) :

			Concours financiers	Subventions	Prêts
QP094008	Ivry-sur-Seine	Gagarine	7 000 000	5 102 200	1 897 800
QP077006	Torcy	L'Arche Guedon	5 252 688	4 552 288	700 400
QP091016	Courcouronnes	Le Canal	6 829 634	3 438 763	3 390 871
QP092016	Nanterre	Petit Nanterre	4 163 251	2 804 851	1 358 400
QP093045	Saint-Ouen	Michelet-Les Puces- Debain	4 413 927	4 382 927	31 000
QP093053	Tremblay-en-France	Tremblay Grand Ensemble	5 096 430	3 119 830	1 976 600
		Total	32 755 930	23 400 859	9 355 071

5-2 LUTTER CONTRE LES DYNAMIQUES SPONTANÉES DE SPÉCIALISATION TERRITORIALE, EN PARTICULIER DANS LES ZONES DE PROJET IDENTIFIÉES

Les 2 projets en attente de validation du groupe 3 (sur les 23 projets) :

			Concours financiers	Subventions	Prêts
QP095027	Sannois, Franconville	Bas Des Aulnaies - Carreaux Fleuri	13 249 272	8 381 833	4 867 439
QP095034	Gonesse, Villiers-le-Bel, Arnouville	Carreaux - Fauconnière - Marronniers		1 747 875	

► La reconstitution des logements sociaux démolis

L'ensemble des projets prévus pour le NPNRU totalise 31 000 démolitions de logements locatifs sociaux sur la durée du nouveau programme (soit environ 2 500 PLAI par an sur 12 années).

La reconstitution d'au moins 60 % de ces logements en PLAI (soit 18 763 logements) pourrait être absorbée pour 7 984 logements sur la commune du projet. **10 779 PLAI devraient alors être reconstitués à une échelle intercommunale, voire à une échelle plus large.**

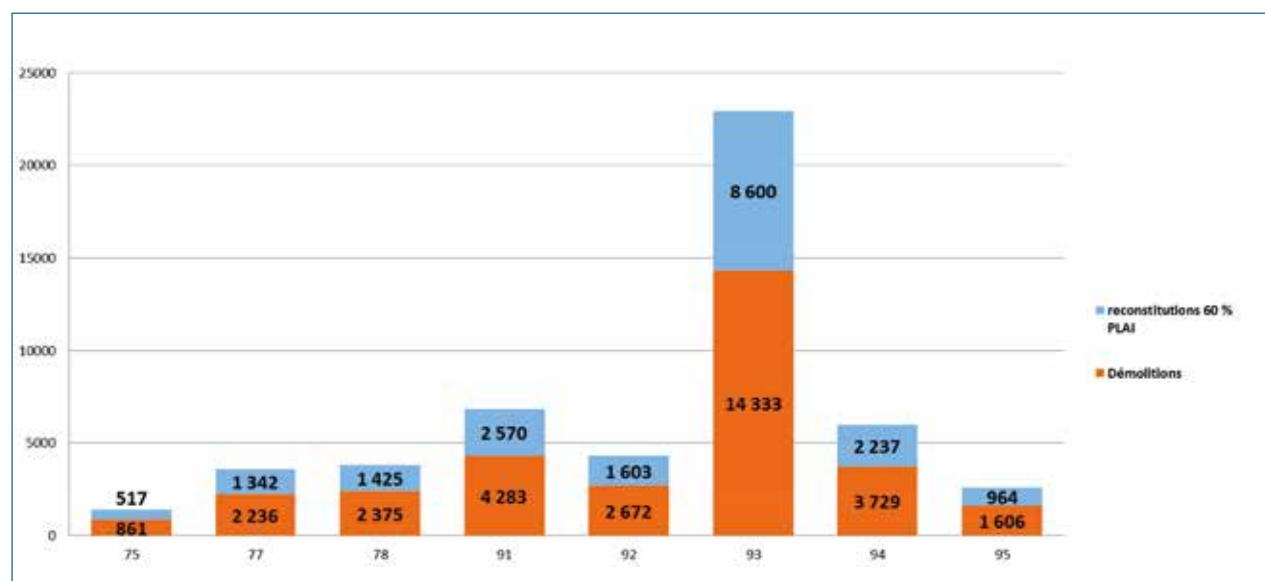
On peut ainsi comparer, EPCI par EPCI, le besoin de reconstitution avec le potentiel de reconstitution sur les communes déficitaires SRU, carencées ou non, du même territoire, ceci en distinguant 2 cas :

- un potentiel théorique, basé sur le besoin de rattrapage pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025, calculé à partir de l'inventaire SRU ;
- un potentiel pratique issu de la moyenne des niveaux de production observés entre 2012 et 2017.

En théorie, sur les 10 779 logements PLAI à reconstituer, 3 033 pourraient l'être sur le même EPCI en communes carencées, et 2 625 en communes déficitaires. Pour 5 121 logements **PLAI, la reconstitution devrait passer par un appel à la solidarité à une échelle plus large.**

En pratique, sur les 10 779 logements à reconstituer, à l'échelle intercommunale, 2 428 reconstitutions pourraient se faire sur les communes carencées SRU, et 2 984 sur les communes déficitaires. **Pour 5 367 logements PLAI, la reconstitution devra passer par un appel à la solidarité plus large qu'uniquement intercommunale.**

Les démolitions prévues dans le parc social du NPNRU



5.3 MIEUX DIFFUSER ET RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE ET D'HÉBERGEMENT

De manière générale, l'enjeu identifié pour 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, aujourd'hui particulièrement 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, outre l'intermédiation locative par le développement de dispositifs d'insertion sous subvention ;
- le développement de pensions de famille à destination des grands exclus. Un nouvel objectif est fixé à 4 000 places sur la région.

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.



5-3 MIEUX DIFFUSER ET RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE ET D'HÉBERGEMENT

► Mieux rééquilibrer l'offre d'hébergement

Chaque année, la DRIHL réalise une analyse de la localisation des offres d'hébergement en Île-de-France sous la forme de cartes. Cette analyse s'appuie sur l'implantation géographique des centres d'hébergement (CHU, CHRS, CADA, CPH) tel que référencée dans le fichier FINISS au 1^{er} 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.

Un focus est également réalisé sur la localisation des nuitées hôtelières une nuit donnée. Cette enquête a été réalisée dans la nuit du 29 au 30 septembre 2018.

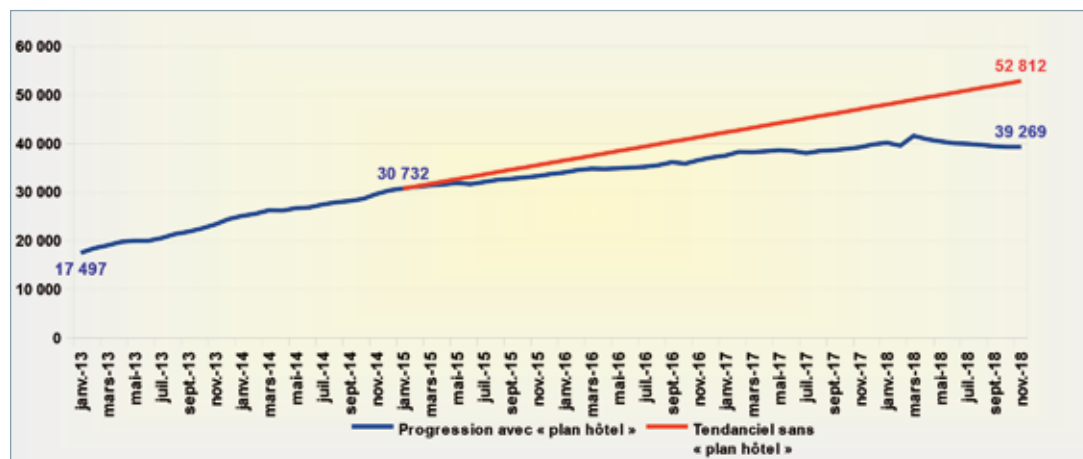
► L'action de l'État et des associations en direction des ménages hébergés à l'hôtel

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.

Île-de-France : dispositif hôtel (janvier 2013 - novembre 2018)

Progression du nombre moyen journalier de nuitées hôtel avec et sans "plan hôtel"



Les actions sur l'hôtel se poursuivent depuis 2018 à travers le plafonnement des nuitées hôtelières, l'évaluation et l'optimisation des places d'alternatives à l'hôtel ouvertes, l'évaluation des expérimentations lancées durant

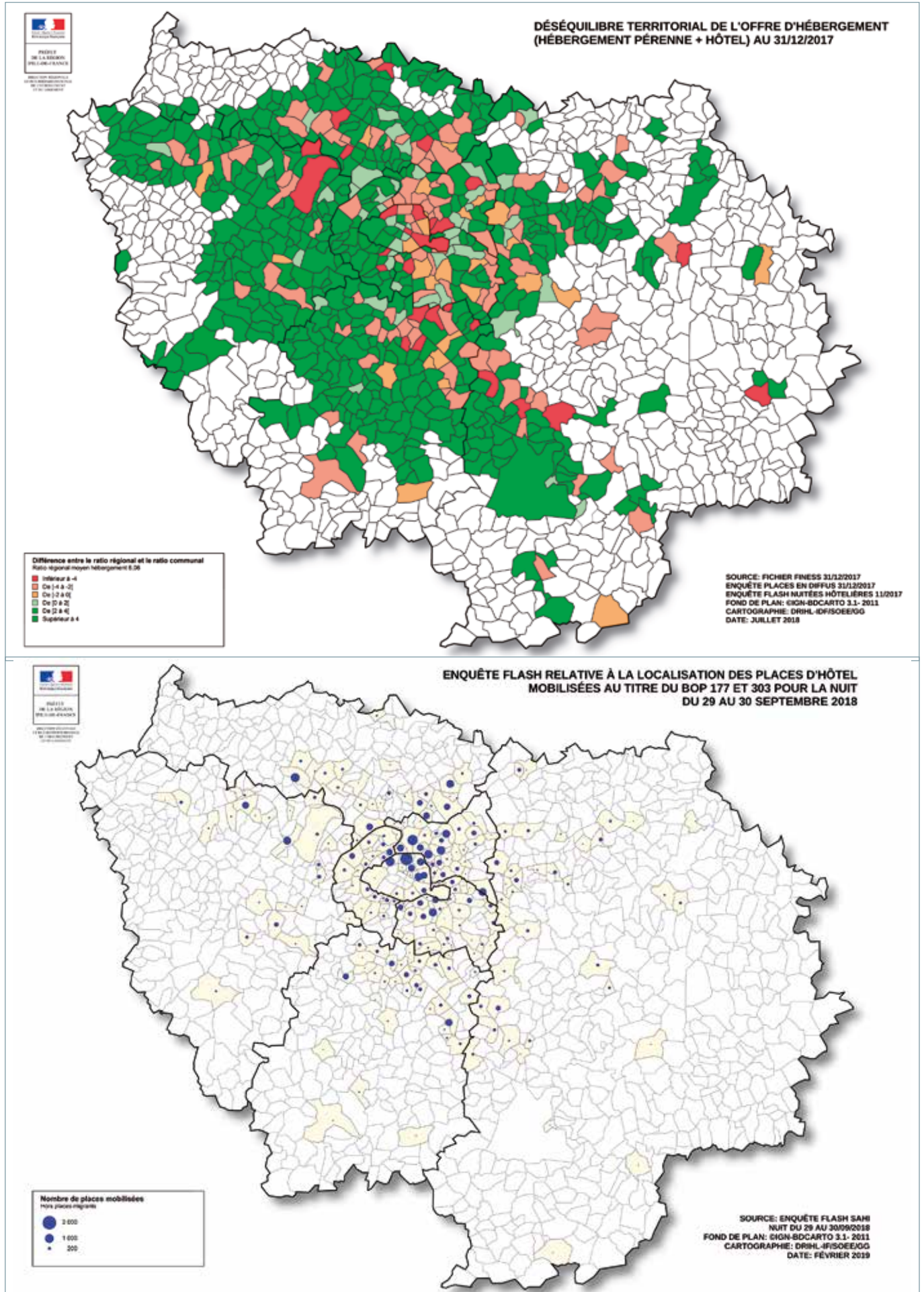


Pour mémoire, le plan 2015-2017 de réduction du recours aux nuitées hôtelières a permis de décliner une stratégie régionale visant à :

- créer près de 2 800 places de centres dits d'alternative à l'hôtel à destination des ménages hébergés à l'hôtel. Un protocole, concerté avec les SIAO, a permis de mettre à disposition une partie de ces places à destination des territoires les plus tendus que sont Paris et la Seine-Saint-Denis ;
- augmenter de façon très importante les captations de logement d'intermédiation locative pour leur insertion.
- réguler l'augmentation des nuitées hôtelières qui s'est sensiblement ralentie ces dernières années.
- rééquilibrer l'effort des différents territoires. L'objectif de localisation est un élément important du plan dont un des objectifs est notamment de préserver le territoire de Seine-Saint-Denis.
- améliorer la vie des personnes hébergées à l'hôtel, avec notamment le développement de l'aide alimentaire.

le premier plan (participation financière des ménages, hôtels sas) ainsi qu'à travers la réforme de la réservation des nuitées et de la relocalisation de l'accompagnement social.

5-3 MIEUX DIFFUSER ET RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE ET D'HÉBERGEMENT



FOCUS : Régionalisation de la réservation hôtelière

Certains départements franciliens sont particulièrement sollicités en termes de localisation de nuitées y compris par des réservations faites par les 115 d'autres départements. La réservation des nuitées hôtelières est organisée de manière différente dans chaque département francilien avec des SIAO qui captent les nuitées en relation directe avec les hôteliers, des SIAO qui ont recours à des intermédiaires (plateformes de réservation hôtelières) et des SIAO qui ont recours à un Pôle d'Hébergement et de Réservation Hôtelière (PHRH), géré par le GIP Samusocial de Paris, celui-ci réservant plus de 70 % des nuitées régionales.

Ces différents systèmes de réservation et le volume de nuitées généré en Île-de-France engendrent de réelles difficultés, notamment en termes de concurrence entre réservataires et de disparité de prix et de prestations.

Face à ces constats, le préfet de Région et les préfets de département ont validé le principe de régionalisation de la réservation des nuitées hôtelières avec la mutualisation de la réservation entre les 8 départements d'Île-de-France tout en développant un accompagnement social de proximité pour les personnes hébergées à l'hôtel.

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.

Ce nouveau dispositif constitue une évolution significative de la réservation hôtelière en termes de rationalisation, d'économies d'échelle à terme et d'amélioration de la qualité du service rendu. La mise en œuvre de la réforme se traduit dans un premier temps par la mise en place d'un groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) constitué des 8 SIAO franciliens.

ANNEXES



Membres du CRHH au 20 décembre 2018

Le collège des membres représentant l'État est constitué du préfet de région d'Île-de-France, préfet de Paris, des préfets des autres départements d'Île-de-France, du directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, du directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement, du directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et du directeur régional de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale.

Préfet de Région, préfet de Paris, Michel CADOT

Préfet de l'Essonne : M. Jean-Benoît ALBERTINI

Préfet des Hauts-de-Seine : M. Pierre SOUBELET

Préfète de Seine-et-Marne : Mme Béatrice ABOLLIVIER

Préfet de Seine-Saint-Denis : M. Pierre-André DURAND

Préfet du Val-d'Oise : M. Jean-Yves LATOURNERIE

Préfet du Val-de-Marne : M. Laurent PREVOST

Préfet des Yvelines : M. Jean-Jacques BROT

DRIEA : Mme Emmanuelle GAY

DRIEE : M. Jérôme GOELLNER

DRIHL : Mme Isabelle ROUGIER

DRJSCS : M. Eric QUENAULT

Le collège des membres représentant la région Île-de-France et les départements franciliens est constitué des membres titulaires suivants :

Conseil départemental de Paris : Mme Anne HIDALGO

Conseil départemental de Seine-et-Marne : M. Jean-Louis THIERIOT

Conseil départemental des Yvelines : M. Pierre BEDIER

Conseil départemental de l'Essonne : M. François DUROVRAY

Conseil départemental des Hauts-de-Seine : M. Patrick DEVEDJIAN

Conseil départemental de Seine-Saint-Denis : M. Stéphane TROUSSEL

Conseil départemental du Val-de-Marne : M. Christian FAVIER

Conseil départemental du Val-d'Oise : Mme Marie-Christine CAVECCHI

Conseil régional d'Île-de-France : Mme Valérie PECRESSE, présidente

et 11 conseillers régionaux :

M. Geoffroy DIDIER

M. Gilles BATTAIL

M. Bruno BESCHIZZA

M. Thierry MEIGNEN

Mme Farida ADLANI

Mme Karine FRANCLLET

M. Brice NKONDA

M. Gilbert CUZOU

Mme Samia KASMI

M. Taylan COSKUN

M. Jordan BARDELLA

Le collège des membres représentant les structures intercommunales est constitué des membres titulaires suivants :

Sur le secteur territorial de Métropole du Grand Paris, son président :

M. Patrick OLLIER

et 11 conseillers métropolitains :

Mme Sylvie ALTMAN

Mme Marie-Hélène AMIABLE

M. Dominique BAILLY

M. Eric BERDOATI

M. Alain-Bernard BOULANGER

M. Patrick BRAOUEZEC

M. Ian BROSSAT

M. Laurent CATHALA

M. Jacques J.P MARTIN

Mme Carine PETIT

M. Georges SIFFREDI

Hors du secteur territorial de la Métropole du Grand Paris :

Département de Seine-et-Marne :

Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire : M. Jean-Paul MICHEL

Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne : M. Paul MIGUEL

Communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine : M. Louis VOGEL

Département des Yvelines :

Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines : M. Jean-Michel FOURGOUS

Communauté d'agglomération de Versailles-Grand-Parc : M. François MAZIERES (de)

Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise : M. Philippe TAUTOU

Département de l'Essonne :

Communauté d'Agglomération de Grand-Paris-Sud-Essonne : M. Francis CHOUAT

Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay : M. Michel BOURNAT

Département du Val-d'Oise :

Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise : M. Dominique LEFEBVRE

Communauté d'agglomération de Plaine-Vallée : M. Luc STREHAIANO

Communauté d'agglomération de Val-Paris : M. Yannick BOEDEC

Communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France : M. Patrick RENAUD

Le collège des professionnels et des représentants des associations intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants est constitué des membres titulaires suivants :

Action Logement : Mme Leila DJARMOUNI

AORIF : M. Christian CHEVE

AORIF : M. Michel DULIMON

AORIF : M. Jean-Luc VIDON

AORIF : M. Stéphane DAUPHIN

Caisse des dépôts et consignations : M. Arnaud DE CAMBIAIRE

Caisse nationale des allocations familiales : M. Philippe SCARFOGLIERO

Chambre de Commerce et d'Industrie - Chambre régionale Paris-IdF : M. Pierre VITTE

Chambre des notaires de Paris : M. Guillaume CARTIER

Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment : M. Dominique METAYER

Conseil régional de l'ordre des architectes : M. Olivier LECLERCQ
Fédération bancaire française : M. Pierre TONNELIER
Fédération des entreprises publiques locales d'Île-de-France : M. Philippe LAURENT
Fédération des promoteurs immobiliers : M. Marc VILLAND
Fédération française du bâtiment : M. Anthony HUA
Fédération nationale de l'immobilier : M. Michel PLATERO
Fédération régionale des travaux publics - Île-de-France : M. José RAMOS
Les constructeurs aménageurs de la Fédération française du bâtiment Grand-Paris : M. Alain LAURIER
Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement : M. Rémi ROCHE
Union des syndicats de l'immobilier : M. Benjamin DARMOUNI

Le collège des représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction est constitué des membres titulaires suivants :

Association aide à toute détresse quart-monde : Mme Anne THOMAS
Association des Comités locaux pour le logement autonome des jeunes : M. José GARCIA
Association droit au logement : Mme Micheline UNGER
Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement : M. Pascal VAN LAETHEM
Chambre des propriétaires de Paris et d'Île de France : M. Louis ANTOINE
Comité consultatif régional des personnes accueillies sous l'égide de l'Armée du Salut : M. Khalid ALAOUI
Confédération de la consommation du logement et du cadre de vie : M. Edward WATTEEUW
Confédération française de l'encadrement : M. François VERJUS
Confédération française démocratique du travail : M. Lahouri BOUBEKEUR
Confédération française des travailleurs chrétiens : M. Bernard CHARPENTIER
Confédération générale des petites et moyennes entreprises : M. Michel SANSONOFF
Confédération générale du logement : M. Michel FRECHET
Confédération générale du travail : M. Philippe PELLUET
Confédération générale du travail force ouvrière : Mme Christiane PIERRE
Confédération nationale du logement : M. Michel MITTENAERE
Confédération syndicale des familles : Mme Jacqueline CREMIEUX
Conférence régionale des retraitées et personnes âgées : Mme Françoise METZ-PETILLAUD
Croix rouge française : Mme Françoise BOUSQUET
Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement : M. Thierry DEBRAND
Fédération nationale des acteurs de la solidarité Ile-de-France : M. Arthur ANANE
Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les tsiganes et les gens du voyage : M. Laurent EL GHOZI
Fédération nationale solidarité femmes - Union régionale : Mme Françoise BRIE
Fondation Abbé Pierre : M. Eric CONSTANTIN
Groupement d'Intervention Public SAMU SOCIAL : Mme Christine LACONDE
Groupement Intervention Public d'habitat et d'intervention sociale : Mme Frédérique LAHAYE
Mouvement des entreprises de France : M. Michel TERRIOUX
Service intégré d'accueil et d'orientation 75 Paris : M François FASSY
Service intégré d'accueil et d'orientation 95 : M. Christian FOURNIER
Service intégré d'accueil et d'orientation Interlogement 93 : M. Philippe MARTEL
SOLIHA : M. Bruno COGNAT
Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO) : M. Jean-Paul VAILLANT
Union régionale des associations familiales d'Île-de-France : M. Alain MILLOTTE
Union régionale des centres communaux d'action sociale : M. Alain MILLOTTE
Union régionale des foyers et services pour jeunes travailleurs : M. Patrick HOCHEDÉ
Union régionale inter-fédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux : M. Jean-Marie OUDOT

Membres du bureau du CRHH au 20 décembre 2018

Le préfet de Région et la présidente du conseil régional sont membres de droit du bureau et le co-président.

1er collège : collège des membres représentant l'État

DRIEA : Mme Emmanuelle GAY
DRIHL : Mme Isabelle ROUGIER
Préfet de l'Essonne : M. Jean-Benoît ALBERTINI

2e collège : collège des membres représentant la région Île-de-France et les départements franciliens :

Conseil départemental de Seine-Saint-Denis : M. Stéphane TROUSSEL
Conseil départemental des Yvelines : M. Pierre BEDIER
Conseil départemental du Val-de-Marne : M. Christian FAVIER
Conseil régional d'Île-de-France : M. Geoffroy DIDIER
Conseil régional d'Île-de-France : M. Gilles BATTAIL
Conseil régional d'Île-de-France : M. Brice NKONDA

3e collège : collège des membres représentant les structures intercommunales :

Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise : M. Dominique LEFEBVRE
Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire : M. Jean-Paul MICHEL
Communauté d'agglomération de Plaine Vallée : M. Luc STREHAIANO

Métropole du Grand Paris : M. Ian BROSSAT
Métropole du Grand Paris : M. Dominique BAILLY
Métropole du Grand Paris : M. Alain-Bernard BOULANGER

4e collège : collège des professionnels et des représentants des associations intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants :

Action Logement : Mme Leila DJARMOUNI
AORIF : M. Jean-Luc VIDON
AORIF : M. Stéphane DAUPHIN
Caisse des dépôts et consignations : M. Arnaud DE CAMBIAIRE
Fédération française du bâtiment : M. Anthony HUA
Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Île-de-France : M. Marc VILLAND

5e collège : collège des représentants d'organismes intervenants dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction :

Comité consultatif régional des personnes accueillies sous l'égide de l'Armée du Salut : M. Khalid ALAOUI
Confédération française démocratique du travail : M. Lahouri BOUBEKEUR
Fédération des acteurs de la solidarité Île-de-France : M. Arthur ANANE
Fondation Abbé Pierre : M. Eric CONSTANTIN
Mouvement des entreprises de France : M. Michel TERRIOUX
Service intégré d'accueil et d'orientation Interlogement 93 : M. Philippe MARTEL

Liste des principaux sigles utilisés

ACD	Accord collectif départemental
ACI	Accord collectif intercommunal
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence départementale pour l'information sur le logement
AFFIL	Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement
AHI	Accueil, hébergement et insertion
ALUR	(loi pour l') accès au logement et un urbanisme rénové
AMI	Appel à manifestation d'intérêt
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APC	Agence parisienne du climat
APL	Aide personnalisée au logement
ARS	Agence régionale de santé
ASS	Assistant de service social
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement
BALAE	Bourse au logement des agents de l'État
BBC	Bâtiment basse consommation
BOP	Budget opérationnel de programme
CA	Communauté d'agglomération
CADA	Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAES	Centre d'accueil et d'évaluation des situations
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAFDA	Coordination de l'accueil des familles demandeuses d'asile
CAL	Commission d'attribution des logements
CASF	Code de l'action sociale et des familles
CCAPEX	Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CEE	Certificat d'économie d'énergie
CET	Convention d'équilibre territorial
CG3P	Code général de la propriété des personnes publiques
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CHU	Centre d'hébergement d'urgence
CHUM	Centre d'hébergement d'urgence migrants
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIAS	Centre intercommunal d'action sociale
CIDD	Crédit d'impôt développement durable
CIL	Conférence intercommunale du logement
CIL	Collecteur interprofessionnel pour le logement
CITE	Crédit d'impôt pour la transition énergétique
CL	Conférence du logement
COMED	Commission de médiation
CPA	Centre de premier accueil
CPH	Centre provisoire d'hébergement
CPOM	Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens
CRE	Contrat régional d'engagement
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

ANNEXE 3

CU	Communauté urbaine
CUS	Convention d'utilité sociale
DAFI	Délégation à l'action foncière et immobilière
DALO	Droit au logement opposable
DAP	Délégation des aides à la pierre
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDT	Direction départementale des Territoires
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
DNA	Dispositif national d'accueil
DRIEA	Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
EC (loi)	Loi Égalité et Citoyenneté
EIE	Espaces info-énergies
ÉLAN (loi)	(loi portant sur l') évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EMPP	Équipes mobiles psychiatrie précarité
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFIF	Établissement public foncier d'Île-de-France
EPT	Établissement public territorial
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
ESSMS	Établissements et services sociaux et médico-sociaux
ETP	Équivalent temps plein
FAIRE	Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique
FAU	Fonds d'Aménagement Urbain
FEAD	Fonds européen d'aide aux plus démunis
FFB	Fédération française du bâtiment
FJT	Foyer pour jeunes travailleurs
FNAP	Fonds national des aides à la pierre
FNAVDL	Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement
FTM	Foyer pour travailleurs migrants
GCSMS	Groupement de Coopération Sociale ou Médico-Sociale
GIP HIS	Groupement d'intérêt public habitat et interventions sociales
GOU	Grande Opération d'Urbanisme
GUDA	Guichets uniques pour demandeur d'asile
HUDA	Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile
IAU	Institut d'aménagement et d'urbanisme
IML	Intermédiation locative
IRL	Indice de référence des loyers
ITI	Investissements territoriaux intégrés
LC	Logement conventionné (à loyer social)
LCTS	Logement conventionné à loyer très social
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
LI	Logement conventionné à loyer intermédiaire
LLS	Logements locatifs sociaux
MGP	Métropole Grand Paris
MICE	Mission Inspection Contrôle Évaluation
MOOC	Massive open online course
MRICE	Mission régionale Inspection Contrôle Évaluation
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

ANNEXE 3

OA DOM	Organisme agréé pour la domiciliation
OAHD	Opération d'amélioration de l'habitat dégradé
OFII	Office Français de l'Immigration et de l'Intégration
OFPRUH	Observatoire francilien des personnes à la rue ou hébergées
OFS	Organisme foncier solidaire
OIN	Opération d'intérêt national
OLAP	Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH CD	Opération programmée de l'habitat copropriété dégradée
OPAH RU	Opération programmée de l'habitat de renouvellement urbain
OPH	Office public de l'habitat
ORCOD	Opération de requalification des copropriétés dégradées
ORHH	Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement
PAL	Prêt au logement
PASS	Permanence d'accès aux soins de santé
PB	Propriétaire bailleur
PDAHI	Plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDS	Plan de sauvegarde
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLHI	Programme local de l'habitat intercommunal
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLUS CD	Prêt locatif à usage social construction démolition
PMHH	Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement
PNRU	Programme National pour la Rénovation Urbaine
PO	Propriétaire occupant
POPAC	Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés
PPA	Projet Partenarial d'Aménagement
PRAPS	Programme régional pour l'accès à la prévention et aux soins des plus démunis
PREB	Plan de rénovation énergétique des bâtiments
PRIN	Projet d'intérêt national
PRIR	Projet d'intérêt régional
PRIS	Points rénovation info service
PSLA	Prêt social location-accession
PTZ	Prêt à taux zéro (PTZ)
PU DALO	Prioritaire urgent DALO
QPV	Quartiers prioritaires de la politique de la ville
RGE (label)	Reconnu garant de l'environnement (label)
RHI	Résorption de l'habitat insalubre
RHI-THIRORI	Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière
RTP-R	Réunion technique partenariale régionale
SDRIF	Schéma directeur de la Région Île-de-France
SEL	Service en ligne
SEM	Société d'économie mixte
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation

ANNEXE 3

SI-SIAO	Système d'information des services intégrés d'accueil et d'orientation
SNE	Système National d'enregistrement (des demandes de logement locatif social)
SPIP	Service pénitentiaire d'insertion et de probation
SPPEH	Service public de la performance énergétique de l'habitat
SRADAR	Schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRU (loi)	(loi relative à la) solidarité et au renouvellement urbains
SYPLO	Système Priorité Logement
TECV (loi)	(loi relative à la) Transition énergétique pour la croissance verte
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
UD	Unité départementale
URSF	Union régionale solidarité femmes
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
VOC	Veille et observation des copropriétés
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUS	Zone urbaine sensible

■ <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT