

06

2020

BILAN 2019

LES CHIFFRES DE L'HÉBERGEMENT ET DU
LOGEMENT DANS LES HAUTS-DE-SEINE



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL**



Le bilan 2019 des politiques en faveur de l'hébergement et du logement, revient sur les chiffres mais aussi sur les avancées qualitatives et les actions nouvelles menées par l'État et ses partenaires.

Les efforts soutenus, cette année encore, pour développer l'offre de logements sociaux, pour améliorer l'accès au logement des ménages prioritaires et pour mettre à l'abri les personnes seules ou en famille qui en avaient besoin, témoignent de l'implication et de l'engagement de chacun des acteurs, institutionnels ou associatifs, et je tiens à les remercier pour leur mobilisation actuelle et à venir.

Si l'offre d'hébergement continue d'augmenter pour répondre aux besoins, nos actions se renforcent pour organiser l'accompagnement social. Une opération ciblée pour l'accompagnement vers le logement des familles hébergées à l'hôtel a été menée en 2019.

Pour répondre de manière adaptée aux besoins des personnes et des familles, l'offre continue de se diversifier : 3 nouveaux projets de Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ont été retenus dans le cadre de l'appel à projets 2019 et 5 nouvelles résidences sociales ont été mises en service, dont 2 issues de la transformation des anciens Foyers de travailleurs Migrants (FTM).

Des actions en faveur de publics ou de territoires spécifiques ont été engagées et se poursuivront : de nouvelles places ont été créées dans les centres d'hébergement dédiés aux femmes victimes de violence ainsi qu'une facilité d'accès à l'hôtel via le 115. Les maraudes et les services dédiés aux personnes sans abri sur le site de la Défense ont été renforcés et continueront de se développer grâce à la coopération des acteurs du site.

Sur les 10 143 attributions de logements locatifs sociaux, plus de 28 % l'ont été au profit des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD. Le repérage et l'accompagnement de ces ménages prioritaires par les différents services sociaux compétents a permis de répondre au mieux aux besoins et aux attentes des habitants et des communes qui les ont accueillis.

Les services de l'État se sont particulièrement mobilisés en 2019 pour accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui définissent pour une durée de 6 ans, leur politique de gestion et de développement.

L'État était également aux côtés des Établissements Publics Territoriaux (EPT) qui ont poursuivi leurs travaux en vue de l'adoption des Conventions Intercommunales d'Attributions. J'ai porté une attention particulière à ce que les documents d'orientation présentés et validés en Commissions Intercommunales du logement (CIL) garantissent une progression vers plus de mixité dans les quartiers, et facilitent l'atteinte des obligations légales en matière de relogement.

Ce bilan favorable repose sur la mobilisation de tous et je sais pouvoir compter sur notre engagement collectif pour les mois et les années à venir.



SOMMAIRE

1 METTRE À L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS	9
1.1 L'hébergement d'urgence et d'insertion.....	11
Focus : L'opération ciblée sur l'accompagnement vers le logement des familles hébergées à l'hôtel.....	12
Focus : L'enquête sur le public hivernal.....	13
1.2 La mise à l'abri des migrants et l'hébergement des demandeurs d'asile et des réfugiés.....	15
1.3 Le tiers-secteur.....	15
1.4 L'accès aux droits.....	19
1.5 La coordination des acteurs.....	20
Focus : Renforcer l'accompagnement social des femmes victimes de violences.....	21
Focus : La coopérative d'acteurs de la prise en charge des personnes en errance sur le site de La Défense.....	22
1.6 Le développement de l'offre dans le cadre du logement d'abord.....	23
2 PROTÉGER LES OCCUPANTS, AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HABITAT ET FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	25
2.1 La prévention des expulsions.....	27
2.2 La commission départementale de conciliation.....	33
2.3 Les actions de la délégation locale de l'ANAH.....	36
Focus : Les différentes aides "Habiter Mieux".....	40
Focus : "Opération Habitat Qualité 2019-2024" Le programme d'intérêt général rénovation énergétique de l'EPT Grand Paris Seine Ouest.....	40
2.4 La lutte contre l'habitat indigne.....	41
3 PRODUIRE ET ATTRIBUER DES LOGEMENTS TOUT EN VEILLANT À GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE	47
3.1 Les politiques intercommunales d'attribution de logements sociaux.....	49
Focus : Les référentiels résidences.....	50
3.2 Le logement des ménages prioritaires.....	52
Focus : Les ménages reconnus DALO.....	53
Focus : Le profil des requérants DAHO.....	55
3.3 Le respect de l'article 55 de la loi SRU.....	58
Focus : L'entrée des logements IML à l'inventaire.....	59
Focus : L'exercice du droit de préemption urbain dans les Hauts-de-Seine en communes carencées.....	61
3.4 L'offre nouvelle de logement social et intermédiaire.....	62
Focus : L'harmonisation des modalités de financement en petite couronne.....	64
3.5 L'évolution et la gestion du parc locatif social.....	65
Focus : Une démarche intercommunale de reconstitution de l'offre de logements sociaux NPNRU sur l'EPT Paris Ouest La Défense.....	70
4 ANNEXES	73

CHIFFRES CLÉS DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT EN 2019

VEILLE SOCIALE ET HÉBERGEMENT

1 573 690 nuitées réalisées dont 92% à l'hôtel.
26,10 M€ alloués aux nuitées hôtelières en 2019
720 places en centre d'hébergement d'urgence
1 042 places d'hébergement de stabilisation et d'insertion

INTERVENTION SUR L'HABITAT PRIVÉ

5,7 M€ mobilisés pour améliorer l'habitat privé
1349 logements accompagnés dans leur rénovation
7 opérations programmées de l'amélioration de l'habitat suivies
120 arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris
68 signalements saturnisme reçus
199 k€ mobilisés pour lutter contre l'habitat indigne

PRÉVENTION DES EXCLUSION

5 740 assignations
3 181 commandements de quitter les lieux
3 016 réquisitions de la force publique
1 663 concours de la force publique
592 expulsions réalisées
Signalements et saisines adressés à la CCAPEX :
2715 commandements de payer transmis par les huissiers
4 043 saisines bailleurs personnes morales
3 672 diagnostics sociaux et financiers
73 dossiers « cas complexes » ont été enregistrés par la CCAPEX
Saisines adressées à la CDC :
41 séances
444 saisines enregistrées
527 dossiers inscrits en séance dont **230** issus de 2018 et **297** issus de 2019
Taux global de conciliation : **31 %**, 25 % de conciliations en séance et 12 % d'accords anticipés

RÉNOVATION URBAINE

10 communes engagées dans le PNRU, pour **11** conventions signées sur **14** quartiers.
358 M€ engagés, **93 %** de paiement des subventions engagées
90,5 % d'avancement du programme
6 communes ayant signé un protocole ou une convention NPNRU ; **4** projets d'intérêt national et **3** projets d'intérêt régional ; **4 projets** validés par l'ANRU en 2019, en cours de conventionnement

RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL

206 898 logements sociaux à l'inventaire au 1er janvier 2019, soit **28,38 %** des résidences principales.
21 communes déficitaires SRU, dont **7** carencées. Une commune est sortie du dispositif SRU au 1er janvier 2020.
Objectif triennal de production de **8 218** logements pour les 21 communes déficitaires.

PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

3 453 logements agréés, dont **37,6 %** de PLAI
2 220 logements agréés dans les communes SRU
20 M€ d'aides à la pierre consacrés au développement de l'offre nouvelle
2740 logements conventionnés dont **1297** PLAI
400 logements autorisés à la vente
483 logements autorisés à la démolition

ACCÈS AU LOGEMENT

107 232 demandeurs d'un logement dans le 92
58% des demandeurs sous le plafond PLAI
10 143 attributions de logements locatifs sociaux
2 219 attributions en faveur des ménages DALO
695 attributions en faveur des ménages PDALPD

1 METTRE À L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS

1.1 L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION

1.1.1 La plate-forme téléphonique du 115 et les nuitées hôtelières

La plate-forme téléphonique du 115 a comptabilisé :

- 1 161 507 appels en 2019, soit une augmentation de 100 % par rapport à 2018 ;
- 118 072 appels décrochés par les écoutants, soit 10 % des appels.

Une part importante des hébergements hôteliers est renouvelée par mail et vient s'ajouter aux appels. En 2019, le 115 a traité 106 104 demandes de mise à l'abri.

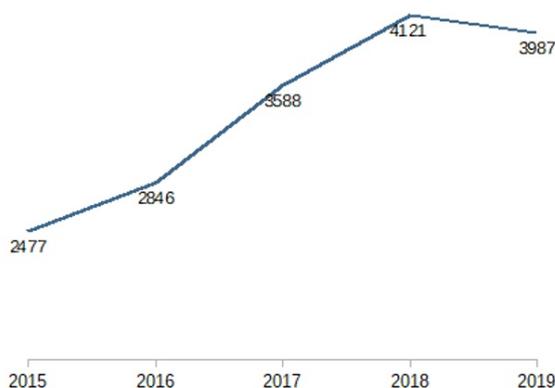
En 2019, 1 573 690 nuitées réalisées (dont 92 % en hôtel), soit une diminution de 6 % des nuitées réalisées par rapport à 2018 notamment en raison d'une relative maîtrise des nuitées hôtelières et de l'ouverture de capacités hivernales importantes fin 2018.

13 857 demandes de mise à l'abri n'ont pu être satisfaites (demandes non pourvues).

Les nuitées hôtelières

La fonction de mise à l'abri de première urgence à l'hôtel s'attache à répondre aux situations de vulnérabilité et de danger de rue (familles, femmes enceintes) pour lesquelles aucune autre solution n'a pu être trouvée. Le recours aux nuitées hôtelières s'est imposé ces dernières années comme la solution d'urgence majeure, les structures d'hébergement pérennes ne pouvant répondre à la hausse croissante de la demande de mise à l'abri.

Le nombre moyen de nuitées par jour a augmenté de 61 % depuis 2015 dans les Hauts-de-Seine.



Graphique 1 : Nombre moyen de nuitées hôtelières par jour (source : SIAO 92)

Le budget alloué au paiement des nuitées hôtelières en 2019 s'est élevé à 26 107 374 € soit une augmentation de 136 % depuis 2015.

Depuis 2015, afin de maîtriser l'augmentation continue de l'hébergement hôtelier et d'améliorer l'accompagnement des ménages, l'État a défini un plan triennal de réduction du recours aux nuitées hôtelières (échéance à fin 2017). Il s'organisait notamment autour de trois grands objectifs :

- développer des alternatives à l'hébergement à l'hôtel ;
- réduire l'augmentation tendancielle du recours à l'hébergement à l'hôtel ;
- améliorer la situation des personnes hébergées à l'hôtel.

Malgré des efforts de régulation des nuitées et de relocalisation de ces dernières dans les Hauts-de-Seine, opérés par le 115 des Hauts-de-Seine, l'inflexion du recours aux nuitées hôtelières s'est traduite en 2019 par la réalisation de 1 447 269 nuitées, soit :

- une tendance à la hausse du nombre de nuitées avec 54 064 nuitées réalisées au-delà de l'objectif annuel fixé ;
- une moyenne journalière de 3 987 nuitées hôtelières ;
- une diminution de - 4.3 % par rapport à 2018 (pour rappel, les nuitées en 2018 s'inscrivaient dans une hausse de +16 % par rapport à l'année précédente) ;

La réduction du recours aux nuitées hôtelières a impliqué, en contrepartie, la programmation, à partir de 2015, dans les Hauts-de-Seine :

- de l'autorisation de 412 places en centres d'hébergement d'urgence alternatifs à l'hôtel dont 399 étaient ouvertes fin 2019 ;
- la captation de 1 030 logements Solibail au 31 décembre 2019 pour favoriser la sortie de ménages du dispositif hôtelier, les stabiliser et les inscrire dans un parcours d'accès au logement notamment social.

L'installation des places en centres d'hébergement d'urgence alternatifs à l'hôtel doit se poursuivre en 2020.

Pour répondre aux objectifs du plan hôtel, l'Équipe Mobile Hôtel (EMH), rattachée au 115, a également été mise en place en 2015. Celle-ci a pour mission principale de faciliter la sortie des ménages du dispositif hôtelier en réalisant un diagnostic social et en faisant immédiatement le lien avec un travailleur social (SST, CCAS, etc.). L'objectif est de favoriser la réalisation d'une évaluation sociale et la mise en place d'un

accompagnement au long cours, de manière à inscrire les ménages dans un parcours d'insertion.

Une attention particulière a ainsi été portée à l'identification des ménages hébergés depuis plusieurs années à l'hôtel (depuis plus de deux ans au moins), afin de déterminer s'ils étaient connus du SIAO et à défaut d'activer, par l'intermédiaire de l'EMH, la mise en relation avec les services sociaux de droit commun.

L'OPÉRATION CIBLÉE SUR L'ACCOMPAGNEMENT VERS LE LOGEMENT DES FAMILLES HÉBERGÉES À L'HÔTEL

Dans le cadre de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté, une opération ciblée sur l'accompagnement vers le logement des familles hébergées à l'hôtel a été mise en œuvre en 2019. Cette opération est à destination des ménages hébergés à l'hôtel en Île-de-France, en dehors du public orienté par le Samu Social de Paris (SSP) et hébergé sur le territoire parisien.

4 millions d'€ ont été délégués à la DRIHL en 2019 pour le financement de cette opération ciblée, en préparation de leur éventuelle pérennisation en 2020 et de manière à anticiper la réforme de la relocalisation de l'accompagnement social à l'hôtel menée en parallèle. Les actions sont conduites pour une durée d'un an à partir du début de l'opération, soit à la rentrée 2019.

L'opération ciblée prévoit les actions suivantes auprès de l'ensemble des ménages hébergés à l'hôtel dans le département :

- la réalisation, par les SIAO et de manière subsidiaire aux services sociaux de droit commun, des évaluations sociales des ménages identifiés dans le SI-SIAO comme non suivis à l'été 2019 ;
- des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL), en subsidiarité également, pour les ménages suivis avec un besoin d'accompagnement vers le logement identifié à l'été 2019 ;
- des mesures visant l'accès au logement pour les ménages hébergés à l'hôtel disposant d'une évaluation sociale active et ayant une préconisation logement.

La préparation et le suivi de la mise en œuvre de l'opération ciblée dans le département a fait l'objet de réunions au niveau régional et départemental. Le GIP HIS est l'opérateur chargé de la compilation des données statistiques sur l'avancée du traitement des situations à partir des extractions du SI-SIAO.

1.1.2 La veille sociale et la mise à l'abri

La veille sociale s'entend comme le premier accueil des personnes à la rue. Elle s'articule autour des interventions :

- du Samu Social géré par la Croix-Rouge-Française, qui coordonne – via des équipes mobiles salariées et bénévoles – l'organisation des maraudes à destination du public à la rue le plus marginalisé. Elle intervient sur l'ensemble du département ;
- de 12 accueils de jour, qui proposent en journée une réponse aux besoins primaires des sans-abri (repas, douche, lessive, bagagerie...).

Le 115, qui est une composante du Pôle Urgence du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO), constitue la plateforme téléphonique qui reçoit les demandes d'hébergement en urgence des personnes sans-abri et organise leur mise à l'abri au sein des centres d'hébergement d'urgence et du dispositif hôtelier.

Les places d'hébergement d'urgence se comptabilisent, en 2019, de la manière suivante :

- 720 places en centres d'hébergement d'urgence, dédiées tant aux familles avec enfants qu'aux personnes isolées et couples (le centre d'hébergement et d'assistance aux personnes sans abri (CHAPSA) du centre d'accueil et de soins hospitaliers (CASH) de Nanterre représente à lui seul 257 places de mise à l'abri pour personnes isolées) ;
- en moyenne, sur l'année 2019, 3 987 nuitées hôtelières par jour, essentiellement à destination des familles.

1.1.3 Le dispositif hivernal 2018-2019

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale du 21 janvier 2013, le plan hiver prévoit, sur la période du 1er novembre au 31 mars :

- une gestion de l'hébergement d'urgence qui ne dépend pas uniquement du « thermomètre » ;
- d'éviter toute remise à la rue « sèche » à la sortie de la période hivernale, en favorisant l'évaluation sociale, permettant d'inscrire les personnes dans un parcours d'insertion, et l'orientation vers un dispositif d'insertion ou vers le logement du public accueilli pendant la période hivernale, en particulier dans les structures temporaires.

Le dispositif repose sur les principes suivants :

- anticipation et prévention des risques sanitaires ;

- renforcement de la capacité d'hébergement d'urgence pour faire face aux conditions climatiques et aux tensions locales : 333 places d'hébergement d'urgence supplémentaires en centres d'hébergement ont ainsi été mobilisées (contre 219 places l'hiver précédent, soit 114 places de veille saisonnière supplémentaires) ;
- protection et accompagnement par la prise en charge et la mise à l'abri des familles et des personnes isolées sans abri, attention renforcée et repérage des personnes sans domicile qui ne sont pas habituellement en demande d'hébergement ;
- personnalisation de la prise en charge en s'assurant que chaque situation individuelle fait l'objet d'une évaluation sociale ;
- renforcement de la fluidité, au sein des structures d'hébergement pérennes, des sorties vers le logement.

Le SIAO joue un rôle pivot dans l'application de ces mesures puisqu'il garantit les sorties de l'urgence, en assurant la fluidité des dispositifs, et évite toute remise à la rue sèche à la fin de l'hiver par la fermeture progressive des centres hivernaux.

L'ENQUÊTE SUR LE PUBLIC HIVERNAL

Organisée pour la septième année consécutive par la DRIHL et la Fédération des Acteurs de la Solidarité Île-de-France, l'enquête "une nuit donnée" s'est déroulée dans la nuit du 14 au 15 février 2019 auprès des personnes hébergées.

L'objectif est de mieux connaître le profil des personnes qui font appel au dispositif hivernal, notamment celles qui ne font appel au dispositif d'hébergement qu'en hiver, en Île-de-France. Au total, 2944 personnes correspondant à 1900 ménages ont répondu à l'enquête, soit 977 personnes de plus qu'en février 2018, augmentation en lien avec une plus forte mobilisation de l'État et du secteur associatif.

Les constats suivants ressortent de cette enquête au niveau régional :

- Une augmentation du nombre de places dédiées aux familles : la part des personnes appartenant à une famille avec enfants constituant 46,9% des personnes accueillies (+ 18,7% par rapport à 2018). Dans le département des Hauts-de-Seine, elle dépasse les 60%. Le nombre croissant des structures dédiées aux familles pourrait être une explication de cette augmentation.
- Les personnes isolées représentent 43,8% des personnes enquêtées, en très forte baisse par rapport à 2018 (diminution de 20,6%).

- Les enfants de moins de 18 ans représentent 24,8% des enquêtés, en forte augmentation depuis 2018.
- Une part importante du public adulte accueilli est étranger non ressortissant de l'Union Européenne (78,4%), en forte progression depuis 2015 (53,4%), 2016 (64,7%), 2017 (73,5%) et 2018 (75,7%)
- 71,9% des ménages indiquent être suivis par un travailleur social (74,3% en 2017 et 71,6% en 2018).
- La part des ménages ne bénéficiant d'aucune couverture maladie est en baisse depuis 2017 (12,4% en 2017, 11% en 2018 et 8,6% en 2019).

1.1.4 L'hébergement de stabilisation et d'insertion

Fin 2019, sur le département, 1 042 places (31 structures) sont dédiées à des missions de stabilisation et d'insertion.

L'hébergement de stabilisation, ouvert 24h/24, propose :

- un temps de stabilisation aux personnes accueillies ;
- un accompagnement social dans la durée, s'inscrivant à la frontière entre l'hébergement d'urgence à la nuitée et l'hébergement d'insertion, favorisant l'émergence d'un véritable projet d'insertion sociale.

Les centres d'hébergement d'insertion permettent de mettre en place un travail d'accompagnement social global de plus long terme et de préparer un accès à un logement durable.

Cette offre d'hébergement étant répartie de façon hétérogène sur le département, avec notamment une concentration importante des places sur la commune de Nanterre, la fermeture progressive de 180 places implantées au CASH de Nanterre a été engagée en 2016 pour être redéployées dans des communes disposant d'une plus faible densité de places d'hébergement et principalement dans le sud et le centre du département. Le redéploiement de ces 180 places s'est échelonné jusqu'à début 2019. Toutes les places ont été redéployées dont 84 % dans le centre et le sud du département, en majorité sur le territoire de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris (130 places).

Ce redéploiement a également été l'occasion d'augmenter les capacités des centres gérés par des associations (allant désormais jusqu'à 75 places) dans une perspective de rationalisation des moyens.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins de certains publics spécialisés, le département dispose de 5 CHRS avec des approches spécifiques :

- 2 CHRS pour la mise à l'abri et l'insertion des femmes victimes de violences (88 places dont 56 places d'insertion et 32 places d'urgence) ;
- 2 CHRS destinés aux personnes fragilisées par la prostitution (45 places) ;
- 1 structure spécialisée pour les sortants de prison et personnes placées sous-main de justice (29 places).

Par ailleurs, 2 structures d'adaptation à la vie active inscrivent spécifiquement leur accompagnement dans le parcours vers l'emploi (77 places au niveau départemental).

La régulation de ces places est assurée par le pôle insertion du SIAO qui comptabilise au 31 décembre 2019 :

- 8 401 demandes reçues pour 5 040 ménages soit 9 921 personnes au 31 décembre 2019 ;
- 2 600 ménages en attente d'hébergement avec une évaluation active (renouvelée tous les 4 mois).

Au cours de l'année, le SIAO a proposé une place en centre d'hébergement de stabilisation ou d'insertion à 504 ménages donnant lieu à l'admission de 184 ménages.

1.2 LA MISE À L'ABRI DES MIGRANTS ET L'HÉBERGEMENT DES DEMANDEURS D'ASILE ET DES RÉFUGIÉS

Dans le cadre du plan migrants et d'un travail concerté avec les maires pour répondre à la tradition républicaine d'asile du pays, 1920 places d'hébergement pour demandeurs d'asile (1 468 places d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA) et 452 places de CADA), réparties sur 14 centres, étaient ouvertes dans le 92 fin 2019.

Ce dispositif fait l'objet d'une coordination départementale, réunissant l'ensemble des services de l'État concernés, dont la DRIHL (DDCS, CPAM, ARS, DIRECCTE, Préfecture, OFII), et les responsables des centres d'hébergement. Ce comité de pilotage régulier est l'occasion d'échanger sur les difficultés d'articulation entre les acteurs et de les lever.

Les services de l'État dans les Hauts-de-Seine se sont également mobilisés à sept reprises en 2019 lors d'évacuations de campements parisiens, dans un souci de solidarité territoriale, nécessitant l'utilisation de plusieurs gymnases pour l'accueil de migrants dans neuf communes du département, avec la collaboration des élus locaux : Antony, Bagneux, Châtenay-Malabry, Clichy, Courbevoie, Malakoff, Montrouge, Puteaux, Saint-Cloud.

Au 1er janvier 2019, 3 centres provisoires d'hébergement (CPH), destinés à héberger des bénéficiaires de la protection internationale (réfugiés ou bénéficiaires de la protection subsidiaire), ont été autorisés, pour un total de 410 places. Au 31 décembre 2019, 359 places étaient installées (le déploiement des places restantes se poursuivra en 2020).

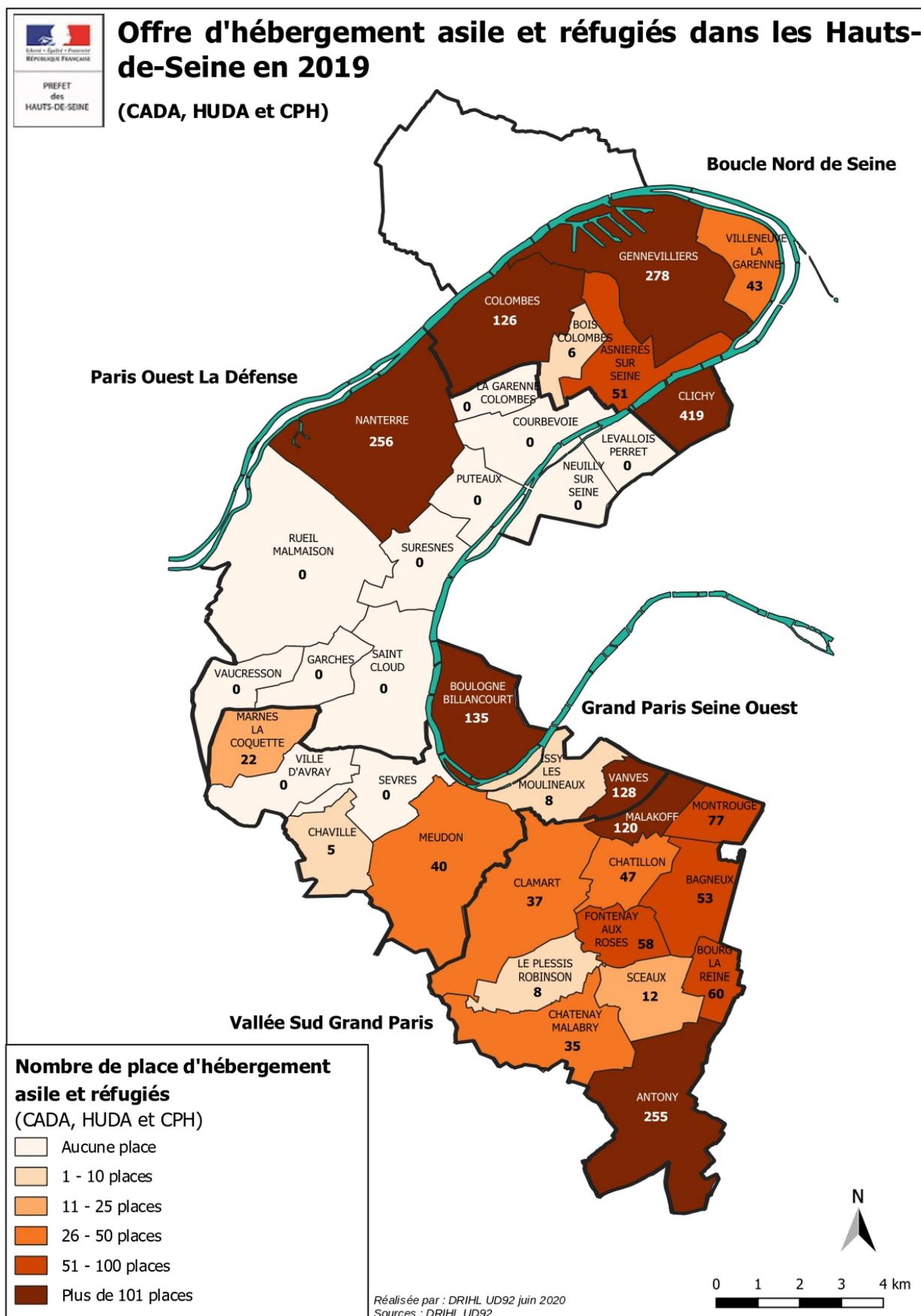
Les CPH permettent aux bénéficiaires d'une protection internationale (personnes isolées et familles les plus vulnérables) de bénéficier d'un hébergement temporaire avec un accompagnement global renforcé (accès aux droits, à la santé, à la langue française, à la formation et à l'emploi, au logement, etc.), dans le but de favoriser leur insertion et leur intégration.

La politique d'insertion et d'intégration des réfugiés nécessite la coordination des services de l'État, des institutions et des acteurs associatifs en charge de l'accès aux droits, à la langue française, à la formation et à l'emploi, à l'hébergement et au logement, à la santé. Aussi, des réunions de coordination sont organisées régulièrement au niveau régional ainsi qu'au niveau départemental.

1.3 LE TIERS-SECTEUR

Le « tiers secteur » est un secteur intermédiaire entre l'hébergement et le logement de droit commun. Il est défini comme un champ spécifique qui a vocation à accompagner, par un processus d'insertion par le logement, des ménages qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à un logement autonome, sans avoir cependant besoin d'un accompagnement global renforcé comme celui proposé par les structures d'hébergement.

Le dispositif départemental du logement adapté « tiers secteur » est de 8 514 places réparties entre 16 pensions de famille et 98 résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs (FJT) ou foyers de travailleurs migrants (FTM) (voir la carte 3 de la répartition des places par commune).



Carte 3 : Nombre de places d'hébergement asile et réfugiés par commune (source : DRIHL UD 92)

1.3.1 Les résidences sociales

Ces structures proposent des logements meublés autonomes en habitat collectif à des personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant besoin d'un logement temporaire et étant en capacité d'occuper un logement autonome (besoin d'accompagnement social léger). La durée d'hébergement est d'un mois renouvelable, l'objectif étant que les durées de séjour ne dépassent pas deux ans.

Cinq résidences sociales ont ouvert leurs portes en 2019, soit 354 places supplémentaires, dont trois issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants, une résidence sociale classique et une résidence sociale – foyer de jeunes travailleurs. Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation a bénéficié de la déclaration des places du contingent préfectoral inscrites dans la convention APL dès le 1er tour de peuplement pour un public mixte, dont des familles monoparentales avec un enfant.

Un appel à projets de création de 430 places en FJT dans le département a été lancé en avril 2019. La commission de sélection de septembre 2019 a retenu 3 projets sur les 4 présentés, soit 350 places supplémentaires.

1.3.2 Les résidences accueil – pensions de famille

Les maisons relais ou pensions de famille permettent d'accueillir sans conditions de durée une population isolée, fortement désocialisée, ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire.

La résidence accueil est une pension de famille destinée à accueillir des personnes qui se trouvent en situation de handicap en raison de troubles psychiques, sans obligation d'une reconnaissance du handicap par la MDPH (Maison départementale des personnes handicapées). En plus de la présence d'un hôte ou couple d'hôtes, un accompagnement sanitaire et social doit être formalisé d'une part avec le secteur psychiatrique et d'autre part avec un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) ou un service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH).

411 places sont ouvertes au 31 décembre 2019 dans 13 pensions de famille et 3 résidences accueil.

L'objectif de création de places en pensions de famille a été revalorisé à la fois dans le cadre du plan de relance des pensions de famille et des résidences accueil 2017 – 2021 et dans le cadre du plan quinquennal du Logement d'abord (2018-2022). Le

parc à atteindre est de 4 930 places pour la région Île-de-France (2/3 en pensions de familles et 1/3 en résidences accueil). Au 31 décembre 2019, 3 450 places sont ouvertes.

Pour le département, 102 places supplémentaires (4 structures) sont en projets et ont été validées pour l'octroi d'un budget de fonctionnement dans le cadre du comité de validation régional des pensions de famille

1.3.3 Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Les FTM ont majoritairement été construits dans les années 60 et 70 pour répondre aux besoins d'hébergement temporaire de travailleurs isolés. Au fil du temps, ces structures sont devenues le domicile durable des résidents. Aujourd'hui, il est indispensable de leur offrir de meilleures conditions de vie. Initié en mai 1997, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) traduit la volonté des pouvoirs publics d'engager un processus national de transformation des FTM en résidences sociales. Il s'agit de mettre aux normes le patrimoine et de proposer une offre de logements autonomes équipés de coins cuisines, douches et sanitaires individuels.

Les foyers inscrits au PTFTM doivent être traités en priorité car il s'agit des opérations les plus lourdes, mais l'objectif est de généraliser les opérations de transformation de l'ensemble des foyers en résidences sociales. Les principaux enjeux de transformation des foyers en résidences sociales sont :

- la reconstitution de l'offre au « 1 pour 1 » en termes de capacité d'accueil,
- le relogement en résidence sociale des anciens résidents du FTM qui le souhaite,
- l'ouverture des résidences sociales issues du traitement du FTM à de nouveaux publics.

Dans les Hauts-de-Seine, les FTM se situent en majorité sur quatre communes : Nanterre, Gennevilliers, Boulogne-Billancourt et Colombes. Les FTM ou résidences sociales issues de la transformation de FTM représentent une capacité d'accueil de près de 5 200 chambres ou logements (69 % dans des FTM et 31 % dans des résidences sociales issues de transformation de FTM).

En 2019 et en 2020, de nouvelles résidences sociales issues de la transformation d'anciens FTM seront mises en service :

- à Levallois-Perret, la RS « Jules Verne » pour 95 logements

- à Gennevilliers, la RS « Avenue Gabriel Péri » pour 50 logements
- à Issy-les-Moulineaux, la RS « Jeanne d'Arc » pour 141 logements
- à Nanterre, la RS « Primevères » pour 217 logements
- à Clichy, deux RS issues de la transformation du foyer « Victor Hugo » pour 66 et 137 logements
- à Colombes, deux RS issues de la transformation du foyer « Colbert » pour 180 et 72 logements.

D'autres opérations de traitement majeures sont par ailleurs à l'étude, notamment celle du foyer des Sorbiers à Nanterre, dont une partie de l'offre sera reconstituée sur les communes de Rueil-Malmaison et de Suresnes.

Les foyers de la commune de Boulogne-Billancourt (Nationale, Stalingrad et Dôme) font également l'objet de discussions en vue de leur traitement futur.

1.3.4 L'intermédiation locative : le SOLIBAIL

En 2009, le Ministère du Logement et de la Ville a mis en place le dispositif « Solibail » dans le but de faciliter l'accès au logement des ménages hébergés dans des hôtels ou des centres d'hébergement. Il s'agit d'un dispositif d'intermédiation locative permettant au propriétaire de louer son bien immobilier à une association conventionnée par la Préfecture d'Île-de-France pendant au moins trois ans. L'association locataire y loge des ménages qui s'inscrivent et sont accompagnés dans un parcours d'accès à un logement autonome.

Dans le département des Hauts-de-Seine, 9 associations sont conventionnées (Aurore, FREHA, COALLIA, Groupe SOS, Insertoit, SOLIHA AIS, Cités Caritas, Habitat et Humanisme, EMMAUS) et perçoivent, à ce titre, une subvention de l'État.

L'association est locataire et assure l'entretien et le paiement des loyers et des charges. Le propriétaire bénéficie de déductions fiscales. Pour bénéficier d'une convention Solibail, le propriétaire signe une « convention intermédiaire » avec l'association, d'une durée plus longue (6 ans).

Les ménages ont le statut de sous-locataires et le temps de présence sur le dispositif est d'un maximum de 18 mois. La participation des familles correspond à 25 % de leurs ressources. L'accompagnement social lié au logement est obligatoire.

Au 31 décembre 2019, on recense 1 030 logements captés dans les Hauts-de-Seine.

Dans le cadre du nouvel appel à projets Solibail

(captation et gestion) 2019/2022, l'objectif total de captation pour les Hauts-de-Seine est fixé à 1 547 logements, soit 517 logements supplémentaires restant à capter.

1.4 L'ACCÈS AUX DROITS

La domiciliation est le premier pas vers l'accès aux droits. La procédure de domiciliation permet aux personnes sans domicile stable, en habitat mobile ou précaire, de disposer d'une adresse administrative où recevoir leur courrier, faire valoir leurs droits civils, civiques et bénéficier de prestations sociales.

La domiciliation est assurée soit par les centres communaux d'action sociale ou les centres intercommunaux d'action sociale – habilités de plein droit à procéder à des élections de domicile – et à ce titre non soumis à la procédure d'agrément, soit par des organismes agréés par le Préfet de département.

Depuis la loi relative à la réforme de l'asile du 29 juillet 2015, la domiciliation n'est plus une condition préalable obligatoire à la demande d'asile et l'activité de domiciliation au titre de cette dernière est désormais réalisée par un opérateur conventionné avec l'OFII dans le cadre de la structure du premier accueil des demandeurs d'asile (SPADA).

Par ailleurs, la loi du 10 septembre 2018 pour une immigration maîtrisée, un droit d'asile effectif et une intégration réussie a introduit une nouvelle prestation dans le nouveau marché SPADA – depuis le 1er janvier 2019 – visant à garantir un accompagnement administratif et social individualisé aux bénéficiaires de la protection internationale non pris en charge par un dispositif dédié pour l'ouverture des droits correspondant à leur situation. La durée de cet accompagnement s'élève à 6 mois à compter de la notification de la décision positive de l'OFPRA ou de la CNDA.

Dans le département des Hauts-de-Seine, la structure du premier accueil des demandeurs d'asile est gérée par l'association COALLIA.

12 organismes domiciliaires (16 structures) sont agréés pour effectuer la domiciliation. Dans le cadre d'une coordination régionale, le recensement des données de l'activité de domiciliation est organisé à l'échelle régionale. Ainsi les données recensées au cours de l'année 2019 concernent l'activité réalisée en 2018. Au 31 décembre 2018, 9 594 personnes ont été domiciliées dont 5641 par les organismes domiciliaires et 3953 par les CCAS soit une diminution de 6 % par rapport à 2017.

Conformément au plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013 et de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR), des schémas départementaux de la domiciliation sont élaborés. Le schéma départemental des Hauts-de-Seine a été approuvé en Comité responsable du PDALPD le 19 octobre 2016 et publié le 30 décembre 2016 par arrêté préfectoral.

Sur la base d'une large concertation, avec les villes du département et leurs CCAS, le secteur associatif et les institutions, et d'un état des lieux sur l'offre de domiciliation dans les Hauts-de-Seine, 18 fiches actions ont été retenues pour décliner les 3 orientations stratégiques du schéma :

- Améliorer l'adéquation entre l'offre et le besoin de services et sa bonne répartition territoriale ;
- Harmoniser les pratiques des organismes domiciliataires pour améliorer la qualité du service de domiciliation ;
- Promouvoir le dispositif de domiciliation pour en favoriser un meilleur fonctionnement, notamment en renforçant le rôle de pilotage de l'État.

Le schéma de la domiciliation est disponible sur le site Internet de la Préfecture : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-logement-territoire-et-energie/Schema-departemental-de-la-domiciliation-des-personnes-sans-domicile-stable>

1.5 LA COORDINATION DES ACTEURS

1.5.1 La coordination des maraudes

La coordination de la veille sociale est assurée dans les Hauts-de-Seine tant au niveau des accueils de jour que des équipes de maraudes.

La coordination du SAMU Social et des équipes de maraudes bénévoles est assurée par la Croix Rouge Française dans le département. Celui-ci est divisé en trois zones d'intervention (Nord, Centre et Sud) afin de garantir une bonne couverture du territoire départemental.

Les interventions des équipes de maraudes salariées et bénévoles se définissent en trois actions principales :

- la réponse et le traitement des signalements (majoritairement adressés par le 115),
- les missions de veille sociale,
- les maraudes exploratoires.

À titre d'exemple, les maraudes ont traité 2 964

interventions entre le 1er novembre 2018 et le 31 mars 2019.

Une organisation particulière de l'intervention des maraudes est prévue en cas de déclenchement du plan grand froid et du plan canicule. Elle prévoit la mobilisation renforcée des maraudes 7j/7, sur l'ensemble des trois secteurs du département.

Toute l'année, 22 équipes mobiles de maraudes font partie de la coordination départementale :

- 3 équipes mobiles départementales salariées de la Croix Rouge Française (2 équipes de nuit + 1 de jour)
- 3 équipes mobiles Ordre de Malte dont 1 équipe médicalisée
- 5 équipes mobiles de la Protection Civile
- 3 équipes mobiles de la Croix Rouge Française
- 2 équipes mobiles des Restos du cœur
- 1 équipe mobile du CAARUD SIDA Paroles (Centre d'accueil et d'accompagnement à la réduction de risques pour usagers de drogues)
- 3 équipes mobiles pédestres du Secours Catholique
- 1 équipe mobile pédestre de la Maison de l'Amitié (dans le cadre de la coopérative d'acteurs de la Défense)
- 1 équipe mobile pédestre de l'ASD (dans le cadre de la coopérative d'acteurs de la Défense)

L'équipe du CAARUD a rejoint les réunions de coordination bénévoles en 2019 afin de faire connaître son action, mais également être à l'écoute de situations relevant de ses différents champs d'actions.

L'équipe de rue du CASH de Nanterre a également intégré la coordination des maraudes.

Les Restos du Cœur ont pour projet la création d'une seconde maraude dans le nord du département.

Des réunions de coordination bénévoles sont organisées par la Croix-Rouge française une fois par mois. L'objectif est la coordination des actions, le partage d'expérience sur les difficultés rencontrées par les équipes bénévoles et la mise en œuvre de protocoles de prise en charge sur des situations communes.

Enfin, les réunions de coordination ont permis de déterminer les modalités et la fréquence de remontée des informations sur l'activité des maraudes (relevé quantitatif et qualitatif quotidien de l'activité des maraudes transmis à la DRIHL en période hivernale).

1.5.2 Les dispositifs dédiés aux femmes victimes de violences et personnes victimes de prostitution

Une convention – signée en mars 2012 entre la DRIHL, le SIAO et les associations spécialisées – a permis d'organiser une filière d'accès direct aux places d'hébergement de ces publics, en articulation avec le SIAO, bien avant la publication de la circulaire d'avril 2013 qui a confirmé ce circuit spécifique.

La mise en œuvre opérationnelle de cette convention s'est poursuivie avec notamment la signature, le 12 décembre 2014, d'un protocole spécifique pour faciliter les mises en sécurité d'urgence des femmes victimes de violence et personnes victimes de prostitution. Ce protocole décline, de façon opérationnelle, les modalités d'organisation et les échanges d'informations indispensables entre opérateurs afin de garantir un hébergement d'urgence aux personnes victimes de ces situations. Ce protocole permet, notamment, à ces ménages d'accéder à une mise en sécurité à l'hôtel via le 115.

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES

Le renforcement des possibilités de mise en sécurité

Afin d'élargir la possibilité d'hébergement d'urgence par le 115 à un nombre de victimes de violences plus important, un avenant à ce protocole a été signé avec l'association AFED en 2019.

La mise en place d'une expérimentation

Il a été mis en évidence que toutes les victimes de violences hébergées à l'hôtel par le 115, faute de places disponibles dans les centres d'hébergement spécialisés, ne disposaient pas d'un accompagnement, freinant ainsi leurs parcours de réinsertion et leurs possibilités d'accès à un hébergement plus pérenne ou à un logement. En réponse à ce constat, une expérimentation est initiée par la mise en place d'un accompagnement spécialisé de ces ménages hébergés à l'hôtel dans le département des Hauts-de-Seine par les associations l'Escale, l'AFED et SOS Femmes Alternative. Cette expérimentation fera l'objet d'une évaluation en fin d'année 2020 afin d'objectiver la nécessité de pérenniser ce dispositif.

La création de nouvelles places d'hébergement

21 nouvelles places ont pu être autorisées fin 2019, au sein des centres spécialisés dans l'accueil des victimes de violences conjugales, soit 5 places d'hébergement d'urgence et 16 places d'hébergement d'insertion. Ces créations de places s'inscrivent dans les objectifs du Grenelle contre les violences conjugales, lancé au niveau national en 2019.

1.5.3 L'articulation santé-précarité

Depuis fin 2013, le réseau périnatalité du département, le 115 et la CAF mettent en œuvre un protocole sous l'égide de la DRIHL afin de favoriser la mise à l'abri de femmes enceintes ou mères dans les premiers mois de l'enfant, dès lors qu'une particulière vulnérabilité est reconnue (problèmes graves de santé de la mère et/ou du nourrisson) et nécessite de stabiliser à minima l'hébergement de la famille. Cette mise en lien (mise à l'abri, accompagnement social et soins) vise à privilégier le maintien des soins en recentrant l'accompagnement social du ménage vers un projet d'hébergement pérenne.

En 2017, l'ARS Île-de-France, en collaboration avec la FNARS Île-de-France et la DRIHL, a publié un « Guide santé à destination des acteurs de la filière de l'hébergement » qui a été présenté aux acteurs de l'hébergement d'urgence et de l'insertion, le 19 mai 2017, dans le cadre d'une réunion partenariale réunissant le SIAO 92 (Urgence et Insertion), l'ARS, la DRIHL et la FNARS Île-de-France.

Dans le cadre du Comité Responsable du PDALPD, organisé le 30 novembre 2018, des perspectives copilotées DRIHL-ARS sont proposées afin de répondre aux besoins de santé des publics les plus précaires :

- Coopération des acteurs de terrain afin de favoriser l'accompagnement sanitaire, médico-social et social des situations pour lesquelles il y a une responsabilité partagée.
- Formalisation d'un cadre d'échange entre le secteur de l'hébergement et le secteur sanitaire concernant les problématiques des personnes en perte d'autonomie à la rue ou en structure, des femmes enceintes / sortantes de maternité ou les problématiques de santé (psy, addictions, maladies chroniques...).
- Mise en place / actualisation de protocoles et conventions partenariales en vue de préciser la manière d'organiser l'entrée et la sortie des structures d'hébergement vers les structures sanitaires et inversement.
- Accès aux droits / aux soins des personnes sans domicile stable.

Dans la poursuite des travaux initiés en 2017 et compte tenu des tensions rencontrées sur les dispositifs d'hébergement, la DRIHL a lancé une enquête afin de disposer d'une vision précise des situations de blocages (dont problématiques de santé). Les résultats de cette enquête (taux de participation 79%) ont permis de faire émerger les constats suivants :

- plus d'un ménage sur 4 est concerné par une problématique de santé somatique ou psychique

constituant un frein à son parcours d'insertion ;

- parmi ces ménages, 6 % relèvent, d'après les structures, d'une prise en charge sanitaire ou médico-sociale ;
- présence de personnes de plus de 65 ans qui pourraient intégrer un établissement d'hébergement pour personnes âgées médicalisé.

Ainsi, au cours de l'année 2019, la DRIHL a participé aux réflexions sur la mise en place d'une régulation à l'échelle régionale de l'orientation dans les dispositifs de soins résidentiels : appartements de coordination thérapeutique (ACT), lits haltes soins santé (LHSS) et lits d'accueil médicalisés (LAM). Cette plateforme régionale devra répondre à l'objectif d'amélioration de la fluidité des prises en charge et des parcours de vie et de santé des personnes en situation de précarité.

Enfin, en 2019 le département des Hauts-de-Seine a été retenu comme territoire de déploiement du programme « Un chez soi d'abord » au regard des besoins identifiés et du diagnostic local réalisé par les services de l'Agence régionale de santé Île-de-France et de la DRIHL. Ce dispositif a pour objet de permettre à des personnes durablement sans abri et présentant des troubles psychiques, parfois associés à des addictions, d'accéder à un logement en location ou en sous-location, afin de se stabiliser et de s'y maintenir (cf. partie 1.6.2).

LA COOPÉRATIVE D'ACTEURS DE LA PRISE EN CHARGE DES PERSONNES EN ERRANCE SUR LE SITE DE LA DÉFENSE

Cette coopérative d'acteurs est issue du travail partenarial mis en place par l'établissement public local Paris la Défense en lien notamment avec différents acteurs implantés sur le site de La Défense et les services de l'Etat, et fait l'objet de COPIL réguliers co-pilotés par la DRIHL et l'ARS.

Ce comité de pilotage associant largement les acteurs du territoire a permis de réunir des partenaires institutionnels, les villes de Nanterre, Courbevoie et Puteaux, les acteurs du quartier de La Défense, dont l'exploitant des parkings privés de La Défense pour le compte de Paris La Défense, la société SEPADEF, et en particulier certains acteurs sociaux.

Dans le cadre d'une convention spécifique avec l'ensemble des acteurs, dont la société de gestion des parkings du site de la Défense, la Croix Rouge notamment réalise des maraudes dans les différents parkings administrés par la société INDIGO. Ce partenariat a favorisé la mise en place de deux demies journées d'informations à destination des agents des parkings de la société INDIGO sur la gestion des relations avec les personnes en errance sur le site, en

abondant, de manière pluridisciplinaire (intervenant sociaux, médicaux et paramédicaux), les problématiques auxquels ces publics peuvent être confrontés.

Co-financée par la DRIHL et l'ARS, la coopérative d'acteur met en exergue la spécificité de ce public en errance avec de réelles difficultés d'approche, principalement des hommes isolés avec des problèmes sanitaires amplifiés par leurs conditions de vie (problèmes dermatologiques, pathologies pulmonaires, pathologies dentaires ainsi que des troubles psychiques et addictifs importants). Ainsi, au regard de l'importance des problématiques de « Santé-Précarité » rencontrées par les équipes de premier accueil (maraudes, accueil de jour...), la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire prévoyant également la participation d'un personnel paramédical semblait indispensable.

L'objectif de développement des équipes ou services mobiles de santé a été décliné en deux actions :

Les consultations avancées d'addictologie et de psychiatrie.

Afin de répondre aux besoins des personnes confrontées à des troubles psychiques et addictifs et aux équipes qui les accompagnent, des consultations avancées sont organisées au sein de l'accueil de jour la Maison de l'Amitié de la Défense :

- par le Centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie (CSAPA) AGATA de Gennevilliers
- par l'Équipe Mobile Psychiatrie Précarité (EMPP) du CASH de Nanterre. Même si la dimension psychologique de la prise en charge est déjà une prérogative des CSAPA, il est nécessaire d'associer l'EMPP au regard des besoins spécifiquement identifiés.

Ces consultations s'articulent dans le cadre de temps d'accompagnement individuel et collectif, de coordination et de synthèse et de formation/sensibilisation des équipes. Cette action favorise une fluidité dans l'accès aux soins des personnes accueillies à l'accueil de jour.

Une maraude supplémentaire sur le site de la Défense, coordonnée avec les associations ayant mis en place des maraudes sur le site et intégrant une approche spécifique sur la réduction des risques pour les usagers de drogues.

En 2019, le financement d'une équipe mobile pluridisciplinaire en renfort de nuit et de jour ainsi qu'un poste de coordonateur des maraudes a été pérennisé. Cette équipe a également vocation à intervenir sur l'ensemble du département.

Des maraudes conjointes ont été mises en place, notamment entre la Croix-Rouge Française et le CAARUD (Centre d'accueil et d'accompagnement à la réduction des risques des usagers de drogues). Le CAARUD, l'ASD (Association du Site de la Défense) et la MDA (Maison de l'Amitié) ont organisé leur coopération sous une autre forme, adaptée au travail de rue et aux besoins des personnes rencontrées.

Ces coopérations ont permis d'améliorer l'efficacité dans la prise en charge des personnes sur le territoire de La Défense. Enfin, l'Ordre de Malte médicalisé est intervenu sur signalements de ces acteurs et a été pleinement intégré à la démarche partenariale.

L'Agence Régionale de Santé Ile-de-France a organisé à Paris le 15 novembre 2019 une Journée d'étude sur la participation des habitants-usagers-citoyens au sein des coopératives d'acteurs (CA).

La coopérative d'acteurs de la Défense a participé à cette journée, présenté la coopérative aux autres participants et a pris part aux groupes de travail sur les retours d'expériences et de pratiques ainsi que de mise en perspectives conceptuelles.

L'objectif de cette journée était de faire émerger les différentes modalités de participation et de favoriser la réflexion collective et l'amélioration des pratiques sur la participation des habitants-citoyens-usagers.

1.6 LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DANS LE CADRE DU LOGEMENT D'ABORD

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans abris (2018-2022) vise à orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire.

Le plan s'articule autour de 5 priorités :

- produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées ;
- promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées ;
- mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement ;
- prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;

- mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du logement d'abord.

1.6.1 L'intermédiation locative et les pensions de famille

La mobilisation de 40 000 places supplémentaires dans le parc locatif privé, pour les personnes les plus précaires via les dispositifs d'intermédiation locative s'inscrit dans le plan quinquennal pour le logement d'abord.

En Île-de-France, un appel à projets 2019-2022 fixe un nouvel objectif régional de 2 400 logements à capter dont 480 dans les Hauts-de-Seine (+ 20 %)

Par ailleurs, le plan Logement d'abord repose également sur le développement de solutions de logement adaptés en réponse à des besoins spécifiques par la création de 10 000 places supplémentaires de pensions de familles pour les personnes isolées en situation d'exclusion.

L'objectif de création de places pour la région Île-de-France est de 4 930 places dont 2/3 en pensions de familles et 1/3 en résidence accueil. Au 31 décembre 2019, 3 450 places sont ouvertes.

1.6.2 Un chez soi d'abord

Le dispositif « Un chez-soi d'abord » vise à accompagner les personnes sans-abri souffrant de troubles psychiques qui ne bénéficient pas des dispositifs classiques de prise en charge.

Dans une logique de « Logement d'abord » prévue dans le cadre du Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abris 2018-2022, le dispositif « Un chez soi d'abord » a pour objet de permettre à des personnes durablement sans abri et présentant des troubles psychiques, parfois associés à des addictions, d'accéder à un logement en location ou en sous-location, afin de se stabiliser et de s'y maintenir.

Cette stabilisation dans un logement constitue la première étape devant permettre leur accès aux droits et à des soins efficaces, leur autonomie et leur intégration sociale, par l'intermédiaire d'un accompagnement soutenu et pluridisciplinaire au domicile, à la fois sanitaire et social.

Dans le cadre de l'étude de nouveaux sites à ouvrir, le département des Hauts-de-Seine a été retenu en 2019 comme territoire de déploiement du programme « Un chez soi d'abord » au regard des besoins identifiés et du diagnostic local réalisé par les services de l'Agence régionale de santé Île-de-France et de la DRIHL. Le

diagnostic a fait apparaître 4 éléments :

- la présence d'un projet territorial de santé mentale à l'échelle du département favorisant les parcours et les collaborations entre les acteurs locaux ;
- l'existence de multiples actions partenariales entre les acteurs de la veille sociale (équipes mobiles de maraudes, accueils de jour) et de l'accès aux soins ;
- des besoins d'accompagnement vers le logement identifiés par les deux équipes mobiles psychiatrie-précarité du département (EMPP) ;
- l'identification de la présence d'un certain nombre de ménages avec des difficultés de soins (notamment psychiques) en structures d'hébergement, constituant un frein à la fluidité des dispositifs et à la sortie notamment vers le logement.

Une rencontre réunissant l'ensemble des acteurs du secteur de l'accueil, de l'hébergement et du logement ainsi que ceux des champs médico-social, sanitaire et de la santé mentale s'est tenue au cours du dernier trimestre 2019 afin de présenter les enjeux ainsi que les périmètres infra-territoriaux identifiés pour mettre en place le programme « Un chez soi d'abord » dans le département des Hauts-de-Seine.

La mise en place de ce dispositif est conditionnée à la constitution d'un Groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) qui devra être composé d'au moins :

- un établissement de santé assurant des soins psychiatriques, disposant notamment d'une équipe mobile de psychiatrie à destination des personnes en situation de précarité ;
- une personne morale agréée au titre des activités d'ingénierie sociale, financière et technique, et, d'autre part, au titre des activités de location ;
- un centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie ou un établissement de santé assurant une prise en charge en addictologie.

Ainsi, cette rencontre a permis aux acteurs présents de pouvoir se positionner soit en porteur du dispositif dans le cadre du GCSMS soit en tant que partenaire du dispositif. Le déploiement se poursuivra en 2020 avec le dépôt des statuts du GCSMS et le lancement de l'appel à projets pour l'ouverture d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT) « Un chez soi d'abord ».

2 PROTÉGER LES OCCUPANTS, AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HABITAT ET FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

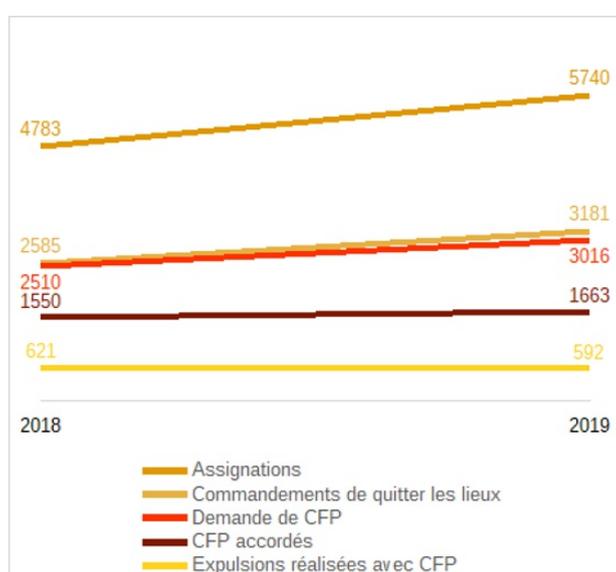
2.1 LA PREVENTION DES EXPULSIONS

2.1.1 Expulsions locatives: les tendances entre 2018 et 2019

L'exploitation des données est effectuée par le biais de l'application EXPLOC depuis 2018.

Entre 2018 et 2019 le nombre d'assignations délivrées et de réquisitions de la force publique a augmenté de 20 %.

Malgré cette tendance, le nombre d'expulsions réalisées semble avoir baissé de 5 % entre 2018 et 2019.



Graph 5 : Bilan des expulsions locatives 2018-2019
(sources : Préfecture et Sous-Préfecture des Hauts-de-Seine, chiffres 2019 issus uniquement de l'application 'EXPLOC)

2.1.2 La commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Créée en 2011, la CCAPEX vise à optimiser les dispositifs de prévention des expulsions en coordonnant l'action des partenaires concernés et en s'attachant à trouver une solution aux dossiers les plus complexes, pour lesquels l'action d'un seul partenaire n'est pas suffisante.

Afin de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires (la loi ALUR du 24 mars 2014, les décrets d'application, la circulaire du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives et la loi ELAN du 23 novembre 2018) les travaux menés ces dernières années se sont prolongés en 2019 avec :

1. La poursuite du travail partenarial avec la CAF, la Banque de France, le Conseil départemental et les bailleurs afin d'éviter l'expulsion locative des ménages de bonne foi, en veillant notamment :

- au maintien, rétablissement et/ou rappel des aides au logement (en application du décret du 6 juin 2016 relatif aux aides personnelles au logement),
- à la mise en place du FSL,
- à la conclusion de protocoles de cohésion sociale.

2. La poursuite de l'exploitation des signalements adressés à la CCAPEX

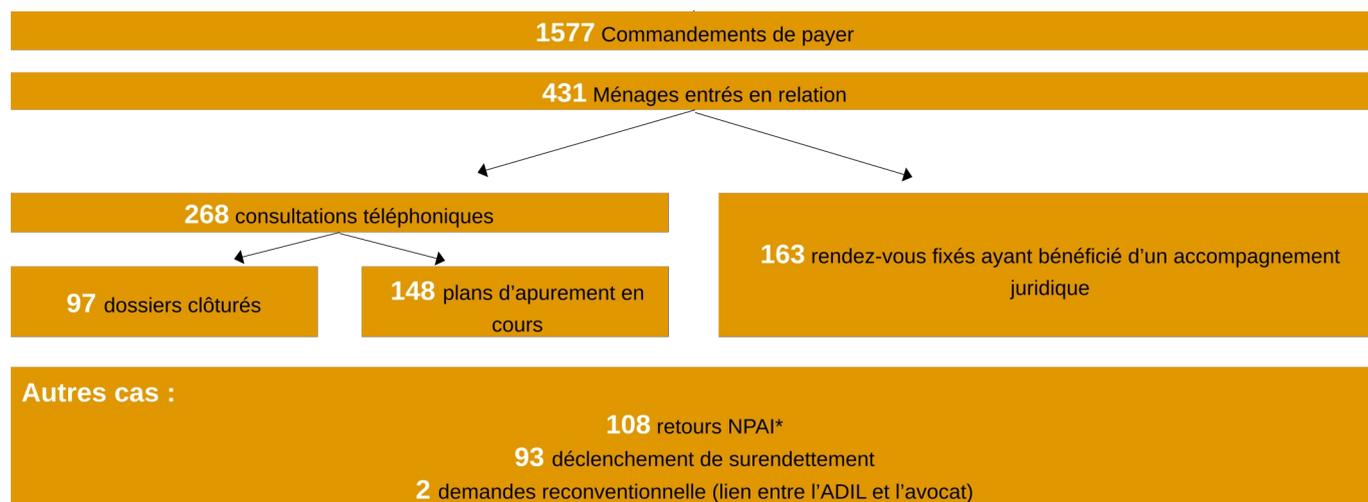
Outre le signalement des commandements de payer, la loi ALUR a rendu obligatoire, à compter du 01/01/2015, le signalement, par les bailleurs personnes morales, de l'impayé locatif à la CCAPEX, deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, pour les locataires non bénéficiaires des aides au logement.

	2018	2019	Evolution 2018/2019
Assignations	4 783	5 740	20,00 %
CQL ⁽¹⁾	2 585	3 181	23,00 %
RFP ⁽²⁾	2 510	3 016	20,00 %
CFP ⁽³⁾	1 550	1 663	7,00 %
Expulsions réalisées	621	592	-5,00 %

⁽¹⁾ CQL : commandement de quitter les lieux
⁽²⁾ RFP : réquisition de la force publique
⁽³⁾ CFP : concours de la force publique

Tableau 1 : Bilan des expulsions locatives 2018-2019 (sources : Préfecture et Sous-Préfecture des Hauts-de-Seine, chiffres 2019 issus uniquement de l'application 'EXPLOC)

La prévention des expulsions



**Précision sur les NPAI : le nombre élevé de retours de courriers portant la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » est à rapprocher de celui des CDP remis en main propre au locataire. Malgré les diligences de l'huissier et du facteur, on pourrait en déduire que le locataire à déménagé. Le taux de réponse obtenu est calculé en déduisant du nombre total de dossiers, les dossiers qui n'ont pu être exploités car retournés à l'ADIL avec la mention NPAI.*

Schéma 6 : Nombre et traitements des commandements de payer par l'ADIL (source : ADIL 92)

Depuis janvier 2016, tous ces signalements font l'objet d'un enregistrement dans l'application informatique interministérielle de gestion et de prévention des expulsions locatives « EXPLOC ».

Enfin, depuis janvier 2018, les huissiers de justice signalent à la CCAPEX les commandements de payer pour le compte des bailleurs personnes physiques et les SCI entre parents et alliés jusqu'à la 4^e génération via l'application EXPLOC. Désormais, la totalité des commandements de payer est adressée à la CCAPEX via EXPLOC.

3. Le traitement des commandements de payer : la mission ADIL

À partir des constats partagés avec les membres de la CCAPEX et dans le cadre de la mise en œuvre de l'instruction du 22 mars 2017, l'ADIL 92 a partagé une réflexion autour d'un dispositif préventif associant le locataire et reposant sur un travail partenarial avec tous les intervenants de la procédure.

Le traitement des commandements de payer confié à l'ADIL 92 depuis janvier 2018 dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage financée par la DRIHL Hauts-de-Seine, s'est poursuivie.

Tous les commandements de payer adressés par voie dématérialisée au secrétariat de la CCAPEX font l'objet d'une transmission à l'ADIL 92. Celle-ci met en place, pour chaque locataire, un suivi approfondi, en particulier juridique, de la situation locative du ménage depuis la délivrance du commandement de payer jusqu'à l'audience potentielle devant le Tribunal d'instance. Elle peut donc être mobilisée jusqu'à la préparation de l'audience et mettre à disposition son juriste afin d'accompagner les locataires. La mission de

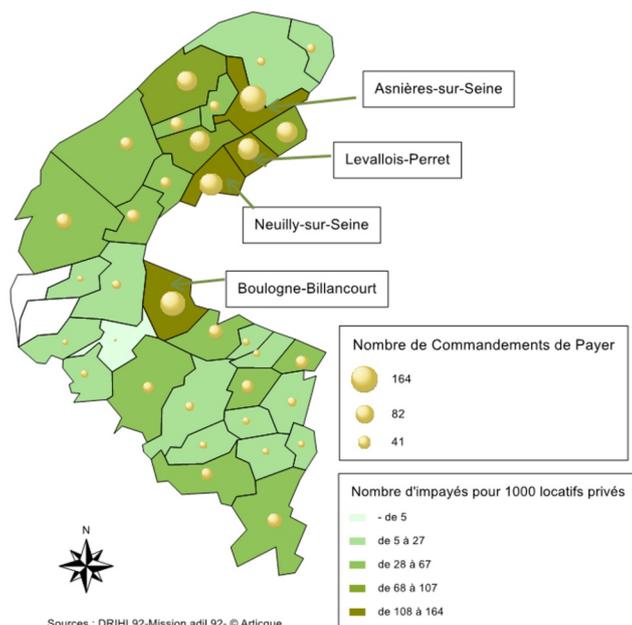
l'ADIL 92 s'inscrit donc dans une prévention le plus en amont possible.

Par ailleurs, un partenariat est mis en place avec les Services de Solidarités Territoriales (SST) et la CAF, et en particulier avec les conseillers en économie sociale et familiale et travailleurs sociaux, afin de suivre en commun les situations les plus délicates, et permettre une transmission des données de nature à permettre le cas échéant une préparation de l'audience suite à l'assignation, ou un dépôt de dossier FSL dans le délai imparti.

En 2019, l'ADIL 92 a souhaité renforcer le travail de prévention des expulsions locatives en étudiant une partie des assignations du parc privé en partenariat avec le bureau des expulsions locatives de la sous-préfecture d'Antony. Le but est de vérifier si les locataires convoqués devant le tribunal de proximité ont fait l'objet d'un commandement de payer traité par l'ADIL 92.

L'ADIL a ainsi été destinataire de 899 assignations du parc privé.

- parmi ces 899 assignations, 30,4% sont connues de l'ADIL et figuraient dans sa base « mission ADIL », soit 274 ménages pour lesquels au moins un 1^{er} courrier leur a été envoyé,
- parmi ces 274 ménages, 93% des locataires n'ont jamais répondu aux sollicitations de l'ADIL92 (courrier, relance). L'absence de mobilisation du locataire peut alors conduire à une assignation. Pour les 7 % qui avaient répondu à l'ADIL en acceptant un accompagnement, c'est en partie en raison de l'impossibilité de proposer un plan d'apurement pour régler la dette (suite à l'inadéquation ressources charges) que le bailleur a poursuivi la procédure. Dans ce type de



Carte 7 : Géographie de l'impayé de loyer dans les Hauts-de-Seine dans le parc locatif privé en 2019
(source : ADIL 92)

Note de lecture des cartes ci-dessus :

- l'intensité de l'impayé de loyer est mesurée à l'échelle des 34 communes concernées des Hauts-de-Seine
- Montant et caractéristiques de la dette de loyer : la dette moyenne oscille entre 3002 € et 5 322€. La créance moyenne la plus importante est observée à Neuilly-sur-Seine : 5 322 €
- Marnes-la-Coquette et Vaucresson sont exclues en raison du faible volume ou de l'absence de dossiers de dossiers

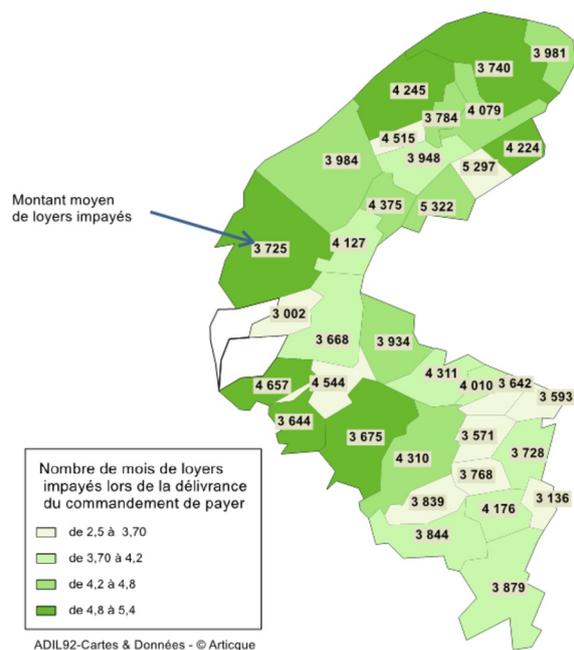
situation, le travail partenarial sur le relogement semble donc incontournable.

En 2019, l'ADIL92 a exploité 1577 commandements de payer. Le taux de réponse aux sollicitations de l'ADIL sur l'année est de 30,2%.

2.1.3 Les situations complexes examinées en commissions territoriales

Les deux commissions territoriales implantées à Nanterre et Antony examinent les saisines « cas complexes ». Celles-ci concernent les situations les plus délicates au regard des 3 critères non-cumulatifs énoncés dans le règlement intérieur de la CCAPEX :

- échec ou non aboutissement des procédures de droit commun ;
- cumul de difficultés sociales, financières et de santé ;
- procédure d'expulsion non liée à un impayé de loyer et avant résiliation du bail.



Carte 8 : Montant et caractéristiques de la dette de loyer
(source : ADIL 92)

L'activité des commissions territoriales

En 2019, le secrétariat a enregistré 73 dossiers (83 en 2018), soit une baisse de 12 % par rapport à 2018. Les deux commissions territoriales se sont réunies 6 fois en 2019 permettant ainsi l'examen de 78 dossiers (92 dossiers examinés en 2018).

Cette baisse du nombre de saisines s'explique notamment par les actions menées depuis plusieurs années (outils d'information mis en place, courriers d'informations des huissiers au stade de l'assignation...).

La mise en place de la mission ADIL, dès janvier 2018, a également eu un impact dans le cadre de l'aide juridique aux ménages du parc privé (bailleur personne physique) dès la phase du commandement de payer, en amont de la procédure d'expulsion.

L'ADIL joue son rôle de conseil et d'accompagnement juridique auprès des ménages permettant :

- un travail de prévention le plus en amont possible,
- d'éviter que les dossiers ne se complexifient,
- in fine, de réduire le nombre de dossiers ayant vocation à passer en CCAPEX.

La prévention des expulsions

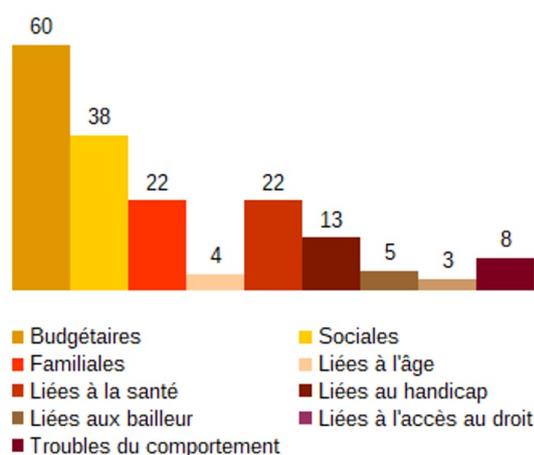
	2016	2017	2018	2019
Nombre de commissions	6	10	9	6
Nombre de dossiers enregistrés	65	134	83	73
Dont nombre de dossiers non éligibles	3	21	2	11
Nombre de dossiers annulés*	0	1	3	0
Nombre de dossiers examinés	67	123	92	78
dont réexamen	14	10	8	14
Nombre de dossiers examinés pour la 1ère fois	53	113	84	64
Nombre de dossiers reportés N+1	8	6	2	10

*Dossiers annulés avant l'inscription à l'ordre du jour

Tableau 2 : Activité des commissions territoriales de la CCAPEX (source : ADIL 92)

L'analyse des situations des ménages concernés permet souvent d'établir un cumul de difficultés d'ordre financier, social, psychosocial, médical, administratif, d'accès aux droits :

- cumul de difficultés budgétaires, sociales et familiales, liées à des problématiques de santé, de handicap, liées à l'âge ou à des difficultés psychosociales ;
- cumul de difficultés budgétaires et financières liées à un litige avec le bailleur ;
- cumul global de difficultés et coordination des acteurs et des actions en cours ;
- cumul de difficultés budgétaires et familiales liées à l'accès aux droits ;
- absence totale de mobilisation ;
- troubles de voisinage ou occupation sans droit ni titre.



Graphique 9 : Nombre de dossiers par type de difficultés en 2019 (Source : DRIHL UD92)

A noter qu'en raison des mouvements sociaux de fin d'année dans les transports publics, la CCAPEX initialement prévue en décembre 2019 a été reportée à

janvier 2020. Ceci explique la baisse constatée du nombre de dossiers examinés au cours de l'année.

En 2019, la CCAPEX a émis 113 recommandations (plusieurs pouvant concerner un même dossier), parmi lesquelles la mise à jour du dossier auprès de la CAF (34%) était le plus souvent préconisée, la mise en place ou la poursuite d'un accompagnement social ou budgétaire (25% des cas), puis la poursuite du paiement des loyers/indemnités d'occupation (13%), ainsi que la signature d'un protocole de cohésion sociale (10%).

En 2019, seulement 1 % des dossiers, parmi les 78 examinés, se situaient au stade du pré-contentieux, dont un au stade du CDP. En 2018, 2% des dossiers étaient au stade du pré-contentieux et 26 % en 2017.

Parmi les dossiers situés au stade contentieux :

- dans 8 % des situations examinées, une audience était programmée,
- dans 12 % des dossiers, le CQL était le dernier acte de procédure,
- dans 78 % des cas, le CFP a été sollicité, contre 73 % en 2018 et 46 % en 2017.

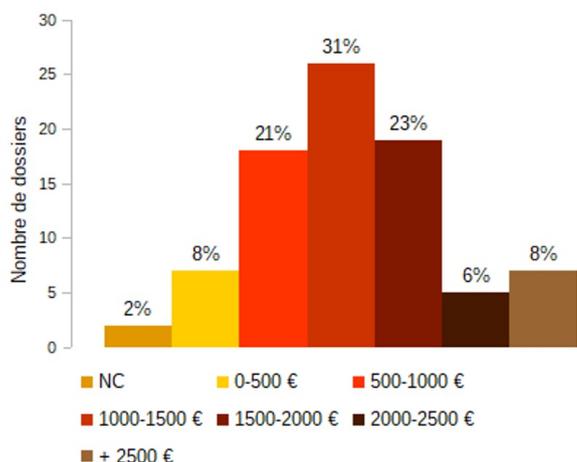
Les situations au stade du contentieux inscrites à l'ordre du jour ainsi que le traitement des situations au stade du commandement de payer par l'ADIL expliquent la baisse du nombre de saisines CCAPEX au stade du pré-contentieux.

Dans la majorité des dossiers examinés en CCAPEX, des démarches préalables ont été réalisées. Cependant, celles-ci s'avérant insuffisantes face à la complexité des situations, la CCAPEX est sollicitée.

En 2019, préalablement à la saisine de la CCAPEX, un suivi social a été mis en place dans 92 % des cas. Il s'agit d'une baisse de 2 % comparativement à l'année précédente.

	Couples avec ou sans enfant	Hommes seuls	Femmes seules	Femmes seules avec des enfants	Hommes seuls avec des enfants	Colocations	Présence d'un aïeul
2018	15 %	15 %	17 %	48 %	5 %	0 %	0 %
2019	17 %	16 %	23 %	36 %	5 %	2 %	2 %

Tableau 3 : Compositions familiales des ménages concernés (source : DRIHL UD92)



Graphe 10 : Revenus mensuels des ménages en 2019 (source : DRIHL UD92)

En 2019, 23 % des nouvelles saisines concernent le parc privé contre 24 % en 2018.

Les actions et les documents de communication mis en place depuis quelques années ainsi que le traitement des commandements de payer par l'ADIL ont contribué à la diminution des saisines relevant du parc privé.

Dans 23 % des dossiers (46 % en 2018), le montant du loyer était supérieur à la moitié des ressources du ménage. 5 % des ménages avaient un loyer supérieur à leurs ressources (contre 7 % en 2018)

Dans les situations d'inadéquation entre les ressources et les charges du ménage, la CCAPEX se trouve en difficulté pour émettre des avis et des recommandations pertinents. En effet, la mutation dans un logement moins cher apparaît souvent comme la seule solution.

	Revenu moyen	Loyer moyen	Taux d'effort moyen
2018	1 441 €	636 €	44 %
2019	1 577 €	633 €	40 %

Tableau 3 : Taux d'effort des ménages concernés (Source : DRIHL UD92)

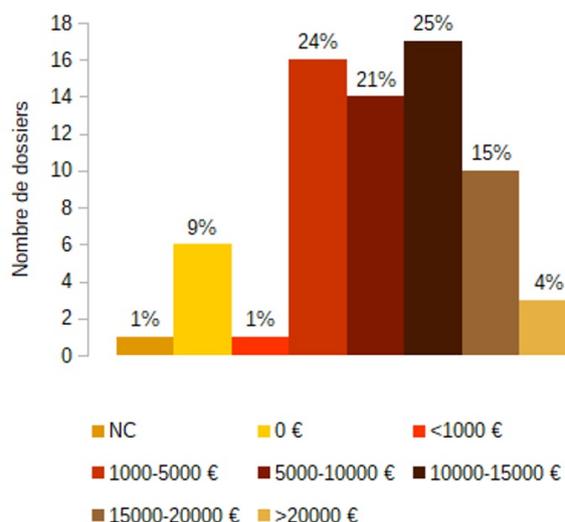
Le montant des dettes locatives

En 2019, dans 44 % des dossiers, la dette était comprise entre 1 000 et 10 000 € (contre 59 % en 2018).

44 % des dossiers concernaient une dette d'un montant supérieur à 10 000 €, contre 27 % en 2018.

9% des dossiers concernent une dette locative inexistante au moment de la saisine (occupation sans droit ni titre sans dette locative, vente du logement, dette soldée après la résiliation du bail par le locataire avec maintien dans le logement), contre 12 % en 2018.

35 % des dossiers concernent un montant des dettes locatives inférieur à 5000 €, soit une baisse de 8 % par rapport à 2018. 4 % des ménages ont une dette supérieure à 20 000 € en 2019 (5 % en 2018).



Graphe 11 : Montant de la dette locative des ménages en 2019 (Source : DRIHL UD92)

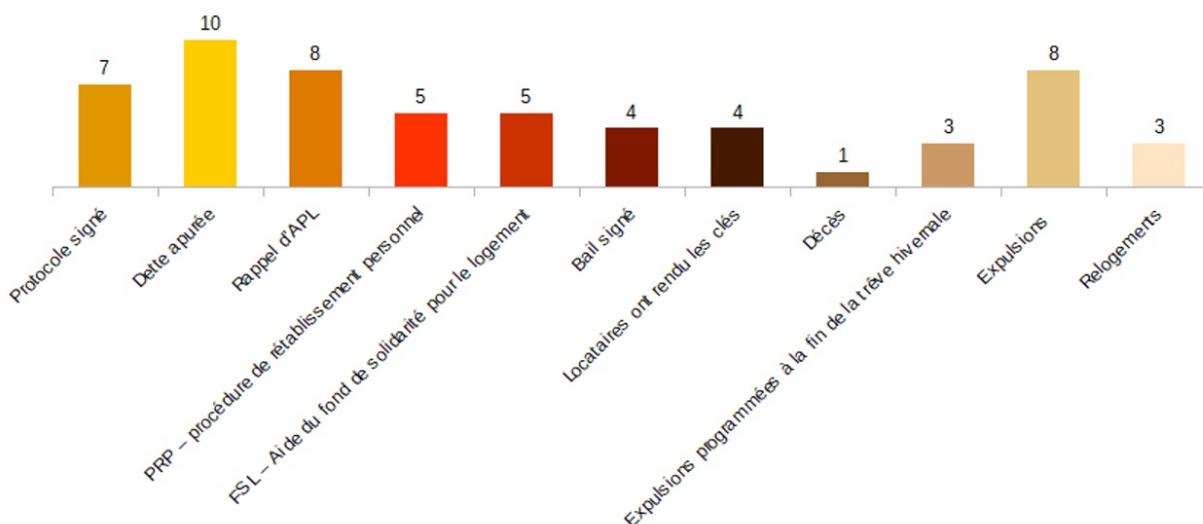
Le suivi des avis et recommandations

Les suites apportées aux avis et recommandations émis ont encore fait l'objet d'une attention particulière tout au long de l'année. Ainsi, l'augmentation du taux de suivi amorcé en 2018, passant de 47 % en 2017 à 72% en 2018, s'est poursuivi en 2019, soit 91 %.

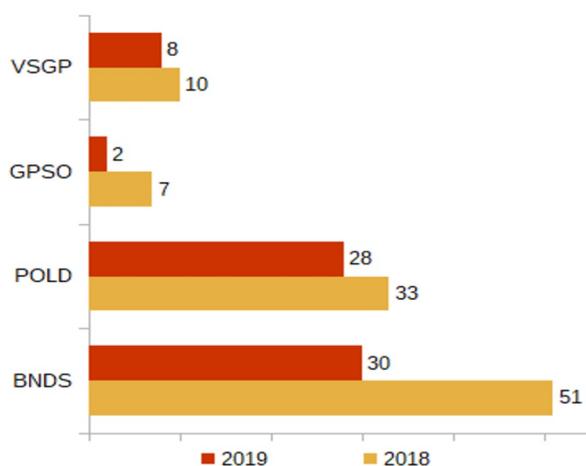
La répartition par Établissement public territorial (EPT) des dossiers examinés

En 2019 la dichotomie entre les territoires du nord et du sud se poursuit. En effet les communes du nord du département, correspondant à la commission territoriale de Nanterre, représentaient 85 % des dossiers examinés en CCAPEX (contre 83 % en 2018). 15 % des dossiers concernaient des communes du sud du département (contre 17 % en 2018), relevant de la commission territoriale d'Antony.

La prévention des expulsions



Graphique 12 : le suivi des avis et recommandation en 2019 (source : DRIHL UD92)



VSGP : Vallée Sud Grand Paris
GPSO : Grand Paris Seine Ouest
POLD : Paris Ouest La Défense
BNDS : Boucle Nord de Seine

Graphique 13 : Répartition des dossiers examinés par la CCAPEX par EPT (Source : DRIHL UD92)

2.1.4 Les signalements et les saisines adressés à la CCAPEX

La loi ALUR a rendu obligatoire, dans le parc social, à compter du 01/01/2015, la saisine par les bailleurs personnes morales de l'impayé locatif à la CCAPEX, deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, pour les locataires non bénéficiaires des aides au logement.

Par ailleurs, les huissiers de justice sont tenus de signaler les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs personnes physiques à la CCAPEX.

Depuis janvier 2019, les situations de surendettement déclarées à la Banque de France font l'objet d'un

signalement à la CCAPEX.

La dématérialisation des signalements adressés à la CCAPEX s'est poursuivie :

En 2019, la CCAPEX a été destinataire de 3 672 diagnostics sociaux et financiers, soit 9 % de plus qu'en 2018. Parmi ces diagnostics, 59 % relevaient du secteur de Nanterre et 41 % d'Antony.

En 2019, 53 % des locataires convoqués par le travailleur social pour la réalisation du diagnostic social et financier se sont présentés contre 56 % en 2018. Ce diagnostic favorise une meilleure instruction des dossiers ainsi que la possibilité de mettre en place un accompagnement social.

Ainsi, 47 % des locataires ne s'étaient pas présentés au rendez-vous fixé par les Services de Solidarités Territoriales (44 % en 2018), ne permettant pas au travailleur social de recueillir les informations nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de prévention des expulsions. Ces diagnostics ne sont donc pas, en l'état, exploitables par le secrétariat de la CCAPEX.

En 2019, 2 715 commandements de payer ont été transmis par les huissiers, contre 2 406 en 2018 soit une hausse de 13 %. 4 043 saisines par les bailleurs personnes morales ont été reçues, contre 3 569 en 2018 soit également une hausse de 13 %.

3 672 diagnostics sociaux et financiers ont été transmis au juge et au secrétariat de la CCAPEX par les Services des Solidarités Territoriales, soit une hausse de 9 % par rapport à l'année précédente (3 378).

En 2019, 73 saisines « cas complexes » ont été enregistrées, contre respectivement 83 l'an dernier, soit une baisse de 12 %.

Enfin, les situations de surendettement signalés à la CCAPEX via EXPLOC, par la Banque de France, représentent une aide notamment lors de l'instruction des « cas complexes » concernés par un surendettement.

Les informations complémentaires délivrées par le secrétariat de la Commission de Surendettement, au moment de l'étude de la situation en séance, permettent une prise de connaissance approfondie, essentielle à leur examen.

2.2 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

2.2.1 L'activité de la Section A "litiges"

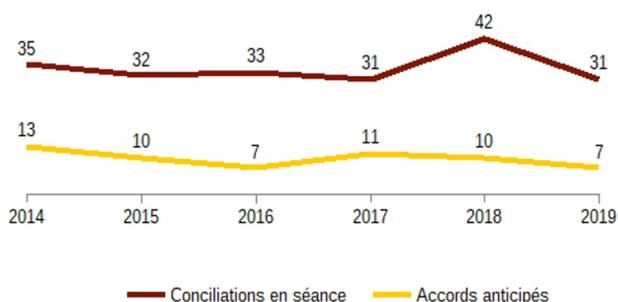
La section A « Litiges » est compétente pour :

- l'examen des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations dans les parcs privé et social ;
- l'examen des litiges relatifs à la décence ;
- l'examen des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dans le parc social.

Au cours de l'année 2019, 389 dossiers (213 en 2018) ont été inscrits à l'ordre du jour des 34 séances (17 en 2018) de cette section, soit 194 dossiers reçus en 2018 et 195 dossiers de l'année 2019 (sur les 330 nouvelles saisines - 307 en 2018 - enregistrées cette même année).

Le fonctionnement du secrétariat de la CDC en effectif complet en 2019 a permis une organisation optimale sur cette année.

En 2019, 84 conciliations ont été réalisées en séance, soit 31% contre 42 % en 2018, et 28 accords entre les



Graphique 14 : Taux de conciliations et accords anticipés (%) (Source : DRIHL UD92)

parties sont intervenus de manière anticipée, avant séance.

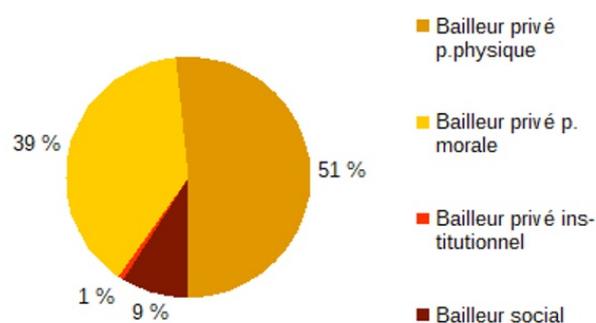
On constate en 2019 :

- la diminution du nombre de conciliations en séance : 31 % en 2019 contre 42 % en 2018
- la diminution du taux d'accords anticipés : 7 % en 2019 contre 10 % en 2018

49 % des saisines (contre 40 % en 2018) sont relatives au dépôt de garantie (et souvent assorties d'une demande de majoration en raison de sa restitution tardive). On constate une nette diminution des saisines relatives aux réparations (-74 % par rapport à 2018). Les requêtes se rapportant aux réparations demandées par le locataire occupant sont résolues avant son examen dans 12 % des cas (40 % en 2018). Les saisines relatives à la non-décence du logement sont passées de 7 % en 2018 à 18% en 2019.

Les saisines de la section « Litiges » émanent à 97 % de locataires, d'amicales ou d'associations et 3 % sont à l'initiative de bailleurs. Les locataires ont en effet un intérêt direct à saisir la Commission (récupérer un dépôt de garantie, obtenir des réparations dans le logement, vérifier le calcul des charges locatives qui leur sont imputables...).

Seuls 9 % des dossiers (10 % en 2018) soumis à l'examen de la section « Litiges » opposent les locataires à des bailleurs sociaux, les autres concernent les bailleurs du parc privé.



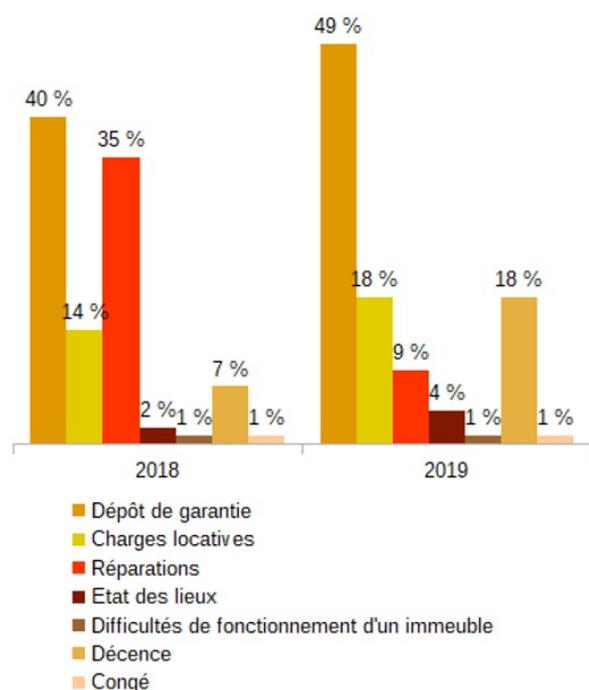
Graphique 15 : Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés (%) (Source : DRIHL UD92)

46 % des dossiers impliquant des bailleurs sociaux sont relatifs à des réparations ou aux charges locatives.

Les litiges relatifs au dépôt de garantie représentent une faible proportion des saisines impliquant des bailleurs sociaux. Ceci peut notamment s'expliquer par leur connaissance de la réglementation en la matière et des équipes qualifiées en matière de gestion locative, sociale, et comptable au sein de leurs structures.

En 2019, les litiges relatifs au dépôt de garantie (132, soit 49 %), à la décence (47, soit 18 %) et aux charges

locatives (47, soit 18 %) représentent le plus grand nombre de dossiers soumis à la section « Litiges ». Les dossiers relatifs aux réparations locatives (25, soit 9 %), aux congés (3, soit 1 %), aux difficultés de fonctionnement d'un immeuble (3, soit 1 %) et aux états des lieux (11, soit 4 %) représentent une part moindre de son activité au cours de l'année 2019.



Graphique 16 : Nature des litiges inscrits en séance en % (Source : DRIHL UD92)

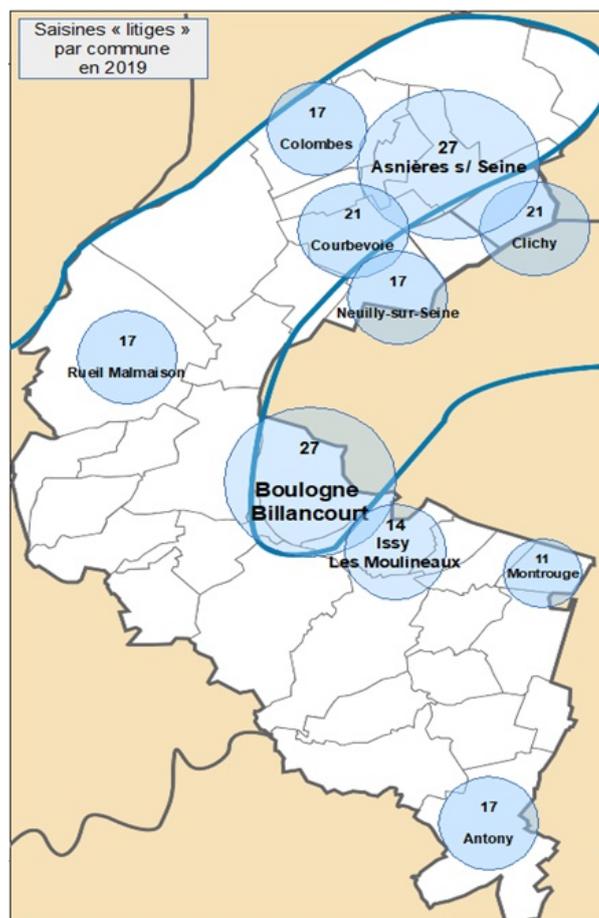
Parmi les saisines examinées en 2019 :

- 34 % proviennent du territoire Paris Ouest La Défense contre 29 % en 2018,
- 30 % du territoire Vallée Sud Grand Paris contre 26 % en 2018,
- 20 % du territoire Grand Paris Seine Ouest contre 27 % en 2018,
- 24 % du territoire Boucle Nord de Seine, idem qu'en 2018.

Deux communes des Hauts-de-Seine n'ont fait l'objet d'aucune saisine (Vaucresson et Villeneuve-la-Garenne).

Les communes ayant fait l'objet du plus de saisines sont :

- Asnières-sur-Seine (territoire BNDS) avec 27 saisines,
- Boulogne-Billancourt (territoire GPSO) avec 27 saisines également,
- Clichy (territoire BNDS) avec 21 saisines,
- Neuilly-sur-Seine (territoire POLD) avec 19 saisines.



Carte 17 : Saisine "litiges" par commune (Source : DRIHL UD92)

2.2.2 L'activité de la Section B "loyers"

La section B « Loyers » est compétente pour :

- l'examen des litiges relatifs au loyer ;
- l'examen des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dans le parc privé.

La section « Loyers » a reçu, en 2019, 114 nouvelles requêtes, contre 147 en 2018.

138 dossiers (contre 131 en 2018) ont été inscrits aux différents ordres du jour, dont 36 réceptionnés courant 2018. Parmi ces dossiers, 27 dossiers ont fait l'objet d'un accord anticipé après leur inscription à l'ordre du jour d'une séance (38 dossiers en 2017) et 8 saisines ont été reportées à une séance ultérieure.

La quasi-totalité des affaires effectivement examinées par la section « Loyers » en 2019, soit 135 dossiers (128 dossiers en 2018), sont relatives à des renouvellements de baux avec augmentation de loyer soumis à l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989. Deux dossiers relatifs à la révision annuelle du loyer et un dossier relatif à la fixation du loyer dans le cadre d'un

bail dit « de sortie de la loi de 1948 » ont été examinés.

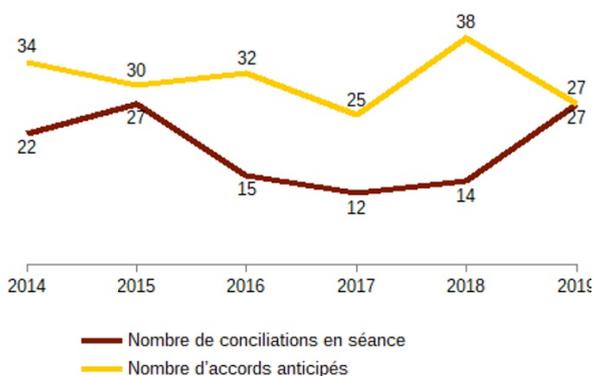
Comme les années précédentes, les saisines de la section « Loyers » en 2019 émanent quasi exclusivement du bailleur ou de son représentant. Ce sont les bailleurs institutionnels qui sollicitent le plus cette section de la Commission. Ils comptabilisent 72 % des saisines.

Le bailleur institutionnel IN'LI est à l'origine de la quasi totalité de ces saisines (82 saisines sur les 114 enregistrées, soit 72%). Les loyers réévalués concernent des logements déconventionnés pour lesquels les prix du marché privé sont désormais applicables.

Il applique de manière systématique le loyer maximal autorisé par le décret de modération des loyers.

Néanmoins, il a mis en place une politique interne prévoyant la possibilité d'effectuer une enquête sociale pour les ménages qui se verraient appliquer un nouveau loyer en inadéquation avec leurs ressources, dans le but d'adapter le loyer proposé à la situation du ménage. Ce dispositif s'est vu appliqué dans 11% des dossiers du bailleur IN'LI examinés par la Commission.

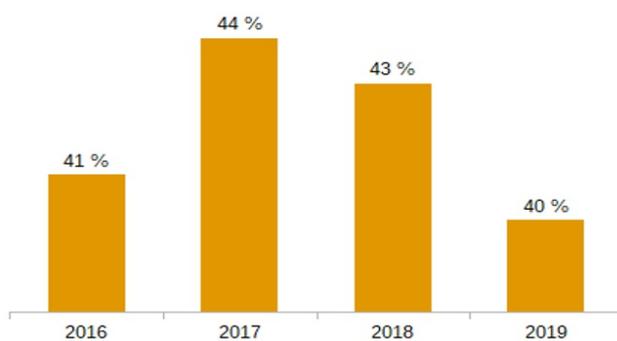
Sur le nombre total de dossiers ayant abouti à une conciliation en séance en 2019, la hausse moyenne des loyers s'élève à 40 % (contre 43 % en 2018, 44 % en 2017 et 41 % en 2016).



Graph 18 : Nombre de conciliations et d'accords anticipés de la section "loyers" (Source : DRIHL UD92)

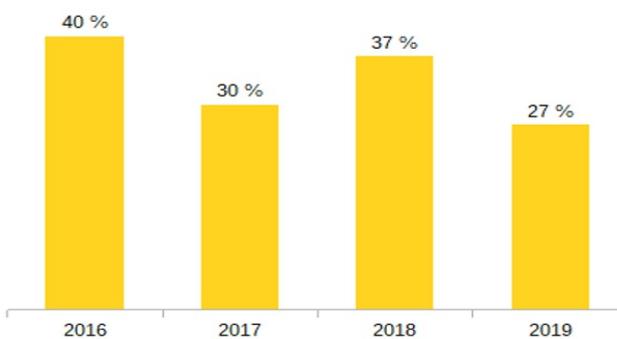


Graph 19 : Taux de conciliations et accords anticipés de la section B "loyers" (%) (Source : DRIHL UD92)



Graph 20 : Hausse moyenne des loyers proposés (Source : DRIHL UD92)

Le passage en Commission, lorsque les parties parviennent à un accord en séance, permet une minoration notable de l'augmentation de loyer.



Graph 21 : Hausse moyenne des loyers conciliés (Source : DRIHL UD92)

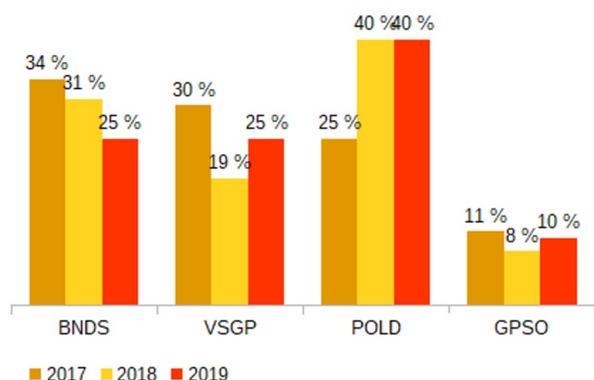
En 2019, une baisse de 11 %, en moyenne, est constatée entre le loyer proposé lors du renouvellement et le loyer finalement concilié en séance (contre 6 % en 2018).

Les saisines se rapportent à des logements situés dans 18 communes différentes des Hauts-de-Seine, 18 communes n'ayant fait l'objet d'aucune saisine.

Les communes de Gennevilliers, Courbevoie et de Nanterre comptent à elles seules 43 % des saisines : 22 pour Gennevilliers, 14 pour Courbevoie et 13 pour Nanterre. Le bailleur IN'LI possède un parc de logements important sur ces trois communes.

Parmi les saisines examinées en 2019 :

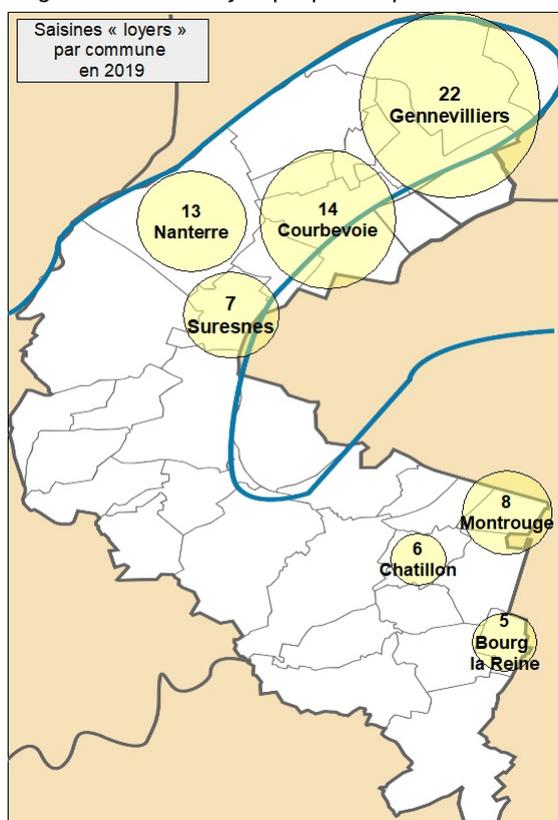
- 25 % proviennent du territoire Boucle Nord de Seine contre 33 % en 2018,
- 25 % du territoire Vallée Sud Grand Paris contre 19 % en 2018,
- 40 % du territoire Paris Ouest La Défense idem qu'en 2018,
- 10 % du territoire Grand Paris Seine Ouest contre 8 % en 2018.



Graphique 22 : Répartition des dossiers par territoires
(Source : DRIHL UD92)

On constate en 2019 :

- la hausse du nombre de dossiers examinés en séance (135 en 2019 contre 128 en 2018, soit une hausse de +5%) ;
- la diminution du nombre d'accords anticipés (27 en 2019 contre 38 en 2018, soit -29%) ;
- la hausse importante du nombre de conciliations en séance (27 en 2019 contre 14 en 2018, soit +93%). L'examen du dossier en séance permet aux locataires de comprendre la procédure de renouvellement de bail manifestement sous-évalué et, notamment, l'augmentation réglementée du loyer proposée par le bailleur.



Carte 23 : Saisine "loyers" par commune (Source : DRIHL UD92)

2.3 LES ACTIONS DE LA DÉLÉGATION LOCALE DE L'ANAH

La délégation locale de l'Anah accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou syndicats de copropriétaires.

Elle peut également apporter des subventions aux collectivités, dans le cadre de la réalisation de travaux d'office en application des pouvoirs de police administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne. Mais aucune demande pour de tels travaux n'a été déposée en 2019.

En 2019, les priorités de l'Agence sont les suivantes :

- la massification de la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux » ;
- la prévention et le redressement des copropriétés : plans « Initiative Copropriétés » ;
- la lutte contre les fractures sociales : LHI, programme « autonomie », plan « Logement d'abord ».

2.3.1 Les aides de l'ANAH : le bilan 2019

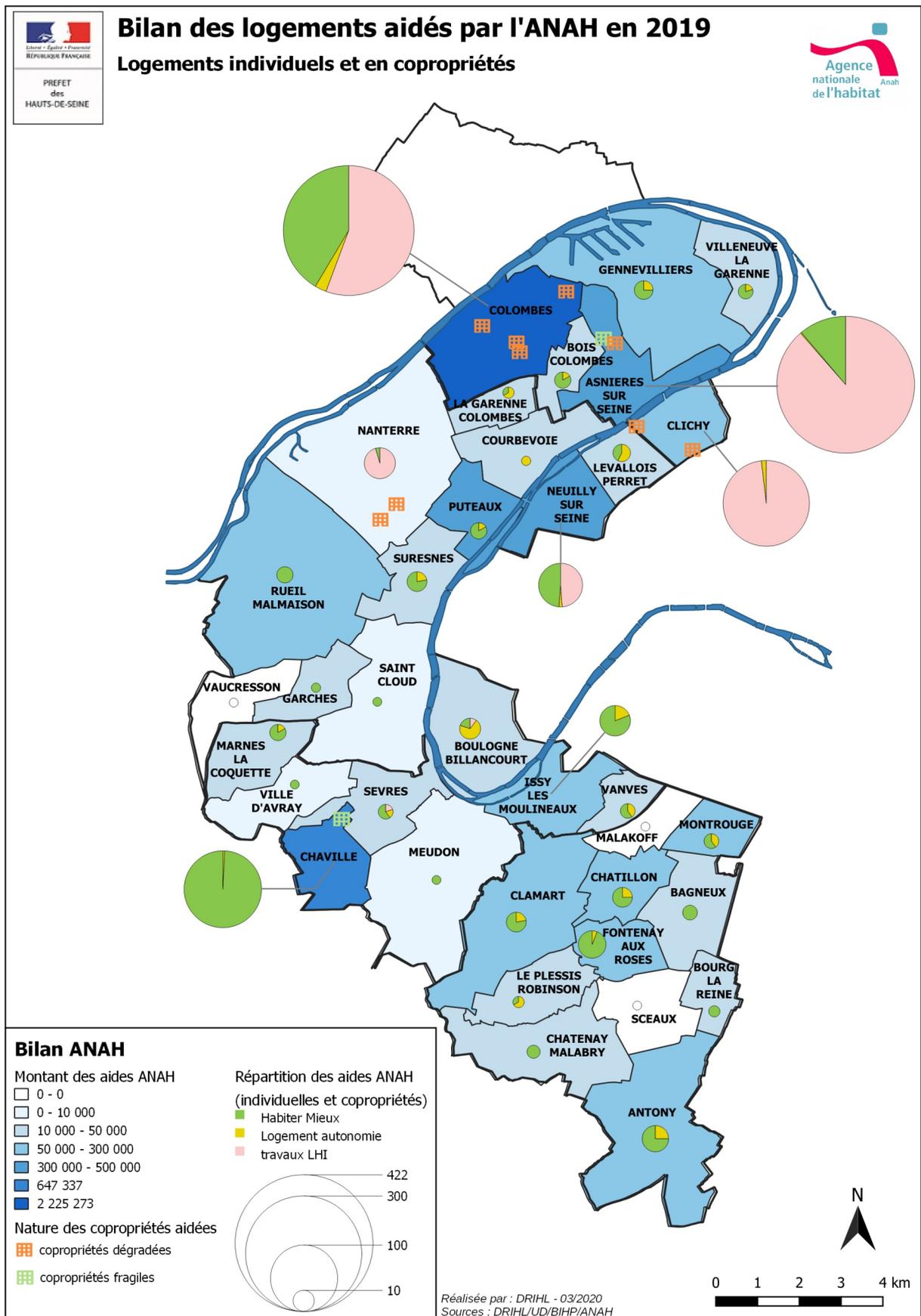
La délégation locale de l'Anah dans les Hauts-de-Seine décline les priorités des politiques nationales de subvention pour l'amélioration du parc privé en les adaptant au contexte départemental pour prendre en compte à la fois le profil des propriétaires occupants alto-séquanais (nombre de ménages éligibles aux aides en fonction des revenus des ménages), de la typologie du bâti (maison individuelle/immeuble) et des loyers.

Le parc locatif privé des Hauts-de-Seine est majoritairement composé de copropriétés (87 % des logements), dont la majorité sont de petite taille (moins de 20 lots, 70 % ont moins de 25 lots). 59 % du parc date d'avant 1975, 44 860 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH (soit 15 % du total des propriétaires occupants) (source Filocom 2013).

En 2019, la dotation globale en crédits ANAH s'est élevée à 5 747 566 €. Les subventions allouées dans le cadre de cette dotation globale sont réparties entre des aides :

- aux prestations d'ingénierie aux collectivités menant des opérations programmées : 990 910 € ;
- et aux travaux aux propriétaires privés : 4 756 656 €.

Ces subventions ont contribué à l'amélioration de 1349 logements, en propre ou au titre de leurs parties communes. Les logements ainsi subventionnés sont



Carte 24 : Bilan des logements aidés par l'ANAH en 2019 (source : DRIHL UD 92)

Les actions de la délégation locale de l'ANAH

Bénéficiaires / axe d'intervention	Nombre de logements	Montant des subventions
Propriétaires occupants	432	2 645 663,00 €
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	43	247 288,00 €
Adapter les logements aux besoins des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie	61	271 040,00 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 25 %)	307	1 961 364,00 €
Autres travaux	21	165 971,00 €
Propriétaires bailleurs	18	100 383,00 €
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	2	16 688,00 €
Intervention sur logements moyennement dégradés	0	0,00 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 35 %)	16	83 695,00 €
Syndicats de copropriété	899	2 010 610,00 €
Total	1 349	4 756 656
dont secteur programmé	899	2 472 375
dont secteur diffus	450	2 284 281

Tableau 5 : Répartition par bénéficiaire et priorité des aides de l'ANAH (source : DRIHL UD 92)

majoritairement inclus dans un dispositif opérationnel, principalement pour des travaux liés à la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif Habiter Mieux, ou à la résorption de l'habitat dégradé.

Les aides aux syndicats de copropriété pour des travaux réalisés dans les parties communes représentent 67 % des subventions aux travaux (tableau 1). Les aides aux syndicats de copropriété de l'Anah permettent d'accompagner les copropriétés en difficultés et fragiles (bâti dégradé, problèmes d'impayés de charges, de fonctionnement, occupation par des ménages modestes) dans leurs projets de travaux en parties communes ou encore dans l'amélioration de leur gestion. Ainsi, les dispositifs de l'Anah facilitent le vote favorable des travaux en assemblée générale et permettent d'apporter un accompagnement renforcé pour améliorer la situation de façon pérenne.

32 % concernent des aides attribuées aux propriétaires occupants pour la réhabilitation de leur logement et/ou des parties communes en cas d'immeubles collectifs. 1 % des subventions aux travaux sont attribuées aux propriétaires bailleurs, qui s'engagent alors à louer leur(s) bien(s) en loyer social ou très social.

2.3.2 Les opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (OPAH)

Les logements subventionnés sont majoritairement inclus dans le périmètre d'un dispositif opérationnel : opération d'amélioration de l'habitat (OPAH), programme d'intérêt général ou plan de sauvegarde (en 2019, 67 % du total des logements aidés).

Ces outils opérationnels mis en place à l'initiative des collectivités territoriales facilitent le passage à l'acte

des propriétaires à travers la mise en place de campagnes d'information aux aides à la rénovation du bâti, d'une aide à la réflexion pour la prise de décision dans la réalisation des travaux pour les propriétaires et d'un accompagnement pour le suivi des travaux. Les collectivités territoriales peuvent également développer des aides complémentaires aux travaux pour renforcer la dynamique des outils d'incitation des propriétaires à la réalisation de travaux.

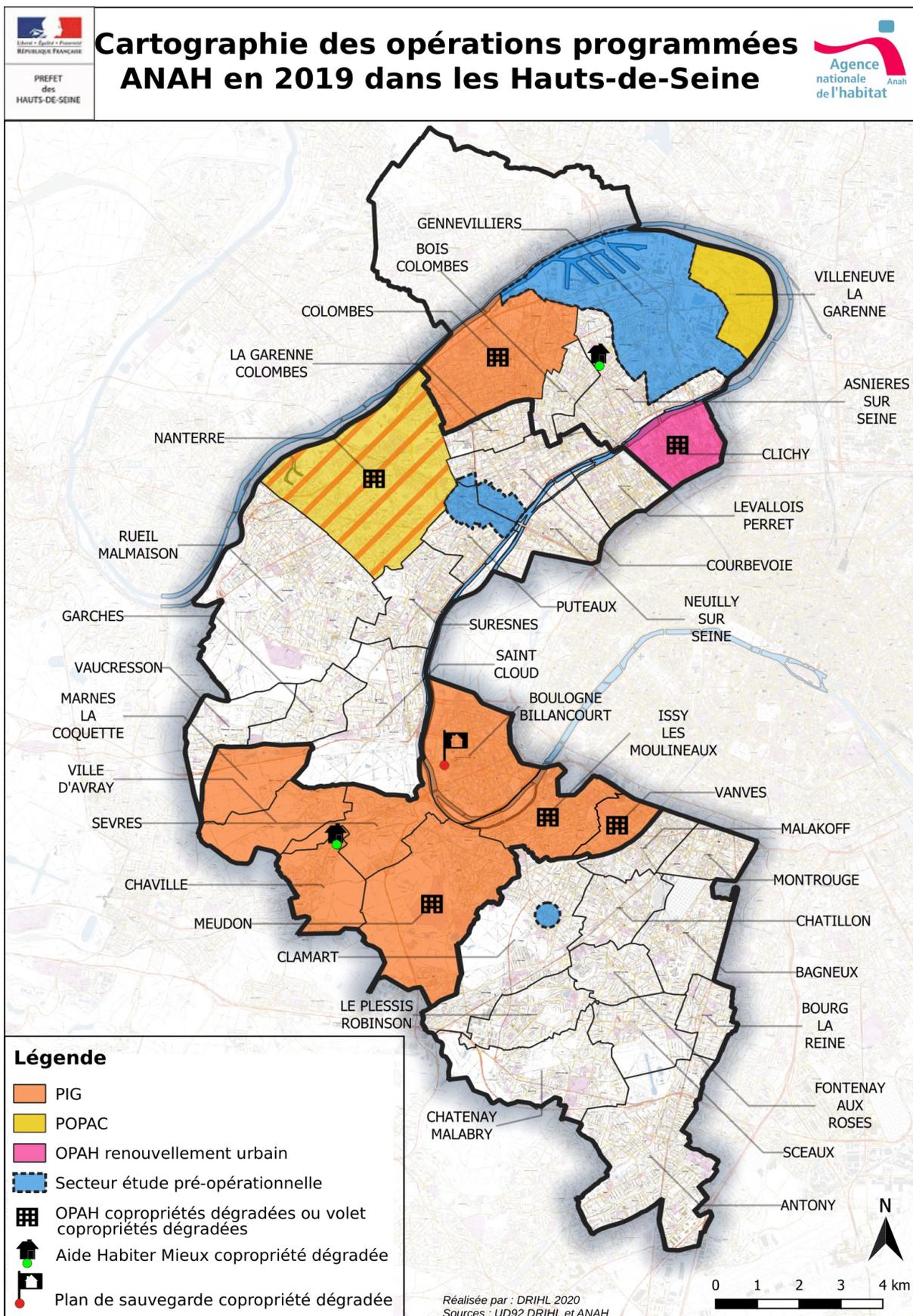
Pour favoriser le développement des opérations programmées, l'Anah soutient les collectivités en participant au financement de leur suivi-animation. En 2019, 7 programmes sont suivis dans les Hauts-de-Seine et confiés aux opérateurs Urbanis, Soliha, Citémétrie ou Citallios. L'Anah a alloué 990 910 € de subventions aux collectivités au titre de l'ingénierie.

Les différents dispositifs opérationnels en cours en 2019 sur le territoire des Hauts-de-Seine sont indiqués sur la carte 20. 2 études pré-opérationnelles lancées en 2019 devraient mener à des opérations programmées en 2020 :

- une étude pré-opérationnelle à Gennevilliers ;
- une étude pré-opérationnelle menée par Paris Ouest La Défense, sur le secteur OIN (opération d'intérêt national) de la Défense sur les communes de Courbevoie et Puteaux.

2.3.3 Le programme Habiter Mieux et les aides de l'Anah

La lutte contre la précarité énergétique s'inscrit dans le volet logement du Plan Climat (2017-2022) du gouvernement. Les ambitions du programme Habiter Mieux se sont vues renforcées, avec un objectif fixé à



Carte 25 : Cartographie des opérations programmées de l'ANAH en 2019 (source : DRIHL UD 92)

75 000 logements par an, dont 25 000 en copropriété, ciblant prioritairement l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes.

En complément des dispositifs Habiter mieux Sérénité et Habiter mieux copropriété, déployés depuis 2017, l'offre de financement s'est élargie avec la création en 2019 du régime d'aide "Habiter mieux agilité" à destination des propriétaires occupants de maison individuelle pour un seul type de travaux sans condition de gain énergétique pour les ménages éligibles.

Dans les Hauts-de-Seine, 26 % des propriétaires (soit 50 860 propriétaires) qui occupent une résidence principale datant d'avant la réglementation thermique de 1975 sont des propriétaires modestes et très modestes, et sont donc éligibles à ce dispositif.

La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif Habiter Mieux représente une part significative des dossiers déposés au sein de la délégation de l'Anah et des aides aux travaux, tous types de dossier confondus (481 logements, soit 35 % des logements aidés et 2,8 millions d'euros d'aides attribuées soit un peu plus de 50 % des aides aux travaux).

L'essentiel des aides du dispositif Habiter Mieux portent sur un panel de travaux d'amélioration thermique avec 378 logements aidés en dispositifs Habiter mieux Sérénité ou copropriété pour 103 logements aidés en dispositif Habiter mieux.

LES DIFFÉRENTES AIDES "HABITER MIEUX"

Habiter mieux Copropriété : l'aide Habiter Mieux Copropriété est attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum. Une copropriété est considérée comme fragile, lorsque son étiquette énergétique est évaluée entre D et G, et que son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots) .

Habiter Mieux Agilité : est une aide attribuée aux propriétaires occupants d'une maison individuelle pour le financement d'un poste de travaux (remplacement d'une chaudière, installation d'une pompe à chaleur, isolation des combles).

Habiter Mieux Sérénité : est une aide attribuée aux propriétaires occupants sous condition de ressources, et aux propriétaires bailleurs sous réserve de maîtriser ses loyers, pour un programme de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25% pour les propriétaires occupants, et de 35 % pour les propriétaires bailleurs. Le financement est proportionnel au montant des travaux.

« OPERATION HABITAT QUALITE (2019-2024) » : LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'EPT GRAND PARIS SEINE OUEST

L'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) mène depuis 2010 une politique volontariste en matière d'amélioration de l'habitat privé en lançant plusieurs opérations, d'abord ciblées sur la lutte contre l'habitat indigne et le soutien aux copropriétés dégradées, qui ont notamment permis à 103 copropriétés, dont 1 496 logements, de réaliser des travaux. En conformité avec les objectifs du programme local de l'habitat, le nouveau programme « Opération habitat qualité » est plus centré sur les copropriétés édifiées entre les années 1950 et 1970. Ces copropriétés ont été identifiées comme ayant le plus important potentiel de rénovation énergétique en raison de leurs qualités architecturales.

• Les principaux enjeux du territoire

Le territoire couvert par GPSO représente 320 000 habitants et 166 000 logements dont 75 % sont en copropriété. Le secteur résidentiel représente 58 % de la consommation d'énergie au sein de GPSO. Sur le territoire, 1 020 copropriétés ont été construites à partir de la première réglementation thermique, soit après 1974. 75 % des ménages les plus modestes sont logés dans les copropriétés jugées comme étant les plus énergivores et 6000 ménages sont dans une situation de précarité énergétique.

De plus, GPSO est confronté au vieillissement de sa population. En effet, 15 % de la population a plus de 65 ans, 8 % plus de 75 ans. Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, mais également de celles en situation de handicap, GPSO verse depuis 2008 une aide financière à l'accessibilité au logement de manière indépendante de l'Anah.

Enfin, sur le territoire, la lutte contre l'habitat indigne reste un enjeu avec une persistance de situations de LHI et/ou de mal logement parfois localisées notamment dans le quartier du Val à Meudon.

• Les axes de l'« Opération Habitat Qualité » 2019-2024

L'étude de configuration de l'opération menée sur le parc privé de GPSO a mis en exergue un fort potentiel de rénovation énergétique des logements, notamment en copropriété. Une des spécificités de cette étude a été d'avoir un volet qualitatif avec une enquête sociale approfondie et un volet quantitatif avec une modélisation de la consommation d'énergie, ce qui a permis au territoire d'identifier les situations potentielles de précarité énergétique.

À partir de septembre 2019 et jusqu'à septembre 2024, l'Opération Habitat Qualité se mettra en place sur l'ensemble des communes de GPSO. Elle est soutenue par l'Anah dans le cadre d'une convention de projet d'intérêt général (PIG). Ce PIG portera sur quatre axes :

- l'axe principal est celui d'accompagner les copropriétés et copropriétaires dans leur projet de rénovation énergétique. Un objectif de 420 logements aidés en copropriété fragile a été fixé, ces copropriétés devant répondre aux critères de l'Anah (problèmes d'impayés, étiquette énergétique inférieure à D et travaux devant atteindre 35 % de gains énergétiques). Pour les copropriétés ne répondant pas aux critères de l'Anah mais souhaitant s'engager dans un projet de rénovation énergétique, GPSO pourra octroyer des financements après intégration à un appel à projet (objectif de 1170 logements soit 15 à 25 copropriétés). L'Anah pourra financer les copropriétaires les plus modestes au sein de ces copropriétés ;
- pour poursuivre son action à destination des personnes âgées et en situation de handicap, GPSO a également voulu doter son opération d'un volet « adaptation de son logement au vieillissement » : un objectif de 155 logements aidés à ce titre est fixé ;
- un axe est consacré au développement d'une offre locative alliant qualité du logement et maîtrise des loyers : les propriétaires bailleurs qui entreprendront des travaux dans le cadre du PIG seront incités à conventionner auprès de l'Anah. Les propriétaires d'un logement vide seront également incités à remettre sur le marché leur bien. L'objectif est d'atteindre 28 conventionnements avec travaux et 10 logements conventionnés sans travaux ;
- l'opération comporte un volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé, avec un objectif de 20 logements réhabilités pour permettre de traiter les situations résiduelles après avoir axé les précédentes opérations sur cette thématique et traité une large majorité des cas problématiques du territoire.

• Enveloppe et montants financiers Anah

Le montant total prévisionnel de l'engagement Anah est de 5 235 605 € HT pour les 5 années du PIG dont 3 597 000 € d'aides aux travaux, 1 098 500 € de prime Habiter Mieux et 540 105 € d'ingénierie. L'EPT GPSO a prévu un engagement de 3 151 145 € HT pour les 5 années du PIG dont 2 358 520 € d'aides aux travaux et 792 895 € d'ingénierie

2.4 LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne est un axe fort de la politique de l'État pour le logement. Elle s'attache à protéger les personnes les plus vulnérables et à offrir à chacun un logement respectueux de la dignité humaine.

Près de 19 000 logements du parc privé sont considérés comme potentiellement indignes dans les Hauts-de-Seine. L'identification des logements indignes, l'accompagnement des propriétaires de bonne volonté, la mise en œuvre des procédures administratives et la coordination de l'ensemble des parties prenantes restent les principaux enjeux de cette action publique.

2.4.1 Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Le PDLHI des Hauts-de-Seine mobilise les services de la DRIHL, l'ARS, l'ADIL, la CAF, le Parquet, les services de police et le conseil départemental. Ce pôle met en relation les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, et propose des outils et une aide aux collectivités pour traiter l'habitat indigne sur leur territoire.

Les collectivités souhaitant rencontrer les membres du PDLHI en vue d'un appui ou d'une expertise pour le traitement de situations d'insalubrité peuvent prendre contact avec la DRIHL92, en charge du secrétariat du pôle. Ainsi, depuis le démarrage de ces réunions en 2013, le PDLHI du 92 a rencontré une douzaine de collectivités.

En 2019, un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2019-2021 a été élaboré et cinq priorités d'actions ont été retenues :

- améliorer la connaissance des enjeux d'habitat indigne sur le territoire,
- faciliter l'exécution des arrêtés d'insalubrité et de péril,
- renforcer les actions pénales pour lutter contre les marchands de sommeil,
- améliorer le recouvrement des fonds avancés par la puissance publique,
- accompagner l'ensemble des parties prenantes de la lutte contre l'habitat indigne.

Le PDLHI des Hauts-de-Seine met également en œuvre des actions d'information et de réflexion auprès de l'ensemble des collectivités des Hauts-de-Seine.

La 6^e édition des demi-journées d'information du PDLHI

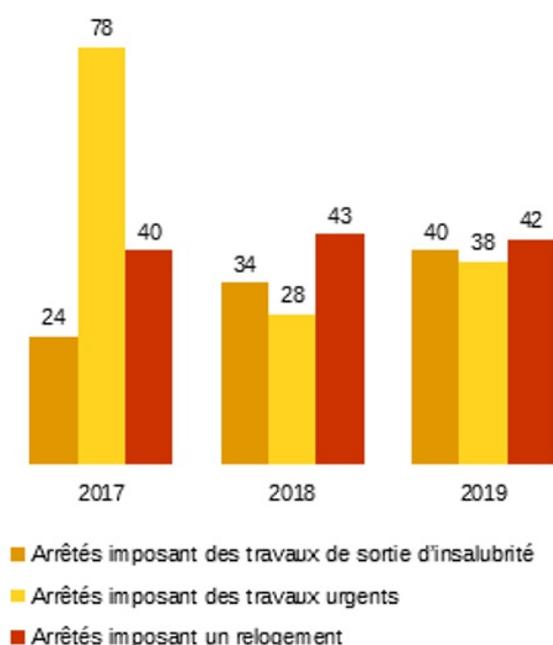
s'est tenue le 24 juin 2019 en présence de 85 participants (établissements publics territoriaux, communes, opérateurs intervenant sur la LHI). Le thème était les nouveaux outils à destinations des collectivités territoriales pour lutter contre l'habitat indigne : le partenariat des communes avec la CAF pour lutter contre la non-décence, le permis de louer ou de diviser et le dispositif de veille et observatoire des copropriétés.

En septembre 2019, une formation sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne a été donnée aux officiers de police judiciaire. Cette formation, organisée par l'ARS, l'ADIL et le Parquet, permet aux OPJ d'être sensibilisés à cette problématique afin de lutter plus efficacement contre les marchands de sommeil, dans le cadre d'enquêtes de police mais aussi de recueil des plaintes.

2.4.2 Le bilan des arrêtés préfectoraux d'habitat indigne dans les Hauts-de-Seine

120 arrêtés préfectoraux d'insalubrité au titre du code de la santé publique (CSP) ont été pris en 2019 dans les Hauts-de-Seine, contre 110 en 2018. Le nombre d'arrêtés pris chaque année est variable (une centaine d'arrêtés en moyenne par an au cours de ces dernières années, 77 en 2016).

Le graphe 26 indique la ventilation des arrêtés pris par type de procédure.



Graphique 26 : Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI (Source : DRIHL)

Ces arrêtés d'insalubrité peuvent être regroupés en trois catégories selon la nature des mesures prescrites :

- **les arrêtés imposant aux propriétaires des travaux de sortie globale d'insalubrité** : leur nombre augmente, il passe de 24 en 2017, à 34 en 2018 puis 40 en 2019 ;
- **les arrêtés imposant aux propriétaires des travaux d'urgence** du fait d'un danger imminent ou d'un danger sanitaire ponctuel : en 2019, 38 arrêtés de ce type ont été pris, contre 28 en 2018 et 78 en 2017 (année marquée par la prise de nombreux arrêtés sur un même immeuble) ;
- **les arrêtés interdisant à l'habitation et prévoyant le relogement** par le propriétaire de l'occupant, du fait de locaux impropres à l'habitation ou dont l'utilisation présente un danger ou d'une insalubrité irrémédiable, et **les arrêtés d'insalubrité induisant un relogement** par la puissance publique après travaux réalisés par le propriétaire, car le ménage est en sur-occupation : leur nombre est constant puisque 42 arrêtés ont été pris en 2019, 43 en 2018 et 40 en 2017.

En 2019, 1 immeuble a été touché par un arrêté d'insalubrité irrémédiable (L.1331-26 IR), c'est-à-dire qu'il est considéré que le coût de réhabilitation est plus important que le coût de démolition/reconstruction à neuf. Cet immeuble, déclaré interdit à l'habitation, a vocation à être démoli.

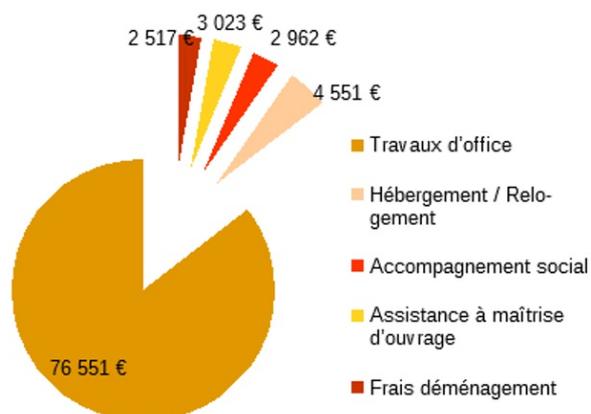
En 2019, 29 ménages ont été relogés dans le parc social, le cas échéant aux frais des propriétaires défaillants, dont 22 sur le contingent préfectoral. Le nombre de relogements de ménage occupant un logement insalubre augmente sensiblement depuis 2017 même si cela reste encore inférieur aux besoins.

Parmi les 29 ménages relogés en 2019, 18 ménages avaient bénéficié d'un accompagnement vers et dans le logement (AVDL) par une équipe de travailleurs sociaux missionnée par la DRIHL. Au 31 décembre 2019, 11 autres ménages suivis en AVDL étaient déclarés prêts pour être positionnés par tout réservataire.

En 2019, 4 procédures de travaux d'office ont été lancées par la DRIHL en substitution aux propriétaires défaillants.

En 2019, la DRIHL a consacré 89 604 € sur la lutte contre l'habitat insalubre, en forte augmentation par rapport à 2018 (1 483 € engagés) du fait de ces opérations de travaux d'office. La plus grande part de cette enveloppe correspond aux montants de marché

de travaux appelés à être recouverts auprès des propriétaires.



Graphique 27 : Ventilation des montants consacrés à la lutte contre l'habitat indigne en 2019 (Source : DRIHL UD 92)

Au 31 décembre 2019, 138 des 354 arrêtés d'insalubrité pris depuis le 1er janvier 2017 appellent encore une intervention en matière de relogement ou de travaux.

2.4.3 L'action spécifique de l'État sur la lutte contre le saturnisme

Le saturnisme est une pathologie due à l'ingestion de plomb, qui provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteinte du système nerveux). Les jeunes enfants sont plus particulièrement exposés au risque de saturnisme. Il convient de signaler que depuis le 17 juin 2015, le Haut Conseil de la Santé Publique a abaissé de 100 à 50 microgrammes par litre la concentration en plomb dans le sang (plombémie) définissant le saturnisme chez l'enfant. Des campagnes de dépistage peuvent être mises en place par les collectivités sur leur territoire pour une détection en amont du risque saturnin.

Tout signalement d'une situation d'intoxication chez un enfant (saturnisme infantile) par un médecin ou par l'ARS, ou dans le cadre d'une politique de prévention, toute situation d'exposition au plomb en présence d'enfant mineur portée à la connaissance du Préfet, conduit à la mise en œuvre de mesures d'urgence visant à supprimer l'exposition au plomb.

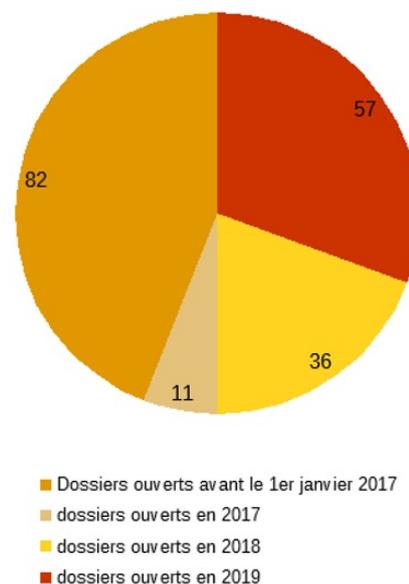
Le schéma présente le déroulement de la procédure plomb mise en œuvre par la DRIHL dès réception d'un signalement.

Le département des Hauts-de-Seine compte de nombreux services communaux d'hygiène (SCHS) : parmi les 36 communes, 27 en sont dotées. Dans le cadre de la politique de prévention, les SCHS peuvent

transmettre leur signalement à la DRIHL des Hauts-de-Seine pour la mise en œuvre de la procédure coercitive.

Les signalements se font également par le biais de PMI (demande d'agrément d'assistante maternelle ou renouvellement de demande d'agrément).

Par ailleurs, la mise en place par les collectivités de Programmes d'Intérêt Général (PIG) ou d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dispositifs de l'ANAH, permettent de déceler puis traiter en amont les risques d'exposition au plomb dans les immeubles dégradés dans le cadre d'une politique de prévention.



Graphique 28 : Année d'ouverture des dossiers de lutte contre le saturnisme en cours au 31/12/2019 (Source : DRIHL UD 92)

En 2019, l'activité de la lutte contre le saturnisme a été la suivante :

- 68 signalements reçus. Les signalements proviennent en grande partie de l'ARS (38 % des signalements en 2019), des SCHS (37 %) mais aussi des services de protection maternelle infantile (19 %). Ils sont en baisse de 24 % par rapport à 2018, notamment du fait de moindres signalements de la part des services de la PMI et des SCHS. En 2019, les 2 communes de Clichy-la-Garenne (30) et Gennevilliers (9) concentrent plus de la moitié des signalements.
- 46 mises en demeure de réaliser les travaux adressées aux propriétaires. Dès lors qu'un diagnostic s'avère positif, un courrier de mise en demeure de réaliser les travaux de suppression d'accessibilité au plomb est adressé au propriétaire, au syndic de copropriété ou au cabinet de gestion.
- 51 dossiers clôturés après suppression du risque

d'accessibilité au plomb

- 11 diagnostics lancés qui se sont avérés négatifs
- 3 travaux d'office réalisés (parties communes et parties privatives). En cas de carence du propriétaire, l'État procède aux travaux d'office de suppression d'accessibilité au plomb.

Le total des sommes engagées par l'État en 2019 est de 109 132 €, dont la moitié pour effectuer des diagnostics de présence de plomb dans les peintures ou contrôles après travaux et 3 484 € pour réaliser les travaux. Les montants consacrés au saturnisme sont en baisse de 47% par rapport à 2018, du fait, notamment, de la baisse du nombre de signalements.

2.4.4 Poursuite de l'appel à projet régional de la DRIHL auprès des collectivités

En décembre 2013, le préfet de région et le directeur régional de l'ARS ont lancé conjointement un appel à projets auprès de 77 collectivités d'Île-de-France pour la mise en œuvre d'une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne. Cet appel à projets avait pour ambition de faire évoluer l'approche opérationnelle de la LHI vers un traitement de toutes les composantes des quartiers anciens dégradés, qu'elles soient sociales (démographie, inclusion sociale, mixité des peuplements...), résidentielles (lutte contre la dépréciation et la spécialisation, développement de l'offre de logements...), patrimoniales (conservation et mise en valeur, mise aux normes de confort, efficacité énergétique...) ou urbaines (mixité fonctionnelle, aménités et équipements...).

Le département des Hauts-de-Seine compte 2 lauréats dans cet appel à projets : Nanterre et Gennevilliers. Ces deux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont en cours :

- sur l'îlot du Clos à Gennevilliers, îlot comprenant des immeubles sous arrêtés d'insalubrité réparable, irrémédiables et des arrêtés municipaux de péril, la société d'aménagement missionnée par la ville est en cours d'acquisition des lots. Des acomptes ont déjà été versés à la ville pour cette opération en 2017. La fin de l'opération est prévue pour 2024 ;
- sur le secteur Neuilly-Diderot à Nanterre, la société d'aménagement est en cours d'acquisition des lots et procède au suivi du relogement des ménages. La fin de l'opération est prévue pour 2025.

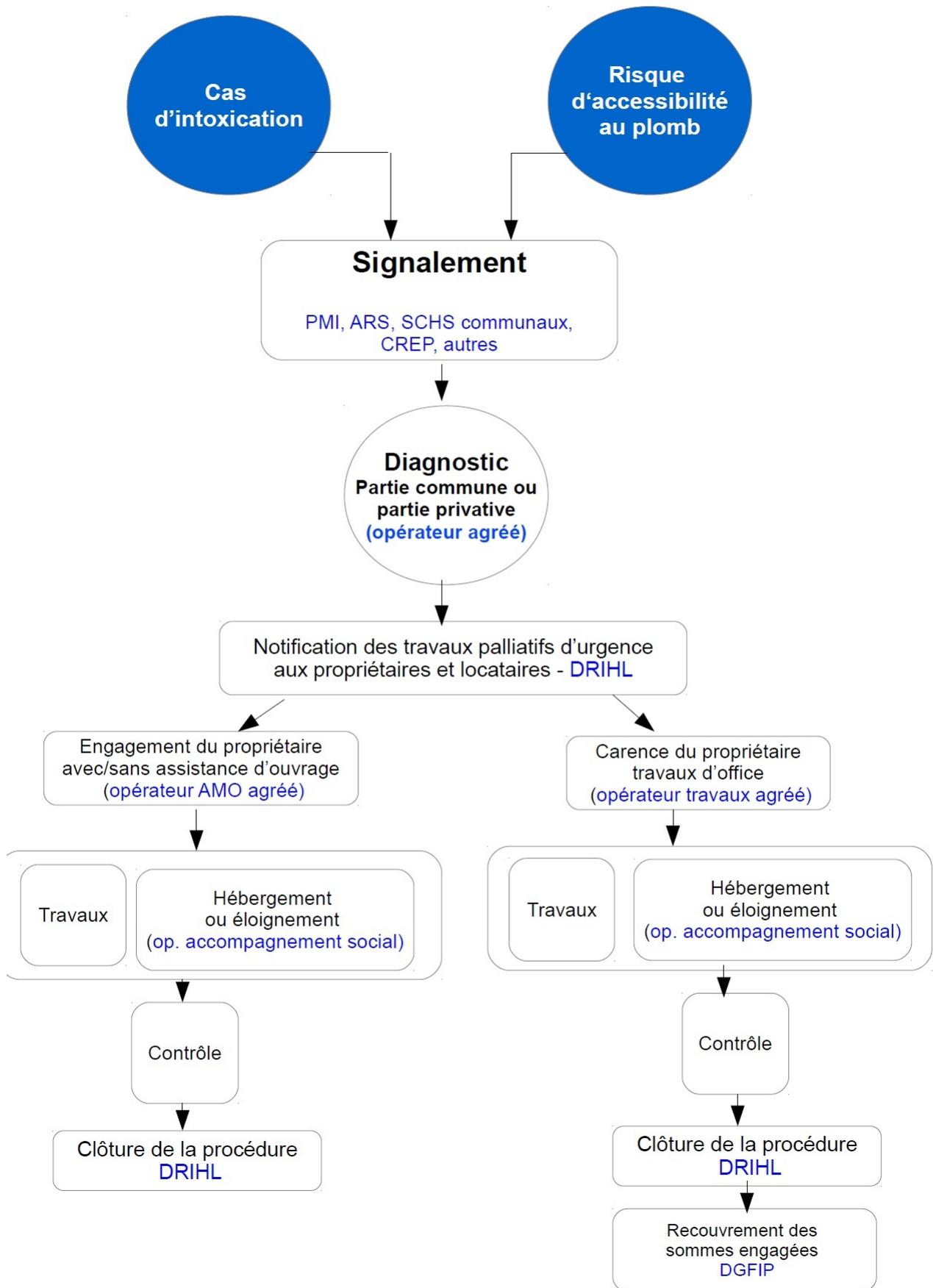


Schéma 29 : Procédure de traitement des signalements saturnisme (source DRIHL UD92)

3 PRODUIRE ET ATTRIBUER DES LOGEMENTS TOUT EN VEILLANT À GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE

3.1 LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

3.1.1 Les enjeux des politiques intercommunales de gestion de la demande et des attributions

La loi ALUR du 24 mars 2014, la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et la loi ELAN du 23 novembre 2018 visent à améliorer les politiques d'attributions de logements sociaux, afin de les rendre plus équitables et plus transparentes. En effet, dans un contexte de forte tension en matière d'accès au logement social, les attributions de logements sociaux tendent à ne pas suffisamment répondre à la demande des ménages les plus précaires et à être peu lisibles pour les demandeurs.

Quatre objectifs sont donc poursuivis :

- Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs et la gestion de leur demande
- Mieux prendre en compte les choix des demandeurs et améliorer la lisibilité et la transparence des pratiques d'attributions
- Garantir l'égalité d'accès au logement social
- Favoriser l'accès au logement social des ménages qui en ont le plus besoin du fait de leur situation de mal logement.

Afin d'atteindre ces objectifs, la loi fait évoluer progressivement les règles relatives à la gestion de la demande et des attributions :

- Depuis 2017, la loi a renforcé les objectifs d'attributions en faveur des publics prioritaires et a instauré des objectifs visant à un rééquilibrage territorial par les attributions.
- Depuis 2019, le rôle des Commissions d'attributions de logements sociaux a évolué afin de leur conférer une mission d'examen de la situation des locataires et de l'occupation du parc social.
- Une cotation des demandes doit être mise en place à l'échelle intercommunale, d'ici le 1er septembre 2021.
- L'ensemble des logements sociaux doit être géré en flux, d'ici le 24 novembre 2021.

La mise en oeuvre de ces dispositifs doit tenir compte à la fois du contexte local, des besoins des demandeurs sur le territoire au regard de l'offre disponible et de la multiplicité des acteurs concernés.

Dans ce cadre, la loi vise à améliorer la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux en instaurant un pilotage intercommunal sur ces sujets. La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 affirme ainsi le rôle de chef de file des EPT de la métropole du Grand Paris dans la gouvernance de la politique des attributions de logements sociaux, à travers la création, par chaque EPT, d'une conférence intercommunale du logement (CIL). Co-présidée par le président de l'EPT et par le préfet des Hauts-de-Seine, la CIL réunit tous les partenaires dans le champ des attributions de logements sociaux.

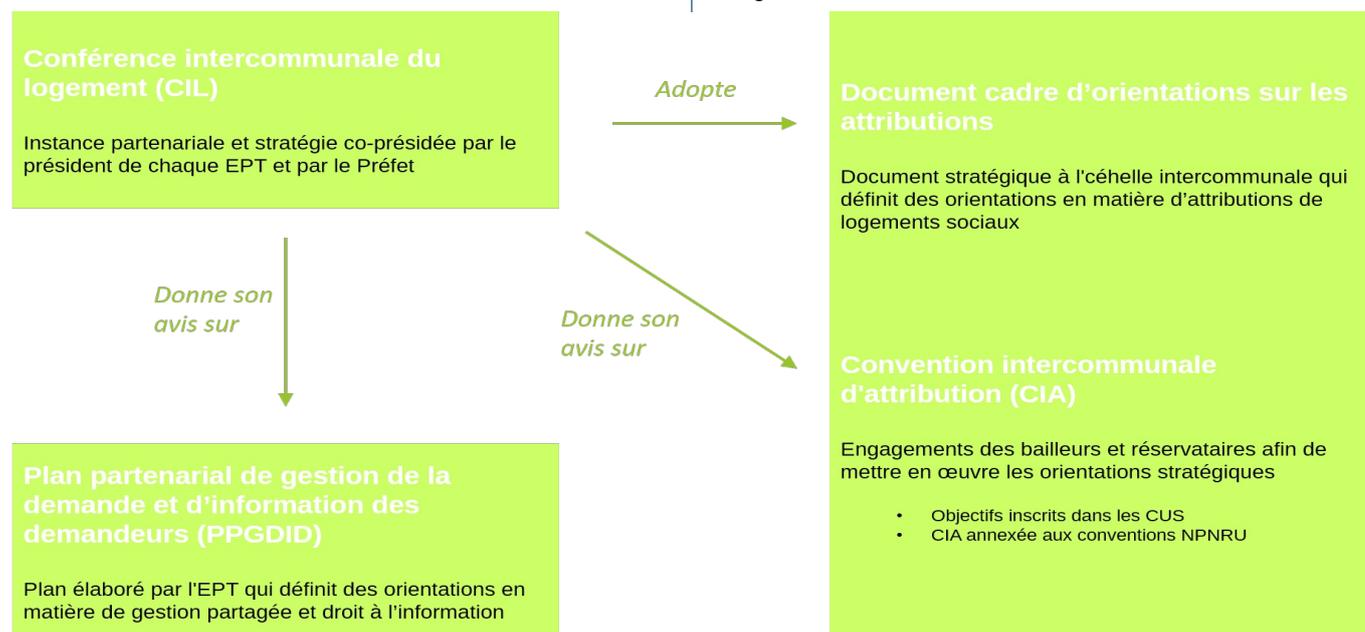


Schéma 30 : Déclinaison opérationnelle des CIL (source : DRIHL UD 92)

Instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle, le rôle de la CIL est de définir de grandes orientations en matière d'attributions de logements sociaux sur le territoire, sur la base d'un diagnostic partagé, orientations ensuite déclinées dans une convention intercommunale d'attributions (CIA).

Chaque EPT doit également élaborer un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) contenant des orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs.

3.1.2 L'avancement des travaux des CIL dans les Hauts-de-Seine

Sur le volet attributions, les grands enjeux portés par l'Etat sont les suivants :

- permettre aux ménages les plus pauvres d'accéder au parc social ;
- améliorer l'accès au parc social des ménages reconnus prioritaires, dont les situations de mal logement recouvrent des problématiques diverses ;
- permettre aux ménages impactés par les opérations de rénovation urbaine et aux ménages les plus modestes d'accéder à un parc social situé dans des secteurs attractifs ;
- tenir compte des besoins de l'ensemble des demandeurs, pour favoriser la fluidité dans le parc social ;
- coordonner les dispositifs pour permettre un accompagnement vers et dans le logement des ménages qui en ont besoin.

La CIL constitue également un cadre d'échanges, à travers la mise en place de groupes de travail territoriaux et thématiques. Ils ont vocation à formaliser et améliorer les modalités concrètes de travail et à approfondir la connaissance respective des différents partenaires impliqués dans l'accès au logement social sur le territoire.

En effet, la mise en œuvre des orientations et actions décidées dans le cadre de la CIL renvoie à une démarche progressive qui doit permettre de favoriser la coopération, le partenariat et les échanges entre acteurs et d'améliorer les pratiques de chacun des bailleurs et réservataires dans l'attribution des logements sociaux.

Afin de construire ce partenariat dans le temps et de mettre en œuvre les différentes actions validées par les partenaires, plusieurs instances ont vocation à se pérenniser sur les territoires :

- Réunion annuelle de la CIL, instance stratégique et politique
- Mise en place d'une commission de coordination des attributions
- Réunion régulière de groupes de travail et d'ateliers

L'année 2019 a vu se poursuivre la dynamique sur les territoires, travaux qui se sont poursuivis au début de l'année 2020.

LES RÉFÉRENTIELS DES RÉSIDENCES DU PARC SOCIAL

L'un des principaux outils mis en place dans le cadre des conférences intercommunales du logement sont les « référentiels des résidences » du parc social.

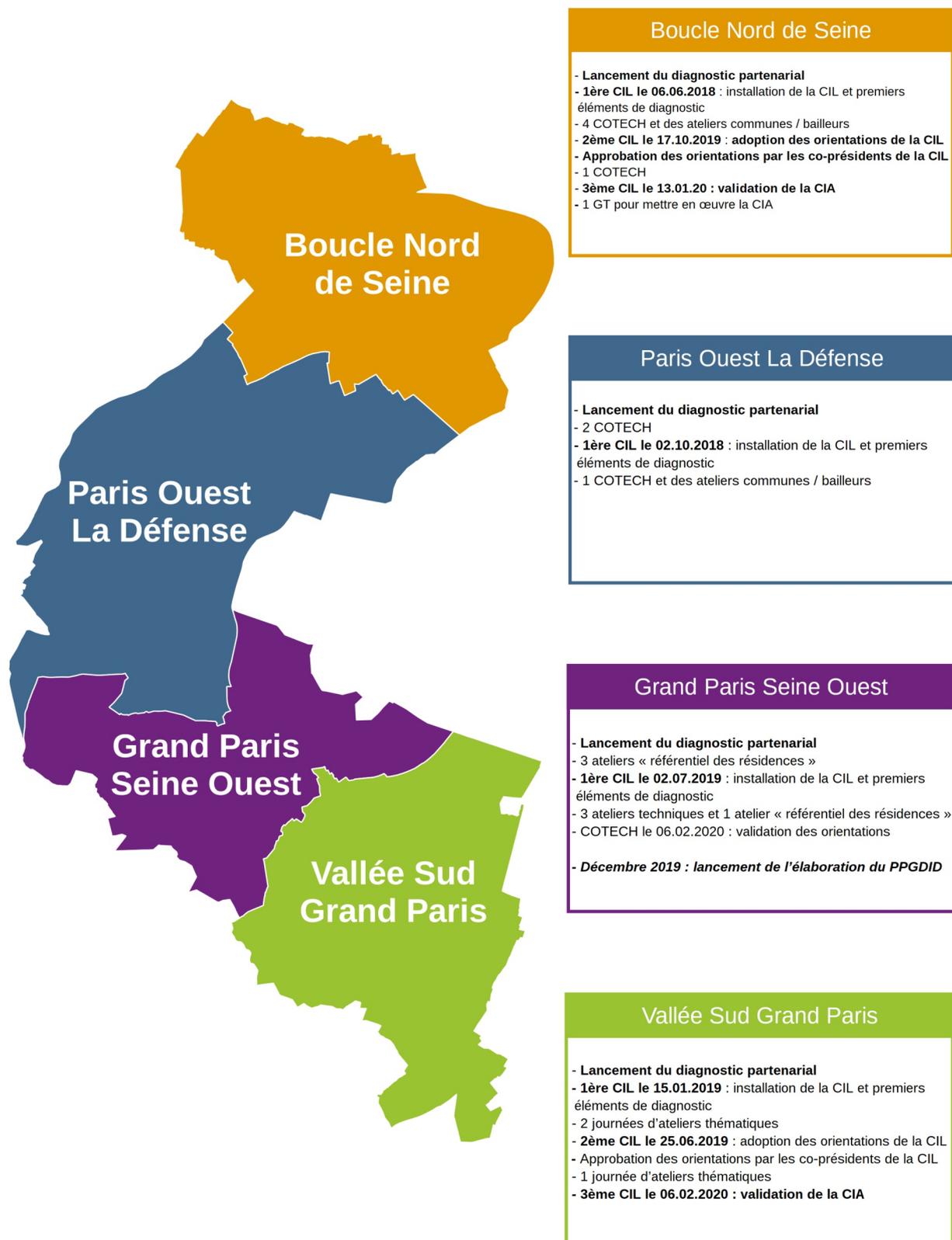
Ceux-ci permettent d'identifier, de manière objective et partagée, les secteurs et immeubles fragilisés au sein du parc social, mais aussi les secteurs attractifs comportant des capacités d'accueil des publics en difficultés.

La constitution de ces référentiels repose sur une qualification partagée du parc social, réalisée sur la base d'indicateurs relatifs à l'occupation du parc social, le cas échéant assortis d'indicateurs relatifs au fonctionnement locatif et à la structure de l'offre, ainsi que d'appréciations qualitatives des communes et bailleurs sociaux sur l'environnement, le fonctionnement locatif, etc.

Parallèlement, un outil de cartographie de l'occupation sociale est en cours de déploiement par le GIP SNE. Cet outil permettra d'appuyer techniquement les travaux des CIL.

Les travaux de qualification du parc social réalisés dans le cadre des conférences intercommunales du logement permettent ainsi de disposer d'une analyse fine de l'occupation et du fonctionnement du parc social, à l'échelle de l'immeuble, allant plus loin que la seule délimitation liée à la géographie prioritaire.

Ces référentiels permettent ensuite de disposer d'un outil d'aide à la décision, disponible pour les réservataires et les bailleurs sociaux, qui leur permet de mieux prendre en compte la situation du logement à attribuer pour choisir le profil du ménage à reloger.



Carte 31 : Mise en oeuvre des politiques intercommunales d'attributions de logements sociaux sur les EPT des Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

3.2 LE LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES

3.2.1 Les demandes et attributions de logements locatifs sociaux

Au 31 décembre 2019, 737 312 ménages ont une demande de logement social en Île-de-France. Parmi eux, 30 % sont déjà logés dans le parc social.

Les demandeurs de logement social disposent d'un numéro unique et s'inscrivent soit directement sur internet (www.demande-logement-social.gouv.fr), soit auprès des guichets enregistreurs (communes et bailleurs sociaux).

Le renouvellement (obligatoire chaque année) ou l'actualisation (changement de situation familiale, professionnelle...) de la demande de logement social peuvent également être effectués en ligne.

Au 31 décembre 2019, 107 232 demandeurs de logement social de la région Île-de-France souhaitent en premier choix un logement dans les Hauts-de-Seine (105 803 en 2018, soit + 1,35 %). On note donc une évolution très faible de la demande entre 2017 et 2018, après plusieurs années consécutives d'une progression forte de celle-ci.

La demande de logement social dans les Hauts-de-Seine représente 15 % de la demande régionale pour une population alto-séquanaise représentant 13 % de la population francilienne.

Ces éléments sont à mettre en regard des 10 143 attributions réalisées en 2019 (10 051 en 2018, soit + 1 % sur un an, et 10 850 en 2017, soit - 6,5 % sur deux ans).

Dans les Hauts-de-Seine, l'ancienneté moyenne de la demande de logement social est de 2 ans et 8 mois alors que cette dernière est de 2 ans et 9 mois au niveau régional.

3.2.2 Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Hauts-de-seine,

Le PDALHPD est un dispositif partenarial et opérationnel piloté conjointement par l'État et le Conseil départemental. Il a pour objectif la coordination des politiques publiques dans le département des Hauts-de-Seine en matière de logement et d'hébergement. Il définit les objectifs et les mesures destinés à permettre aux personnes ou familles en

difficulté d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et de disposer des services élémentaires.

Arrivé à échéance en mai 2019, le PDALHPD des Hauts-de-Seine a été prorogé pour une durée d'un an afin de mener les travaux nécessaires à l'élaboration du nouveau plan.

Un travail d'évaluation du plan, réalisé fin 2018/début 2019, a permis de constater que :

- les outils de gouvernance et d'animation du plan (comités technique et responsable) ont été confortés et ont permis un suivi de la mise en œuvre des actions du plan ;
- l'offre d'hébergement, de logement de transition et de logement ordinaire pour les ménages les plus modestes a été largement développée ;
- l'accès au logement des publics prioritaires a été nettement amélioré ;
- la prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne ont été renforcées ;
- les aides et actions du Fonds de Solidarité pour le Logement (notamment les dispositifs d'accompagnements) ont été adaptées.

Suite à ce travail d'évaluation, un séminaire de lancement des travaux s'est tenu le 11 juin 2019, dans le cadre d'une démarche concertée avec l'ensemble des acteurs du territoire, afin de :

- partager les constats et enjeux de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées dans les Hauts-de-Seine,
- dégager des axes de travail, une méthode et un calendrier pour l'élaboration du nouveau plan.

Les enjeux du nouveau PDALHPD consistent à travailler sur :

- un nombre d'axes de travail réduits afin de clarifier les priorités et renforcer l'approche transversale des actions, pour les inscrire dans des logiques de parcours/fluidité ;
- une approche territoriale concertée, notamment à l'échelon des Établissements publics Territoriaux avec la mise en place des conférences intercommunales du logement et à terme des conventions intercommunales d'attributions qui remplacent l'Accord Collectif Départemental ;
- des articulations plus fortes et des complémentarités entre les différents dispositifs notamment d'accompagnement social, d'accès à l'hébergement et au logement et, par conséquent, entre les différents acteurs concernés.

Le logement des ménages prioritaires

Les axes proposés et retenus lors du séminaire de lancement sont :

1. Garantir l'égal accès à l'hébergement et au logement des personnes défavorisées
2. Favoriser la fluidité des parcours et l'accompagnement des ménages
3. Assurer le maintien dans le logement dans des conditions décentes

Un certain nombre de travaux avec l'ensemble des partenaires institutionnels, professionnels et associatifs, sous forme de groupes de travail et d'appels à contributions, ont été menés durant le second semestre 2019 (« repérage et labellisation des publics prioritaires » en juillet 2019, « accompagnement social » et « prévention des expulsions » en octobre 2019) et se poursuivront en 2020 avec l'organisation d'autres groupes de travail (publics spécifiques, santé/précarité, lutte contre la précarité énergétique, accès au logement des ménages sortant d'hébergement).

3.2.3 La mise en œuvre du droit au logement opposable

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable (DALO). Elle permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent ou à un hébergement si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens.

Pour faire valoir le caractère prioritaire et urgent de son droit au logement, le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- sans aucun logement ;
- menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;

- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être lui-même handicapé ;
- demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département. Dans les Hauts-de-seine, il est arrêté à quarante-huit mois.

La Commission de médiation des Hauts-de-Seine s'est réunie 36 fois en 2019 et a examiné, à chaque séance, environ 263 dossiers, préalablement instruits par un prestataire, DOCAPOSTE.

LES MÉNAGES RECONNUS DALO

Les ménages ayant fait un recours DALO en 2019 sont à 30 % des familles monoparentales. Les personnes seules représentent 37 % des recours.

12 % des ménages requérants sont composés de plus de 4 personnes.

89 % des requérants ont entre 25 et 65 ans et appartiennent donc à une population potentiellement active.

69 % des requérants DALO disposent de ressources supérieures au SMIC.

Les recours logement

En 2019, le nombre de recours déposés en matière de logement (8 006) est en hausse de 4 % par rapport à 2018 (7 718).

Le nombre de reconnaissance « Prioritaire et Urgent » (PU) DALO est également en hausse de 15 %, passant de 2 842 en 2018 à 3 271 en 2019. Le bilan au 31 décembre 2019 est présenté dans le tableau ci-dessous.

Certains requérants sont reconnus PU DALO sur plusieurs motifs, d'où un total dépassant les 100 %.

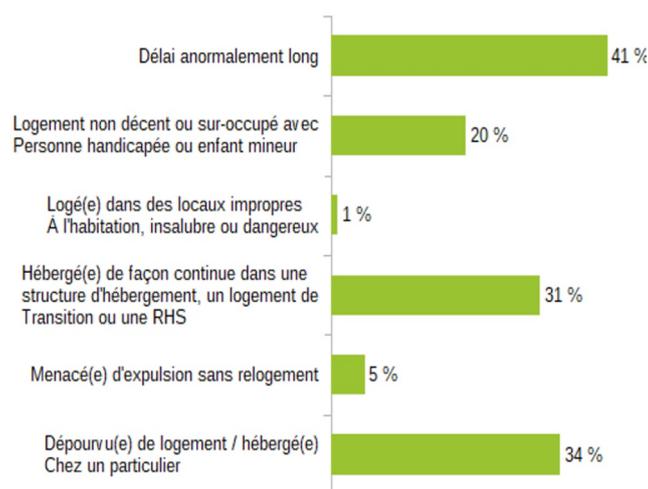
	2015	2016	2017	2018	2019
Dossiers DALO déposés	5550	6023	6850	7718	8006
Nombre de commissions	34	34	35	35	36
Dossiers examinés (dont recours gracieux et annulations TA)	6823	5889	6408	7596	8655
Nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents	1414	1650	2190	2866	3271
...dont recours déposés pour un hébergement réorientés vers une priorité pour l'accès au logement social	17	20	30	24	13

Tableau 6 : Bilan au 31/12/2019 des recours DALO déposés (source : COMDALO)

Le logement des ménages prioritaires

Le demandeur doit, en outre, avoir effectué des démarches préalables au recours (demande de logement locatif social active notamment) et se trouver dans une situation d'urgence.

Le délai réglementaire dont dispose le préfet pour satisfaire à son obligation de proposer un logement aux personnes dont la situation est reconnue prioritaire et urgente est de six mois.



Graphique 32 : Les motifs des recours DALO retenus
(source : COMDALO)

Les recours hébergement : le DAHO

Le dispositif institué par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 inclut également un droit à l'hébergement (DAHO). Il est ouvert à toute personne, sans condition de délai, sollicitant son accueil dans une structure d'hébergement et n'ayant reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La proposition doit intervenir dans un délai de six semaines après la décision de la COMED pour les structures d'hébergement et d'insertion et de trois mois pour les logements de transition ou logements-foyers.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit deux principales mesures nouvelles en la matière :

- son article 42 modifie le III de l'article L441-2-3 du CCH et donne la possibilité à la COMED de

prendre une décision favorable même si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour prévues au premier alinéa du L.300-1 du CCH ;

- son article 43 modifie le IV de l'article L441-2-3 du CCH qui donne la possibilité à la COMED de réorienter des dossiers hébergement vers une priorité pour l'accès au logement. En 2019, 13 recours hébergement ont fait l'objet d'une telle requalification.

Les constats de 2019 sont les suivants :

- le nombre de recours hébergement déposés est en baisse par rapport à celui de 2018 (821 dossiers déposés en 2019 contre 889 dossiers en 2018) ;
- la commission de médiation a examiné 824 recours DAHO (compris les recours gracieux et annulations du TA) ;
- le nombre de ménages reconnus PU pour un hébergement a baissé de 12 % entre 2018 et 2019 (417 dossiers en 2019 contre 476 en 2018) ;
- le taux de décision favorable (dossiers désignés PU/nombre de recours examinés) est de 51 % (hors réorientation du logement vers l'hébergement) ;
- 127 dossiers DALO ont été réorientés vers le DAHO, contre 139 en 2017.

Depuis le 1er janvier 2016, la mise en œuvre du DAHO est assurée par le Groupement de coopération sociale et médico-sociale SIAO 92.

Au 31 décembre 2019, 1 150 dossiers DAHO sont recensés et en attente d'une proposition d'hébergement :

- 667 dossiers DAHO sont actifs ;
- 483 dossiers sont inactifs ;
- dont 52 dossiers en attente d'une évaluation sociale ou d'informations.

365 dossiers ont été clôturés en 2019.

	2015	2016	2017	2018	2019
Dossiers déposés	1087	1094	1025	889	821
Dossiers examinés (dont recours gracieux et annulation TA)	1278	1113	1038	914	824
Dossiers désignés urgents et prioritaires	444	488	517	476	417
Dossiers réorientés vers des hébergements	257	234	139	134	127
Total dossiers PU en hébergement	701	722	656	610	544
Hébergements réalisés	144	123	300	299	234

Tableau 7 : Bilan au 31/12/2019 des recours DAHO déposés (source : COMDALO)

Le logement des ménages prioritaires

L'insuffisance de vacances d'hébergement ne permet pas de répondre au flux global de la demande d'hébergement, mais en 2019, 266 dossiers DAHO ont trouvé une solution positive d'hébergement vers le dispositif SOLIBAIL, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres de stabilisation, les pensions de famille et les logements de transition, ou ont abouti à une entrée dans un logement :

- 59 ont reçu une proposition hors dispositif géré par le SIAO et 207 via le SIAO 92 ;
- les ménages PU DAHO ont été majoritairement admis dans les dispositifs d'insertion (36%), Solibail (20 %) et relevant du tiers secteur (32 %) ;
- 12 % (soit 32 ménages) sont entrés en logement privé ou social.

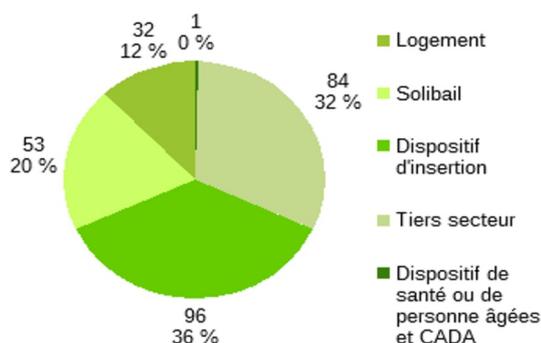
LE PROFIL DES REQUÉRANTS DAHO

Une majorité de personnes seules (52 %) suivi des familles monoparentales (36 %)

11 % sont des couples avec enfants

57 % des requérants ont moins de 40 ans

26 requérants ont moins de 25 ans et 9 ont plus de 65 ans.



Graph 33 : Admissions des ménages DAHO en 2019
(source : Bilan 2019 du SIAO 92 sur l'activité DAHO)

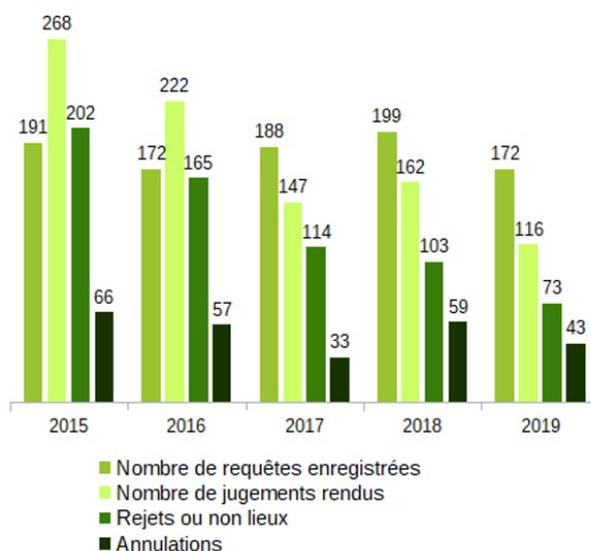
Les contentieux

On distingue différents types de contentieux concernant le DALO/DAHO :

- le contentieux pour excès de pouvoir (REP) : il est lié à l'activité de la commission. Il s'agit de contestations des décisions de la commission de médiation.

En 2019, le nombre de requêtes enregistrées tendant à l'annulation d'une décision de la commission est de 172 contre 199 en 2018. 116

jugements ont été rendus dont 73 rejets ou non lieu (soit 63 % de jugements favorables à la commission de médiation) et 43 annulations de décisions (37 % de jugements favorables au requérant).



Graph 34 : Evolution des recours pour excès de pouvoir (source : DRIHL UD 92)

- le contentieux injonction : il fait suite aux décisions DALO/DAHO favorables mais non suivies d'effets. Si le contentieux en injonction logement a connu une hausse de 34 % en passant de 687 en 2018 à 924 en 2019, celui lié à l'hébergement a baissé de 20 %, passant de 163 en 2018 à 142 en 2019.

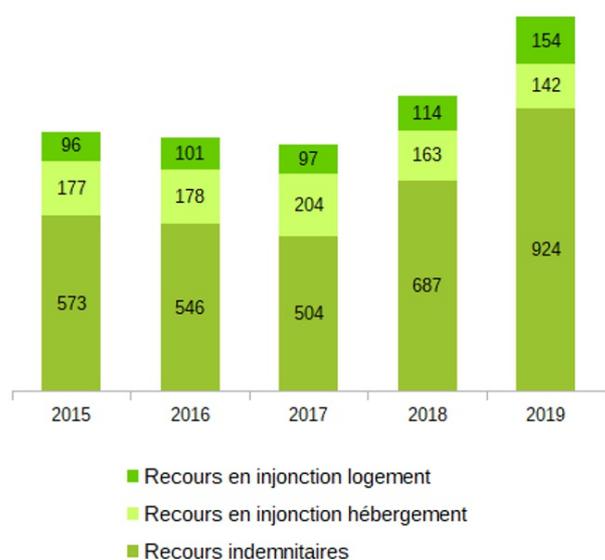
Toute injonction du Tribunal administratif peut être assortie d'une astreinte. Les condamnations de l'État génèrent donc le paiement d'astreintes (jusqu'au relogement effectif) qui sont versées au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et servent à financer des mesures d'accompagnement social en faveur des ménages prioritaires. En 2019, ce sont 2,5 M€ d'astreintes qui ont été versés à ce fonds.

- le contentieux indemnitaire : le contentieux en responsabilité pour indemniser le préjudice subi par le requérant lié à la non-exécution par le préfet de l'obligation d'héberger ou de reloger dans les délais prescrits est en augmentation.

Le nombre de requêtes enregistrées a connu une hausse de 35 % entre 2018 (114) et 2019 (154).

L'accompagnement vers et dans le logement

Il s'agit d'un dispositif financé par l'État destiné à accompagner l'accès au logement des ménages



Graphique 35 : Recours en injonction et indemnités reçus au TA (source : DRIHL UD92)

prioritaires présentant des difficultés d'ordre social et/ou économique.

Des actions d'accompagnement pour les ménages prioritaires DALO sont financées depuis fin 2012 sur des crédits du Fonds national de l'accompagnement vers et dans le logement.

Le public visé correspond aux ménages prioritaires DALO dont la situation les rend assez proches du logement pour ne pas avoir besoin d'un accompagnement global en centre d'hébergement, mais qui ont besoin d'une aide, soit pour se préparer au logement (encadrement des dettes, mise à niveau du dossier administratif sur les thèmes de l'accès aux droits, des impôts, de la composition familiale...), soit à l'entrée dans le logement et dans les semaines qui suivent (obligations du locataire, installation dans le logement...).

Fin 2019, suite à un appel à projets regroupant l'AVDL DALO et hors DALO, cinq opérateurs (FREHA, La Canopée, Cités Caritas, SOLIHA, SOS solidarités) ont été retenus et ont conclu une convention avec la DRIHL UD92 pour réaliser les actions de diagnostics et d'accompagnement vers et dans le logement. Ces conventions ont été conclues pour une durée de 24 mois, à l'issue desquels elles pourront être reconduites pour deux fois 12 mois par voie d'avenant.

Les mesures sont commandées par les services de l'État et peuvent être prescrites par la commission de médiation, les bailleurs sociaux, Action Logement, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, les instances locales du PDALHPD.

A fin 2019 et en cumul sur les années 2017, 2018 et 2019, 748 diagnostics et 786 accompagnements

avaient été réalisés ou étaient en cours de réalisation et ont permis aux deux opérateurs d'avoir des files actives comprises entre 25 et 30 mesures par travailleur social.

90 % des diagnostics prescrits sur ces trois années l'ont été par la commission de médiation, 8 % par les services de l'État en charge du relogement et 2 % par les bailleurs.

Les ménages pour lesquels un diagnostic a été prescrit sont en majorité des personnes isolées ou des familles monoparentales. Différentes problématiques sont repérées : emploi, difficultés financières, difficultés administratives, santé/handicap, expulsion.

Fin 2019, le taux de relogement pour les ménages accompagnés est de 61 % (cumul des années 2017, 2018 et 2019) dans les Hauts-de-Seine. Ainsi, durant cette période de trois années (2017-2019), ce sont 343 ménages accompagnés qui ont accédé à un logement contre 213 lors de la précédente convention portant sur 4 années (2012-2016).

Ces résultats ont pu être améliorés grâce au travail partenarial engagé entre des bailleurs, les opérateurs AVDL et la DRIHL fin 2016 et qui ont abouti à la signature de **protocoles d'accord** le 5 janvier 2017. Ces protocoles, signés par des bailleurs (France Habitation, Hauts-de-Seine Habitat, Immobilière 3F, 1001 vies habitat et ICF la Sablière), les opérateurs AVDL et la DRIHL UD92, traduisent une volonté commune de faciliter et d'améliorer le relogement des ménages bénéficiaires du Droit Au Logement Opposable et suivis dans la cadre de l'AVDL. Ils ont notamment pour but de :

- faciliter et améliorer le relogement des ménages DALO suivis dans le cadre de l'AVDL ;
- renforcer les liens bailleurs / opérateurs AVDL / Etat, notamment par la désignation de « référents bailleurs » et de « référents opérateurs » pour assurer la gestion et le suivi des dossiers.

Ces protocoles d'accord, signés à titre expérimental en 2017, ont été reconduits en 2019 par ces mêmes bailleurs.

3.2.4 Les publics prioritaires : repérage et inscription dans le vivier SYPLO

Les demandeurs de logement social prioritaires au titre du PDALHPD sont ceux énumérés à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (13 critères de priorité issus de la loi Égalité et citoyenneté de 2017 et de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018).

Les définitions, périmètres et pièces justificatives pour chacun de ces 13 critères de priorité ont pu être précisés à l'occasion d'un groupe de travail du

PDALHPD organisé en juillet 2019 avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Les circuits de labellisation, circuit DRIHL pour l'ensemble des situations de priorité (hors ménages en structures) et circuit SIAO pour les ménages sortant d'hébergement prêts au logement, ont été confortées et les modalités de repérage précisées.

Les ménages répondant aux critères de l'article L.441-1 du CCH peuvent être identifiés par tous les acteurs du logement dans le département (Services de Solidarités Territoriales ou commission FSL du Conseil départemental, services logement ou CCAS des communes, CAF, bailleurs sociaux, Action Logement, associations).

L'inscription au sein du vivier des demandeurs prioritaires est réalisée par les services de l'État après instruction dans le cadre d'une labellisation a priori (repérage des ménages prioritaires en amont d'une proposition de logement).

Ce vivier est suivi par le biais de l'application informatique de gestion des publics prioritaires SYPLO (Système Priorités Logements), qui permet d'identifier les ménages prioritaires à reloger avec accès direct aux données contenues dans la demande de logement social et cotations de priorité. Cette application dématématrise également les flux d'informations nécessaires au réservataire État pour positionner les ménages prioritaires sur son contingent dit "mal-logés". Elle facilite ainsi l'accès aux informations suivantes :

- liste des logements vacants et leurs caractéristiques ;
- fonctionnalités de recherche multiples permettant de rapprocher les ménages prioritaires et les logements vacants ;
- lien direct avec les bailleurs sociaux qui doivent notamment y déclarer les vacances de logements.

3.2.5 Le bilan des attributions prioritaires en 2019

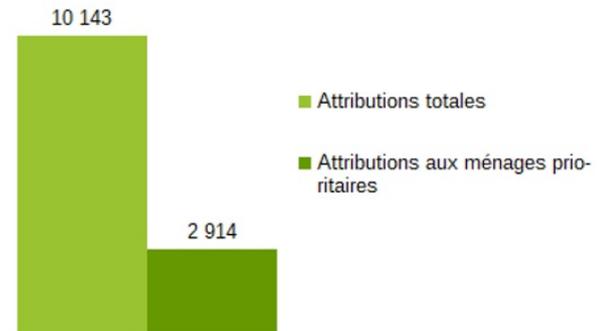
Des progrès significatifs ont été réalisés en 2019 : alors que le nombre d'attributions de logements sociaux se stabilise sur le département des Hauts-de-Seine, le nombre de relogements en faveur des ménages prioritaires continue quant à lui de progresser :

Sur les 10 143 attributions de logement sociaux en 2019 (10 023 en 2018), 2 914 ont été faites aux ménages prioritaires (2 741 en 2018).

Le taux d'attributions prioritaire s'élève ainsi à 29 % (27 % en 2018) dont 22 % pour les ménages DALO (20 % en 2018).

Ces attributions prioritaires ont concerné 2 219

ménages DALO (1 987 en 2018) et 695 ménages PDALHPD (754 en 2018) dont 721 ménages sortant d'hébergement, soit 25 % des attributions prioritaires en 2019.



Graph 36 : Nombre d'attributions de logements sociaux à des ménages prioritaires (source : SNE et SYPLO)

Plusieurs facteurs ont contribué à la progression de ces résultats, notamment :

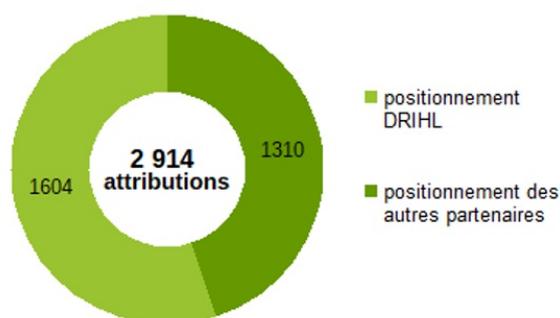
- La loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017 dispose que chacun des réservataires doit consacrer 25 % de ses attributions annuelles au logement des publics prioritaires. Le contingent préfectoral dit « Mal-logé » doit être mobilisé à 100 % pour le logement de ces ménages.
- La gestion du contingent préfectoral n'est plus déléguée aux communes, dans les Hauts-de-Seine, depuis le 1er mai 2017. Un dialogue permanent sur les positionnements et attributions est néanmoins systématiquement mis en place entre l'État et les communes.
- La carence, dès décembre 2017, de 9 communes du département (Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud, et Ville-d'Avray) au titre de l'article 55 de la loi SRU, implique notamment, pendant la période de la carence, la gestion du contingent communal de logements sociaux de ces communes, par l'État. Suite à l'atteinte des objectifs triennaux, 2 communes alto-séquanaises sont sorties de la carence : Asnières-sur-Seine et Courbevoie.

Au 31 décembre 2019, le nombre de ménages DALO et PDALHPD restant à reloger et demandant en premier choix une commune des Hauts-de-Seine s'élève respectivement à 4 970 ménages DALO, soit 4,6 % des demandeurs de logements sociaux dans le 92, et 1 975 ménages PDALHPD, soit 1,8 % des demandeurs dans le département.

3.2.6 L'action de l'État au service des publics prioritaires

Le nombre de logements sociaux, au 1er janvier 2019, dans les Hauts-de-Seine est de 206 898.

Le contingent préfectoral (fonctionnaires et prioritaires) représente 63 316 logements soit 31 % de cet ensemble. Parmi les 2 914 attributions prioritaires, 1 604 ménages ont été relogés dans le cadre des positionnements effectués par la DRIHL, soit 55 % des relogements prioritaires.

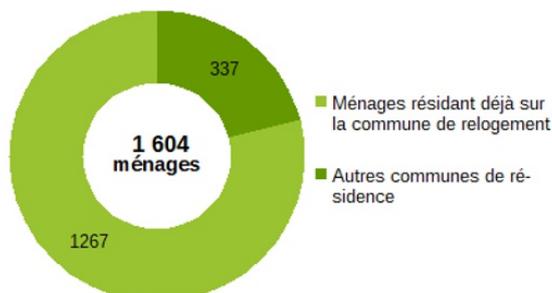


Graphique 37 : Part des attributions prioritaires suite aux positionnements effectués par la DRIHL en 2019 (source : SYPLO)

Sur les 1 604 ménages prioritaires relogés dans le cadre des positionnements effectués par la DRIHL en 2019, 1 509 l'ont été sur le contingent préfectoral et 95 sur le contingent des communes carencées.

Ces attributions ont concerné 1 456 ménages DALO et 148 ménages PDALHPD. Parmi ces derniers, on compte notamment 132 DALO antérieurs à 2016 et 25 antérieurs à 2013 ainsi que 446 ménages en hébergement ou en logement temporaire.

Par ailleurs, 79 % des ménages relogés dans le cadre des positionnements effectués par la DRIHL résidaient déjà sur la commune du relogement.



Graphique 38 : Ménages prioritaires relogés dans le cadre des positionnements effectués par la DRIHL (source : SYPLO)

3.3 LE RESPECT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

3.3.1 La procédure annuelle d'inventaire des logements sociaux

Les services de l'État déterminent pour toutes les communes du département le nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier de chaque année et la part qu'ils représentent dans les résidences principales.

Au 1er janvier 2019, on compte dans les Hauts-de-Seine 206 898 logements sociaux pour 729 075 résidences principales soit 28,38 % de logements sociaux, ce qui représente une légère hausse par rapport au 1er janvier 2018 (28,32 %).

On note toutefois une très forte disparité entre les communes du département, le taux communal variant de 6,39 % à 66,37 %. Depuis l'atteinte du taux SRU réglementaire par la commune de Chaville, 21 communes, contre 22 au 1er janvier 2018, se situent en dessous du seuil de 25 %, et ont donc une obligation de rattrapage. 16 d'entre elles ont vu leur part de logements locatifs sociaux augmenter au 1er janvier 2019, et 10 communes excédentaires ont vu leur part diminuer, signe que la dynamique de rééquilibrage territorial se poursuit dans le département.

En outre, 10 communes ont un taux supérieur à 35 %, soit autant qu'au 1er janvier 2018.

3.3.2 Le bilan du dispositif de prélèvement

Le prélèvement est appliqué aux communes déficitaires du département. Il est calculé à partir du nombre de logements sociaux manquants à une commune pour atteindre le taux de 25%. Pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, ce prélèvement peut-être majoré, la majoration pouvant conduire au maximum au quintuplement du montant initial. Ce taux de majoration est fixé par le préfet de département dans l'arrêté de carence de la commune, et fait l'objet d'une appréciation territorialisée, tenant compte des spécificités du territoire exprimées pendant le déroulement de la procédure de carence.

Les communes ont la possibilité de déclarer les dépenses qu'elles engagent en faveur de la production de logements locatifs sociaux. Ces montants sont déduits du montant de prélèvement total calculé, majoration comprise.

Le prélèvement annuel est versé à deux organismes

différents :

- la part calculée directement à partir du nombre de logements manquants sur le territoire communal est versée, en Île-de-France, à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) ;
- celle liée à la majoration appliquée en communes carencées, est versée au fond national des aides à la pierre (FNAP).

Dans les Hauts-de-Seine, le montant total prélevé est de 6,84 M€ en 2019.

3,63 M€ prélevés sont liés aux majorations appliquées suites aux arrêtés de carence, et sont donc versés au fond national des aides à la pierre. Les 3,21 M€ restants sont versés à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

16,33 M€ de dépenses déductibles ont été déclarées en 2019, soit près de 7 M€ de plus qu'en 2018, signe d'une implication importante des communes sur le plan financier pour accompagner la production de logements locatifs sociaux.

LES LOGEMENTS IML ONT INTÉGRÉ L'INVENTAIRE SRU AU 1ER JANVIER 2019

Le 22 mars 2019, le décret fixant le montant plafond permettant de décompter les logements couverts par le dispositif d'intermédiation locative (IML) à l'inventaire SRU a été publié, achevant de fixer les éléments techniques indispensables à l'intégration de cette nouvelle catégorie de logements dans l'inventaire.

Les conditions de décompte de ces logements sont les suivantes :

- le logement doit être loué au 31 décembre de l'année précédent l'année de réalisation de l'inventaire ;
- le niveau de loyer, hors APL, ne doit pas dépasser le niveau fixé par décret, calé sur les plafonds de loyer ANAH social ;
- le ménage occupant doit présenter des revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI ;
- un logement déjà couvert par un dispositif autre que l'IML, par exemple une convention ANAH, ne pourra pas être décompté une seconde fois dans l'inventaire, quand bien même les conditions citées ci-dessus seraient remplies.

Chaque année, les services de la DRIHL placés auprès du préfet de région sont chargés de réaliser une enquête auprès des gestionnaires pour collecter toutes ces informations. Cette enquête est ensuite utilisée par les unités départementales pour alimenter les inventaires de chaque commune. Un échange contradictoire permet également aux communes de faire valoir leurs connaissances sur ce dispositif.

3.3.3 Le bilan des obligations triennales de production pour la période 2017-2019 en cours

La loi Duflot fixe à 2025 l'échéance pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux. Elle impose aux villes concernées une accélération du rythme de rattrapage, qui se traduit par une augmentation des objectifs triennaux.

Les 22 communes du département qui ne disposaient pas de 25 % de logements sociaux au 1er janvier 2016 devaient produire pour la période 2017-2019 au moins le tiers des logements sociaux qui leur manquent pour respecter les 25 %. À ces objectifs quantitatifs s'ajoutent des objectifs qualitatifs : les communes doivent réaliser au moins 30 % de logements sociaux financés en PLAI et 30 % maximum en PLS (20 % pour les communes comptant moins de 10 % de logements sociaux).

L'année 2019 est la dernière année de la période triennale. Le bilan de la période sera dressé pour chaque commune dans le courant de l'année 2020. Globalement, le bilan qui peut en être dressé est insuffisant : depuis 2017, 6115 logements ont été agréés sur les 21 communes déficitaires du département, ce qui représente près de 75 % des 8 218 logements à produire sur la période 2017-2019. A noter que ces résultats n'intègrent plus les réalisations de la commune de Chaville, qui a dépassé le seuil objectif des 25 % au 1er janvier 2019, et n'est donc plus soumise à bilan triennal. Ce constat est à nuancer avec les excellents résultats constatés sur le nombre d'agréments délivrés depuis 2017, qui s'élève à 10 115.

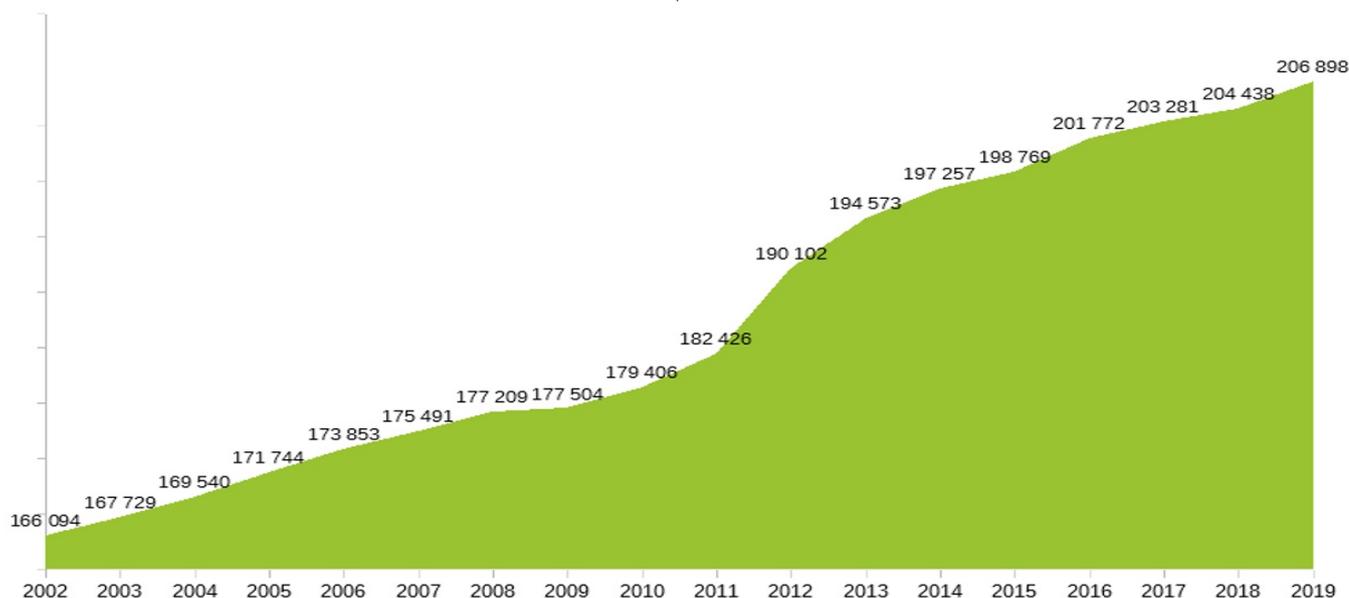
Quant aux communes carencées, le bilan est plutôt positif :

- à fin 2019, 2 communes, Asnières-sur-Seine et Courbevoie, ont été sorties de la carence car elles avaient atteint de manière anticipée leur objectif triennal ;
- 3 532 logements ont été agréés depuis 2017 sur les 9 communes sous arrêté de carence, ce qui représente plus du tiers des 10 115 logements agréés sur la période triennale sur le département ;
- l'exercice du droit de préemption urbain par le Préfet a conduit à la production de près de 200 logements locatifs sociaux entre 2017 et 2019 ;
- l'application de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme a concerné 64 permis de construire, comptabilisant au total plus de 1200 logements locatifs sociaux.

Le respect de l'article 55 de la loi SRU

Commune	2019			2018		
	Nombre de logements sociaux 2019	Nombre de résidences principales 2019	Taux SRU au 01/01/2019	Nombre de logements sociaux 2018	Nombre de résidences principales 2018	Taux SRU au 01/01/2018
Antony	6 220	27 060	22,99%	5 981	26 713	22,39%
Asnières-sur-Seine	8 424	39 328	21,42%	8 219	38 856	21,15%
Bagneux	11 063	17 045	64,90%	10 999	16 818	65,40%
Bois-Colombes	2 381	13 272	17,94%	2 339	12 816	18,25%
Boulogne-Billancourt	8 875	60 176	14,75%	8 698	59 585	14,60%
Bourg-la-Reine	1 677	9 221	18,19%	1 663	9 031	18,41%
Châtenay-Malabry	6 507	14 434	45,08%	6 499	14 233	45,66%
Châtillon	3 923	16 187	24,24%	3 915	16 069	24,36%
Chaville	2 372	9 347	25,38%	2 260	9 287	24,34%
Clamart	7 051	23 048	30,59%	6 956	23 086	30,13%
Clichy	9 899	28 284	35,00%	9 808	27 941	35,10%
Colombes	12 107	35 862	33,76%	11 966	35 334	33,87%
Courbevoie	8 780	39 768	22,08%	8 695	39 872	21,81%
Fontenay-aux-Roses	4 446	10 352	42,95%	4 444	10 298	43,15%
Garches	1 802	7 987	22,56%	1 799	8 004	22,48%
Gennevilliers	12 741	19 196	66,37%	12 524	19 209	65,20%
Issy-les-Moulineaux	7 899	32 818	24,07%	7 776	32 362	24,03%
La Garenne-Colombes	1 684	13 882	12,13%	1 660	13 548	12,25%
Le Plessis-Robinson	4 729	12 694	37,25%	4 733	12 490	37,89%
Levallois-Perret	6 293	31 370	20,06%	6 197	31 063	19,95%
Malakoff	5 857	14 240	41,13%	5 854	14 103	41,51%
Marnes-la-Coquette	142	658	21,58%	82	645	12,71%
Meudon	5 328	20 134	26,46%	5 309	19 960	26,60%
Montrouge	5 253	24 695	21,27%	5 140	24 327	21,13%
Nanterre	21 379	38 640	55,33%	21 426	38 232	56,04%
Neuilly-sur-Seine	1 950	30 521	6,39%	1 946	30 220	6,44%
Puteaux	6 156	21 571	28,54%	6 157	21 404	28,77%
Rueil-Malmaison	8 482	33 996	24,95%	8 373	33 653	24,88%
Saint-Cloud	2 242	12 929	17,34%	2 230	12 891	17,30%
Sceaux	1 968	8 556	23,00%	1 956	8 560	22,85%
Sèvres	2 438	9 966	24,46%	2 358	9 782	24,11%
Suresnes	7 664	21 338	35,92%	7 523	21 206	35,48%
Vanves	3 110	12 985	23,95%	3 022	12 816	23,58%
Vaucresson	352	3 629	9,70%	346	3 646	9,49%
Ville-d'Avray	597	4 829	12,36%	548	4 797	11,42%
Villeneuve-la-Garenne	5 107	9 057	56,39%	5 035	9 010	55,88%
Hauts-de-Seine	206 898	729 075	28,38%	204 436	721 867	28,32%

Tableau 8 : Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2019 (source DRIHL UD92)



Graphique 39 : Evolution du nombre de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine du 1er janvier 2002 au 1er janvier 2019 (source : DRIHL UD92)

L'EXERCICE DU DPU DANS LES HAUTS-DE-SEINE EN COMMUNES CARENCÉES

L'exercice du droit de préemption urbain (DPU) par le préfet en lieu et place de la collectivité est une des conséquences des arrêtés de carence. Dans les Hauts-de-Seine, ce dispositif se traduit par un volume d'instruction annuel avoisinant les 10 000 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et la coordination de nombreuses procédures de préemption engagées chaque année.

Ce transfert nécessite la mise en place d'une transmission régulière et très formalisée des DIA par les communes, pour accélérer le travail d'instruction. Elle nécessite également une articulation fine entre l'État les services techniques de chacune des communes pour garantir la réussite des projets engagés. Pour les communes les plus volontaires, des dispositifs de veille sur des adresses bien identifiées ont été mis en place qui peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'arrêté de délégation permanent du DPU au bénéfice d'un opérateur social.

Des modalités de travail rapprochées ont pu être construites avec certains bailleurs pour des préemptions de logements dans le diffus. Au regard du contexte des Hauts-de-Seine, cette application du dispositif présente un grand intérêt, les ventes de biens dans le diffus étant bien plus nombreuses que celles de biens en totalité.

Après maintenant trois ans d'application, les relations de travail sont bien établies avec chacun des partenaires.

Ainsi, plus de 25 préemptions ont été engagées sur le triennal 2017-2019, pour un total de près de 200 LLS créés.

3.3.4 Intégration des objectifs de mixité dans les documents de planification : le PMHH

Par délibération du 28 juillet 2018, la métropole du Grand Paris a arrêté une première version du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). Elle a été soumise pour une durée de 4 mois aux collectivités de la métropole pour observations. Le PMHH doit répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et être compatible avec ceux fixés dans le SRHH en termes de production de logements sociaux.

La déclinaison de la production de logements locatifs sociaux s'appuie sur deux objectifs :

- le respect de la loi SRU, soit pour les communes concernées un objectif de 25 % de logements sociaux en 2025 ;
- l'objectif visé de 30 % de logements sociaux au niveau régional à l'horizon 2030.

En complément des objectifs quantitatifs, le SRHH recommande :

- une répartition équilibrée de la production à même de garantir la mixité sociale
- de garantir la mixité sociale et la diversification de l'habitat à proximité des nouvelles gares du Grand Paris et à proximité des lignes de transport en commun existantes.

3.4 L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

3.4.1 Les agréments de logements locatifs sociaux

L'objectif de production de logements sociaux pour les Hauts-de-Seine, calculé sur la base du rattrapage SRU des communes déficitaires et des objectifs de la TOL pour les autres communes, s'élevait en 2019 à 3783 logements.

Ces 3783 logements étaient déclinés par typologie de financement : 1390 PLUS (40 %), 1070 PLAI (32 %) et 1323 PLS (38 %).

Au total, en 2019, 3 453 logements sociaux ont été agréés dans le département avec 1 297 PLAI (+71% par rapport à 2018) dont 191 financés par l'ANRU, 1 201 PLUS (-22 % par rapport à 2018) dont 143 financés par l'ANRU et 955 PLS (-17 % par rapport à 2018). La part des logements agréés dans les 21 communes déficitaires s'établit à 64 %, soit 2220 logements.

La production se distingue par le nombre de résidences spécifiques qui ont été financées : 1 résidence accueil-pension de famille (50 PLAI), 3 résidences sociales issues du traitement d'un FTM (320 PLAI) et 3 FJT (306 PLAI), soit 20 % des agréments. De plus, 377

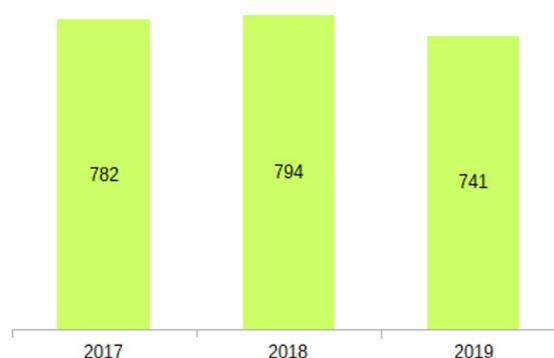
logements étudiants, dont 110 financés en PLUS, ont également été produits, soit 11 % des agréments.

La répartition par produit de financement par commune est précisée sur le graphe 40.

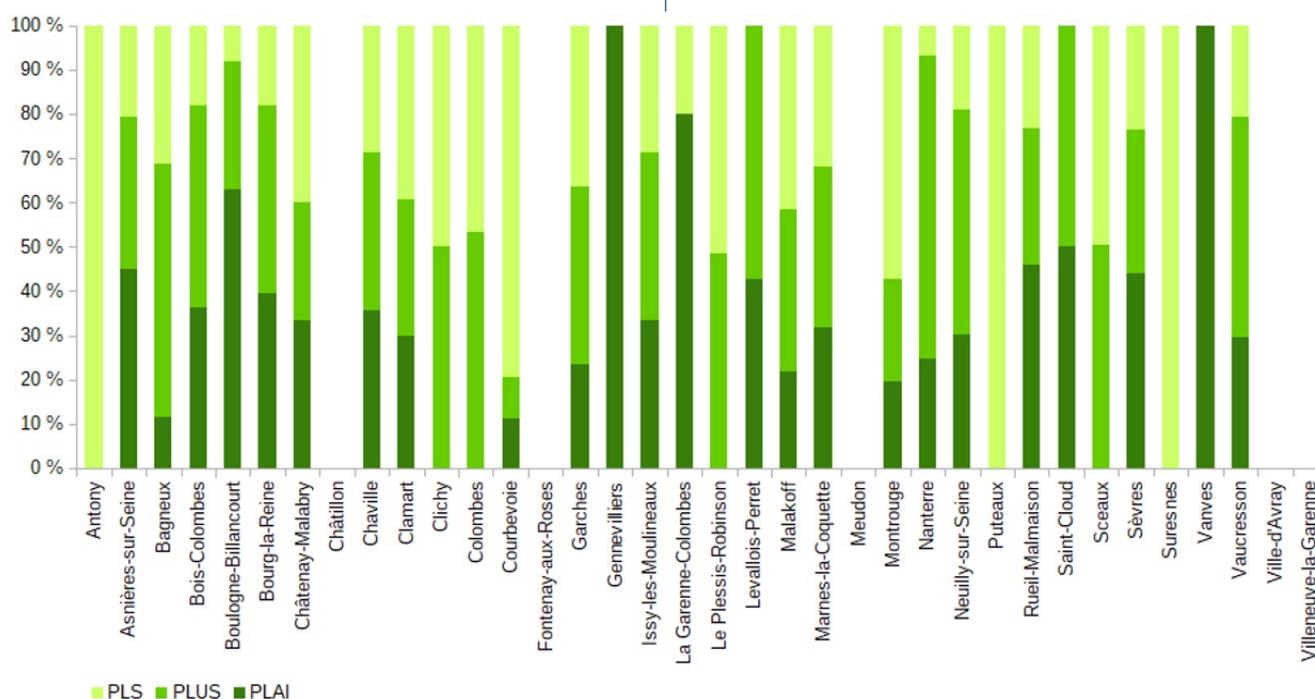
3.4.2 Le logement locatif intermédiaire

Cette année, le nombre d'agréments pour les LLI a légèrement baissé par rapport à l'année précédente avec 741 logements agréés contre 794 en 2018.

Ce dispositif prévoit un régime fiscal spécifique avec l'application d'un taux de TVA de 10 % et d'une exonération de TFPB sur 20 ans assortie d'une obligation de location à personnes respectant des plafonds de ressources.



Graphe 41 : Evolution du nombre de logements locatifs intermédiaires (LLI) entre 2017 et 2019 (source : DRIHL UD92)



Graphe 40 : Répartition des agréments par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92)

L'offre nouvelle de logement social et intermédiaire

	2019				2018			
	PLAI	PLUS	PLS	Total	PLAI	PLUS	PLS	Total
Antony			3	3				
Bagneux	31	156	85	272		29	49	78
Bourg-la-Reine	50	54	23	127	17	74	42	133
Châtenay-Malabry	15	12	18	45				
Châtillon					5	65	130	200
Clamart	54	56	71	181	62	63	64	189
Fontenay-aux-Roses					18	40	9	67
Malakoff	35	59	67	161				
Montrouge	15	18	44	77	12	16	6	34
Le Plessis-Robinson		15	16	31		19	17	36
Sceaux		50	49	99				
Total T2 - VSGP	200	420	376	996	114	306	317	737
Boulogne-Billancourt	232	106	30	368	27	27	3	57
Chaville	5	5	4	14	25	48	33	106
Issy-les-Moulineaux	7	8	6	21	133	168	135	436
Marnes-la-Coquette	7	8	7	22				
Meudon					1		41	42
Sèvres	30	22	16	68				
Vanves	4			4	10	13	10	33
Ville-d'Avray					12	26	5	43
Total T3 - GPSO	285	149	63	497	208	282	227	717
Courbevoie	13	11	92	116	121	330	68	519
Garches	18	31	28	77	24	39	15	78
La Garenne-Colombes	314		79	393	11	18	9	38
Levallois-Perret	6	8		14	9	14	1	24
Nanterre	51	141	14	206		46	9	55
Neuilly-sur-Seine	62	104	39	205	22	38	38	98
Puteaux			9	9			6	6
Rueil-Malmaison	89	60	45	194	77	100	119	296
Suresnes			24	24			23	23
Saint-Cloud	8	8		16			10	10
Vaucresson	20	34	14	68	1	1		2
Total T4 - POLD	581	397	344	1322	265	586	298	1149
Asnières-sur-Seine	144	111	66	321	158	204	151	513
Bois-Colombes	4	6	3	13		13		13
Clichy		55	55	110	13	17	35	65
Colombes		63	48	111		135	129	264
Gennevilliers	83			83				
Villeneuve-la-Garenne				0				
Total T5 - BNDS	231	235	172	638	171	369	315	855
TOTAL	1297	1201	955	3453	758	1543	1157	3458

Tableau 9 : Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville en 2019 (source : DRIHL UD92)

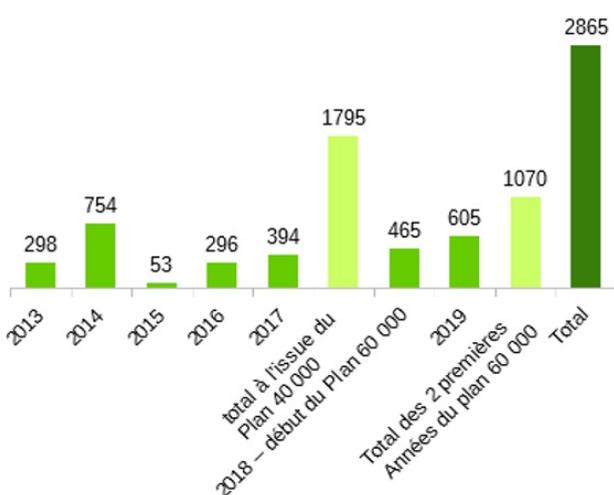
3.4.3 Mise en œuvre du Plan 60 000

Le Gouvernement a lancé le 26 septembre 2018 le « plan 60 000 ». Ce plan permettra de créer 60 000 nouveaux logements étudiants d'ici 2022, qui viendront compléter les 40 000 logements réalisés ces 5 dernières années. En 10 ans, ce sont donc 100 000 nouveaux logements étudiants qui auront ainsi été construits, répartis sur l'ensemble du territoire.

Afin que ces logements soient créés là où ils sont le plus nécessaire, un Observatoire du Logement Étudiant a été créé au niveau national. Il a pour mission de quantifier le besoin de logements étudiants et l'offre déjà disponible, et permettra d'élaborer une géographie prioritaire qui viendra affiner la future programmation des agréments.

Dans les Hauts-de-Seine, la rareté du foncier encourage à exploiter efficacement les possibilités de construction et donc à prioriser des besoins divers qui se font concurrence.

Le graphe 42 montre le nombre de logements étudiant agréés lors du plan 40 000 de 2013 à 2017 puis les logements étudiants agréés depuis le début du plan 60000 en 2018.



Graphe 42 : Nombre de logements sociaux agréés depuis 2013 à destination des étudiants (source : DRIHL UD92)

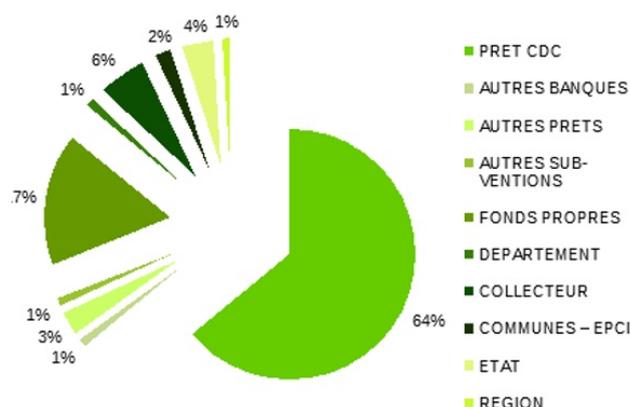
3.4.4 Les différents financeurs du logement social

En 2019, les subventions État attribuées au titre du fond national des aides à la pierre (FNAP) pour la production de logements sociaux ont atteint 20 081 107,12€, soit près de la totalité des montants délégués. Une partie des logements a également bénéficié de subvention de l'ANRU, au titre de la reconstitution de

l'offre démolie sur un projet du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine.

69 % des logements agréés dans le cadre du droit commun ont bénéficié de cette enveloppe déclinée en subvention principale, en prime spécifique d'insertion Île-de-France et en subvention foncière.

Par rapport à 2018, la répartition des financements reste pratiquement inchangée.



Graphe 43 : Répartition par financeurs (source : DRIHL UD92)

L'HARMONISATION DES MODALITÉS DE FINANCEMENT EN PETITE COURONNE

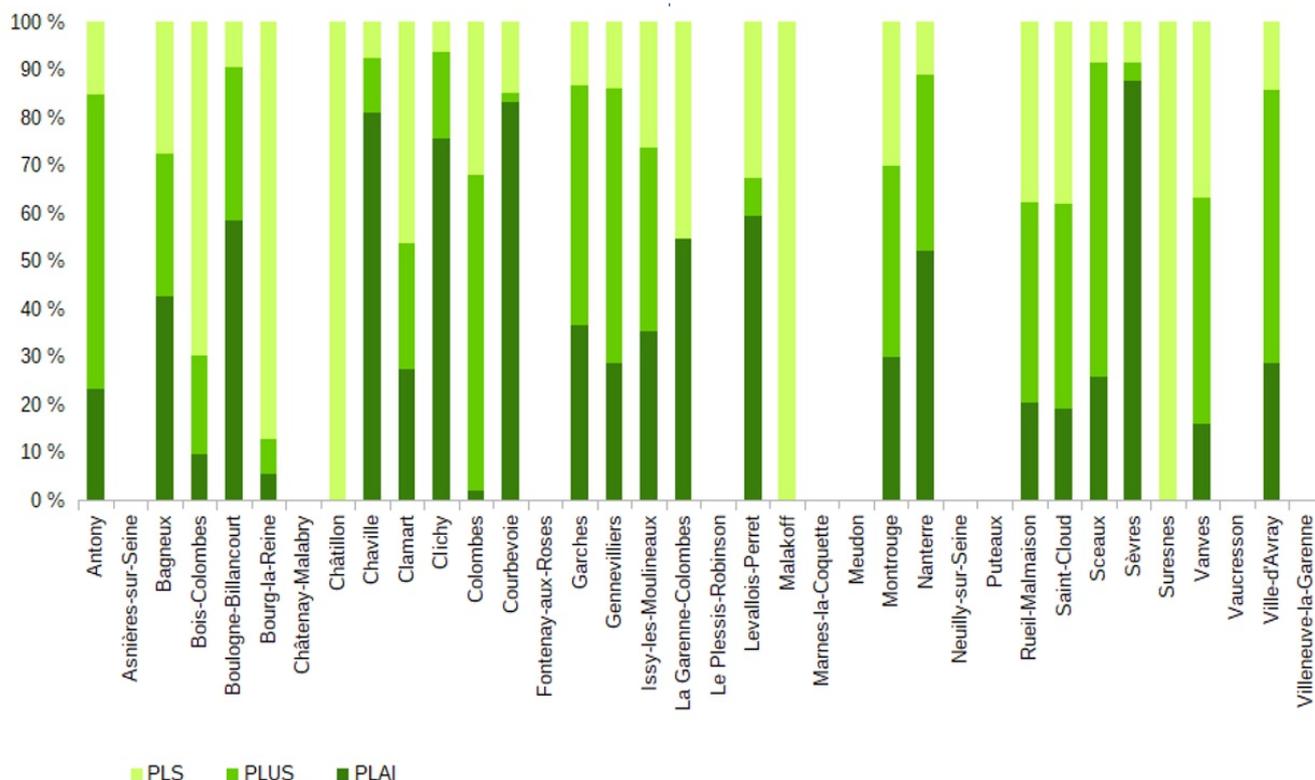
Dans un souci de clarté et d'efficacité de l'action de l'État sur le territoire métropolitain, un important travail d'harmonisation des modalités de financement du logement social sur les trois départements de la petite couronne a été mené en 2018 et en 2019.

Ainsi, en plus des modalités de calcul de subvention communes entre les départements, les cadrages relatifs aux produits spécifiques ont été harmonisés, notamment sur le logement autonomie, le logement étudiant et les résidences sociales.

Cette harmonisation laisse toutefois une place pour s'ajuster aux différences de contextes sociaux et urbains des trois départements de petite couronne. Elle n'est donc pas l'application d'une règle uniforme, mais une convergence des pratiques et une clarification des spécificités propres à chacun.

De plus, l'État sur le territoire régional a su réinterroger ses pratiques et les clarifier afin d'aboutir à une harmonisation sur le conventionnement à l'APL. Ce travail, présenté en décembre 2019 et mars 2020 aux bailleurs sociaux des Hauts-de-Seine, permettra d'anticiper au mieux le dépôt et d'améliorer la qualité des dossiers.

L'offre nouvelle de logement social et intermédiaire

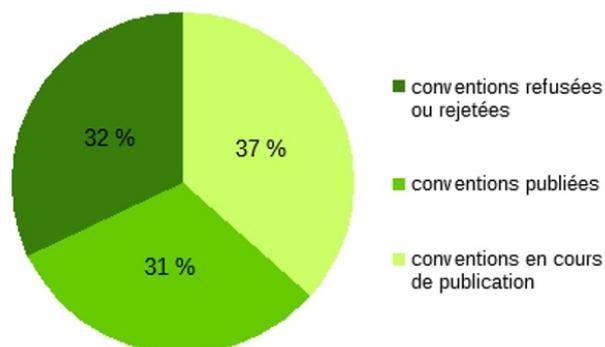


Graphique 44 : Répartition des conventions APL par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92)

3.4.5 Le conventionnement APL

En 2019, 2740 logements déjà agréés ont pu bénéficier d'une convention APL. Le loyer moyen observé est de 6,52 €/m²SU pour le PLAI, 7,46 €/m²SU pour le PLUS et 14,43 €/m²SU pour le PLS.

Sur ces conventions signées, trop ne sont pas publiées (non opposables lors d'une vente par exemple), et le temps d'instruction avec les bailleurs reste trop long (6 mois). Face à ces difficultés, une harmonisation régionale des pratiques d'instruction a été conduite et présentée fin décembre aux bailleurs du département. Ce travail a permis d'aboutir à des outils harmonisés sur l'ensemble de la région Île-de-France.



Graphique 45 : Publication des conventions APL en 2019 (source : DRIHL UD92)

3.5 L'ÉVOLUTION ET LA GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

3.5.1 Les Conventions d'Utilité Sociale

Une Convention d'Utilité Sociale (CUS) est un contrat d'engagement conclu par chaque organismes HLM avec l'État pour une durée de 6 ans, qui régit la politique de gestion et de développement du bailleur.

Après une première génération de CUS qui couvrent la période 2011-2017, la loi ELAN a reporté la date de dépôt des projets de la CUS 2^e génération au 1er juillet 2019, pour une signature prévue au plus tard le 31 décembre 2019.

Une possibilité de prorogation de ce calendrier jusqu'au 1er janvier 2021 est prévue pour les organismes devant se regrouper afin d'atteindre le seuil de gestion de 12 000 logements, défini à l'article 81 de la loi ELAN.

Sur les 18 organismes HLM départementaux, 11 ont demandé le report du dépôt de leur CUS au vu de leur projet de regroupement ou de changement de structure.

6 CUS alto-séquanaises ont été traitées en 2019 et seront signées par le Préfet de Région début 2020 au regard des engagements pris en termes d'offre de développement, rénovation énergétique du parc,

attributions aux ménages prioritaires et des ventes.

Par ailleurs, le Préfet des Hauts-de-Seine a également émis un avis sur les CUS de 12 bailleurs interdépartementaux présents sur le département.

Les engagements pris en termes de production nouvelle sur ces 18 CUS départementales et interdépartementales sont de 490 logements PLAI, 698 logements PLUS et 318 logements PLS agréés par an.

Sur les 1857 logements énergivores de ces 18 organismes (DPE F et G), 851 seront réhabilités à l'issue de la CUS.

3.5.2 Les aliénations de logements sociaux

L'aliénation de logements (conventionnés ou non) doit être autorisée par le représentant de l'État dans le département. Cette autorisation permet de garantir aux futurs propriétaires la qualité, notamment en matière de performances énergétiques, des logements, et assure que les conditions du maintien d'une offre locative à bas loyer dans les Hauts-de-Seine, département tendu en matière d'offre locative, sont vérifiées.

Depuis la publication de la loi ELAN, les transferts inter-bailleurs et la vente par les bailleurs des logements intermédiaires et des autres éléments de leur patrimoine que le logement (place de stationnement, parcelle de terrain,..) font l'objet d'une simple notification au représentant de l'État.

L'instruction des demandes se fait au regard de l'état du logement, de la tension de la demande en logement social localement et de l'offre disponible. Ainsi, les Hauts-de-Seine étant un département où la tension de la demande est particulièrement importante, une reconstitution de l'offre aliénée est systématiquement exigée aux bailleurs pour que le nombre de logements sociaux ne diminue pas sur le territoire :

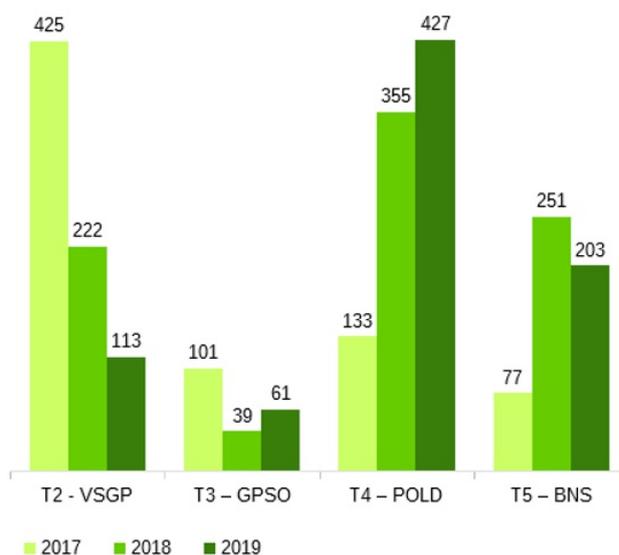
En 2019, sur les 1101 logements proposés à la vente par les bailleurs sociaux, 400 ont reçu une autorisation.

Sur les 701 autres logements, 215 logements ont été suspendus de la vente par le bailleur, les 486 autres logements sont en attente d'une offre nouvelle de reconstitution ou de la réalisation de travaux de mise aux normes d'habitabilité et/ou de performance énergétique.

Une majorité des ventes n'a pas été autorisée en raison d'un défaut d'offre de reconstitution.

En sus des demandes d'aliénations visées, les bailleurs sociaux ont sollicité des autorisations de vente via la CUS. Ainsi, 404 logements complémentaires ont été autorisés à la vente dans le cadre du plan de vente annexé à la CUS.

Au total 804 logements ont été autorisés à la vente sur le département des Hauts-de-Seine.



Graph 46 : Nombre de logements dont l'aliénation a été autorisée entre 2016 et 2019 (source DRIHL UD92)

OFFRE DE RECONSTITUTION			
	Commune SRU carencée	Commune dont LLS < 25%	Commune dont LLS > 25%
Reconstitution en offre nouvelle par logement aliéné	2 LLS pour 1 LLS aliéné	2 LLS pour 1 LLS aliéné	1 LLS pour 1 LLS aliéné
	Sur la commune	Au moins 1 sur la commune et 1 sur une commune déficitaire du département	Sur la commune ou sur une commune du département dont le taux de LLS < 35%
Reconstitution de l'offre à bas loyer	Aliénation équivalent PLAI/PLUS		Aliénation équivalent PLS
	Production en PLAI ou PLUS pérenne		Production en LLS pérenne

Tableau 10 : Reconstitution en cas d'aliénation (source DRIHL UD92)

3.5.3 Le renouvellement urbain par la démolition de logements sociaux

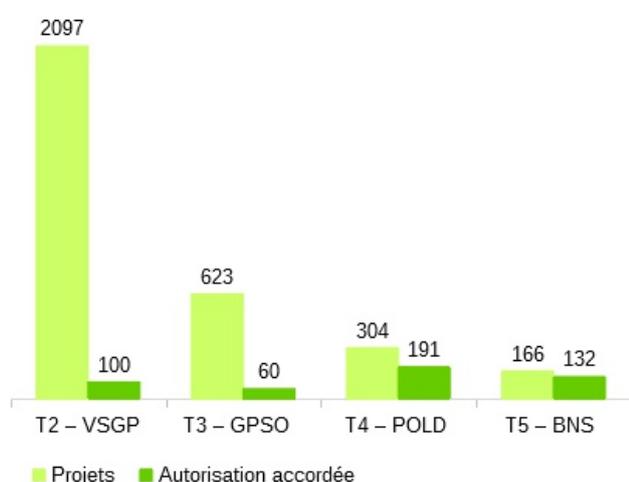
La démolition de logements sociaux anciens permet notamment la refonte de quartiers et d'îlots urbains, dans l'objectif essentiellement de les désenclaver, de diversifier l'offre de logements qu'ils proposent, favorisant ainsi la mixité sociale, et d'améliorer l'habitat. C'est un des leviers qui est mobilisé dans le cadre des projets portés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) sur les quartiers politique de la ville. Sur le reste du territoire départemental, des projets de renouvellement urbain peuvent également être mis en oeuvre dans le cadre du "droit commun", c'est à dire sans financement de l'ANRU.

Quelles que soient les modalités de financement des projets, par le droit commun ou l'ANRU, ils doivent répondre à des critères minimaux de qualité pour obtenir les différentes autorisations préfectorales préalables requises. L'ANRU, en contrepartie de ses financements, impose par ailleurs des contraintes spécifiques détaillées dans son règlement général.

Afin d'obtenir l'autorisation de démolir par le préfet de département, le bailleur doit notamment présenter le projet urbain qui sera développé sur le quartier, une offre en production neuve garantissant la reconstitution de l'offre à bas loyer et un plan de relogement des locataires.

Une attention particulière est portée sur l'évolution des loyers afin que le taux d'effort des locataires reste modéré et ne dépasse pas 30 % de ses revenus.

Pour les projets de démolition de grande ampleur, une charte type de relogement, adaptable au contexte de chaque projet, peut être signée. Ce document partenarial vise à garantir la mobilisation de tous les partenaires, de manière à assurer les meilleures



Graphique 47 : Nombre de logements autorisés à la démolition en 2019 (source : DRIHL UD92)

conditions possibles pour le relogement des ménages. Il définit également dans quelle mesure et selon quelle méthode des disponibilités pourront être mobilisées sur les contingents des différents réservataires de logements.

De nombreux projets d'envergure sont en cours sur le département dans le cadre du droit commun, dont les principaux sont le quartier des Paradis à Fontenay (819 logements), le Pavé Blanc à Clamart (611 logements), le quartier Ledoux au Plessis-Robinson (486 logements), le 167 avenue de Gaulle à Neuilly (148 logements), Les Godardes II à Rueil-Malmaison (140 logements) et Les Mésanges à Sceaux (140 logements). En 2019, 5 arrêtés de démolition ont été signés pour un total de 483 logements sociaux.

Les projets portés dans le cadre de l'ANRU sont détaillés dans la partie suivante.

3.5.4 les actions menées dans le cadre de la délégation territoriale de l'ANRU

Finalisation du premier programme national de rénovation urbaine

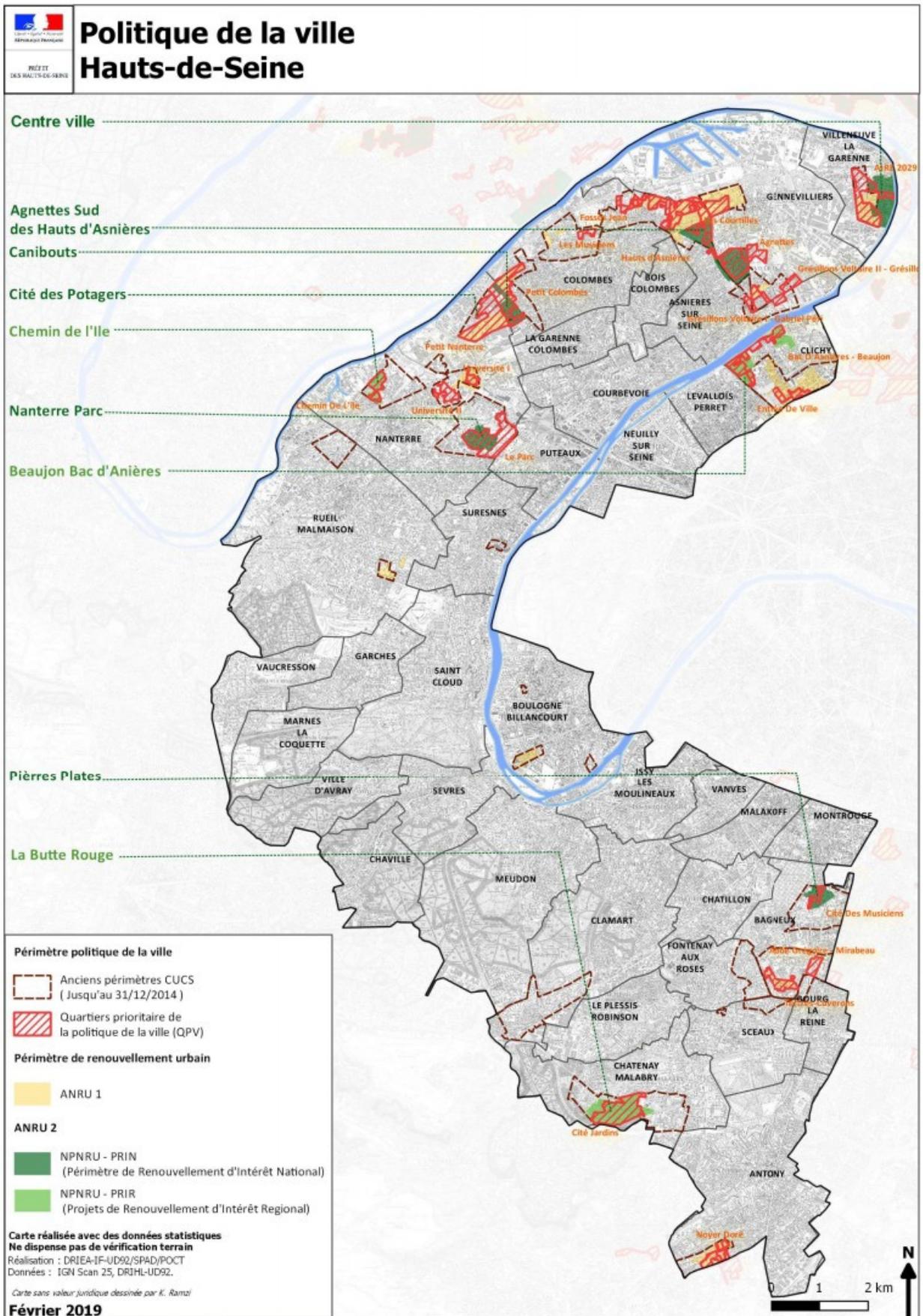
Dans les Hauts-de-Seine, 10 communes se sont engagées dans des projets de renouvellement urbain (PRU) dans le cadre du 1er programme national de rénovation urbaine (PNRU) piloté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) entre 2004 et 2015. Au total, 11 conventions ont été signées entre 2004 et 2009 pour 14 quartiers concernés. Les avenants de clôture du PNRU signés en 2015 ont fixé des dates limites de demande de solde s'échelonnant entre 2019 et le 31 décembre 2020.

Les deux projets de rénovation urbaine menés sur Nanterre (Petit Nanterre et Nanterre Université) ont été clôturés au 31 décembre 2019.

Les dernières clôtures de convention auront lieu au plus tard le 31 décembre 2020, date de fin de mise en oeuvre du PNRU. Cela concerne les projets de rénovation urbaine menés sur les communes d'Antony, d'Asnières-sur-Seine, de Bagneux, de Boulogne-Billancourt, de Clichy, de Colombes, de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne. Il reste près de 50 opérations à solder d'ici la fin du premier programme.

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) correspond à un engagement de 348 M€ pour un coût d'investissement de près de 1,9 Md€.

En 2019, 34 dossiers de demande de paiement ont été instruits, représentant 8,3 M€. Par ailleurs, le taux de paiement pour le département correspond au 31 décembre 2019 à 93 %, contre 91 % à fin 2018. En 2019, 21 opérations ont été soldées. Au total, 476 opérations du programme ont déjà été soldées, soit 90,50 % sur le total des opérations programmées.



Carte 48 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

L'évolution et la gestion du parc locatif social

	Montants des projets (M€)	Subventions ANRU programmées (M€)	Subventions ANRU Engagées (M€)	% Engagements	Paiements (M€)	% Paiements
Total 92 (au 31/12/2019)	1 891	358	348	97 %	322	93 %
Total Île-de-France (au 31/12/2019)	16 838	4 410	4 295	97 %	3 910	91 %
Total PNRU (au 31/12/2019)	48 086	11 467	11 101	97 %	10 411	94 %

Tableau 11 : Engagements du PNRU fin décembre 2019 (source ANRU)

Les investissements menés dans le cadre du PNRU ont généré près de 2 milliards d'euros de travaux visant plusieurs types d'interventions, tels que :

- la démolition de logements sociaux, du fait de leur obsolescence ou pour aménager de nouveaux espaces et désenclaver les quartiers ;
- la construction de logements sociaux, en général hors des quartiers, pour conserver l'offre globale de logement social tout en la rééquilibrant sur le territoire ;
- la réhabilitation lourde de logements sociaux et la restructuration des abords ;
- la résidentialisations de logements sociaux ;
- les aménagements d'espaces extérieurs ;
- la construction ou la réhabilitation d'équipements publics ;
- les études préalables nécessaires à ces travaux ainsi que la conduite de projet.

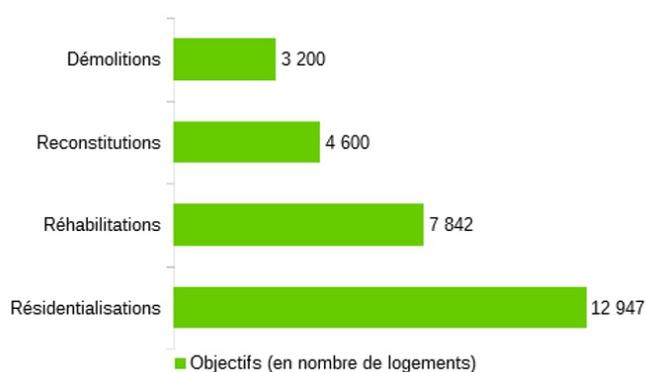
l'effort public sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants.

L'année 2019 a été marquée par la validation en comité d'engagement de l'ANRU de 2 projets régionaux et 2 projets nationaux : le quartier de la Pierre-Plate à Bagneux (projet régional), les quartiers Chemin de l'Ile (projet régional) et la phase 2 du projet parc Sud (projet national) à Nanterre, le quartier des Agnettes à Gennevilliers (projet national), ainsi que par la validation de la convention cadre de l'établissement public Boucle Nord de Seine. Ils font suite aux projets de renouvellement urbain de la Cité des potagers et la phase 1 du quartier du Parc Sud à Nanterre qui avaient été validés et conventionnés en 2018.

Le montant cumulé de concours financiers de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine validé dans les Hauts-de-Seine à l'issue de l'année 2019 pour le nouveau programme national de rénovation urbaine s'élève ainsi à 123M€ de subvention et de 65 M€ de prêts bonifiés pour un coût d'investissements estimé à 771M€

Fin 2019, dans le cadre du NPNRU, le total de la programmation des Hauts-de-Seine au titre des protocoles de préfiguration, de la convention déjà signée et des opérations pré-conventionnées déjà validées s'élève à un concours financier de 24,5M€ dont 14,1M€ de subventions ANRU et 10,4 M€ de prêts bonifiés Action Logement. Par ailleurs, 5,3 M€ de subventions sont aujourd'hui engagées et 28 opérations prévues dans des protocoles de préfiguration sont soldées (20,84 %).

Sur ces quartiers, sont programmés la requalification de 2 449 logements sociaux et 1 656 seront également résidentialisés pour requalifier leurs espaces extérieurs. La démolition de 1 174 logements sociaux permettront le développement d'une offre nouvelle diversifiée à hauteur de 1 699 logements en promotion, 35 logements intermédiaires et 1 329 logements sociaux. Est par ailleurs programmé le changement d'usage de trois immeubles de logements sociaux soit 186 logements pour permettre le développement de



Graph 49 : Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine (source : ANRU)

Élaboration et signature des conventions pluriannuelles de financement dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lancé en décembre 2014 concentre

UNE DÉMARCHE INTERCOMMUNALE DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX NPNRU SUR L'EPT PARIS OUEST LA DÉFENSE

Le projet Parc Sud de rénovation urbaine sur Nanterre appelle la reconstitution de 1 070 logements sociaux à l'échelle des trois projets NPNRU de Nanterre (Parc Sud, Chemin de l'Île et Cité des potagers) dont 773 logements sociaux ou équivalents pour le projet Parc Sud.

Afin de répondre à cet objectif, la ville de Nanterre envisage une reconstitution à hauteur de 50 % sur Nanterre (prioritairement portée par l'OPH de Nanterre) et 50 % hors Nanterre à l'échelle de l'EPT. Dans le cadre d'une démarche intercommunale de reconstitution de l'offre, l'ensemble des Maires de POLD ont ainsi validé en conseil du territoire en mai 2019 le principe d'identifier dans leurs programmes de logements sociaux des prochaines années (2019-2025) ceux qui pourraient être fléchés au titre de la reconstitution du NPNRU. A ce jour deux demandes d'OPPC hors Nanterre ont été déposées début septembre (82 PLAI, 26 PLUS) et 2 opérations fléchées sur Courbevoie ont également été identifiées (18 PLAI).

Cette démarche, solidaire et intercommunale pilotée à l'échelle de l'EPT sera poursuivie tous les ans afin de répondre au mieux aux objectifs de reconstitution NPNRU des projets de Nanterre.

surface d'activité ou de service ou de la promotion dans l'existant.

L'offre de logements sociaux en reconstitution des démolitions ou des changements d'usage d'immeuble de logements sociaux, 1 360 logements dont 816 PLAI et 544 PLUS, sera développée essentiellement hors des quartiers en renouvellement urbain avec 20 logements construits sur site (Cité des Potagers) et 1 340 programmés hors site. L'offre hors site qui reste encore à identifier d'ici 2024 correspond à 266 logements.

Par ailleurs, 334 logements locatifs sociaux ont été agréés en 2019 (191 PLAI et 143 PLUS) dont 259 logements dans le cadre d'opération pré-conventionnées (157 PLAI et 102 PLUS).

En 2019, les opérations de relogement se sont poursuivies pour les ménages concernés par des démolitions autorisées en démarrage anticipé à Bagneux, Nanterre, Villeneuve-la-Garenne et Asnières-sur-Seine. Ces relogements s'effectuent dans le cadre des chartes de relogement partenariales signées par l'Etat, les EPT, les communes, Action Logement et les bailleurs sociaux. La fin des opérations de relogement d'Asnières, Villeneuve-la-Garenne, Bagneux et Nanterre (Parc sud phase 1) est attendue en 2020.

EPT	Ville	Projet / Quartier	Intérêt National (PRIN) ou Régional (PRIR)	État d'avancement
EPT2	Bagneux	La Pierre Plate	PRIN	Protocole signé le 21/09/2017 Projet validé en juin 2019
	Châtenay-Malabry	La Butte rouge	PRIR	Protocole signé le 3/01/2017 Projet en cours de définition
EPT 4	Nanterre	Cité des potagers	PRIR	Protocole signé le 18/11/ 2016 Convention signée le 21/12/2018
	Nanterre	Parc Sud – Phase 1	PRIN	Protocole signé le 18/11/ 2016 Convention signée le 21/12/2018
	Nanterre	Parc Sud – Phase 2	PRIN	Protocole signé le 18/11/ 2016 Projet validé le 5 décembre 2019
	Nanterre	Chemin de l'île	PRIR	Protocole signé le 18/11/ 2016 Projet validé le 5 décembre 2019
EPT 5	Asnières	Sud des Hauts d'Asnières	PRIN	Protocole signé le 23/02/2017 Projet en cours de validation
	Gennevilliers	Les Agnettes	PRIN	Protocole signé le 23/02/2017 Projet validé le 1/07/2019
	Villeneuve-La-Garenne	Aire 2029	PRIN	Protocole signé le 22/03/2017 Projet en cours de définition
	Convention cadre EPT5			

Tableau 12 : Stade d'avancement des différents projets du département (source DRIHL UD92)

3.5.5 Les requêtes locatives

Pour l'ensemble du parc locatif, social comme privé, il existe une instance officielle de médiation, la commission de conciliation. Néanmoins, tous les locataires du parc social peuvent, au préalable, saisir les services de la DRIHL pour un renseignement ou une demande de médiation avec leur bailleur.

Les saisines des ménages portant généralement sur divers problématiques (suspicion d'indécence ou d'insalubrité du logement ou des parties communes, calcul des charges ou du SLS, insécurité, demande de mutations, etc.). Aussi un nouveau process a été mis en place entre les différents bureaux de l'unité départementale afin d'assurer une meilleure lisibilité pour l'administré, lequel bénéficiera d'une réponse unique et complète des services de l'État.

En 2019, à l'exclusion des saisines concernant uniquement une demande de mutation et les saisines de la commission de conciliation, qui représentent des volumes beaucoup plus importants, les services de l'État ont été saisis par 57 ménages et associations du parc HLM dont les principales questions portaient sur l'entretien de l'immeuble et la suspicion d'insalubrité du logement (56%), l'insécurité et les troubles de voisinage (20%), une demande de mutation couplée à un autre désordre de la liste (11%), le calcul du loyer (11%) et autres (2%).

Parmi ces 57 saisines, 9 avaient été initialement réceptionnées par la Commission de Conciliation Départementale (CDC) qui était compétente pour 2 dossiers. Afin de résoudre le plus rapidement les désordres et avant le passage de ces dossiers en CDC, les services de l'État ont saisi les bailleurs pour connaître les moyens mis en place pour la résolution de ces désordres en amont de la CDC.

4 ANNEXES

INDEX DES ILLUSTRATIONS

Graphe 1 : Nombre moyen de nuitées hôtelières par jour (source : SIAO 92).....	11
Carte 2 : Nombre de places d'hébergement par commune (source : DRIHL UD 92).....	14
Carte 3 : Nombre de places d'hébergement asile et réfugiés par commune (source : DRIHL UD 92).....	16
Carte 4 : Nombre de places en tiers secteurs par commune (source : DRIHL UD 92).....	18
Graphe 5 : Bilan des expulsions locatives 2018-2019 (sources : Préfecture et Sous-Préfecture des Hauts-de-Seine, chiffres 2019 issus uniquement de l'application 'EXPLOC).....	27
Schéma 6 : Nombre et traitements des commandements de payer par l'ADIL (source : ADIL 92).....	28
Carte 7 : Géographie de l'impayé de loyer dans les Hauts-de-Seine dans le parc locatif privé en 2019 (source : ADIL 92).....	29
Carte 8 : Montant et caractéristiques de la dette de loyer (source : ADIL 92).....	29
Graphe 9 : Nombre de dossiers par type de difficultés en 2019 (source : DRIHL UD92).....	30
Graphe 10 : Revenus mensuels des ménages en 2019 (source : DRIHL UD92).....	31
Graphe 11 : Montant de la dette locative des ménages en 2019 (source : DRIHL UD92).....	31
Graphe 12 : le suivi des avis et recommandation en 2019 (source : DRIHL UD92).....	32
Graphe 13 : Répartition des dossiers examinés par la CCAPEX par EPT (source : DRIHL UD92).....	32
Graphe 14 : Taux de conciliations et accords anticipés (%) (source : DRIHL UD92).....	33
Graphe 15 : Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés (%) (source : DRIHL UD92).....	33
Graphe 16 : Nature des litiges inscrits en séance en % (source : DRIHL UD92).....	34
Carte 17 : Saisine "litiges" par commune (source : DRIHL UD92).....	34
Graphe 18 : Nombre de conciliation et d'accords anticipés de la section "loyers" (source : DRIHL UD92).....	35
Graphe 19 : Taux de conciliations et accords anticipés de la section B "loyers" (%) (source : DRIHL UD92).....	35
Graphe 20 : Hausse moyenne des loyers proposés (source : DRIHL UD92).....	35
Graphe 21 : Hausse moyenne des loyers conciliés (source : DRIHL UD92).....	35
Graphe 22 : Répartition des dossiers par territoires (source : DRIHL UD92).....	36
Carte 23 : Saisine "loyers" par commune (source : DRIHL UD92).....	36
Carte 24 : Bilan des logements aidés par l'ANAH en 2019 (source : DRIHL UD 92).....	37
Carte 25 : Cartographie des opérations programmées de l'ANAH en 2019 (source : DRIHL UD 92).....	39
Graphe 26 : Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI (source : DRIHL).....	42
Graphe 27 : Ventilation des montants consacrés à la lutte contre l'habitat indigne en 2019 (source : DRIHLUD 92).....	43
Graphe 28 : Année d'ouverture des dossiers de lutte contre le saturnisme en cours au 31/12/2019 (source : DRIHL UD 92).....	43
Schéma 29 : Procédure de traitement des signalements saturnisme (source DRIHL UD92).....	45
Schéma 30 : Déclinaison opérationnelle des CIL (source : DRIHL UD 92).....	49
Carte 31 : Mise en oeuvre des politiques intercommunales d'attributions de logements sociaux sur les EPT des Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92).....	51
Graphe 32 : Les motifs des recours DALO retenus (source : COMDALO).....	54
Graphe 33 : Admissions des ménages DAHO en 2019 (source : Bilan 2019 du SIAO 92 sur l'activité DAHO).....	55
Graphe 34 : Evolution des recours pour excès de pouvoir (source : DRIHL UD 92).....	55
Graphe 35 : Recours en injonction et indemnitaires reçus au TA (source : DRIHL UD92).....	56
Graphe 36 : Nombre d'attributions de logements sociaux à des ménages prioritaires (source : SNE et SYPLO).....	57
Graphe 37 : Part des attributions prioritaires suite aux positionnements effectués par la DRIHL (source : SYPLO).....	58

INDEX DES ILLUSTRATIONS

Graphes 38 : Ménages prioritaires relogés dans le cadre des positionnements effectués par la DRIHL (source : SYPLO).....	58
Graphes 39 : Evolution du nombre de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine du 1er janvier 2002 au 1er janvier 2019 (source : DRIHL UD92).....	61
Graphes 40 : Répartition des agréments par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92).....	62
Graphes 41 : Evolution du nombre de logements locatifs intermédiaires (LLI) entre 2017 et 2019 (source : DRIHL UD92).....	62
Graphes 42 : Nombre de logements sociaux agréés depuis 2013 à destination des étudiants (source : DRIHL UD92).....	64
Graphes 43 : Répartition par financeurs (source : DRIHL UD92).....	64
Graphes 44 : Répartition des conventions APL par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92).....	65
Graphes 45 : Publication des conventions APL en 2019 (source : DRIHL UD92).....	65
Graphes 46 : Nombre de logements dont l'aliénation a été autorisée entre 2016 et 2019 (source DRIHL UD92).....	66
Graphes 47 : Nombre de logements autorisés à la démolition en 2019 (source : DRIHL UD92).....	67
Carte 48 : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92).....	68
Graphes 49 : Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine (source : ANRU).....	69

INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1 : Bilan des expulsions locatives 2018-2019 (sources : Préfecture et Sous-Préfecture des Hauts-de-Seine, chiffres 2019 issus uniquement de l'application 'EXPLOC).....	27
Tableau 2 : Activité des commissions territoriales de la CCAPEX (source : ADIL 92).....	30
Tableau 3 : Compositions familiales des ménages concernés (source : DRIHL UD92).....	31
Tableau 4 : taux d'effort des ménages concernés (source : DRIHL UD92).....	31
Tableau 5 : Répartition par bénéficiaire et priorité des aides de l'ANAH (source : DRIHL UD 92).....	38
Tableau 6 : Bilan au 31/12/2019 des recours DALO déposés (source : COMDALO).....	53
Tableau 7 : Bilan au 31/12/2019 des recours DAHO déposés (source : COMDALO).....	54
Tableau 8 : Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2019 (source DRIHL UD92).....	60
Tableau 9 : Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville en 2019 (source : DRIHL UD92).....	63
Tableau 10 : Reconstitution en cas d'aliénation (source DRIHL UD92).....	66
Tableau 11 : Engagements du PNRU fin décembre 2019 (source ANRU).....	69
Tableau 12 : Stade d'avancement des différents projets du département (source DRIHL UD92).....	70

SIGLES ET ACCRONYMES

ACD : accord collectif départemental
ADIL : agence départementale pour l'information sur le logement
ALT : accueil logement temporaire
ALUR : accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH : agence nationale de l'habitat
ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine
AORIF : association des organismes HLM de la région Ile-de-France
APL : aide personnalisée au logement
ARS : agence régionale de santé
AVA : adaptation à la vie active
AVDL : accompagnement vers et dans le logement
BNDS : boucle nord de seine
BRS : bail réel solidaire
CADA : centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAF : caisse d'allocations familiales
CASH : centre d'accueil et de soins hospitaliers
CCAPEX : commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCAS : centre communal d'action sociale
CCH : code de la construction et de l'habitation
CDC : commission de conciliation
CDC : caisse des dépôts et consignation
CFP : concours de la force publique
CHAPSA : centre d'hébergement et d'assistance aux personnes sans abri
CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion social
CHU : centre d'hébergement d'urgence
CIA : convention intercommunale d'attribution
CIL : conférence intercommunale du logement
CNDA : cour nationale du droit d'asile
COMED : commission de médiation
CSP : code de la santé publique
CUS : convention d'utilité sociale
DAHO : droit à l'hébergement opposable
DALO : droit au logement opposable
DDCS : direction départementale de la cohésion sociale
DRIHL : direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

DTSP : direction territoriale de la sécurité de proximité
EDAS : espaces départementaux d'action sociale
EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ELAN : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EMH : équipe mobile hôtel
EPFIF : établissement public foncier d'Île-de-France
EPT : établissement public territorial
ERP : établissement recevant du public
ESH : entreprise sociale pour l'habitat
FART : fonds d'aide à la rénovation thermique
FJT : foyer de jeunes travailleurs
FNAP : fonds national des aides à la pierre
FNAVDL : fonds national d'accompagnement vers et dans le logement
FTM : foyer de travailleurs migrants
GCSMS : groupement de coopération sociale et médico-sociale
GIP HIS : groupement d'intérêt public habitat et interventions sociales
GPSO : grand paris seine ouest
HLM : habitation à loyer modéré
IML : intermédiation locative
LHI : lutte contre l'habitat indigne
LLI : Logements Locatifs Intermédiaires
MDPH : maison départementale des personnes handicapées
NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain
OFII : office français de l'immigration et de l'intégration
OFPRA : office français de protection des réfugiés et apatrides
OLAP : observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
OPAH : opération programmée de l'amélioration de l'habitat
OPH : office public de l'habitat
PADA : plateforme d'accueil des demandeurs d'asile
PDALPD : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDLHI : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

SIGLES ET ACCRONYMES

PF : pension de familles
PIG : programme d'intérêt général
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
PLH : programme local de l'habitat
PLUS : prêt locatif à usage social
PLS : prêt locatif social
PMHH : plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
PMI : protection maternelle et infantile
PNRU : programme national de renouvellement urbain
POLD : paris ouest la défense
PPPI : parc privé potentiellement indigne
PREH : plan de rénovation énergétique de l'habitat
PRU : projet de renouvellement urbain
PSLA : prêt social location-accession
PTFTM : plan de traitement des foyers de travailleurs migrants
PU DALO : prioritaire urgent au titre du DALO
QPV : quartier politique de la ville
RHVS : résidence hôtelière à vocation sociale
RS : résidence sociale
SAMSAH : service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
SAVS : service d'accompagnement à la vie sociale
SCHS : service communal d'hygiène et de santé
SEM : société d'économie mixte
SIAO : service intégré de l'accueil et de l'orientation
SLS : supplément de loyer de solidarité
SPADA : Structure de premier accueil des demandeurs d'asile
SRHH : schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
SRU : solidarité et renouvellement urbain
SYPLO : système priorité logement
TA : tribunal administratif
TFL : terrains familiaux locatifs
TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties
TOL : territorialisation de l'offre de logement
TVA : taxe sur la valeur ajoutée
VSGP : vallée sud grand paris

**Direction régionale et interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL Hauts de Seine**

167-177 Avenue Frederic et Irène Joliot Curie
92013 Nanterre cedex

En savoir plus :

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