

2019

REPÈRES

TERRITOIRES

LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT EN SEINE-SAINT-DENIS EN 2018



Auteurs

DRIHL Seine-Saint-Denis



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT



J'ai le plaisir de vous présenter la nouvelle et neuvième édition de la publication annuelle de l'unité départementale Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL 93), qui illustre son activité tout au long de 2018. Cette année a été marquée par la discussion et la promulgation de la loi ELAN, qui institue de nouveaux dispositifs et apporte des changements importants pour l'ensemble des acteurs de l'hébergement et du logement. Ainsi le législateur a renforcé les moyens de lutte contre l'habitat indigne, notamment en renforçant les sanctions contre les marchands de sommeil et les bailleurs défaillants. Enfin, le paysage des bailleurs sociaux va être impacté par les réorganisations et les regroupements afin de créer des acteurs plus opérationnels, dans un environnement plus souple. C'est pourquoi j'ai souhaité, à titre d'introduction, laisser la parole à M. Vidon, président de l'union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF), pour dresser un portrait du département.

La première partie de cette publication se focalise sur le droit au logement opposable (DALO) mis en place en 2007. Depuis, le dispositif a constitué un véritable changement de paradigme en matière de droit au logement. Il s'agit ici de faire un point d'étape des dix premières années de mise en œuvre du DALO en illustrant les spécificités du département en la matière. Cela constitue également un exercice indispensable d'évaluation de politique publique dans la perspective de la mise en place des nouvelles modalités d'attribution.

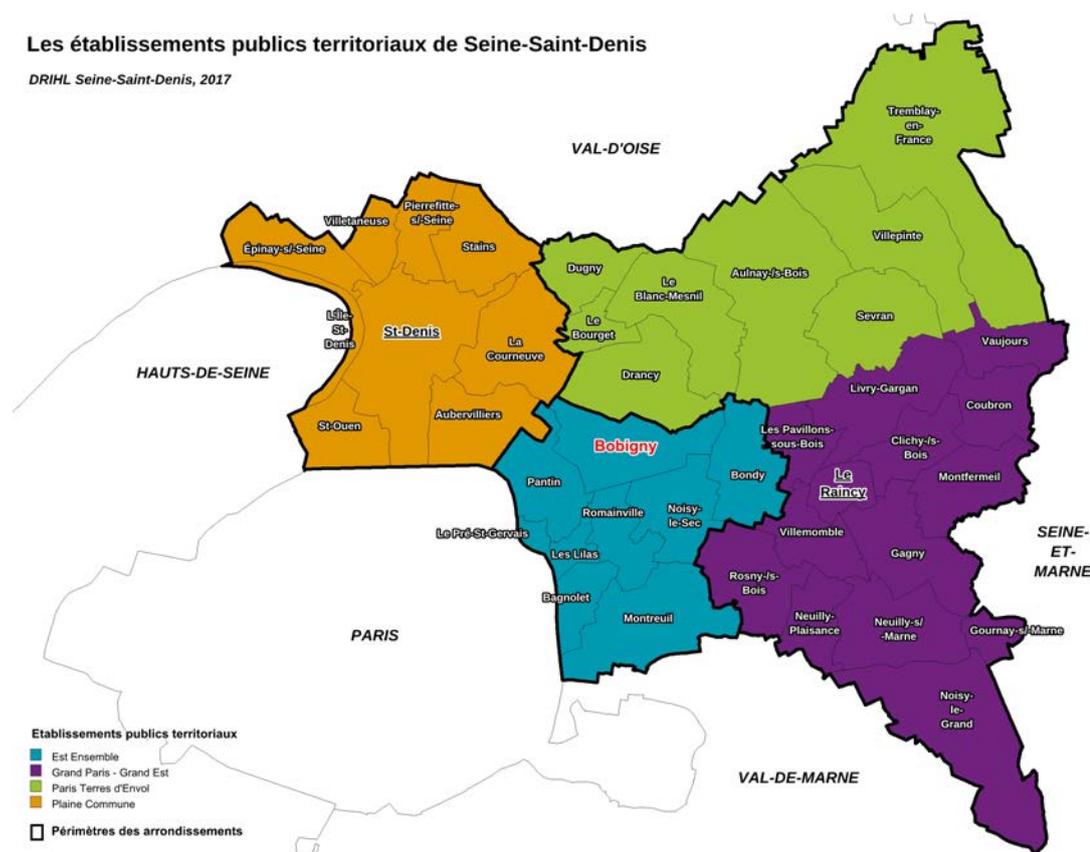
La seconde partie de la publication présente les principales actions menées sur l'année 2018 dans les différents champs d'activité de la DRIHL suivant la chaîne d'action suivante : héberger, loger, construire, habiter mieux. Au bilan des actions de la DRIHL en Seine-Saint-Denis s'ajoute dans chaque domaine une présentation détaillée des actions emblématiques comme la mise en œuvre de partenariats, la résolution de situations complexes, la déclinaison locale de nouveaux dispositifs ou évolutions législatives et réglementaires.

A cette occasion, je souhaite remercier tous les services de l'État, et particulièrement la DRIHL 93, pour leur implication et leur accompagnement constants à vos côtés, acteurs engagés pour l'amélioration permanente des conditions de l'hébergement et du logement en faveur des habitants de la Seine-Saint-Denis. Grâce aux actions de chacun d'entre nous en faveur de la qualité, nous relèverons collectivement les nombreux défis du département en la matière. Je vous souhaite une lecture agréable et instructive.

Georges-François LECLERC,
Préfet de la Seine-Saint-Denis

Les établissements publics territoriaux de Seine-Saint-Denis

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2017



La Seine-Saint-Denis présente un fort potentiel de développement et de nombreux atouts. Le Grand Paris Express et les jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 devraient encore conforter sa place de pôle économique, favoriser l'accueil de nombreuses entreprises et la création d'emplois. Les quartiers formés de logements sociaux constituent également un formidable espace de cultures urbaines, que la 1ère édition du festival « Regard neuf 3, les HLM au rendez-vous de la création », qui s'est tenu du 5 au 15 juin 2019, est venue illustrer.

Mais la Seine-Saint-Denis est l'un des départements les plus pauvres de France. Le revenu disponible médian par unité de consommation y est de 16 762 €, à comparer aux 22 639 € en Île-de-France. Le département compte plus de 221 000 logements sociaux (36% des résidences principales) gérés par 65 bailleurs. L'habitat est également caractérisé par l'existence d'un parc privé souvent ancien, vétuste, parfois insalubre.

Malgré un patrimoine de logements sociaux important, la population rencontre de fortes difficultés pour accéder à un logement abordable (moins de 12 000 attributions par an pour plus de 115 000 demandeurs). Il est donc nécessaire à la fois de lutter contre l'habitat indigne – les bailleurs sociaux y contribuent en s'impliquant dans certaines opérations de requalification des copropriétés dégradées –, de rénover et de construire.

L'Île-de-France est marquée par de profonds déséquilibres territoriaux en matière de logement social, qui ne se réduisent pas.

Il est indispensable que des solidarités plus affirmées envers la Seine-Saint-Denis se développent au sein de la Métropole. Les objectifs d'une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux et d'hébergement, fixés notamment dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, doivent trouver rapidement une traduction concrète à l'échelle régionale.

Le département compte 34 projets de rénovation urbaine et 63 quartiers prioritaires de la ville. A ce jour, le coût du seul volet logement social du NPNRU est estimé à près de 3 milliards d'euros. Les organismes HLM, très engagés dans le financement de ces opérations, s'interrogent toutefois sur leur capacité à apporter seuls une réponse à la hauteur des enjeux, alors que les dispositions de la loi de finances 2018 ont fortement impacté leurs capacités financières.

La tranquillité résidentielle constitue également une préoccupation de premier plan pour les habitants. Les bailleurs sociaux, acteurs importants de la proximité et de la cohésion sociale, sont mobilisés aux côtés du préfet et du procureur sur cette question essentielle.

De nombreux acteurs s'emploient donc au quotidien à apporter des réponses aux enjeux d'hébergement et de logement en Seine-Saint-Denis : État, Département, établissements publics et territoriaux, villes, bailleurs sociaux, associations...

Cette forte mobilisation doit se poursuivre et s'amplifier, ce territoire et ses habitants le méritent !

Jean-Luc Vidon,
Président de l'AORIF



Eric Dubertrand,
Délégué départemental de
l'AORIF en Seine-Saint-Denis



Patrice Roques,
Délégué départemental de
l'AORIF en Seine-Saint-Denis



FOCUS SUR LES DIX PREMIÈRES ANNÉES DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE.	06
Le DALO, un dispositif pour l'accès des plus fragiles à un droit fondamental.....	06
L'activité de la COMED Seine-Saint-Denis: un indicateur du mal logement.....	08
Qui sont les ménages reconnus DALO en Seine-Saint-Denis ?.....	10
Le relogement des ménages DALO en 2018.....	13
Les ménages DALO restant à reloger en 2018.....	14
L'ACTION DE L'ÉTAT EN SEINE-SAINT-DENIS.....	16
L'hébergement au titre de l'asile.....	16
L'hébergement d'insertion et l'asile.....	17
La veille sociale et l'hébergement d'urgence.....	18
Le logement adapté.....	19
L'accès au logement.....	20
Le droit au logement opposable.....	21
La prévention des expulsions.....	22
Les politiques intercommunales du logement.....	23
Le logement social.....	24
Les politiques locales de l'habitat.....	26
Les interventions sur l'habitat privé.....	28
La rénovation urbaine.....	30
ORGANIGRAMME DE LA DRIHL SEINE-SAINT-DENIS.....	32
LES CHIFFRES CLÉS EN 2018.....	33
GLOSSAIRE.....	34

Introduction

L'année 2017 a marqué les dix ans de la promulgation de la loi créant le dispositif du droit au logement opposable (DALO). À cette occasion la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Seine-Saint-Denis a souhaité exploiter les données correspondant aux dix premières années pour lesquelles une base statistique complète (2009-2018) est disponible.

Le présent focus constitue l'opportunité de dégager des éléments de bilan synthétiques et de prendre du recul sur un dispositif qui, s'il est aujourd'hui largement stabilisé, reflète des dynamiques fortes quant à l'évolution du territoire et de sa population, il se veut aussi un exercice indispensable dans cette période où des réformes sur les politiques d'attribution de logements se mettent en place.

La première partie s'articule autour d'une présentation du dispositif du DALO, avec notamment un historique succinct ainsi qu'une explication du fonctionnement du dispositif. Il sera ensuite mis l'accent, dans une deuxième partie, sur les données d'activité de la commission de médiation avant d'étudier en troisième partie le profil des ménages touchés par le mal logement, en vue d'une analyse des tendances de fond observables depuis dix ans sur le territoire. Les quatrième et cinquième parties viendront clore ce dossier par un zoom sur les ménages DALO relogés en 2018 et les ménages restant à reloger.

PREMIÈRE PARTIE : LE DALO, UN DISPOSITIF POUR L'ACCÈS DES PLUS FRAGILES À UN DROIT FONDAMENTAL

1.1 Le droit au logement opposable : dernière évolution d'un droit au logement sans cesse réaffirmé

Dans la nuit du 15 au 16 décembre 2006, l'association « Les enfants de Don Quichotte » lance une action visant à mettre en lumière les conditions de vie des personnes sans domicile fixe et leurs difficultés pour l'accès au logement. Cette action emblématique passe par l'installation de 200 tentes sur les berges du canal Saint-Martin. En plein Paris, cette initiative interpelle d'autant plus rapidement que le lieu choisi est d'habitude prisé pour les sorties familiales. Cette fracture entre l'image collective du canal et celle montrée dans les médias depuis l'installation des tentes participe à la large diffusion du message porté par l'association.

Cette action remettra sur le devant de la scène la question du droit au logement et l'insuffisance de la législation et des dispositifs en place. Devant cette médiatisation sans précédent, le gouvernement dépose un projet de loi moins d'un mois après le début du mouvement. Après un examen en procédure accélérée par le Parlement, la loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable est promulguée le 5 mars 2007.

Le droit au logement opposable, une obligation de résultat pour l'État

Le droit au logement prend son essor au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Inscrit dans la déclaration universelle des droits de l'Homme de 1948, dont l'article 25 dispose que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires », il est reconnu au niveau national dès 1946, dans les 10ème et 11ème alinéas du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 qui consacre des droits et libertés à valeurs constitutionnelles.

Inscrit dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs (dont l'article 1er dispose que « Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent »), le droit au logement est au cœur de la loi

n° 90-449 du 31 mai 1990, dite loi Besson, qui crée les premiers dispositifs à destination des personnes les plus défavorisées. La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable constitue un changement de paradigme : d'un principe devant guider l'action des pouvoirs publics pour atteindre l'accès à un logement digne et décent pour tous, le droit au logement devient un véritable droit individuel.

Cette loi dispose que « le droit à un logement décent et indépendant [...] est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux [...] ». L'une des grandes nouveautés de cette loi est de rendre l'État garant du dispositif.

L'État a désormais une obligation de résultat via ce dispositif. En effet, le DALO est, comme son nom l'indique, un droit « opposable ». Cela signifie que chaque personne peut exercer un recours pour obtenir sa mise en œuvre si elle s'y estime fondée au regard de la loi, avec la possibilité de demander au juge d'enjoindre au représentant de l'État dans le département de faire le nécessaire, et d'obtenir réparation du préjudice éventuellement subi. Avant cette loi, il n'était pas possible de se retourner contre une institution afin d'obtenir l'application du droit au logement, ou une réparation si ce droit n'était pas respecté.

Le ménage DALO est au centre du dispositif, avec des acteurs multiples et engagés

La procédure du DALO est ouverte à tous les ménages résidant légalement sur le territoire. Elle démarre par la constitution et le dépôt d'un dossier par un ménage demandant à être reconnu prioritaire et urgent pour l'accès au logement. Pour préparer son dossier, le ménage peut se faire assister par une association agréée ou un travailleur social.

Le rôle des associations dans le DALO

Depuis 2007, le rôle des associations ne cesse de s'amplifier mais également de se préciser. Les associations, à travers les permanences d'information et d'accompagnement, les participations aux instances de suivi du DALO et aux commissions de médiation, deviennent des acteurs centraux de l'élaboration, de la mise en œuvre et de la garantie de l'effectivité du DALO.

Ce dossier permet au ménage de décrire sa composition, ses revenus, et de montrer que sa situation actuelle relève du dispositif DALO grâce à la fourniture de justificatifs. Les principaux critères de reconnaissance sont précisés notamment à l'article R441-14-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le DALO concerne l'une des situations suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à sa demande de logement social dans le délai fixé, en application de l'article L.441-1-4 du CCH, à trois ans en Seine-Saint-Denis (la commission de médiation appréciant par ailleurs l'inadéquation du logement actuel) ;
- être dépourvu de logement. Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur logé ou hébergé par ses ascendants en tenant notamment compte de son degré d'autonomie, de son âge, de sa situation familiale et des conditions de fait de la cohabitation portées à sa connaissance ;
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur

un droit à relogement ;

- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale de façon continue depuis plus de six mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de dix-huit mois ;
- être handicapé, ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap, ou avoir à sa charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit non-décent (c'est-à-dire présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret), soit sur-occupé (surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret).

FOCUS SUR

La composition de la COMED

La composition de la COMED assure une représentativité de l'ensemble des acteurs et permet de garantir une analyse impartiale des dossiers. Elle est composée de 15 membres :

- Le président (personne qualifiée, désignée par le préfet),
- trois représentants de l'État,
- trois représentants des collectivités,
- trois représentants des organismes bailleurs,
- un représentant des organismes gérant des centres d'hébergement, logements de transition, logements-foyers ou résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS),
- trois représentants des associations d'insertion et des associations de locataires,
- trois représentants des associations de défense et des personnes en situation d'exclusion.

Pour chaque membre titulaire, un ou plusieurs suppléants sont désignés, à l'exception de la personnalité qualifiée. Les membres de la commission de médiation et leurs suppléants sont nommés par arrêté préfectoral pour une durée de trois ans, renouvelable deux fois. La commission délibère à la majorité simple.

Avis et décision de la commission

Une fois le dossier reçu, le secrétariat de la commission de médiation (COMED), organisée par les services de l'État, délivre un accusé de réception dont la date donne le point de départ du délai laissé à la commission pour se prononcer sur le caractère prioritaire et urgent de la demande formulée par le requérant. La saisine de la COMED peut se faire dans un seul département, choisi par le ménage.

En Seine-Saint-Denis, la commission a un délai de trois mois pour se prononcer à compter de la date de l'accusé de réception. L'absence de réponse de la commission vaut rejet.

Lorsque la commission prononce un rejet de la demande de reconnaissance, le ménage peut déposer un recours contre cette décision. Il a deux mois suivant la notification du refus pour faire une demande de recours gracieux auprès du président de la commission, en apportant des nouveaux éléments venant à l'appui de son dossier. Il peut également, suite au rejet du recours gracieux ou simultanément, contester la décision de la commission en engageant un recours contentieux devant le tribunal administratif. En fonction de la situation du ménage, le juge validera ou annulera la décision de la commission qui devra alors, dans ce dernier cas, se prononcer à nouveau.

Concernant la contestation des décisions, le juge rappelle régulièrement la nécessité d'effectuer des démarches préalables, la saisine de la commission ne pouvant constituer une filière ordinaire de règlement des problèmes de logement. Le dépôt d'une demande de logement social est donc une des premières démarches à accomplir. Le dossier constitué par le requérant doit permettre de constater que ce dernier est bien en incapacité d'accéder à un logement adapté à ses besoins par les moyens ordinaires.

Proposition d'un logement

Lorsque le ménage est reconnu prioritaire et urgent par la commission, le préfet a six mois à compter de la notification de la décision de la COMED pour faire une proposition de logement adapté à la situation du ménage. Pour cela, il peut compter sur son contingent de logements sociaux et, depuis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, sur l'obligation de chaque réservataire du parc social de permettre l'attribution de 25% des logements de son contingent aux ménages reconnus DALO ou à défaut, prioritaires.

L'étape suivante du parcours du ménage s'inscrit dans le cadre général de l'attribution des logements sociaux. À la libération d'un logement, le bailleur social sollicite le réservataire pour que ce dernier désigne un ou plusieurs candidats (la présentation d'une candidature unique étant possible lorsqu'elle concerne un ménage reconnu DALO) et organise une commission d'attribution des

logements (CAL). Cette dernière vérifie l'adéquation entre le profil du ménage proposé par le réservataire (typologie, revenus, localisation) et le logement, dans un souci d'équité de traitement et dans le respect du droit au logement et des objectifs d'équilibre territorial. Si la CAL prononce l'attribution au profit du ménage, il peut être procédé à la signature du bail.

Si un ménage refuse de façon non justifiée une proposition de logement adapté à sa situation, il est susceptible de perdre, en pratique, le bénéfice de la reconnaissance DALO.

Si, dans le délai de six mois, le ménage n'a pas reçu de proposition de logement adapté à sa situation, le ménage peut engager un recours devant le tribunal administratif tendant à ce que soit ordonné son relogement.

Le juge évalue alors si l'État a rempli ses obligations de proposition d'un logement adapté aux besoins du ménage. S'il considère que le ménage a refusé une offre adaptée à ses besoins et donc que le préfet a répondu à ses obligations, la demande peut être rejetée. Dans le cas contraire, le juge enjoint au préfet de faire une proposition de logement adapté aux besoins du ménage, sous peine du paiement d'une astreinte qui alimentera le fonds national pour l'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). En parallèle, le ménage peut faire un recours indemnitaire et demander le paiement de dommages et intérêts pour réparer le préjudice qu'il estime causé par l'inexécution de son droit au logement.

Le mécanisme d'astreinte contribue à réaliser l'exécution de la décision de justice par l'État. L'astreinte, dont le montant est fixé par jour ou par mois par le juge, continue de courir tant que le dossier n'a pas trouvé de solution adaptée. Alimenté par le versement du produit des astreintes, le FNAVDL permet de financer des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) au bénéfice de ménages reconnus DALO. L'objectif à atteindre est de favoriser le retour et le maintien dans un logement décent pour les ménages. Le dispositif vise à identifier les ménages les plus éloignés du logement (ménages rencontrant des difficultés financières, d'insertion sociale) via un diagnostic mieux orienté et en favorisant le « logement d'abord ». Ce dispositif permet de trouver un logement pour le ménage mais aussi de s'assurer qu'il puisse le gérer en autonomie et ainsi sécuriser le parcours résidentiel dans le temps et éviter sa sortie du logement.

DEUXIÈME PARTIE : L'ACTIVITÉ DE LA COMED SEINE-SAINT-DENIS, UN INDICATEUR DU MAL-LOGEMENT

FOCUS SUR

Méthodologie

Les données qui seront présentées par la suite sont issues de plusieurs bases de données. Elles proviennent d'InfoDALO, le centre d'information spécifique au dispositif, de SYPLO, qui est l'outil de l'État pour la gestion des présentations sur le contingent préfectoral, et enfin du système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement social. Chacun de ces outils possède ses critères, parfois partagés avec les autres, et ses méthodes d'analyse et de restitution des données, ce qui peut entraîner des différences entre certains paramètres d'apparence semblables. Ainsi, en fonction des informations demandées, un système sera plus précis ou plus pertinent qu'un autre. Par exemple, les données d'InfoDALO se basent sur l'agrégat de données d'un logiciel, sans le détail ménage par ménage, alors que les données SYPLO permettent d'avoir cette information et demandent une manipulation précautionneuse en raison du secret statistique.

La première partie a montré le rôle central de la commission de médiation (COMED) dans le dispositif du DALO. À travers son activité en Seine-Saint-Denis (InfoDALO), il est ainsi possible d'étudier le déploiement du dispositif dans le temps et le profil des ménages concernés, ce qui constitue autant d'indications sur l'état du mal-logement en Seine-Saint-Denis.

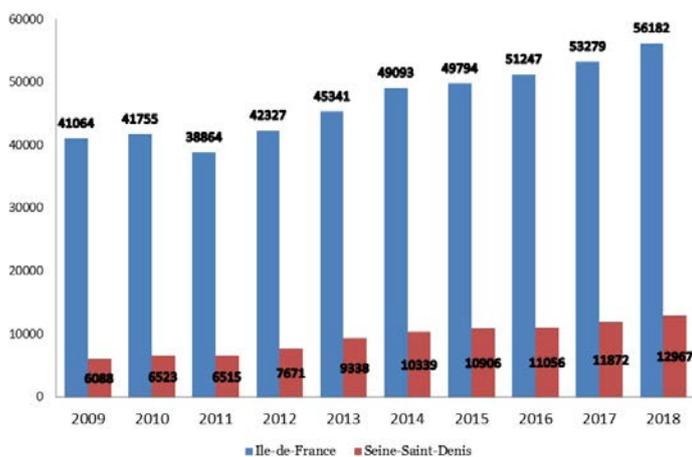
2.1 Nombre de recours auprès de la COMED

Le département de la Seine-Saint-Denis, dont 40% de la population vit en dessous du seuil de pauvreté, est marqué par la difficulté pour de nombreux ménages à se loger dans des conditions dignes à des prix abordables. La pression sur le marché du logement peut se lire par l'augmentation constante du nombre de demandes de logements sociaux, quand le nombre d'attributions stagne chaque année voire diminue. Ainsi, la pression sur le logement social, ratio des nombres précédents, ne cesse de s'accroître passant de 6 en 2016 à 10 en 2018, ce qui signifie que seule 1 attribution est accordée pour 10 demandes de logement (source infocentre SNE). Parmi les demandeurs de logements sociaux, les publics DALO reconnus prioritaires et urgents font partie des ménages qui concentrent les plus grandes difficultés pour se loger.

À ce titre, la commission de médiation a été sollicitée très fortement dès la création du dispositif, en 2009, avec près de 41 064 demandes de recours au niveau de la région Île-de-France, dont

Nombre de demande de recours DALO par année

InfoDALO, DRIHL 93



6 088 en Seine-Saint-Denis. Le département représentait 15% des recours, alors que sa part dans la population est de 13%. Depuis, le nombre de recours a continuellement augmenté, croissant de 40% en dix ans pour s'établir au niveau régional à 56 152 demandes. Dans le même temps, la Seine-Saint-Denis a connu une augmentation plus spectaculaire encore puisque le nombre de recours a pu augmenter de près de 20% par an en 2012 et 2013 et a plus que doublé en 10 ans. Le département représente désormais 23% des recours de la région, soit près du double de sa part démographique.

L'augmentation du nombre de recours s'explique en partie par la montée en puissance du dispositif et son utilisation à plus grande échelle par tous les acteurs du logement et de l'hébergement. Elle prend également sa source dans un contexte de marché du logement toujours plus tendu avec des publics extrêmement précaires particulièrement nombreux dans le département. La part de l'activité toujours plus significative en Seine-Saint-Denis est une illustration de sa place particulière dans la région, principal territoire d'accueil et de concentration des ménages en difficultés.

2.2 Proportion de décisions favorables

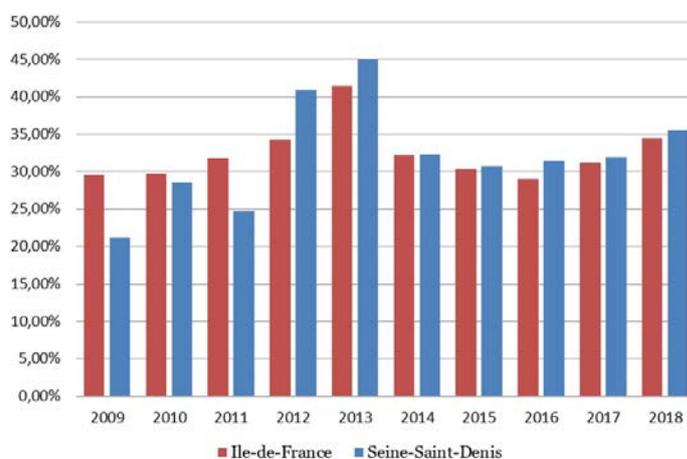
Si de plus en plus de ménages entament des procédures au titre du droit au logement opposable en Seine-Saint-Denis comme en Île-de-France, le dépôt d'un recours n'entraîne pas systématiquement l'obtention du statut de "ménage dont le relogement est prioritaire et urgent".

Ainsi, en Seine-Saint-Denis, le nombre de décisions favorables prises par la COMED a connu une augmentation marquée jusqu'à l'année 2013 avec un pic à près de 45% de décisions favorables. À compter de l'année 2014, la part de décisions favorables se stabilise autour de 30%, soit environ un recours sur trois, même si une augmentation sur l'année 2018 semble se dessiner. Le département ne semble pas se démarquer sur ce point puisque les taux de décisions favorables en Seine-Saint-Denis et en Île-de-France sont proches.

En 2018, en Seine-Saint-Denis, 12 967 ménages ont été reconnus prioritaires DALO par la COMED.

Taux de décision favorable auprès de la COMED suite aux recours

InfoDALO, DRIHL 93



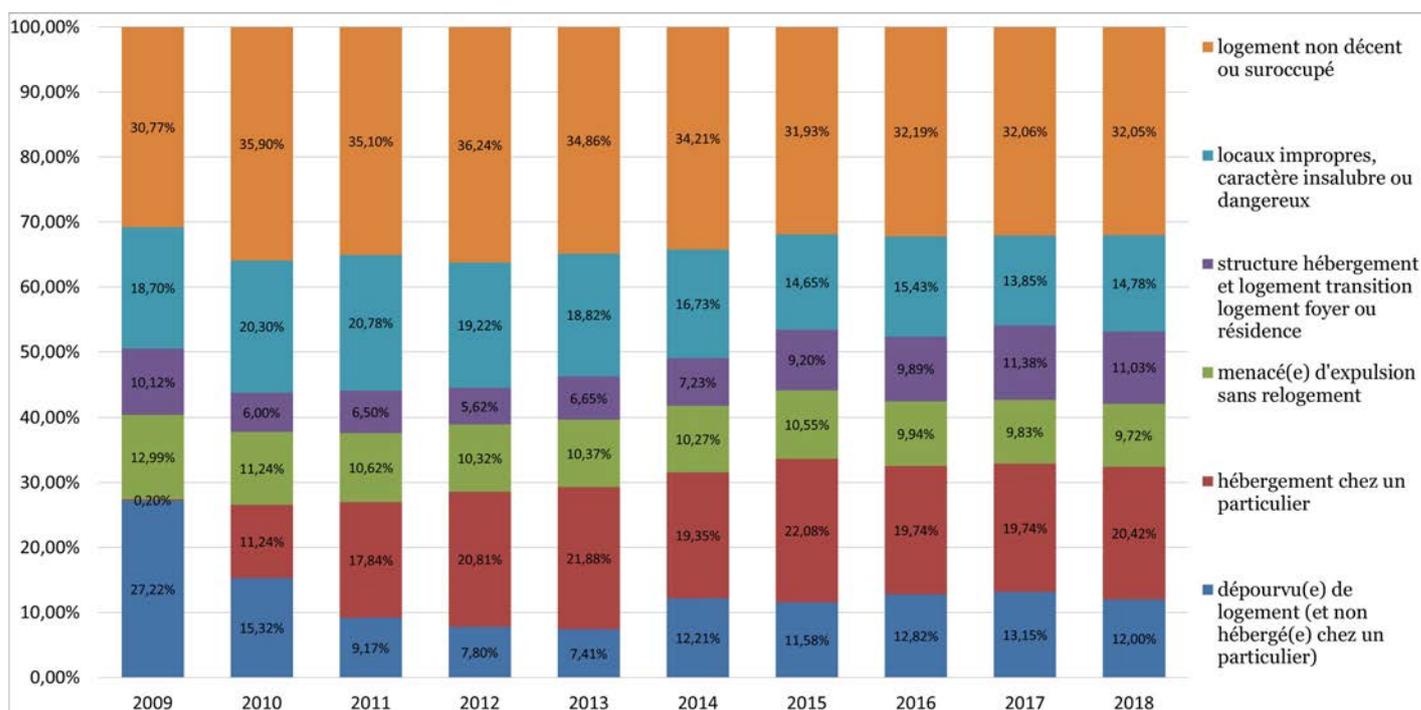
2.3 Les motifs de reconnaissance DALO

Lorsque la commission reconnaît un ménage "prioritaire et urgent" au titre du DALO, elle indique les motifs qu'elle a retenus en s'appuyant sur le dossier, qui met en avant les conditions de logement ou d'hébergement à la date du recours. Ces données constituent une bonne indication sur la nature des situations de mal logement.

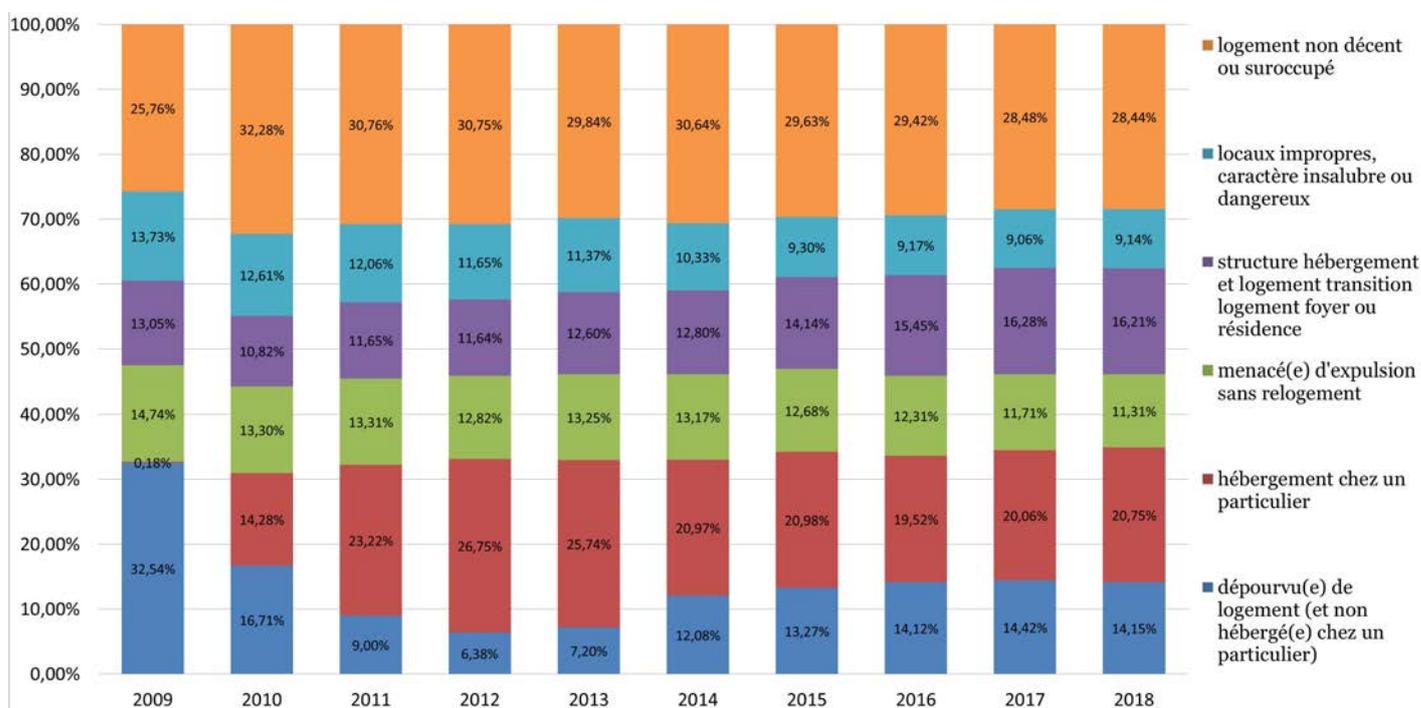
Tant au niveau régional que départemental, les principaux motifs retenus par la COMED ont une répartition similaire et mettent majoritairement en avant les situations de ménages en logement indigne, insalubre ou indécent et de ménages en hébergement ou logés chez un tiers. La Seine-Saint-Denis a la particularité de voir une légère sur-représentation des problématiques de décence et de sur-occupation. Ce constat peut être mis en parallèle avec la présence plus importante dans le département du parc privé potentiellement indigne (PPPI), qui représenterait 7,5% des logements contre 5,3% à l'échelle de la région.

L'activité de la COMED et les critères de reconnaissance retenus par la commission sur la base de critères fixés par le code de la construction et de l'habitation illustrent à la fois l'ampleur et les diverses situations du mal logement, et peuvent constituer un baromètre de ces situations. Le DALO a été conçu comme un dispositif subsidiaire dans l'accès au logement. Néanmoins, dans un département concentrant la pauvreté et un marché du logement extrêmement tendu, le DALO représente pour beaucoup de ménages une des seules voies d'accès à un logement pérenne et décent, à un prix correspondant à leurs capacités.

Répartition des motifs retenus par la COMED en Seine-Saint-Denis
InfoDALO, DRIHL 93



Répartition des motifs retenus par la COMED en Île-de-France
InfoDALO, DRIHL 93



TROISIÈME PARTIE : QUI SONT LES MÉNAGES RECONNUS DALO EN SEINE-SAINT-DENIS ?

Si les données de l'activité de la COMED montrent que les ménages reconnus "prioritaires et urgents" au titre du DALO relèvent tous de situations de mal logement, les différentes données renseignées dans les dossiers de recours DALO comme dans les dossiers de demande de logement social permettent quant à elles de connaître la situation socio-économique des ménages.

Le suivi dans le temps (10 années de mise en œuvre) permet de distinguer les tendances structurelles des évolutions plus conjoncturelles. La comparaison des données de la Seine-Saint-Denis à l'Île-de-France permet de constater d'éventuelles spécificités territoriales. L'analyse des données de la demande en logement social au 31 décembre 2018 et des attributions de l'année

2018 (infocentre SNE) permet quant à elle de comparer les ménages DALO à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux.

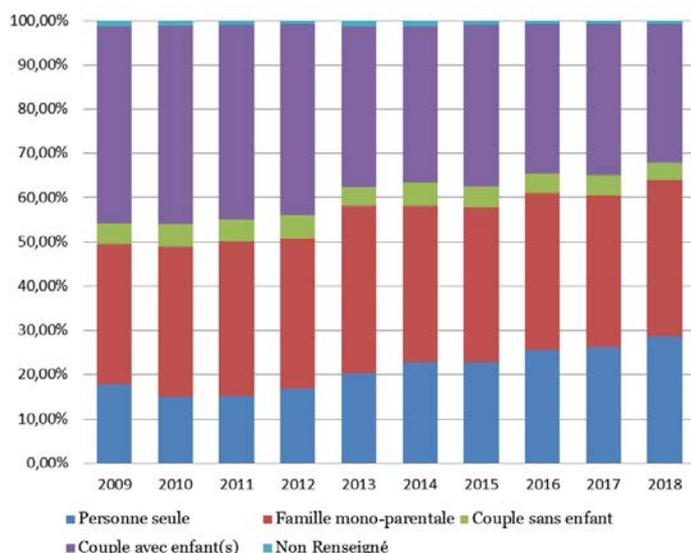
L'ensemble de ces données au niveau régional comme au niveau départemental donne ainsi à voir plusieurs facteurs de fragilité qui expliquent pour partie la vulnérabilité des ménages reconnus DALO : une sur-représentation des familles monoparentales et une faible représentation des couples sans enfant, une grande majorité de ménages disposant d'un faible niveau de ressources avec notamment une part plus importante de personnes éloignées d'une situation d'emploi stable.

3.1 Le profil des demandeurs DALO en Seine-Saint-Denis

La Seine-Saint-Denis présente néanmoins des spécificités; en particulier, les données de la composition des ménages montrent

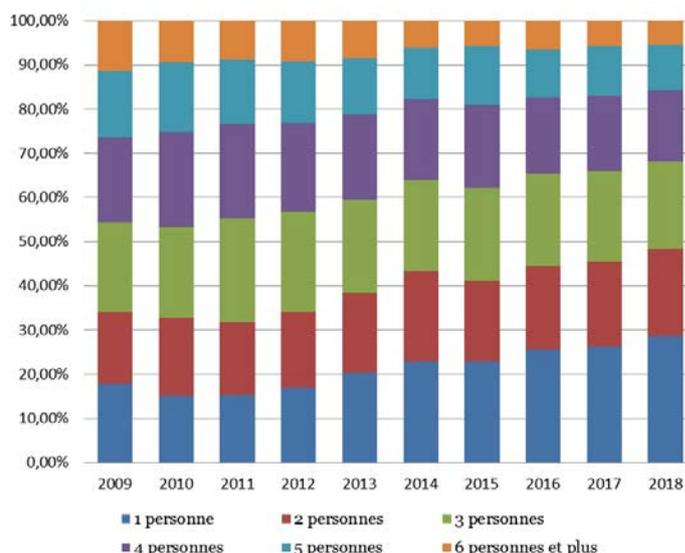
Répartition des ménages reconnus DALO par composition familiale pour la Seine-Saint-Denis

InfoDALO, DRIHL 93



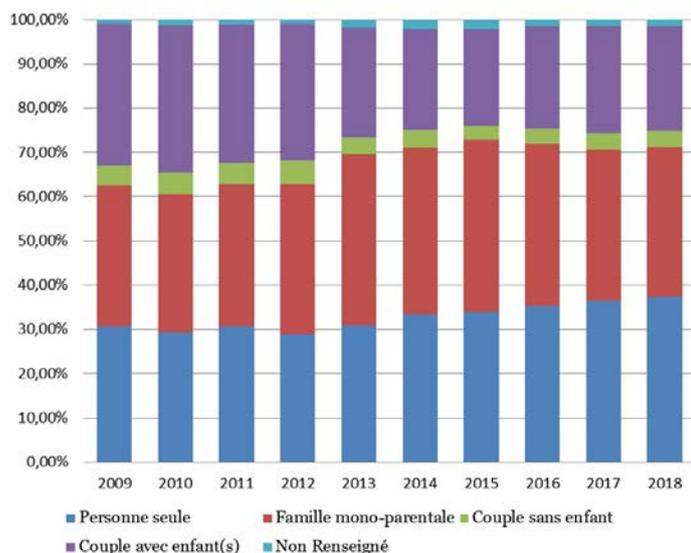
Répartition des ménages reconnus DALO par taille pour la Seine-Saint-Denis

InfoDALO, DRIHL 93



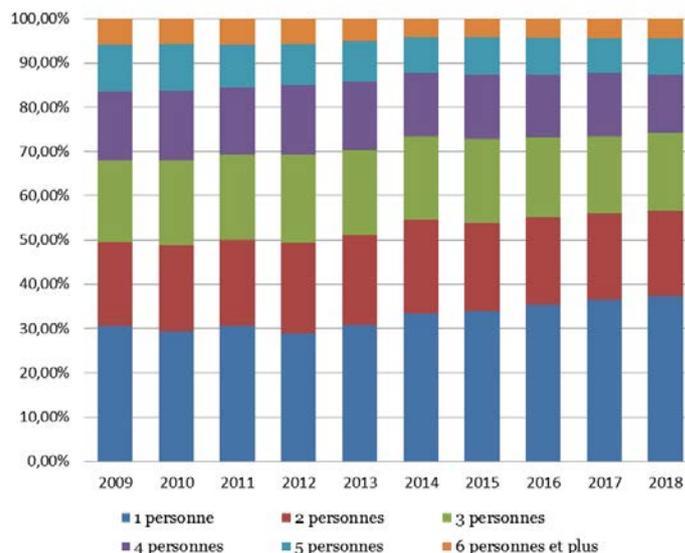
Répartition des ménages reconnus DALO par composition familiale pour l'Île-de-France

InfoDALO, DRIHL 93



Répartition des ménages reconnus DALO par taille pour l'Île-de-France

InfoDALO, DRIHL 93



une sur-représentation des familles monoparentales et des couples avec enfants par rapport à l'Île-de-France, pour laquelle la part de personnes seules est plus élevée. Ces chiffres sont à mettre en regard de la situation de Paris où pour l'année 2018 plus de 50% des recours DALO sont le fait d'une personne seule : il est donc probable que les chiffres sur l'Île-de-France en soient fortement impactés.

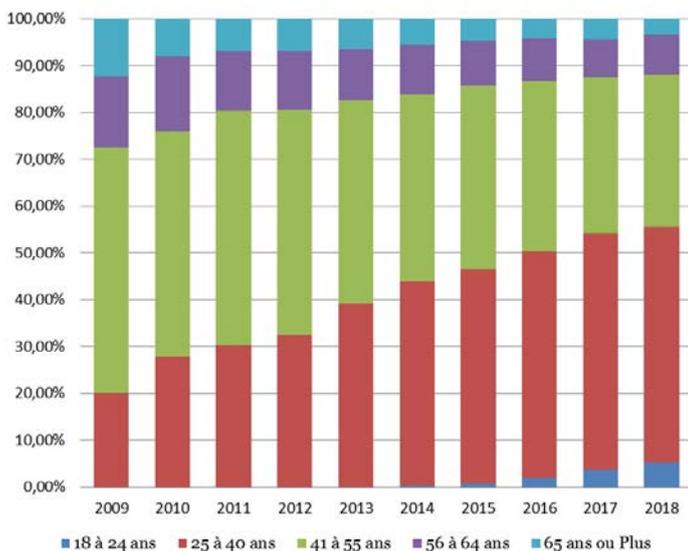
Par ailleurs, les tendances semblent inversées entre la région et le département : en Île-de-France, la situation de 2009 apparaissait relativement équilibrée entre familles monoparentales, couples avec enfants et personnes seules (chaque catégorie représentant environ le tiers des ménages DALO) mais la part de personnes seules et de familles monoparentales a augmenté au détriment des couples avec enfants (respectivement 37 % de personnes seules, 34 % de familles monoparentales et 24 % de couples avec enfant en 2018) ; en Seine-

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

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

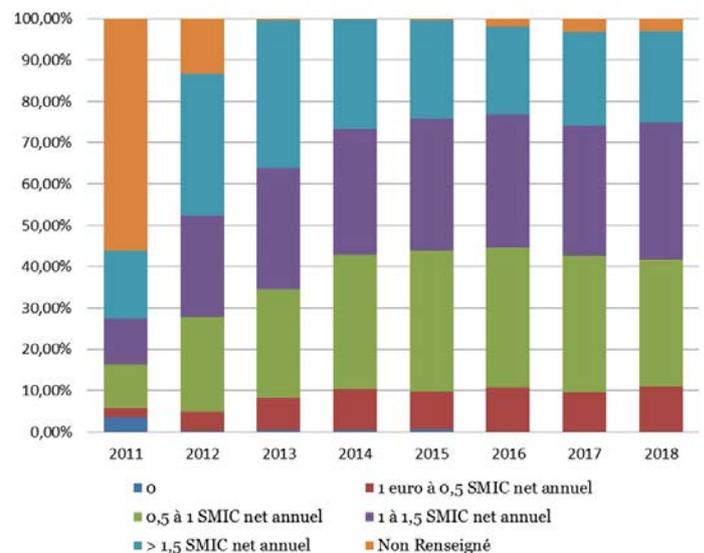
Répartition des ménages reconnus DALO par tranche d'âge pour la Seine-Saint-Denis

InfoDALO, DRIHL 93



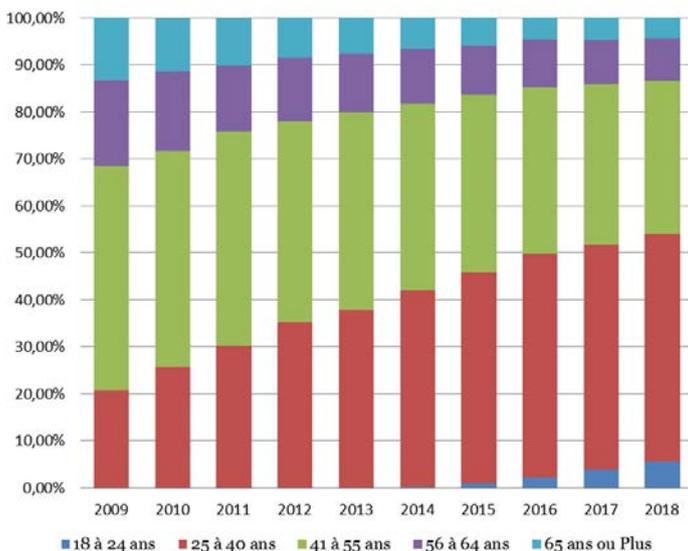
Répartition des ménages reconnus DALO par revenu pour la Seine-Saint-Denis

InfoDALO, DRIHL 93



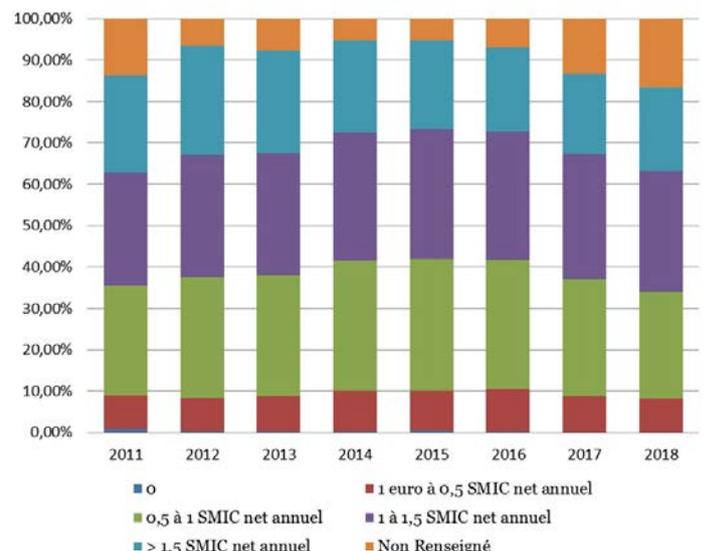
Répartition des ménages reconnus DALO par tranche d'âge pour l'Île-de-France

InfoDALO, DRIHL 93



Répartition des ménages reconnus DALO par revenu pour l'Île-de-France

InfoDALO, DRIHL 93



Concernant l'âge du demandeur des ménages DALO, les données ne font pas ressortir de différences majeures entre les demandeurs séquanais et franciliens : en Île-de-France comme en Seine-Saint-Denis, plus de 80% des ménages reconnus DALO appartiennent à la tranche 25-55 ans. C'est plutôt l'évolution de cette donnée dans le temps qui interpelle. Ainsi, **la tranche des jeunes de 18-24 ans est apparue à partir de 2014 et progresse depuis**, sans savoir si cette progression va continuer ni dans quelle proportion. L'évolution dans le temps la plus marquée est cependant celle de la tranche des 25-40 ans, dont la part a plus que doublé (moins de 20% à 50%) en l'espace de 10 ans. Cette augmentation s'est faite au détriment de l'ensemble des autres tranches (exception faite des 18-24 ans). La démographie du territoire ne semble pas permettre d'expliquer une telle augmentation en l'espace de 10 ans. Faut-il dès lors y voir le constat d'une aggravation des situations qui pourrait être la résultante d'une situation économique plus difficile (chômage et emploi précaire) ? **Les seules données sur les ménages reconnus DALO ne permettent pas de statuer sur cette évolution si marquante.**

Enfin, le niveau des revenus du ménage, disponible seulement à partir de 2011, est un critère essentiel de l'accès au logement, car il conditionne la capacité du ménage à payer un loyer ou à contracter un prêt pour l'achat d'un bien. Là encore, Seine-Saint-Denis et Île-de-France semblent présenter une situation assez similaire, avec une majorité de ménages présentant de faibles ressources.

Si les données issues d'infoDALO ne permettent pas à ce jour d'avoir une vision fiable des revenus par unité de consommation (UC) et par ménage, **elles mettent néanmoins en lumière les faibles ressources financières des ménages.** Près de 42% des ménages gagnent moins de 1 SMIC (salaire minimum interprofessionnel de croissance) et 75% moins de 1,5 SMIC en Seine-Saint-Denis pour l'année 2018 (et respectivement 34% et 63% pour l'Île-de-France). Les données de la base SYPLO semblent confirmer ce constat : parmi l'ensemble des demandeurs de logement social, 51% de ménages appartiennent au premier quartile de ressources en Seine-Saint-Denis en 2018 contre 42% en Île-de-France. Ces chiffres démontrent donc dans l'ensemble une fragilité financière plus importante des ménages de la Seine-Saint-Denis comparée à la moyenne francilienne.

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

L'étude des données de l'ensemble des demandeurs de logement social au 31 décembre 2018 permet de corroborer les facteurs de fragilité des ménages reconnus "prioritaires et urgents" identifiés ci-dessus.

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

Présentation des quartiles de ressources

Les quartiles correspondent à un découpage de la population en quatre parts égales : le premier quartile de ressources correspond ainsi au quart des ménages dont les revenus sont les plus faibles.

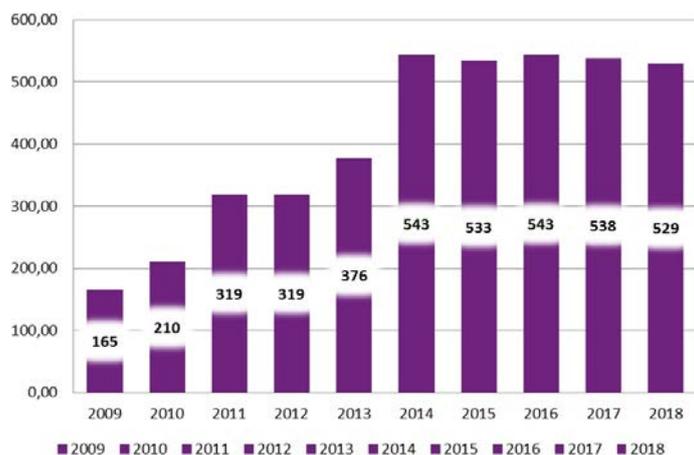
L'étude des revenus des demandeurs de logements sociaux au 31 décembre 2018 vient confirmer le constat d'un plus faible niveau de ressources des ménages DALO : 94% des demandeurs DALO sont sous le plafond de ressources PLAI contre 80% pour l'ensemble des demandeurs et plus d'un ménage demandeur DALO sur deux appartient au premier quartile de ressources contre un peu moins d'un ménage sur trois pour l'ensemble des demandeurs. Les ménages DALO semblent par ailleurs plus éloignés de l'emploi car le taux de chômage touche 15% de l'ensemble des demandeurs contre 22% des demandeurs DALO. De plus, seulement 36% des ménages DALO déclarent une situation d'emploi stable contre 51% de l'ensemble des demandeurs.

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

QUATRIÈME PARTIE : LE RELOGEMENT DES MÉNAGES DALO EN 2018

Délai de mise en oeuvre du relogement sur la Seine-Saint-Denis

InfoDALO, DRIHL 93



Une fois le ménage reconnu "prioritaire et urgent" par la commission de médiation (COMED), il est en droit d'obtenir l'attribution d'un logement social. Pour cela il est nécessaire qu'un logement présentant les caractéristiques correspondant au ménage soit disponible afin que ce dernier puisse être relogé. Cette étape est particulièrement longue, tant en Île-de-France qu'en Seine-Saint-Denis, où la pression sur le logement social est forte (10 demandeurs pour une attribution de logement social en 2018).

Le graphique ci-dessus présente l'évolution du délai moyen entre la décision de reconnaissance DALO par la COMED Seine-Saint-Denis et le relogement effectif du ménage. Il ressort que, si le délai moyen a augmenté jusqu'en 2014, il est depuis constant, voire en légère baisse et se fixe à environ un an et demi. Il convient toutefois de noter que le ménage aura, le plus souvent, effectué des démarches préalables de demande de logement social en amont de la reconnaissance DALO. Ainsi, sur les ménages DALO relogés en 2018, 30% présentaient une demande de logement social datant de 3 à 5 ans avant l'attribution et 32% une demande datant de 5 à 10 ans. 7% des attributions ont concerné des ménages dont la demande de logement social avait plus de 10 ans. Ces chiffres montrent des délais longs entre la demande de logement social et la signature du bail, sans préjuger de la durée du relogement suite à la reconnaissance DALO.

Pour rappel, en Seine-Saint-Denis, la notion de « délai anormalement long » d'attente d'un logement social est fixée à 3 ans, du fait de la pression sur le logement social.

La comparaison entre les attributions de logement aux ménages reconnus DALO et les ménages demandeurs de logements sociaux permet cependant d'objectiver l'efficacité du dispositif du droit au logement opposable dans l'accès au logement : si au 31 décembre 2018 les DALO représentaient 6% de l'ensemble des demandeurs de logements sociaux de Seine-Saint-Denis, ils ont bénéficié de 26% des attributions de logements sociaux réalisées en 2018. Dès lors, les demandeurs DALO bénéficient de quatre fois plus d'attributions de logements que les autres demandeurs.

La Seine-Saint-Denis est ainsi le département francilien pour lequel la part de ménages DALO dans les attributions totales de logements sociaux est la plus importante (26%), suivi par Paris avec 24% et comparé à une moyenne francilienne de 18%. Par ailleurs, les ménages DALO polarisent, en Seine-Saint-Denis, 41% des attributions concernant des demandes de logement social de 3 à 5

ans et 45% des attributions concernant des demandes de 5 ans et plus.

Concernant le total des relogements DALO sur la région, le département a notamment compté pour 23% des attributions franciliennes et 33% des attributions de la Métropole du Grand Paris, quand il représente respectivement 20% des demandeurs DALO franciliens et 24% des demandeurs DALO métropolitains. La Seine-Saint-Denis contribue donc largement au relogement des ménages DALO, tant à l'échelle métropolitaine que francilienne.

Depuis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, tous les réservataires sont concernés par des objectifs d'attribution aux publics DALO ou aux autres ménages prioritaires. À ce jour, chacun contribue de manière différenciée à cette priorisation de l'accès au logement pour les ménages DALO.

Les ménages DALO sont parfois perçus comme sans lien avec le territoire de relogement, en particulier la commune. Or, à l'aune des données des attributions de logements sociaux sur l'année 2018, cette affirmation peut être infirmée puisque les DALO ne présentent pas de différence marquée par rapport à l'ensemble des ménages attributaires de logements sociaux. En effet, près d'un ménage DALO sur deux (48%) s'étant vu attribuer un logement en Seine-Saint-Denis en 2018 est relogé dans sa commune d'origine. Cette proportion est proche de celle observée sur l'ensemble des attributions de logements sociaux du département, qui s'élève à 52% en 2018. Par ailleurs, la part de ménages originaires de la commune dans les attributions de logements sociaux est légèrement plus élevée en Seine-Saint-Denis qu'en Île-de-France, que ce soit pour l'ensemble des attributions ou les DALO (respectivement 48% et 43% des ménages originaires de la commune d'attribution du logement à l'échelle régionale).

Le constat est le même à l'échelle des établissements publics territoriaux : **près des deux tiers des ménages sont originaires de l'EPT** où ils sont relogés.

Les ménages DALO bénéficient, une fois leur reconnaissance prononcée, d'un circuit d'attribution accéléré. La durée moyenne de relogement est raccourcie grâce à des attributions plus nombreuses proportionnellement à la part qu'ils représentent parmi les demandeurs. À ce titre, **le dispositif joue son rôle d'accélérateur du relogement, qui intervient le plus souvent dans la commune d'origine du ménage.**

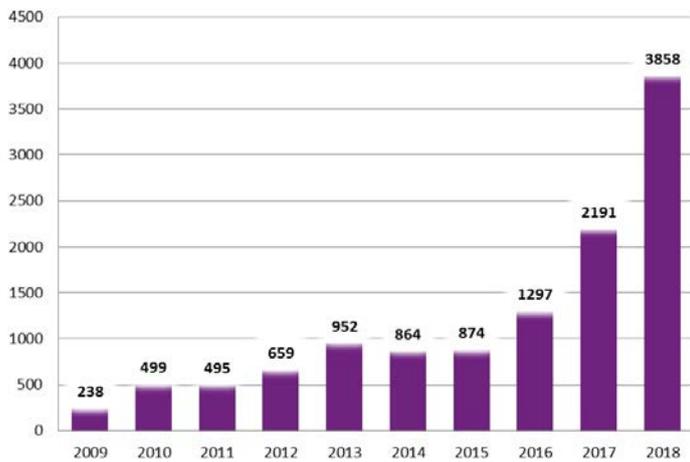
CINQUIÈME PARTIE : LES MÉNAGES DALO RESTANT À RELOGER EN 2018

Si la partie précédente a permis de mesurer l'efficacité du dispositif DALO dans la priorisation des attributions, elle fait également état d'un délai moyen d'un an et demi entre la reconnaissance prioritaire et urgent du ménage et son entrée dans un logement, ce qui illustre les difficultés rencontrées pour mettre en œuvre le relogement des ménages concernés dans le délai légal de six mois. Des éléments sur le nombre et le profil des ménages reconnus DALO restant à reloger apporteront un éclairage supplémentaire sur la mise en œuvre du dispositif.

5.1 Les bénéficiaires à reloger par année

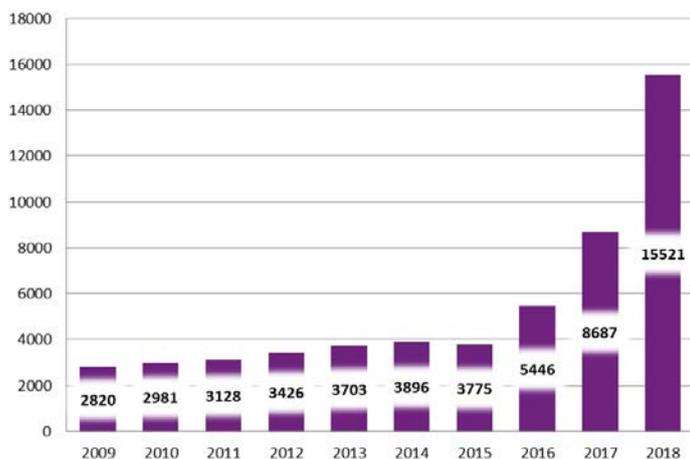
Nombre de bénéficiaires restant à reloger en Seine-Saint-Denis au 31 décembre 2018 selon leur année de reconnaissance DALO

InfoDALO, DRIHL 93



Nombre de bénéficiaires restant à reloger en Île-de-France au 31 décembre 2018 selon leur année de reconnaissance DALO

InfoDALO, DRIHL 93



En Seine-Saint-Denis, 11 954 ménages reconnus DALO dans le département restent à reloger au 31 décembre 2018 et 55 520 pour l'ensemble de l'Île-de-France. Il convient de préciser qu'un ménage DALO a la possibilité de faire une demande de logement social dans un autre département que celui de la COMED qui a reconnu le bénéfice du DALO. De plus, certains de ces ménages peuvent faire l'objet d'un non renouvellement de la demande de logement social, ce qui entraîne la suspension voire la perte du bénéfice du DALO.

Le graphique ci-dessus présente la répartition de ces stocks en

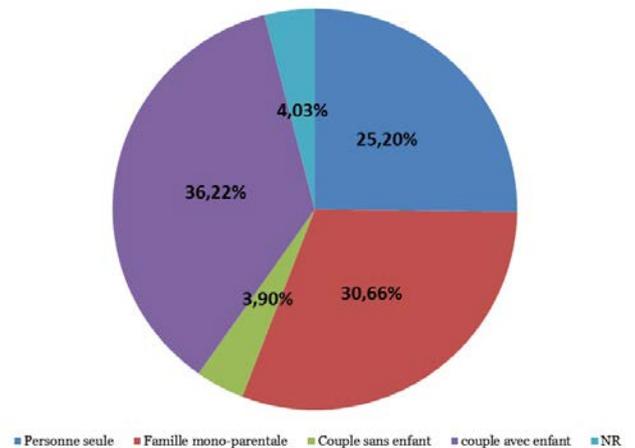
fonction de l'année de reconnaissance DALO des ménages. Plus l'année de reconnaissance est récente, et plus le nombre de ménages à reloger est élevé, notamment pour les années allant de 2016 à 2018. Ces ménages DALO s'inscrivent encore dans le délai moyen de relogement observé sur le département et le processus d'attribution de logement est donc en cours. Pour autant, à travers l'existence de ménages reconnus DALO au cours d'années antérieures et restant à reloger, le graphique nous indique aussi qu'il reste pour chaque année des cas complexes de relogement qui ne sont pas résolus. En effet, certains ménages présentent plus de 8 ans d'ancienneté, ce qui suggère que leur démarche de reconnaissance DALO n'a pas encore permis de les reloger.

La situation en Seine-Saint-Denis n'est pas différente de celle de la région Île-de-France puisque la proportion de ménages restant à reloger par rapport au nombre de reconnaissance est sensiblement similaire.

5.2 Profil des ménages restant à reloger au 31 décembre 2018

Composition des ménages restant à reloger

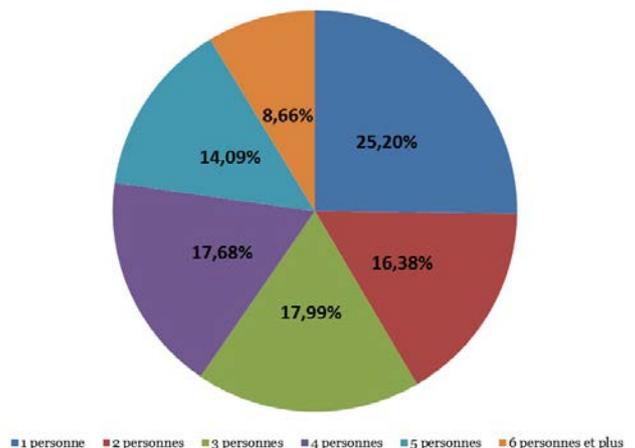
Syplo, DRIHL 93



En s'intéressant aux caractéristiques des ménages composant les cohortes de ménages reconnus DALO restant à reloger, il apparaît que les ménages dont la reconnaissance est la plus ancienne semblent concentrer plusieurs facteurs de fragilité, qui expliquent en partie les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du relogement.

Taille des ménages restant à reloger

Syplo, DRIHL 93



À ce titre et concernant la composition familiale, les ménages restant à reloger dans le département sont principalement constitués de couples avec enfants (36%), de familles monoparentales (30%) et de personnes seules (25%). Toutefois, au sein des ménages dont la reconnaissance DALO est la plus ancienne (notamment antérieure à 2014), la part des personnes seules est très inférieure à la moyenne observée sur l'ensemble du vivier des restants à reloger quand la part des familles mono-parentales et celle des couples avec enfants sont supérieures. Cela semble traduire une difficulté accrue à trouver une solution de logement adapté via le dispositif pour certaines familles monoparentales et couples avec enfants comparés aux ménages constitués de personnes seules ou de couples sans enfant.

Ce constat semble corroboré par la taille des ménages restant à reloger. En effet, les petits ménages sont moins présents et sont plus rapidement relogés que les grands ménages. Cela semble ainsi montrer que les grands ménages, couples avec enfants ou familles mono-parentales, présentent plus de difficultés de relogement que les ménages d'une seule personne.

La donnée du revenu des ménages n'est toutefois pas sans incidences sur les constats précédents. En effet, les ressources nécessaires au besoin de logement d'un grand ménage sont plus importantes que pour un petit ménage. Enfin, à revenus égaux, un grand ménage disposera de ressources par personne plus faibles qu'une personne seule, accroissant sa difficulté à trouver un logement dans ses moyens qui lui permette d'avoir un reste à vivre suffisant pour l'ensemble du ménage.

Pour l'ensemble des ménages DALO restant à reloger, toutes années de reconnaissance confondues, la part de ménages appartenant au 1er quartile de ressource est ainsi d'un peu plus de la moitié (53,58%). Néanmoins, plus l'année de reconnaissance DALO est ancienne et plus la part de ménages appartenant au 1er quartile est importante. Cela tend à démontrer que les ressources du ménage, qui doivent lui permettre de s'acquitter d'un loyer ainsi que des charges afférentes au logement, restent l'un des principaux freins au relogement des ménages DALO.

Les constats précédents sont valables tant à l'échelle départementale que régionale où les chiffres dépeignent les mêmes difficultés. Ces éléments ne doivent pas obérer l'intérêt du dispositif qui reste, pour beaucoup de ménages, une des seules voies d'accès à

un logement décent adapté à leurs besoins dans leurs capacités financières, l'accès à un logement pérenne étant pour beaucoup un véritable tremplin pour une meilleure insertion sociale et professionnelle.

CONCLUSION : PERSPECTIVES DE LA RÉFORME DES POLITIQUES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable est venue doter les personnes dépourvues ou en difficulté de logement d'un droit dont l'État est le garant. Le dispositif mobilise aujourd'hui de nombreux acteurs, de l'accompagnement des ménages dans la constitution de leur dossier jusqu'à leur maintien dans le logement. L'analyse des données de l'activité de la commission de médiation sur les dix premières années de mise en œuvre donne à voir le déploiement progressif du dispositif : le nombre de recours a en effet continuellement augmenté depuis l'entrée en vigueur de la loi. Ce phénomène pourrait s'accroître si le contexte de baisse du nombre d'attributions de logements observé en 2018 en Île-de-France venait à perdurer. Si le dispositif montre des limites, constatées notamment à travers l'existence de ménages non relogés malgré une reconnaissance ancienne, les chiffres des attributions de logements sociaux objectivent l'efficacité globale du DALO pour favoriser l'accès au logement social pour les personnes les plus défavorisées. En Seine-Saint-Denis en 2018, 26% des logements sociaux ont ainsi été attribués à des ménages DALO alors que ceux-ci représentent 6% des demandeurs.

À ce jour, la majorité des logements attribués aux ménages DALO relève du contingent préfectoral. Or, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté est venue compléter en 2017 la réforme des politiques d'attribution de logements sociaux en fixant un objectif pour chacun des réservataires de 25% des attributions réalisées sur son contingent aux ménages DALO ou à défaut aux autres publics prioritaires. La charge du relogement des publics DALO est dès lors davantage partagée entre l'ensemble des réservataires de logements sociaux. Ainsi, bien que l'existence et le développement d'un parc de logements adapté à la demande conditionne la possibilité d'accès à un logement pour tous, la mise en œuvre de ce nouvel objectif devrait a minima permettre d'attribuer encore davantage les logements sociaux aux ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent.

LA TRANSFORMATION DES CENTRES D'HEBERGEMENT D'URGENCE POUR MIGRANTS (CHUM) EN HEBERGEMENT D'URGENCE POUR DEMANDEURS D'ASILE (HUDA)

En Île-de-France, des CHUM, financés sur les crédits du programme 177 (« Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables ») et relevant du code de l'action sociale et des familles (CASF), ont été progressivement déployés à partir de l'été 2015 pour répondre à la saturation du dispositif d'accueil et d'enregistrement de la demande d'asile ainsi qu'à la multiplication de campements sur la voie publique. L'année 2018 a été marquée par la fin programmée des CHUM et leur transformation éventuelle, à compter du 1er janvier 2019, en HUDA (Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile) et CPH (Centre Provisoire d'Hébergement : voir partie dédiée aux CPH).

Les centres HUDA constituent des centres d'hébergement à gestion locale permettant l'accueil, le suivi et l'accompagnement des demandeurs d'asile durant toute l'instruction de leur demande. Financés par des subventions du programme 303 (« Immigration et asile ») et relevant du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA, article L 744-3), ils sont intégrés au dispositif national d'accueil (DNA) des demandeurs d'asile, piloté par le ministère de l'intérieur et géré par l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII) qui assure les orientations.

1 001 places transformées ou créées en Seine-Saint-Denis à l'issue d'un appel à candidature.

Pour la Seine-Saint-Denis, un appel à candidatures a été lancé au cours de l'été 2018, avec un objectif de 970 places transformées ou créées dès le début de l'année 2019.

La plupart des opérateurs des CHUM existants ont sollicité leur transformation en HUDA. L'ouverture de nouveaux centres a également été proposée. Ces candidatures ont été examinées à l'aune de différents critères (implantation territoriale, trajectoire financière, qualité de l'accompagnement mis en œuvre...) et d'un cahier des charges précis.

A l'issue de l'appel à candidatures, 1 001 places ont pu être validées à la mi-novembre 2018, issues pour l'essentiel de la transformation des CHUM, mais comprenant également une centaine de places créées au sein de deux nouveaux centres qui ont pu atteindre leur pleine capacité dès le mois de janvier 2019. Les CHUM dont la transformation en HUDA n'a pas pu être retenue ont cessé de fonctionner au 1er janvier 2019.

Les personnes accueillies au sein des centres HUDA

Les personnes migrantes à la rue sont préalablement orientées en centre d'accueil et d'examen des situations (CAES) par les maraudes, les accueils de jour ou dans le cadre des plans d'évacuation ponctuels de campements. L'HUDA est donc une étape d'hébergement réservée aux demandeurs d'asile dont la situation a été préalablement évaluée lors d'un passage en CAES.

Le gestionnaire HUDA accueille et héberge des demandeurs d'asile dont la demande est en cours d'instruction et qui détiennent l'attestation de demande d'asile mentionnée à l'article L. 741-1 du CESEDA. Cette dernière leur a été remise après passage au guichet unique des demandeurs d'asile (GUDA).

Les conditions d'hébergement et d'accompagnement

Sortant de la rue, les personnes orientées par les CAES et accueillies en HUDA bénéficient d'un lit ainsi que de prestations d'hygiène et d'alimentation, leur permettant de se concentrer sur leurs démarches administratives liées à leur demande d'asile. Pendant leur séjour, les personnes hébergées sont tenues informées de leurs droits et obligations ainsi que de l'état d'avancement de leur procédure de demande d'asile auprès de l'Office français de

protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou du recours devant la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) qu'elles peuvent engager.

Le gestionnaire propose ainsi un accompagnement aux démarches d'accès aux droits et aux soins. L'hébergement en HUDA est une étape importante dans le parcours des demandeurs d'asile, qui bénéficient ainsi d'un hébergement et d'un accompagnement adaptés à leur situation, jusqu'à l'obtention éventuelle du statut de réfugiés. Les bénéficiaires de la protection internationale sont alors invités à préparer la suite de leur vie en dehors du centre, qu'ils ont vocation à quitter dans les mois qui suivent.



HUDA de Noisy le Sec

RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE DE DOMICILIATION EN SEINE-SAINT-DENIS

La domiciliation constitue la première étape de l'accès aux droits pour les personnes sans domicile stable. Régie par le code de l'action sociale et des familles, elle est exercée à titre gratuit, de droit par les centres communaux d'action social (CCAS) et suite à agrément pour les associations.

Un appel à candidature lancé fin 2018 a permis d'agréer 4 nouvelles associations ; l'objectif poursuivi était une répartition harmonieuse des lieux de domiciliation sur le territoire de la Seine-Saint-Denis et la domiciliation d'un public généraliste. In fine, la maîtrise de cette répartition territoriale permettra de fluidifier le parcours des personnes en situation de précarité, en limitant les lieux d'ancrage administratif multiples et en réduisant les déplacements contraints et générateurs de conflit.

(Réf. : arrêté préfectoral n° 2018-3299 du 28/12/2018 fixant la liste des organismes agréés en Seine-Saint-Denis).

LE PARC D'HÉBERGEMENT D'URGENCE EN SEINE-SAINT-DENIS

Pour répondre à une demande en constante augmentation, le parc d'hébergement d'urgence de Seine-Saint-Denis a connu une croissance significative entre 2016 et 2018 :

- 1 174 places fin 2016,
- 1 916 places fin 2017 (+63%),
- 2 110 places fin 2018 (+10%).

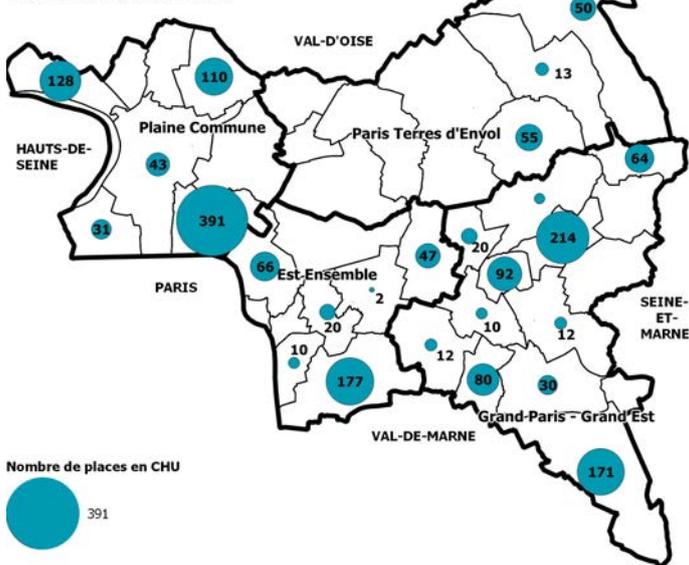
Au 31 décembre 2018, il existe donc 2 110 places d'hébergement d'urgence (en CHU) et de stabilisation (en CHS) réparties entre 60 centres différents et gérées par 16 opérateurs.

Parmi ces 2 110 places, près de 10% ont été pérennisées à l'issue de la campagne hivernale 2017-2018. En effet, le parc a bénéficié de la pérennisation de 209 places d'hébergement d'urgence, dont 78 places d'alternatives à l'hôtel (ALTHO).

À ces possibilités d'hébergement en CHU ou en CHS, il faut ajouter les nuitées hôtelières, dispositif essentiel de la mise à l'abri. En 2018, ce sont 3 340 115 nuitées qui ont été financées pour pouvoir héberger en moyenne chaque nuit 9 151 personnes.

L'offre d'hébergement d'urgence pérenne en Seine-Saint-Denis : répartition territoriale des places

DRIHL Seine-Saint-Denis 2018



L'importance du plan hiver pour mesurer la demande et structurer l'offre d'hébergement d'urgence

Chaque année, le plan hivernal permet de déployer des capacités supplémentaires en termes d'hébergement. Ainsi, pour la campagne hivernale 2018-2019, ce sont 902 places hivernales classiques et 254 places de grand froid qui ont pu être mobilisées, soit 39% de places de renfort continu en plus par rapport à la campagne précédente.

Ces périodes d'intensification de l'activité permettent aussi de confirmer des tendances en termes de typologie de public et de développer des dispositifs spécifiques. Ainsi, après la campagne 2017-2018, il avait été décelé davantage de besoins sur le public des femmes enceintes et de femmes sortant de maternité (voir notamment ci-après). Au cours de la période hivernale suivante (2018-2019), le public des femmes isolées est également apparu comme devant faire l'objet d'une attention particulière, en raison du nombre de demandes d'hébergement non satisfaites émanant de ces personnes.

FOCUS SUR

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE DES FEMMES ENCEINTES OU SORTANT DE MATERNITÉ EN SEINE-SAINT-DENIS

Depuis 2009, l'accroissement des ruptures d'hébergement chez les femmes enceintes ou sortant de maternité a été mis à jour via le 115. Le SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) s'est mobilisé en conséquence sur la thématique de la périnatalité.

Pour tenter de répondre au mieux aux besoins de ces femmes, plusieurs mesures ont été prises par le SIAO et financées par l'État. On peut noter par exemple le recrutement d'un équivalent temps plein (ETP) chargé de mission santé et d'un ETP périnatalité au sein du SIAO pour une meilleure coordination des acteurs autour de ces questions et une prise en charge plus qualitative de ce public.

Parallèlement à cette meilleure qualification de la demande, pour des orientations optimales, des places d'hébergement dédiées pour ce type de public sont financées par l'État. Ainsi, ce sont 108 places réparties entre 3 dispositifs qui existaient début 2018, auxquelles se sont ajoutées en cours d'année 45 places sur un site partagé avec le Val d'Oise (centre Adélaïde-Hautval à Villiers-le-Bel), suite à une expérience réussie de mise à l'abri au cours de l'hiver 2017-2018. Des femmes enceintes ou sortant de maternité sont aussi accueillies dans le cadre des structures généralistes (CHU et ALTHO) pour familles ainsi qu'à l'hôtel.

Le SIAO travaille également en lien avec les maternités de Seine-Saint-Denis, ce qui permet d'anticiper les situations les plus complexes. En 2018, ce sont 904 demandes (707 ménages) qui ont été reçues via les maternités, soit une augmentation de 38% par rapport à 2017. Sur ces 904 demandes, 404 ont pu être formulées au cours de la grossesse, soit 45% du total des demandes (38% des demandes en 2017), ce qui témoigne d'une meilleure anticipation de la demande.

Enfin, depuis l'hiver 2017-2018, le partenariat avec le conseil départemental de Seine-Saint-Denis s'est renforcé autour de la question de l'hébergement des femmes enceintes, sortant de maternité ou avec enfant de moins de trois ans, le département étant compétent en la matière. Ce partenariat a notamment permis d'assurer la continuité, en fin de campagne 2017-2018 et 2018-2019, de la prise en charge de ménages qui étaient jusque-là pris en charge dans le cadre des dispositifs hivernaux. À la marge, ces prises en charge ont permis de disposer de davantage de temps d'accompagnement social pour permettre une accession au logement autonome ou au dispositif Solibail. Afin de réfléchir à une réponse plus globale, des pistes de sites pouvant accueillir de l'hébergement d'urgence pérenne sont étudiées en concertation avec le conseil départemental.

Dans un contexte de saturation du dispositif d'hébergement d'urgence, l'UD 93 de la DRIHL reste particulièrement attentive aux besoins toujours aussi prégnants pour ces catégories de publics les plus vulnérables.

LA GESTION DU CONTINGENT PRÉFECTORAL

Le bureau de l'accès au logement (BAL) est chargé de la labellisation des publics prioritaires et du traitement de la demande de logement social pour ces publics, dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral, ainsi que de l'animation des dispositifs partenariaux d'accès au logement social, en lien avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales.

En 2018, près de 3 000 logements du contingent préfectoral ont été déclarés vacants dans le département de la Seine-Saint-Denis. Le BAL a effectué un peu plus de 7 000 présentations de candidats sur ces logements.

LES IMPACTS DE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ SUR LE RELOGEMENT DES MÉNAGES DALO ET AUTRES PRIORITAIRES

Un des principaux enjeux de la loi égalité et citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 est de permettre à toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social de bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent.

Cette loi fixe des objectifs d'attribution de logements sociaux en fonction du revenu des ménages, en faveur d'un équilibre territorial entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers hors de ce périmètre, visant ainsi une mixité sociale au sein du parc social. Elle étend également la responsabilité du droit au logement opposable à l'ensemble des acteurs du logement social. Aussi, l'ensemble des réservataires (Action Logement Services (ALS), collectivités territoriales, bailleurs) ont l'obligation de consacrer 25% des attributions sur leurs contingents propres à des ménages reconnus DALO ou, à défaut, prioritaires. Compte tenu de la mobilisation de la totalité du contingent préfectoral (hors contingent fonctionnaires) pour ces ménages, cela représenterait 42,5% des attributions de logements sociaux au total.

LE RELOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES (données DRIHL 2017)

En Seine-Saint-Denis, le contingent « État-prioritaire » réalise plus de la moitié des relogements des ménages prioritaires. Ainsi, 80% des logements du contingent préfectoral sont attribués à des ménages prioritaires au titre du DALO, les autres étant attribués aux autres prioritaires (hébergés, ménages issus de l'habitat indigne, autres publics du PDALHPD, etc.) ou pour certaines autres politiques publiques portées par l'État (ANRU, ORCOD-IN) ou opérations exceptionnelles de solidarité nationale (attentats, catastrophes...).

Conformément au protocole État-ALS, afin de tendre vers l'objectif de 25%, Action Logement Services consacre une part d'attribution toujours plus importante aux prioritaires, à hauteur de 22%, dont 17% pour les ménages reconnus au titre du DALO.

Les collectivités consacrent en moyenne 15% des attributions, sur leur contingent pour l'ensemble des ménages prioritaires dont 14% pour les ménages reconnus DALO.

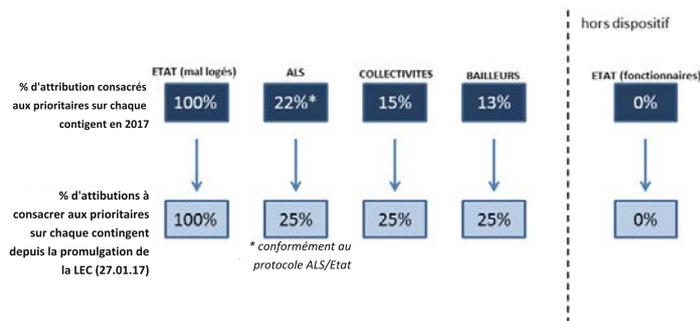
Les attributions en faveur des prioritaires sur le contingent non réservé des bailleurs représentent 13%, dont 11% pour les ménages prioritaires au titre du DALO.

UNE MARGE DE PROGRÈS POUR LES COLLECTIVITÉS ET LES BAILLEURS

Le contingent préfectoral joue pleinement son rôle dans l'accès au logement social des ménages prioritaires et continue à fournir l'effort principal en matière d'attribution au profit de ces publics. Plus globalement, malgré une baisse des attributions de logements sociaux depuis quelques années, c'est grâce aux efforts des services de l'État que le relogement des ménages reconnus DALO et autres prioritaires continue de croître en Île-de-France.

Part des attributions aux ménages prioritaires sur chaque contingent au regard des objectifs LEC (2017)

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



Ainsi, l'atteinte de l'objectif prioritaire assigné par la loi sera rendu possible par la plus grande mobilisation du contingent des collectivités territoriales et des bailleurs pour l'accès au parc social des publics reconnus prioritaires.

Dans la poursuite de cet objectif, les instances de gouvernance stratégiques en matière de politiques d'attribution que sont les conférences intercommunales du logement (CIL) seront des instances partenariales permettant de mettre en œuvre l'équilibre territorial et garantes du respect des objectifs d'attribution notamment en faveur du droit au logement.

Les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux de la loi égalité et citoyenneté en faveur de l'équilibre territorial et du droit au logement

Objectif 1 : 25% des attributions réalisées hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs (soit en dessous de 9 345€/an par unité de consommation de ressources en 2018) ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

Objectif 2 : au moins 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs ;

Objectif 3 : 25% des attributions sur chaque contingent (Action Logement Services, collectivités territoriales, contingent propre des bailleurs) bénéficieront aux ménages reconnus DALO ou à défaut, aux ménages prioritaires définis par l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), à savoir :

- personnes mal logées ou défavorisées, avec des difficultés particulières en matière de logement à cause de raisons financières ou de leur condition d'existence et d'insertion sociale ;
- personnes hébergées (même chez un tiers) ;
- personnes relevant de l'habitat indigne ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- personnes en sur-occupation avec un enfant mineur à charge ;
- personnes reprenant une activité après une longue période de chômage ;
- personnes handicapées ou sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- personnes victimes de violences conjugales, de viol ou d'agressions sexuelles ou de mariage forcé ;
- personnes victimes de prostitution ou de traite d'êtres humains.

BILAN DE L'ACTIVITÉ DE LA MISSION DALO / PDALHPD

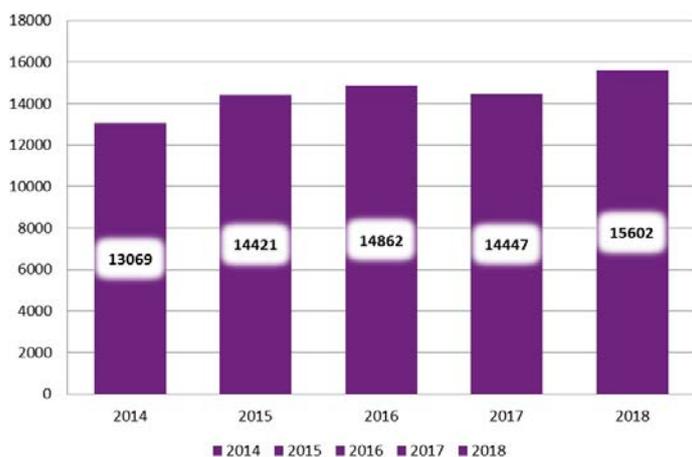
L'année 2018 a été marquée par le lancement de l'élaboration du nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). À travers ce document cadre, l'État et le conseil départemental souhaitent décliner, en concertation avec les acteurs des secteurs hébergement et logement, une stratégie efficace pour promouvoir l'insertion par le logement et garantir le droit à un logement décent pour les personnes les plus démunies.

Au premier rang des publics cibles du PDALHPD, et conformément à la loi, on retrouve notamment les ménages dont le relogement a été déclaré prioritaire et urgent par la commission départementale de médiation (COMED) au titre du droit au logement opposable (DALO).

Véritable indicateur du mal-logement sur le territoire, le nombre de recours introduits par les séquanais au titre du DALO n'a cessé d'augmenter d'année en année, ce qui impacte directement l'activité de la commission de médiation.

Recours DALO et DAHO examinés par la COMED 93

InfoDALO, 22 mars 2018



Ainsi, avec 15 602 dossiers DALO et DAHO (droit à l'hébergement opposable) examinés en 2018, elle a vu son activité augmenter de 8% par rapport à l'année 2017. Cette évolution a eu pour principal effet une augmentation du nombre de réunions et, par voie de conséquence, une forte mobilisation des membres, qui se sont réunis 51 fois.

En outre, aucun recours n'a fait l'objet d'un rejet implicite et seuls 2,8% des dossiers examinés ont été ajournés pour complément d'information.

En 2018, 12 967 ménages ont été reconnus prioritaires DALO et 2 635 prioritaires DAHO.

Dans ce contexte de traitement de masse dans des délais restreints, pour garantir la prise en compte effective des situations individuelles des ménages qui la saisissent, la COMED a par ailleurs continué à renforcer les outils existants.

Ainsi, en sa qualité de commission indépendante et collégiale, elle s'est attachée, dès lors que la situation des ménages le nécessitait :

- à saisir les bailleurs sociaux concernés pour les informer de situations de mal-logement ou de toutes autres difficultés avérées des ménages déjà locataires de leur parc ;
- à alerter la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) sur la

situation de ménages menacés d'expulsion pour favoriser une intervention le plus en amont possible.

A ce titre, ce sont donc :

- 392 signalements qui ont été envoyés aux bailleurs sociaux ;
- 150 alertes qui ont été transmises à la CCAPEX.

Par ailleurs, pour répondre à la situation économique et sociale parfois complexe des ménages pour lesquels elle reconnaît l'urgence et la priorité du relogement, la COMED a la possibilité de prescrire un accompagnement social piloté par l'État : l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL DALO).

L'AVDL DALO, mis en place en 2012 et réévalué en 2017, est un véritable levier pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ces ménages. À travers ce dispositif, l'État se donne les moyens de répondre avec efficacité à son obligation de relogement au titre du DALO. Cet accompagnement social joue un rôle important dans le processus de relogement des ménages les plus fragiles. Le ménage peut être suivi jusqu'à ce qu'il soit assez autonome pour accéder à un logement et s'y maintenir.

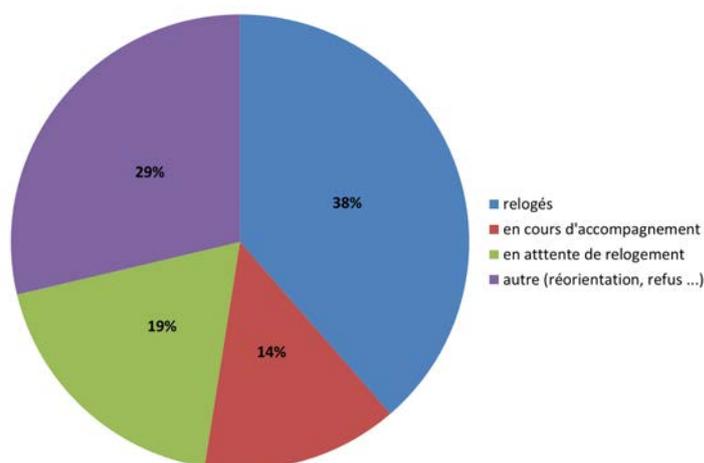
Mis en œuvre par 25 travailleurs sociaux sur le territoire, ce dispositif se décline en un diagnostic social suivi, le cas échéant, d'un accompagnement du ménage autour des problématiques liées au logement. Il peut être activé par différents acteurs du secteur hébergement/logement et à des étapes clés du parcours résidentiel du ménage :

- en amont du relogement avec un accompagnement «vers» le logement qui prend fin lorsque le ménage est considéré comme prêt à intégrer un logement autonome ;
- au moment du relogement : l'accompagnement «lors» de la proposition de logement et à l'entrée dans les lieux. Il vise à accompagner le ménage dans ses démarches et l'élaboration du dossier présenté en commission d'attribution logement (CAL) ;
- « dans » le logement une fois que le ménage a intégré le logement lorsqu'un soutien s'avère nécessaire pour qu'il prenne bien la mesure de ce que sont les droits et devoirs d'un locataire.

Ainsi, au 31 décembre 2018, plus de 3 200 ménages avaient bénéficié de ce dispositif. Parmi eux, 152 ménages ont été accompagnés au moment de l'accès à un logement pour sécuriser le maintien dans les lieux.

Bilan AVDL au 31 décembre 2018

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



LA COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS (CCAPEX)

Le bureau de la prévention des expulsions, chargé du secrétariat de la CCAPEX, a pour mission principale la coordination de l'action des partenaires à destination des ménages menacés d'expulsion locative. Cette mission s'organise autour de trois axes principaux :

1 La CCAPEX « administrative » dans le cadre de laquelle sont organisés le suivi et l'enregistrement des procédures. Dans ce cadre, en 2018 ont été enregistrés :

- 4 786 saisines émanant des bailleurs personnes morales au stade du commandement de payer (premier stade de la procédure). Ces enregistrements ont généré l'envoi d'un courrier aux ménages, préconisant des conseils et des orientations ;
- 7 893 signalements émanant des bailleurs personnes physiques, via un huissier de justice, au stade du commandement de payer ;
- 150 alertes de la Commission de médiation DALO concernant des ménages menacés d'expulsion ayant fait une demande de droit au logement opposable.

Une sensibilisation des ménages organisée dès le premier stade de la procédure d'expulsion

Lorsque la CCAPEX « administrative » est alertée dès le premier stade de la procédure d'expulsion, le bureau de la prévention des expulsions de la DRIHL 93 envoie un courrier d'information et d'alerte à l'ensemble des locataires du département visés par une procédure d'expulsion. Ces courriers sont accessibles et compréhensibles par le plus grand nombre grâce à une formulation simple et claire. Par ce biais, il est indiqué aux ménages les démarches à suivre pour faire face à leur situation, ainsi que les structures susceptibles de les accompagner.

De plus, un formulaire de saisine simplifiée de la CCAPEX « examen de situations individuelles » est communiqué aux locataires et à leur bailleur, dès lors que la dette locative est supérieure à 10 000 € et / ou lorsqu'elle représente plus de 10 mois d'impayés.

2 La CCAPEX « examen de situations individuelles » qui assure l'étude des situations individuelles de ménages menacés d'expulsion pour lesquelles une réflexion, une coordination et une synchronisation des acteurs sont nécessaires. Cette commission peut être saisie à tout stade de la procédure. L'objectif premier est de prévenir l'expulsion en déterminant les conditions permettant le maintien dans les lieux des ménages concernés.

Cette commission se réunit tous les 2 mois et est co-présidée par l'État, représenté par la DRIHL, et par le Conseil départemental.

En 2018, la CCAPEX «examen de situations individuelles » a étudié 249 dossiers (soit une augmentation de 162% de l'activité par rapport à 2017).

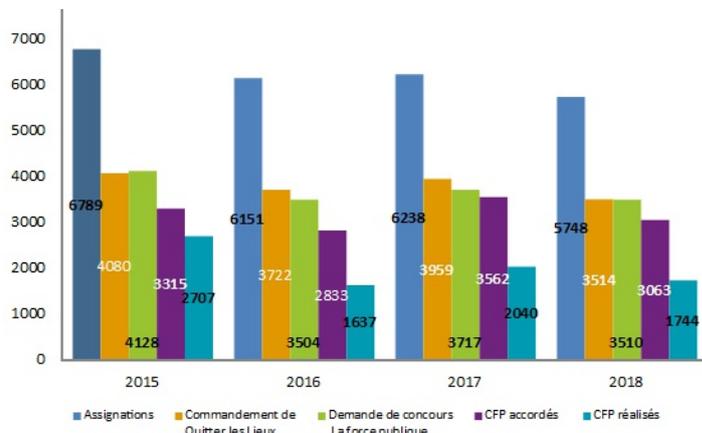
3 La CCAPEX « instance départementale de suivi de la politique publique de prévention des expulsions » qui assure notamment le déploiement et la mise en œuvre de la charte départementale de prévention des expulsions de la Seine-Saint-Denis signée en 2015.

Cette charte s'inscrit dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et a pour objectif de conforter, réaffirmer et organiser les moyens et actions en faveur de la prévention des expulsions le plus en amont possible.

Sont signataires de cette charte l'État, le conseil départemental, la CAF, l'AORIF, la banque de France, l'ADIL, le tribunal de grande instance, la Chambre départementale des huissiers de justice, la confédération générale du logement 93, ainsi que l'ARS.

Indicateurs de la procédure d'expulsions en Seine-Saint-Denis

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



DES ACTIONS POUR UNE PRÉVENTION COORDONNÉE ET PRÉCOCE DES EXPULSIONS LOCATIVES

Un protocole d'expérimentation de nouveaux circuits entre la CAF, la CCAPEX et le FSL pour la prévention précoce des expulsions locatives a été signé le 11 avril 2018.

Ce protocole s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ALUR, du décret n° 2016-748 du 6 juin 2016 et de la circulaire CNAF n° 2017-004 du 27 septembre 2017.

Il porte sur la gestion partenariale des situations d'impayés de loyer. C'est notamment par ce biais que le maintien du versement des aides au logement devient la règle pour les ménages de bonne foi présentant des impayés de loyer.

Les trois principales avancées sont les suivantes :

1 l'organisation du maintien des aides au logement :

- les aides au logement sont par principe maintenues pour les locataires de bonne foi en situation d'impayés de loyer. Des critères d'appréciation de la bonne foi ont été définis dans le cadre de deux échéances de suivi de l'impayé (à six mois après le signalement, puis à douze mois) ;
- les critères de suspension des aides au logement pour les locataires dont la bonne foi n'est pas démontrée ont été définis, ainsi que les conditions de rétablissements des aides suite à une suspension ;
- un plan d'apurement par défaut sur 36 mois est proposé par la CAF en cas de non réception par cette dernière d'une proposition du locataire et du bailleur.

2 l'organisation de l'articulation entre la CAF et la CCAPEX :

- la CCAPEX donne un accord de principe pour le maintien par la CAF des aides au logement pour toute situation de locataire de bonne foi selon les critères évoqués ci-dessus ;
- ne sont transmis à la CCAPEX que les dossiers pour lesquels une suspension des aides au logement est mise en œuvre.

3 l'organisation de l'articulation entre la CAF et le FSL :

- la CAF ne transmet au FSL que les dossiers d'allocataires non suivis par le service de travail social de la CAF ;
- la CAF pourra saisir le FSL pour une intervention sous forme d'accompagnement social ou d'aide financière du FSL pour des dossiers suspendus et transmis à la CCAPEX et des dossiers pour lesquels le plan d'apurement par défaut proposé par la CAF, ou bien par le bailleur, aboutit à des mensualités non soutenables par le ménage.

Cette organisation permet de traiter de façon efficace le volume important de procédures sur le département.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des politiques intercommunales d'attribution de logements sociaux, les établissements publics territoriaux (EPT) de Seine-Saint-Denis doivent établir une charte territoriale de logement dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Cette charte territoriale de logement est partie prenante de la politique d'attribution des logements sociaux qui se traduit par deux documents :

- **le document cadre d'orientation** qui contient les grands objectifs d'attribution du territoire en matière de droit au logement et d'équilibre territorial conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté. Ce document est élaboré et adopté par la conférence intercommunale de logement (CIL) et contient la stratégie de logement des ménages impactés par les projets de renouvellement urbain. Cette stratégie définit le périmètre des publics concernés par le logement, les bailleurs mobilisés (à minima ceux en NPNRU), les grands objectifs stratégiques du logement autour de la notion de parcours résidentiel ascendant, les objectifs en faveur de la mixité sociale et la gestion locative et sociale du parc.

- **la convention intercommunale d'attributions** (CIA) qui est un document contractuel et opérationnel soumis pour avis à la CIL avec des objectifs annuels d'attribution pour les bailleurs sociaux et les engagements des autres signataires (EPT, réservataires et AORIF notamment) à contribuer à ces objectifs en faveur de l'équilibre territorial et du droit au logement. La charte territoriale de logement comportant un volet obligatoire sur le logement des ménages issus du parc social démolit dans le cadre du NPNRU et un second optionnel relatif au logement des ménages issus des démolitions de logements privés lui est annexée.

Contrairement au premier programme national de renouvellement urbain (PNRU) où les chartes de logement étaient élaborées à l'échelle communale ou à celle du projet, ces chartes permettent de définir au niveau intercommunal les grands principes en matière de logement qui seront déclinés opérationnellement dans les plans de relogements (ou chartes locales le cas échéant) ; à savoir :

- **l'éligibilité des ménages au logement** au-delà des locataires en titre, notamment pour les décohabitants en fonction de leur filiation avec ces derniers et les hébergés capables de justifier leur présence dans le logement avant le début de l'enquête sociale préparant au logement ;

- **le cadre juridique du logement** sur les conditions d'habitabilité, d'hygiène, d'adéquation avec les besoins du ménage, et de la perte du droit au maintien dans les lieux à l'issue du refus des 3 propositions de logement (article L.442-6 du CCH) ;

- **la définition du parcours résidentiel ascendant** avec un logement dans le neuf ou dans des logements conventionnés depuis moins de 5 ans (cf. règlement général de l'ANRU) mais aussi dans un quartier plus accessible ou attractif (se mesurant par la proximité des transports en commun, commerces, équipements ou services ou par son environnement global), hors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), un rapprochement du lieu d'emploi, etc.. ;

- **les modalités pratiques du logement** avec la maîtrise du reste à charge des ménages, la prise en charge des frais de déménagement et des nouveaux raccordements à l'énergie et aux télécoms par le bailleur ainsi que la remise en état systématique des logements proposés ;

- la description du **processus de logement** allant du diagnostic individuel de la situation de chaque ménage par la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale jusqu'à son logement effectif dont le bailleur

démolisseur a la responsabilité ;

- **les engagements de chaque partenaire pour le relogement** des ménages du parc social démolit dans le cadre du NPNRU, ainsi que **les règles de mise à disposition de son contingent** ;

- **les instances de suivi du relogement** en articulation avec la gouvernance de la conférence intercommunale de logement.

Dans le cadre de ce nouveau programme et au regard du volume prévisionnel important de démolitions en Seine-Saint-Denis, le relogement des ménages concernés est **un des leviers de la stratégie de rééquilibrage** territorial. En effet, l'attribution d'un logement social hors QPV à un ménage issu du renouvellement urbain compte au titre de l'objectif de logement des ménages du 1^{er} quartile de ressources en dehors des quartiers prioritaires. Ainsi, diversifier l'occupation du parc social en terme de revenus doit permettre à ces quartiers de sortir à terme de la géographie prioritaire, dans une logique de parcours résidentiel ascendant respectant les aspirations des habitants.

Contribution de l'État au relogement du PNRU

FOCUS SUR

Pour le PNRU, l'engagement de l'État dans les chartes de logement était le plus souvent à titre subsidiaire sans indiquer un engagement chiffré de mobilisation du contingent préfectoral et dans la limite de la part de contingent que la commune mobilisait pour le logement. Or, un bilan des relogements effectués lors du PNRU révèle que 18% des relogements ont été effectués sur le contingent préfectoral en Seine-Saint-Denis, contre seulement 14 % des relogements sur le contingent communal.

Ainsi et afin d'accompagner au mieux les collectivités lors du NPNRU, la mobilisation du contingent préfectoral est régie par les règles suivantes :

- une mise à disposition du contingent préfectoral pour le relogement des ménages issus du parc social démolit dans le cadre des projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU ;
- une mobilisation du contingent préfectoral à même hauteur que les collectivités (en nombre de relogements effectifs) et au maximum de 25% des relogements à effectuer pour chaque opération de démolition ;
- une mobilisation d'au plus 20% des vacances déclarées chaque année sur le contingent préfectoral ;
- des mécanismes de compensation au cas où ces seuils ne seraient pas respectés.

En conclusion, la participation à 25% maximum des relogements est plus favorable que ce qui a été fait en moyenne dans le cadre du PNRU. Par ailleurs, le seuil de 20% sur les logements libérés mis à disposition du logement doit permettre tout à la fois de mettre en œuvre le relogement rapidement, sans paralyser l'accès au logement social des publics prioritaires, qui est la vocation première du contingent préfectoral.



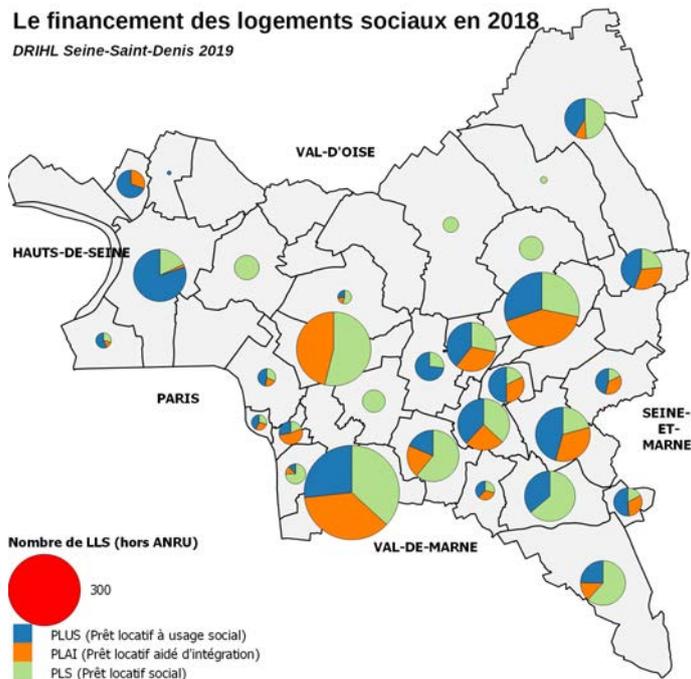
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX

2 928 logements locatifs sociaux ont été agréés en Seine-Saint-Denis en 2018. Cette production, sensiblement inférieure à celle des autres départements de petite couronne, témoigne des dynamiques de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine et de la montée en charge du nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU). 815 logements de type prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 952 de type prêts locatifs à usage social (PLUS) et 1 161 de type prêts locatifs sociaux (PLS) ont été agréés et 19 millions d'euros de subventions ont été alloués par l'Etat au financement de cette offre nouvelle.

Si la production globale de logements locatifs sociaux a accusé une baisse en 2018 par rapport à 2017 (-12%), elle s'est au contraire intensifiée dans les 9 communes déficitaires du département (communes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 25% du parc de résidences principales) en cohérence avec les objectifs de rattrapage qui leur sont fixés : 918 logements sociaux familiaux ont ainsi été agréés dans ces 9 communes (contre 695 en 2017) soit près de 40% de l'offre totale de logements sociaux familiaux agréés cette année (hors logements étudiants, résidences sociales, EHPAD).

Le financement des logements sociaux en 2018

DRIHL Seine-Saint-Denis 2019



L'offre de logements sociaux développée doit être en adéquation avec la composition des ménages demandeurs de logements sociaux qui ciblent majoritairement les T1 ou T2 alors que ces logements ne représentent que 30% du parc social en Île-de-France.

À cet effet, la DRIHL 93 a mis en place en 2018, une bonification des subventions pour les petits logements financés en PLUS ou PLAII. Ainsi 44% des logements ordinaires agréés en 2018 dans le département sont des T1 ou des T2.

La DRIHL 93 est également en charge de la délivrance des agréments de logements locatifs intermédiaires (LLI) et des agréments de logements en location-accession PSLA (prêt social location-accession). Le nombre d'agréments délivrés pour ces deux types de produits s'est stabilisé en 2018 par rapport à 2017 après 3 ans de hausse consécutive : 852 LLI et 92 PSLA ont bénéficié d'un agrément cette année. Ce niveau élevé de production témoigne de la dynamique de diversification du parc de logements en Seine-Saint-Denis.

LE SUIVI DES ORGANISMES HLM

En 2018, la DRIHL 93 a instruit près de 85 dossiers de demandes d'autorisations administratives pour les cessions, démolitions et changements d'usage des logements sociaux du département, donnant lieu à 67 autorisations. 80% de ces demandes concernent des cessions du patrimoine social, 906 logements ont été autorisés à la vente dont 56,4% aux particuliers.

La DRIHL 93 a également procédé à 9 procédures de contrôle de la politique des loyers pratiquée. Il s'agit soit de contrôle sur quittances concernant notamment le supplément de loyer de solidarité (SLS), soit de contrôle avec visite, en vue d'une autorisation de dérogation au plafonnement de la hausse des loyers conformément à l'article L 353-9-3 du CCH suite à réhabilitation. Ces dernières ont concerné 921 logements réhabilités en 2018.

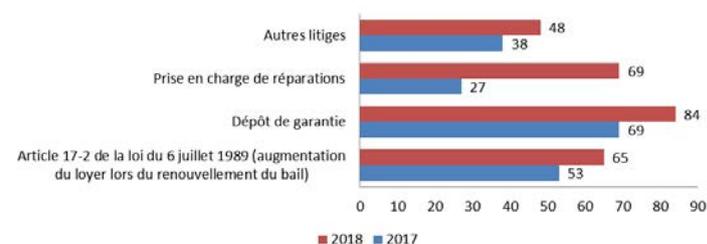
En vue de l'application de la loi ELAN concernant le regroupement des organismes HLM, la DRIHL 93 a proposé en 2018 une rencontre à chacun des bailleurs dont le siège social est situé en Seine-Saint-Denis pour échanger sur leurs hypothèses de travail. Ces rencontres se renouvelleront en 2019 pour suivre les démarches de rapprochement en complément de l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS). Cela renforce l'habitude de dialogue entre État et bailleurs dans l'objectif d'un suivi affiné de l'évolution du parc social.

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

266 dossiers entrant dans le champ de compétences de la commission départementale de conciliation (CDC) ont été déposés en 2018 (soit plus 40% par rapport à 2017). La majorité des saisines concernaient le parc privé (74,4%). Les thèmes concernés par ces dossiers sont détaillés sur le graphique suivant :

Répartition des thèmes de saisine de la commission départementale de conciliation

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



La commission a siégé 22 fois en 2018 afin d'examiner 117 dossiers, soit en moyenne 5,4 dossiers par séance (contre 4,4 en 2017). 47,4% des dossiers traités en 2018 ont fait l'objet d'une conciliation, soit en commission, soit en dehors grâce au travail de médiation du secrétariat.

Renouvellement des membres de la CDC

Conformément au décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001, le préfet fixe tous les trois ans la liste des organisations de bailleurs et de locataires répondant aux critères de représentativité, sélectionnés pour la commission, et leur attribue un nombre de sièges permettant la parité entre bailleurs et locataires.

Sur proposition des organisations, le préfet désigne les membres titulaires et suppléants.

Le renouvellement 2018 a permis de désigner 11 membres pour chaque collège, avec 59% de nouveaux membres n'ayant jamais siégé en commission auparavant.

MISE EN OEUVRE DU PLAN DE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS (PTFTM)

Des structures construites en réponse à un besoin historique

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

Des établissements inadaptés et devenus vétustes

Chambres à lits multiples, de taille souvent exiguë (moins 9 m²), cuisines et sanitaires collectifs, présence d'« activités informelles » diverses (exemple : cuisines produisant plusieurs centaines de repas par jour, en dehors des règles d'hygiène, de sécurité, et de droit du travail), phénomènes de sur-occupation... : la vétusté de ces foyers devient manifeste et conduit l'État à lancer, en 1997, un plan de traitement visant à les transformer en résidences sociales constituées de logements autonomes.

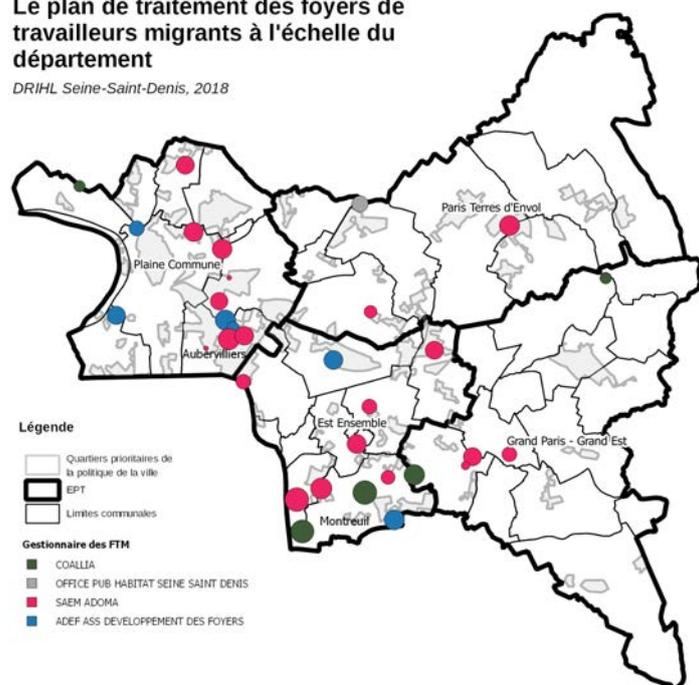
La volonté d'individualiser les logements, répond notamment à des besoins de soins individuels liés au vieillissement des résidents et à une diversification, à terme, des populations logées. Chaque résident titré a vocation à être relogé dans la ou les résidences sociales issues du traitement, sur d'autres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

Un enjeu majeur en Seine-Saint-Denis

Historiquement, avec 55 FTM offrant 13 759 places (sur 130 000 nationalement), la Seine-Saint-Denis arrive en tête des départements français en nombre de foyers. Jusqu'au début des années 2000, le plan de traitement a privilégié les réhabilitations de l'existant mais celles-ci se révèlent souvent insuffisantes : faible amélioration des conditions de vie des résidents voire nécessité d'un nouveau traitement. Désormais le PTFTM privilégie des opérations plus lourdes pour un résultat plus durable : réhabilitation complète garantissant des niveaux de confort proches de la construction neuve ou démolition-reconstruction. En outre, au regard de la capacité initiale du foyer, la construction de plusieurs résidences sociales, dites de desserrement, s'avère souvent nécessaire suivant

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants à l'échelle du département

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



le constat qu'au-delà de 150 logements, la gestion d'une résidence n'est plus optimale, et rend difficile la diversification de la population logée.

Des modalités de traitement engageant plusieurs partenaires

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

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

Des opérations très coûteuses mais fortement soutenues par l'État

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

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

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

Aujourd'hui, sur les 55 FTM, 23 structures totalisant 6 643 places ont été traitées et ont conduit à l'ouverture de 39 résidences sociales (49 ont été financées). Sur les 32 structures restantes, 12 sont en cours de traitement (dont 5 pour lesquelles des fonds ont été engagés) et 23 structures (dont 3 qui ont déjà fait l'objet d'interventions) sont dans l'attente du début des travaux. Ces dernières sont majoritairement localisées en quartier prioritaire de la politique de la ville et sur les EPT de Plaine Commune (29% des places de FTM et 6 des 23 FTM restant à traiter) et d'Est Ensemble (47% des places et 9 des 23 FTM restant à traiter).

Pour chaque site, la reconstitution de l'offre de logement en deux voire trois résidences sociales est nécessaire pour assurer un traitement qualitatif, durable et offrant des garanties en matière de gestion. La mobilisation du foncier et l'identification de sites de desserrement est un enjeu majeur pour amorcer le processus de traitement.

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

MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), il est décompté chaque année le nombre de logements locatifs sociaux en service au 1er janvier de l'année en cours sur chaque commune du département. Les catégories de logements qui entrent dans ce décompte sont précisées au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

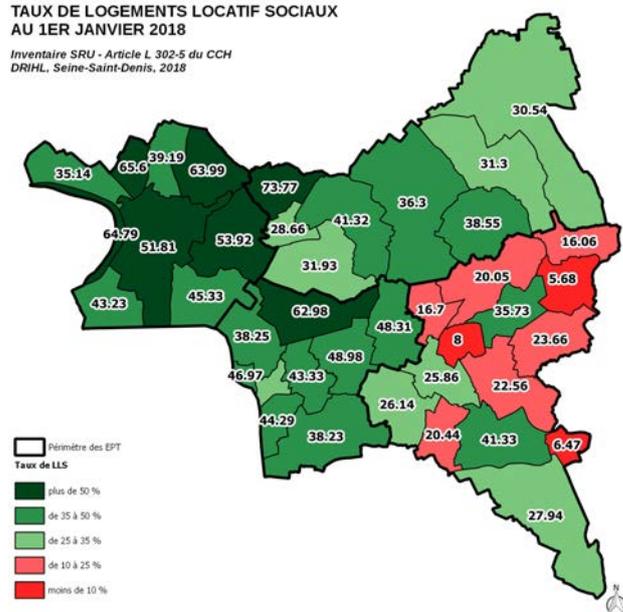
Ainsi, au 1er janvier 2018, la Seine-Saint-Denis comptabilisait 240 129 logements locatifs sociaux (LLS). Cela représente 38,49% des résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

À l'échelle du département, le nombre de logements locatifs sociaux décomptés au sens de l'article 55 de la loi solidarité est ainsi resté stable entre le 1er janvier 2017 et le 1er janvier 2018. Il convient toutefois de noter que cela ne signifie pas qu'il n'y a pas eu de mise en service de nouveaux logements locatifs sociaux sur l'année 2017.

En effet, 2 719 logements locatifs sociaux sont entrés en service dans le courant de l'année 2017. Toutefois, le nombre de logements retenus à l'inventaire au 1er janvier 2018 tient également compte des démolitions, déconventionnements et ventes intervenus sur l'année 2017. Par ailleurs, cet inventaire résulte d'un travail partenarial entre les services de l'État, les collectivités et les bailleurs, et les contributions de chacun permettent de parfaire la connaissance partagée du parc locatif social du territoire. C'est ainsi que chaque année, l'inventaire fait également l'objet de corrections ou modifications apportées sur le parc existant.

TAUX DE LOGEMENTS LOCATIF SOCIAUX AU 1ER JANVIER 2018

Inventaire SRU - Article L 302-5 du CCH
DRIHL, Seine-Saint-Denis, 2018



Au 1er janvier 2018, le taux de logements locatifs sociaux reste très contrasté sur le département : sur 40 communes, 7 présentent toujours un taux supérieur à 50%, 16 ont un taux compris entre 35 et 50%, 8 ont entre 25 et 35% de logements locatifs sociaux et 9 sont toujours en dessous des 25%, dont 3 présentent un taux inférieur à 10%. Entre 2017 et 2018, si les taux des communes ont pu évoluer, toutes sont cependant restées dans la même tranche qu'au 1er janvier 2017.

En application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, modifiée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au

renforcement des obligations de production de logement social, la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, l'ensemble des communes du département doit présenter un taux de 25% de LLS. Les communes qui n'atteignent pas ce taux sont communément appelées «communes SRU» ou «communes déficitaires». En Seine-Saint-Denis, les 9 communes déficitaires appartiennent à l'EPT Grand Paris Grand Est.

Ces communes sont soumises à deux types de procédure SRU : une «procédure annuelle» (codifiée aux articles L302-5 à L302-7 du CCH) et une «procédure triennale» (codifiée aux articles L302-8 et suivants du CCH).

La «procédure annuelle» correspond au décompte du nombre de logements locatifs sociaux en service au 1er janvier de chaque année, à la détermination du taux de logements locatifs sociaux correspondant en le rapportant au nombre de résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation et enfin au calcul du prélèvement SRU, défini à l'article L302-7 et effectué chaque année sur la base de l'inventaire au 1er janvier de l'année précédente.

La «procédure triennale» correspond quant à elle à la fixation, par période de trois ans, d'objectifs de rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux. Ces objectifs sont définis à l'article L302-8 du CCH. Ils correspondent à un rattrapage progressif pour atteindre le taux légal de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Les objectifs actuels sont ceux de la sixième période triennale, qui couvre les années 2017, 2018 et 2019. Notifiés aux communes concernées en avril 2017, ces objectifs de rattrapage s'élèvent à 33% du déficit en logements locatifs sociaux constaté sur la base de l'inventaire au 1er janvier 2016. À cet objectif quantitatif s'ajoute un objectif qualitatif portant sur la typologie des logements financés : a minima 30% des logements doivent être financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et au maximum 30% des logements (20% pour les communes dont le taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 était inférieur à 10%) peuvent être financés en prêt locatif social (PLS). Au global, ce sont ainsi 1 684 logements qui doivent être financés ou conventionnés d'ici au 31 décembre 2019, dont un minimum de 509 PLAI et un maximum de 433 PLS.

Sur l'ensemble des 9 communes déficitaires, 1 427 logements ont été financés sur les années 2017 et 2018, soit près de 85% de l'objectif quantitatif à atteindre. Avec 485 PLAI et 370 PLS, la production comporte une part de 34% de PLAI et de 26% de PLS. Toutefois, les dispositions de l'article 55 de la loi SRU s'appliquent à l'échelle communale et à l'issue des deux premières années de la période triennale 2017-2019, la situation reste contrastée : 2 communes ont produit très peu de logement locatif social, 4 communes ont dépassé leur objectif quantitatif, 3 communes ont accueilli une production non nulle mais inférieure aux deux tiers de l'objectif triennal quantitatif. Enfin, presque toutes les communes respectent leur objectif qualitatif, tant sur le PLAI que sur le PLS.

Les réalisations 2017 et 2018 ne constituent toutefois qu'un point d'étape. En effet, l'évaluation du respect des objectifs triennaux 2017-2019 ne s'appréciera qu'en fin de période, à l'occasion du bilan triennal et de la procédure de constat de carence conduits en 2020.

L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE EN COMMUNE CARENCÉE SRU

Lorsqu'une commune déficitaire SRU n'a pas respecté ses objectifs à l'issue d'une période triennale, le préfet de département peut en prononcer la carence par un arrêté pris en application de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté implique entre autres dispositions, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, un transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au préfet de département, pour les biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par exemple, environ 360 déclarations d'intention d'aliéner, correspondant à autant de ventes de biens immobiliers, ont ainsi été analysées par les services de la DRIHL, en lien avec la ville du Raincy.

L'analyse de ces déclarations a permis de concrétiser 4 préemptions : 2 immeubles et 2 appartements.

Les biens acquis par exercice du droit de préemption urbain du préfet de département en commune carencée SRU, doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations de logement locatif social, permettant de participer à l'atteinte des objectifs triennaux.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES PAR LA LOI ELAN DANS LA MISE EN OEUVRE DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

L'année 2018 a été marquée par la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi dite « ELAN » n°2018-1021 du 23 novembre 2018) qui est venue apporter quelques modifications à la loi SRU.

Évolution du périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU

Le périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU concerne les communes comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. A ce critère s'ajoute une population minimale, pour entrer dans le champ d'application de la loi. Avant la promulgation de la loi ELAN, la population des communes concernées devait être au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions. La loi ELAN est venue harmoniser ce seuil entre l'Île-de-France et les autres régions : désormais, c'est le seuil de 3 500 habitants qui s'applique aux communes d'Île-de-France. Cependant, le seuil de 1 500 habitants a été maintenu pour les communes de l'unité urbaine de Paris dans laquelle se situent toutes les communes de Seine-Saint-Denis.

Ajustements du calendrier des périodes triennales pour les communes nouvellement soumises

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social était venue modifier les obligations des communes déficitaires SRU, portant l'objectif à 25% de logements locatifs sociaux à atteindre dans ces communes en 2025. Seules quelques communes restent soumises à une obligation de 20% de logements locatifs sociaux, dont la liste est précisée par décret au début de chaque période triennale. En Seine-Saint-Denis, l'ensemble des communes doit respecter le taux minimal de 25% de logements locatifs sociaux. Afin d'atteindre ce taux à échéance 2025, la loi du 18 janvier 2013 avait ainsi fixé des objectifs de rattrapage graduels pour les

différentes périodes triennales : produire 25% du déficit en logements locatifs sociaux lors de la cinquième période triennale (2014-2016), 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), 50% pour la septième (2020-2022) et 100% pour la huitième (2023-2025).

Suivant cet échéancier, une commune nouvellement soumise en 2023 n'aurait eu qu'une seule période triennale pour rattraper 100% de son déficit. A travers la loi ELAN, le législateur est donc venu adapter le calendrier de rattrapage : toute commune nouvellement soumise depuis le 1er janvier 2015 disposera désormais de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux.

En Seine-Saint-Denis, cette disposition de la loi ELAN pourrait concerner des communes dont le taux de logements locatifs sociaux aujourd'hui supérieur à 25% pourrait repasser sous ce seuil, du fait notamment de démolitions d'ensembles de logements sociaux ou d'une dynamique de la construction privée plus importante.

Intégration de nouvelles catégories de logement dans l'inventaire SRU

Il est appelé « inventaire SRU » le décompte des logements locatifs sociaux en service au 1er janvier de chaque année. La définition de logement locatif social au sens de l'article 55 de la loi SRU est précise : les catégories de logement à prendre en compte sont énumérées à l'alinéa IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. L'article R302-15 du même code précise quant à lui les modalités réglementaires de décompte de ces logements.

Or, la loi ELAN est venue d'une part allonger de cinq à dix ans la durée pendant laquelle les logements locatifs sociaux vendus à leurs locataires en application de l'article L443-7 du même code sont décomptés dans l'inventaire. D'autre part, la loi ELAN est venue intégrer deux nouvelles catégories de logements à prendre en compte dans l'inventaire SRU :

- les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département (autrefois appelés PSLA), à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue et pendant les cinq années suivant la levée d'option. A noter que seuls les PSLA dont le contrat de location-accession a été signé après la publication de la loi ELAN sont concernés ;
- les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L255-1 du CCH, à compter du 1er janvier 2019.

Les modalités de prise en compte de ces deux nouvelles catégories de logement seront précisées par un décret d'application de la loi ELAN.

LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES D'INTERVENTION EN HABITAT PRIVÉ

Le bureau intervention en habitat privé (BIHP) assure pour le préfet de la Seine-Saint-Denis les missions de délégation locale de l'agence nationale de l'habitat (Anah). Les priorités de l'agence déclinées sur le territoire de Seine-Saint-Denis sont les suivantes : **lutter contre l'habitat indigne et dégradé, prévenir la dégradation des copropriétés, redresser les copropriétés en difficulté, lutter contre la précarité énergétique, accompagner les personnes âgées ou en situation de handicap, produire un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs et contribuer à l'humanisation des centres d'hébergement.**

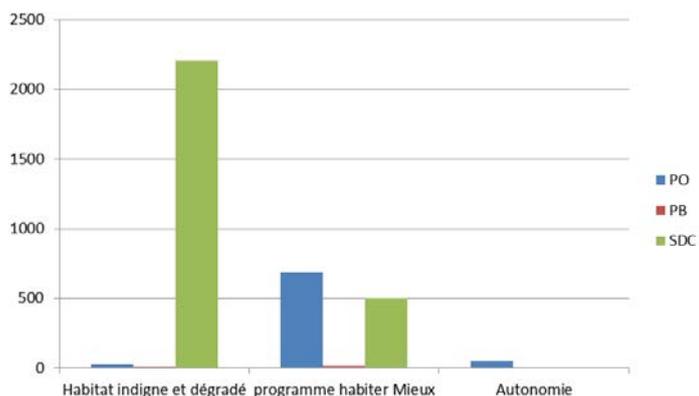
Il assure également, en lien avec la délégation départementale de l'agence régionale de la santé (ARS 93) **la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du préfet, c'est-à-dire la lutte contre le saturnisme et la lutte contre l'habitat insalubre.**

L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

La dotation globale allouée à la délégation de Seine-Saint-Denis s'est élevée à 27,6 M€ en 2018, consommée à 100%. Cela représente 10M€ de subventions de plus que l'année passée, soit une très forte activité de la Seine-Saint-Denis en la matière. Elle se décompose en une dotation de 24,7 M€ pour les travaux et l'ingénierie, à laquelle s'ajoute la dotation prise sur l'enveloppe nationale : 2,9 M€ pour les opérations de résorption d'habitat insalubre. Les aides de l'Anah bénéficient en volume financier à hauteur de 63% pour les syndicats de copropriétaires (SDC), de 36% pour les propriétaires occupants (PO) à hauteur et 1% pour les propriétaires bailleurs (PB).

Nombre de logements engagés par bénéficiaire et par programme

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2019



LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

Dans le cadre de l'activité de résorption de l'habitat insalubre, irrémédiable ou dangereux (RHI) financée par l'Anah, 4 subventions ont été validées par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) en 2018 pour un montant total de près de 2,9 M€ :

- 5 adresses relèvent du PRIR de Saint-Ouen, secteur au sein duquel l'ANRU et l'État au titre de l'appel à projet stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne interviennent également ;
- 1 adresse, à Bobigny, relève du Dispositif intercommunal de lutte contre l'habitat indigne (DILHI) porté par Est-Ensemble ;
- 1 adresse, au Pré-Saint-Gervais relevant du même dispositif ;
- 1 adresse relève du PRIR de Pantin et est également ciblée par le DILHI Porté par Est-Ensemble.

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE ET LE SATURNISME INFANTILE

La lutte contre l'habitat indigne nécessite un travail partenarial fort entre les services de l'État, les collectivités et les associations. En 2015, le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) était de 7,5% sur le département (soit un parc de près de 29 000 logements) et de 5,3% pour l'Île-de-France, ce qui fait de la Seine-Saint-Denis l'un des départements les plus concernés de France par la problématique de l'habitat privé dégradé.

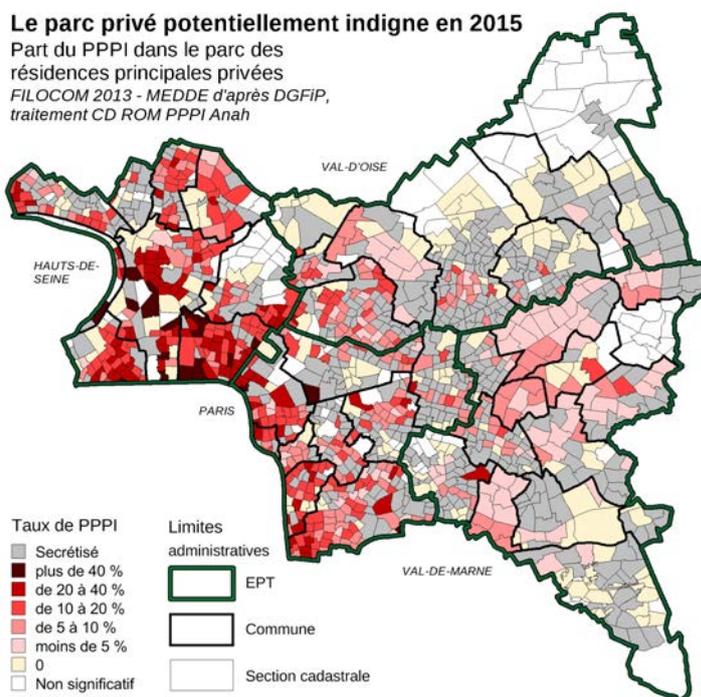
Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne en Seine-Saint-Denis ont su renforcer le partenariat indispensable entre les services de l'État, les collectivités et les associations, dans le cadre du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) de Seine-Saint-Denis, validé le 2 février 2018 pour une durée de 3 ans et comprenant un plan d'actions, fixant les objectifs des partenaires locaux en la matière.

En matière de lutte contre l'insalubrité, la DRIHL 93 intervient suite à la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité pour assurer le relogement des ménages issus de l'habitat indigne ou la réalisation de travaux d'urgence en substitution des propriétaires défaillants. En 2018, ce sont ainsi 18 chantiers qui ont été conduits par la DRIHL sur le département.

En matière de lutte contre le saturnisme infantile, près de 300 signalements de risque d'intoxication au plomb ont été transmis en 2018 à la DRIHL 93 par l'agence régionale de santé (ARS), dont une partie concerne des cas avérés de plombémie chez des jeunes enfants exposés à des peintures au plomb dégradées. Dans la majeure partie des cas, le propriétaire fait défaut à son obligation de mise en sécurité de la famille et de réalisation des travaux. Il est alors de la responsabilité du préfet de département d'assurer la sécurité sanitaire des individus les plus à risque, que sont les enfants et les femmes enceintes. La DRIHL 93 assure ainsi la réalisation des travaux d'office palliatifs en substitution du propriétaire défaillant. Ce sont ainsi plus de 60 adresses qui ont été traitées en 2018, dont la majorité concerne des parties communes d'immeubles collectifs, et qui ont donné lieu à l'émission de titres de recouvrement en lien avec la DDFIP.

Le parc privé potentiellement indigne en 2015

Part du PPPI dans le parc des résidences principales privées
FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah



LE PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE, LE PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS ET LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) en Seine-Saint-Denis représente un investissement de 4,9 milliards d'euros dont 1,5 milliards d'euros de subventions de l'ANRU, soit plus de 12% des subventions accordées par l'ANRU à l'échelle nationale. Au total, 30 conventions ont été signées, concernant 23 communes et 45 quartiers.

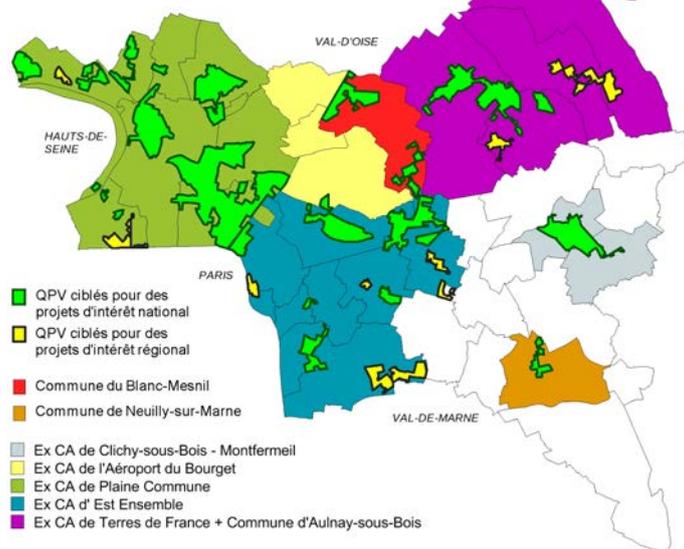
Le bureau de la rénovation urbaine assure pour ce programme le suivi opérationnel et financier des projets. En 2018, le travail d'instruction a permis de solder 87 opérations et de payer 70 M€. Il est observé une forte baisse du rythme de demande de solde d'opérations. En effet, les opérations les plus complexes connaissent parfois un décalage opérationnel ne permettant pas de justifier d'une demande de solde à ce stade du programme. Au 31 décembre 2018, 498 opérations restent à solder et près de 280 M€ restent à payer avant la fin du programme au 31 décembre 2020.

Sur le département, trois conventions ont également été signées dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) financé conjointement par l'Anah et l'ANRU : Saint-Denis (centre-ville), Aubervilliers (centre-ville) et Montreuil/Bagnolet (Bas-Montreuil/Les coutures). Les subventions réservées par l'ANRU pour l'ensemble du PNRQAD en Seine-Saint-Denis s'élèvent à 26 M€ dont 15,7 M€ ont été engagés et 3,2 M€ payés.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été inscrit dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Après doublement de l'enveloppe en 2017, le montant de l'enveloppe nationale est aujourd'hui de 10 milliards d'euros. Les projets du NPNRU font l'objet d'une contractualisation en deux temps. Les protocoles de préfiguration définissent le programme d'études stratégiques ainsi que l'ingénierie nécessaires à l'élaboration de projets opérationnels par quartier, qui font l'objet de conventions dans un second temps. Tous les protocoles de préfiguration ont été signés entre 2016 et 2017.

NPNRU : les protocoles de préfiguration en Seine-Saint-Denis

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2017

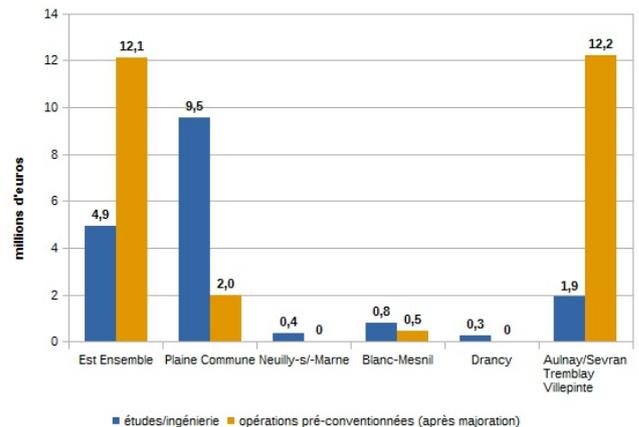


Au total, ce sont près de 17,8 M€ de subventions de l'ANRU qui ont été programmées pour la mise en œuvre des protocoles de préfiguration (études et ingénierie). Par ailleurs, les partenaires ont validé le pré-conventionnement d'opérations de démolitions, de reconstitutions de logement locatifs sociaux et d'équipements scolaires. Les montants de subvention des opérations de démolition et de reconstitution ont été augmentés suite à la décision du conseil d'administration de l'ANRU de mai 2018 actant la majoration des aides de l'ANRU pour ces opérations. Le montant de subvention réservé pour ces opérations d'investissement est ainsi passé de 19,5 M€ à 27 M€.

Des points de mi-parcours de ces protocoles ont eu lieu en 2018 afin d'examiner l'avancement des programmes d'études et de permettre le pré-conventionnement de nouvelles opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux en dehors des QPV. Ces instances ont également acté le prolongement du financement par l'ANRU des équipes projets au sein des collectivités. Elles ont enfin été l'occasion d'examiner, pour chaque EPT, la stratégie habitat portée à l'échelle territoriale. La stratégie attendue doit répondre à la fois à l'objectif de rééquilibrage de l'offre des logements sociaux et à celui d'une répartition de cette reconstitution selon un ratio de 60% de PLAI et 40% de PLUS.

Montants de subventions ANRU pour les protocoles de préfiguration NPNRU en Seine-Saint-Denis (après majoration des subventions)

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2018



Le bureau de la rénovation urbaine poursuit son travail d'accompagnement des porteurs de projet et maîtres d'ouvrage dans l'élaboration et la contractualisation des projets de renouvellement urbain.

La validation par les partenaires de quatre projets de renouvellement urbain

FOCUS SUR

Deux projets d'intérêt national (PRIN) ont été examinés en comité d'engagement national (CE) de l'ANRU en 2018 :

- le projet du Bas-Clichy pour lequel les partenaires ont validé la réservation de près de 100 M€ de concours financiers (subventions et prêts bonifiés) qui viennent s'ajouter aux financements accordés dans le cadre de l'ORCOD-IN et à ceux de l'Anah.
- le projet du quartier Gagarine à Romainville pour lequel les concours financiers réservés s'élèvent à plus de 46 M€.

Deux projets d'intérêt régional (PRIR) ont été examinés en réunion de travail partenariale régionale (RTP-R) présidée par le préfet de région :

- le projet du Centre-ville de Tremblay-en-France. Près de 5M€ de subvention permettront de finaliser le projet du centre-ville financé dans le cadre du premier programme de l'ANRU;
- le projet du quartier Rosier-Debain à Saint-Ouen-sur-Seine. 4,7 M€ sont accordés afin d'accompagner l'intervention de la collectivité sur l'habitat ancien dégradé et sur l'aménagement de la place Debain.

LE BILAN DES OBJECTIFS D'INSERTION PROFESSIONNELLE DANS LE CADRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

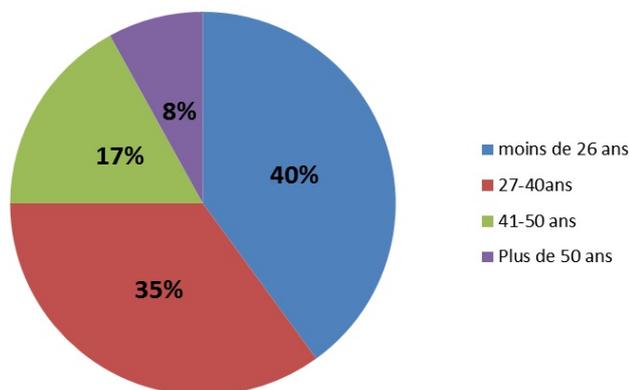
Dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, l'ANRU a adopté une charte nationale d'insertion pour que les projets de rénovation urbaine puissent être un levier pour dynamiser les parcours d'insertion sociale et professionnelle des habitants, souvent fortement touchés par le chômage et la précarité. Cette charte, déclinée localement pour chaque projet, prévoit de consacrer à l'insertion professionnelle au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des investissements du projet de rénovation urbaine et 10% des emplois créés dans le cadre de la gestion urbaine de proximité (GUP) ou de la gestion des équipements.

Ce sont ainsi près de 3 millions d'heures d'insertion qui étaient attendues en Seine-Saint-Denis d'après les volumes de travaux validés par les avenants de clôture et hors opérations isolées, pour lesquelles cet objectif peut être librement appliqué.

Depuis 2010, la DRIHL 93 réalise régulièrement des bilans de la mise en œuvre des clauses d'insertion. Ainsi, à l'été 2017, un questionnaire a été envoyé aux porteurs des 30 projets de rénovation urbaine de Seine-Saint-Denis pour les années 2015, 2016 et 2017. Au regard des retours non exhaustifs de la part des porteurs de projet, cette enquête doit être appréhendée comme une vision tendancielle de la mise en œuvre des clauses d'insertion dans le cadre du PNRU, qui prépare la mise en œuvre dans le cadre du nouveau programme NPNRU.

Les bénéficiaires des heures d'insertion par tranche d'âge

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2019



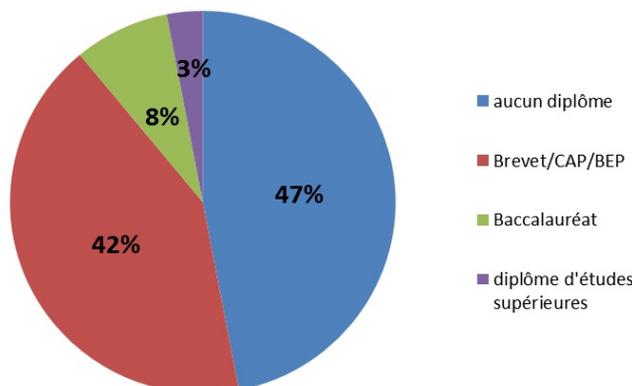
Au 30 juin 2017, les enquêtes retournées représentent un objectif total de près d'1,5 millions d'heures d'insertion. Les données remontées par les porteurs de projet font état de 1 098 287 heures d'insertion réalisées, soit 70% de l'objectif. Il existe néanmoins des disparités importantes entre les PRU (taux de réalisation allant de 20% à 140%).

Avec 2 288 bénéficiaires recensés dans les enquêtes, le nombre moyen d'heures d'insertion est de 480. Les contrats de travail sont donc courts en moyenne, ce qui peut limiter les parcours réellement qualifiants et in fine l'insertion pérenne des bénéficiaires. Le profil des bénéficiaires est très majoritairement masculin. En effet, seulement 5% des bénéficiaires sont des femmes. Cela s'explique surtout à cause des stéréotypes de genre qui touchent les métiers du BTP. Par ailleurs, les bénéficiaires jeunes sont majoritaires, notamment en raison de leur surreprésentation dans la population des PRU et du fort taux de chômage qu'ils subissent.

Les bénéficiaires sans diplôme ou sans le bac sont majoritaires. Les dispositifs d'insertion constituent en effet pour eux de véritables opportunités de travail, difficiles à obtenir sans qualification. Les diplômés du supérieur sont très peu nombreux, pour autant les

Les bénéficiaires des heures d'insertion selon le niveau de diplôme

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2019



clauses d'insertion peuvent également constituer pour eux un tremplin en leur offrant la première expérience nécessaire à l'enclenchement d'un parcours professionnel. Les sociétés d'insertion par l'activité économique (SAIE) (entreprises ou associations d'insertion) réalisent la majorité (70%) des heures d'insertion en raison de leur capacité à répondre à ces marchés spécifiques. Elles peuvent aussi être sollicitées par des entreprises classiques pour de la sous-traitance.

La moitié des collectivités fait appel à des structures ad hoc pour gérer l'ensemble des dispositifs d'insertion. L'autre moitié continue de les traiter en interne. Cela traduit une plus ou moins grande appropriation de la question de l'insertion sociale et de la généralisation des clauses aux politiques locales. Que ce soit en interne ou via une structure ad hoc, la quasi-totalité des dispositifs fonctionne en guichet unique.

La formation des bénéficiaires est plus rarement assurée : la structure ou le service s'appuient plutôt sur les dispositifs de la région ou leur font bénéficier de chantiers d'insertion. Il peut aussi s'agir plutôt de « coaching » sur les savoir-être pour réussir son insertion professionnelle. Une fois le dispositif achevé, l'évaluation de son impact et l'accompagnement du bénéficiaire dans la suite de son parcours restent un enjeu majeur auquel les collectivités peinent à répondre faute de moyens suffisants. Le suivi post-insertion est ainsi réalisé à la marge.

L'ANRU s'est positionnée parmi les précurseurs de l'application des clauses sociales alors émergentes. A travers ce dispositif, les maîtres d'ouvrage et les porteurs des projets ont été fortement mobilisés et les investissements du PNRU ont pu constituer un levier pour favoriser les parcours d'insertion des habitants de ces quartiers. Dès lors, dans de nombreuses collectivités de Seine-Saint-Denis, les clauses d'insertion se sont généralisées à l'ensemble des marchés publics, avec parfois des objectifs plus ambitieux que ceux de l'ANRU, se structurant dans une véritable politique locale inscrite aujourd'hui dans les contrats de ville.

Ce bilan permet d'évaluer plus précisément l'impact des PRU sur le territoire et de mener une évaluation tant quantitative que qualitative de la mise en œuvre de ces clauses. Cette capitalisation de données et de savoirs permet à la DRIHL 93 de consolider son rôle de conseil et de contrôle de l'application des clauses, notamment à l'occasion de l'évaluation des projets de rénovation urbaine, mais aussi pour la déclinaison locale de la nouvelle charte nationale d'insertion adoptée pour le nouveau programme national de rénovation urbaine.

DIRECTION DE LA DRIHL SEINE-SAINT-DENIS

Mission d'appui
au pilotage (MAP)

**Service Habitat
et Rénovation Urbaine (SHRU)**

Bureau du logement social (BLS)

Cellule financement et conventionnement

Délivrance des agréments et des subventions pour l'offre nouvelle de logements sociaux, logements intermédiaires et logements en location accession. Suivi de l'élaboration des conventions et publications aux hypothèques

Cellule suivi des organismes HLM

Suivi et mise en œuvre des CUS, suite des rapports de l'ANCOLS, contrôle des loyers pratiqués par les organismes HLM et autorisations de cessions, démolitions, changement d'usage de logements sociaux

Commission départementale de conciliation

Secrétariat de la commission, qui règle les litiges entre bailleurs et locataires

**Bureau des politiques et observatoire locaux
de l'habitat (BPOLH)**

Suivi et évaluation des politiques locales de l'habitat, observatoire de l'habitat et de l'hébergement, application de l'article 55 de la loi SRU et élaboration et mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Bureau interventions en habitat privé (BIHP)

Cellule Anah

Mise en œuvre des dispositifs et des financements de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur le parc privé (diffus et dispositifs spécifiques)

Cellule éradication de l'habitat indigne (EHI)

Mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la délégation départementale de l'Agence régionale de santé (ARS)

Bureau de la rénovation urbaine (BRU)

Missions de délégation territoriale de l'ANRU : mise en œuvre du PNRU, du PNRQAD et du NPNRU. Suivi de l'avancement des projets, instruction technique, administrative et financière des dossiers de subventions des opérations d'investissement et d'ingénierie

**Service Hébergement
et Accès au Logement (SHAL)**

Mission urgences sociales et publics spécifiques

Élaboration et mise en œuvre du schéma de domiciliation, suivi du plan migrants et du volet hébergement dans le cadre de la gestion de crise, financement et suivi des centres HUDA

**Bureau de la veille sociale et de
l'hébergement d'urgence (BVSHU)**

Animation et suivi des dispositifs de veille sociale, d'aide alimentaire, d'hébergement d'urgence ; pilotage du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)

**Bureau de l'hébergement d'insertion
et de l'asile (BHIA)**

Autorisation, financement et suivi des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et des dispositifs liés aux réfugiés

Bureau du logement adapté (BLA)

Animation et suivi des dispositifs de logement adapté (RS, PF, RA, dispositif ALT dont le financement), du dispositif Solibail (référents département) et des agréments (ILGLS et ISFT)

**Mission du droit au logement opposable et
PDALHPD (MDALO - PDALHPD)**

Élaboration et suivi du PDALHPD co-piloté par l'État et le conseil départemental ; organisation du secrétariat de la COMED et suivi des dispositifs liés au DALO (y compris contentieux)

Bureau de l'accès au logement (BAL)

Gestion du contingent préfectoral permettant l'accès au logement social des publics prioritaires

Bureau de la prévention des expulsions (BPE)

Coordination de l'action des partenaires locaux en faveur de la prévention des expulsions ; élaboration et suivi de la charte de prévention des expulsions

**Mission des politiques intercommunales
et des attributions de logements**

Animation et suivi de la réforme des attributions de logements sociaux et accompagnement de la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions à l'échelle des EPT

Service Habitat et Rénovation Urbaine (SHRU)

Bureau du logement social (BLS)

Cellule financement et conventionnement

- 2 928 logements sociaux agréés en 2018 dont 952 PLUS, 815 PLAI et 1 161 PLS
- 852 logements locatifs intermédiaires et 92 logements en location-accession agréés
- Poursuite du traitement de 12 Foyers de Travailleurs Migrants avec le financement des résidences sociales

Cellule suivi des organismes HLM

- Environ une centaine de demandes d'autorisations administratives instruites (cession, démolition, loyers...)

Commission départementale de conciliation

- 266 dossiers déposés au secrétariat de la commission départementale de conciliation et 163 dossiers examinés

Bureau des politiques et observatoire locaux de l'habitat (BPOLH)

- 240 129 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018, soit 38,49% des résidences principales du département
- 9 communes dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 25% au 1^{er} janvier 2018
- Objectif triennal de production de 1 684 logements locatifs sociaux pour la période 2017-2019 sur ces 9 communes
- Fin 2018, 1 427 logements ont été agréés, soit 85% de l'objectif triennal
- 7 aires d'accueil des gens du voyage pour un total de 170 places

Bureau interventions en habitat privé (BIHP)

Cellule Anah

- 27,6 M€ de subventions travaux pour un montant de travaux éligibles de 31 M€
- 4 196 logements accompagnés
- 2 M€ du FART et 1 M€ de la Région
- 43 projets d'adaptation
- 193 logements conventionnés

Cellule éradication de l'habitat indigne (EHI)

- 7,5 % du parc privé potentiellement indigne (Filocom 2013).
- dans le cadre de l'activité de RHI, plus de 2,6 M€ de subventions ont été versées sur des opérations de recyclage foncier sur le département en 2017
- 300 signalements de risque d'intoxication au plomb transférés à la DRIHL 93
- 142 chantiers de travaux d'office réalisés en 2018 par la DRIHL 93 en substitution de propriétaires défaillants

Bureau de la rénovation urbaine (BRU)

PNRU

- 70 M€ de subventions ont été payées
- 87 opérations ont été soldées
- 498 opérations restent à solder soit un montant de 280 M€

NPNRU

- 17,8 M€ de subventions ANRU pour l'ingénierie et les études sont inscrits dans 6 protocoles
- 2 projets d'intérêt national ont été examinés en CNE et 2 projets d'intérêt régional ont été examinés en RTP régionales pour 155,7M€ d'euros de subventions ANRU validés.

Service Hébergement et Accès au Logement (SHAL)

Mission urgences sociales et publics spécifiques

- 1 001 places en centres d'hébergement d'urgence pour migrants
- 21 associations et organismes à but non lucratif (répartis sur 33 antennes) aux fins de recevoir les déclarations d'élection de domicile agréés en 2018 pour une durée de cinq ans.

Bureau de la veille sociale et de l'hébergement d'urgence (BVSHU)

- 2 110 places en centre d'hébergement d'urgence, de stabilisation, HUAS et ALTHO, dont 209 créées en 2018 (pérennisées à l'issue de l'hiver 2017-2018)
- 9 151 nuitées hôtelières par jour.
- 12 accueils de jour et 4 maraudes professionnelles au cours de l'année.

Bureau de l'hébergement d'insertion et de l'asile (BHIA)

- 755 places dans 6 CADA et 27 places HUDA
- 1 236 places dans 17 centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
- 245 places dans 3 centres provisoires d'hébergement (CPH)

Bureau du logement adapté (BLA)

- 10 071 places en résidences sociales dont 1 365 places en foyer de jeune travailleurs
- 364 places en pensions de famille / résidences accueil
- 1 078 logements en intermédiation locative Solibail soit 3 665 places

Mission du droit au logement opposable (MDALO)

- Entre 2008 et 2018, 31 564 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation départementale
- 20 222 ménages ont été relogés
- 11 342 ménages restent à reloger, soit 36% des ménages prioritaires et urgents DALO

Bureau de l'accès au logement (BAL)

- Dans le parc social de Seine-Saint-Denis, 12 152 baux signés en 2018, dont 3 844 par des ménages prioritaires soit 31.6%
- 3 201 baux signés par des ménages reconnus DALO

Bureau de la prévention des expulsions (BPE)

- 5 748 assignations
- 3 514 commandements de quitter les lieux
- 3 510 réquisitions de la force publique
- 1 744 expulsions réalisées par la force publique
- 249 saisines de la CCAPEX

Mission des politiques intercommunales et des attributions de logements

- 4 Conférences intercommunales installées
- 1ers documents pour un EPT de la MGP validés en CIL en décembre 2018
- 2 chartes territoriales de relogement signées
- les documents de la politique d'attribution en cours d'élaboration ou en voie de finalisation pour les 3 autres EPT

AAP	Appel à projets	ISFT	économiques
ADA	Autorisation de démarrage anticipée	LDA	Ingénierie sociale, financière et technique
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement	LHI	Logement d'abord
AHI	Accueil, hébergement et insertion	LLI	Lutte contre l'habitat indigne
ALT	Allocation logement temporaire	LLS	Logement locatif intermédiaire
ALTHO	Alternative à l'hôtel	MGP	Logement locatif social
ALUR (loi)	Accès au logement et un urbanisme rénové	MOUS	Métropole du grand paris
AMI	Appel à manifestation d'intérêt	NPNRU	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
Anah	Agence nationale de l'habitat		Nouveau programme national de renouvellement urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	OPAH	Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	OPAH-CD	Opération programmée de l'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées
AORIF	Association des organismes HLM de la Région Île-de-France	OPAH-RR	Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale
APL	Aide personnalisée au logement	OPAH-RU	Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
ARS	Agence régionale de santé	ORCOD-IN	Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile	PB	Propriétaire bailleur
Caf	Caisse d'allocations familiales	PDAHI	Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
CAL	Commission d'attribution des logements	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
CAO	Centre d'accueil et d'orientation	PDLHI	Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne
CAR	Comité des acquisitions et du relogement	PDS	Plan de sauvegarde
CASF	Code de l'action sociale et des familles	PF	Pensions de famille
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions	PIG	Programme d'intérêt général
CCAS	Centre communal d'action sociale	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PLS	Prêt locatif social
CDC	Caisse des dépôts et consignations	PLUS	Prêt locatif à usage social
CDC	Commission départementale de conciliation	PLUS-CD	Prêt locatif à usage social construction-démolition
CFP	Concours de la force publique	PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	PNRU	Programme national pour la rénovation urbaine
CHU	Centre d'hébergement d'urgence	PO	Propriétaire occupant
CIA	Convention intercommunale d'attribution	PPGDID	Plan partenarial de la gestion de la demande et d'information du demandeur
CIL	Conférence intercommunale du logement	PPPI	Parc privé potentiellement indigne
CLE	Contrat local d'engagement	PRIR	Projet d'intérêt national
CNE	Comité d'engagement national	PRIN	Projet d'intérêt régional
CNLII	Coordination nationale des lieux intermédiaires et indépendants	PSLA	Prêt social location-accession
COMED	Commission de médiation	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CPH	Centres provisoires d'hébergement	RA	Résidences accueil
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement	RHI	Résorption de l'habitat insalubre
CRIF	Conseil régional d'Île-de-France	RS	Résidence sociale
CRP	Comité responsable du plan	RTP	Réunion de travail partenariale
CUS	Convention d'utilité sociale	SDC	Syndicat de copropriétés
DALO	Droit au logement opposable	SIAO	Services intégrés d'accueil et d'orientation
DDFIP	Direction départementale des Finances publiques	SLS	Supplément de loyer solidarité
DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement	SMS	Service de mise en sécurité
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement	SNE	Système national d'enregistrement (demande de logement social)
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SRU	Solidarité et renouvellement urbains
ELAN (loi)	Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique	SYPLO	Système priorité logement
EPFIF	Établissement public foncier de la région Île-de-France	UC	Unité de consommation
EPT	Établissement public territorial	UDAF	Union départementale des associations familiales
ETP	Équivalent temps plein	ZUS	Zone urbaine sensible
FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique		
FJT	Foyer de jeunes travailleurs		
FSL	Fonds de solidarité pour le logement		
FTM	Foyer de travailleurs migrants		
GIP HIS	Groupement d'intérêt public habitat et interventions sociales		
HLM	Habitation à loyer modéré		
HUAS	Hébergement d'urgence avec accompagnement social		
HUDA	Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile		
ILGLS	Intermédiation locative et gestion locative sociale		
IML	Intermédiaire locative		
INSEE	Institut national de la statistique et des études		

HÉBERGER

SE LOGER

CONSTRUIRE

HABITER MIEUX

Direction régionale et interdépartementale
de l'hébergement et du logement
Unité départementale Seine-Saint-Denis
7, esplanade Jean MOULIN, BP 189
93 003 Bobigny Cedex
01 41 60 67 00
<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

