



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Édition  
2021

# R E P È R E

Le logement  
et l'hébergement  
en Seine-Saint-Denis  
en 2020

Auteur  
DRIHL  
Seine-Saint-Denis





J'ai le plaisir de vous présenter la onzième édition de la publication annuelle de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de Seine-Saint-Denis (DRIHL 93), qui illustre son activité tout au long de l'année 2020.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire de la covid-19 qui a mis à rude épreuve aussi bien les habitants sequano-dyonisiens que les services de l'État du département. La mobilisation de l'État en matière d'hébergement et de logement a été particulièrement importante pour limiter les risques sur la santé, la propagation du virus mais également pour garantir l'accès au droit des personnes en difficulté et l'accompagnement vers le logement des ménages prioritaires. Dans le secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion des personnes en difficulté, nous avons redoublé d'effort pour soutenir les dispositifs mis en place dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire. Ainsi, des mises à l'abri particulièrement nombreuses ont été réalisées. Un suivi rapproché des structures d'hébergement a été mis en place pour les accompagner dans la diffusion des consignes, des moyens de lutte contre la propagation du virus et des mesures à prendre en cas de contamination. Une action d'ampleur a été déployée en matière d'aide alimentaire.

En outre en 2020, les services se sont attachés à maintenir leur action malgré les confinements successifs. Les objectifs en matière d'agréments de logements sociaux ont ainsi été tenus. L'effort d'accompagnement pour les travaux de rénovation énergétique des logements s'est renforcé avec le déploiement du dispositif MaPrimeRenov. La lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées s'est maintenue et les travaux liés à l'insalubrité, menés par l'Etat, en substitution des propriétaires indécents se sont poursuivis pendant la crise sanitaire. La préfiguration de l'opération de requalification des copropriétés dégradées de Villepinte a également été menée pendant cette période. De même, l'instruction des recours DALO, le travail de prévention des expulsions locatives et les attributions de logements sociaux du contingent préfectoral n'ont pas été interrompus.

La publication de la DRIHL Seine Saint-Denis aborde chaque année une thématique qui anime l'activité de ses services et de ses partenaires sur du long terme. Ainsi, c'est une étude sur le relogement des ménages, notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain qui est présentée.

Le document comprend également une partie dédiée aux principales actions menées par les services en 2020, qui rend visible l'impact de la crise sanitaire dans leurs différents champs d'activités. C'est d'ailleurs avec fierté que je constate que la continuité de service a permis de maintenir toutes les politiques publiques du logement et de l'hébergement sur un territoire qui en a plus que jamais besoin. J'en profite donc pour remercier tous les agents des services de l'État qui se sont fortement impliqués sur ces thématiques.

*Très cordialement.*

Jacques Witkowski  
Préfet de la Seine-Saint-Denis

**Les établissements publics territoriaux de Seine-Saint-Denis**

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021





<b>L'ENJEU DU RELOGEMENT EN SEINE-SAINT-DENIS.....</b>	<b>06</b>
L'analyse rétrospective de relogement dans l'habitat privé.....	06
L'analyse prospective des besoins en relogement liés au renouvellement urbain.....	07
Une stratégie de relogement globale habitat social et habitat privé.....	09
<b>L'ACTION DE L'ETAT EN SEINE-SAINT-DENIS.....</b>	<b>12</b>
La gestion de crise au sein du secteur de l'accueil, l'hébergement et l'insertion.....	12
Les politiques intercommunales du logement.....	16
L'accès au logement.....	18
Le droit au logement opposable.....	20
La prévention des expulsions.....	21
Le logement social.....	22
Les politiques locales de l'habitat.....	24
La rénovation urbaine.....	26
Les interventions sur l'habitat privé.....	28
<b>ORGANIGRAMME DE LA DRIHL SEINE-SAINT-DENIS.....</b>	<b>30</b>
<b>LES CHIFFRES CLÉS EN 2019.....</b>	<b>31</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>32</b>

## INTRODUCTION

La Seine-Saint-Denis se caractérise à la fois par l'importance des projets inscrits au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), par l'importance du parc privé considéré comme potentiellement indigne et par le nombre élevé de copropriétés dégradées. Quelques chiffres illustrent la spécificité de la Seine-Saint Denis à cet égard :

- 34 quartiers de Seine-Saint-Denis ont été retenus au titre du NPNRU, ce qui représente, mi 2021, 4 milliards d'euros d'investissements validés, dont 1,3 milliards d'euros de financement de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), et plus de 10 000 démolitions ;
- 14 copropriétés sont inscrites au plan initiative copropriétés (PIC), dont 4 sites suivis au niveau national (Aulnay-Sevrans, Épinay-sur-Seine, Villepinte, et Clichy-sous-Bois). De plus, 39 dispositifs opérationnels d'amélioration du parc privé sont en cours dans le département (programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), plans de sauvegarde, etc.) ;
- le parc privé potentiellement indigne est estimé à 7,5 % du parc privé de résidences principales en Seine-Saint-Denis.

Sur les prochaines années, les projets de renouvellement urbain et d'intervention sur l'habitat privé vont se traduire par des besoins de relogements très importants, en particulier sur la période 2021-2024, étant donné l'obligation fixée par l'ANRU d'engagement des opérations avant fin 2024.

Ces projets s'inscrivent dans un contexte de forte tension sur le logement social en Seine-Saint-Denis et d'une forte précarité sociale des habitants :

- malgré une offre de logement social très importante (près de 229 000 logements sociaux soit 17 % du parc social francilien), le département compte plus de 10 demandes de logement social pour une attribution. 62,3 % du parc social du département est situé dans les quartiers de la politique de la ville (QPV)<sup>1</sup> ;
- ces demandeurs sont par ailleurs particulièrement fragiles : 80 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI<sup>2</sup>, environ 9 100 demandeurs sont reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ;
- la précarité sociale tend à s'aggraver : d'après une étude de l'IAU<sup>3</sup>, les écarts de revenus entre les habitants des communes de Seine-Saint Denis et la moyenne régionale se sont accentués entre 2001 et 2015. Les indicateurs témoignent d'une poursuite de ce phénomène jusqu'à nos jours.

De plus, la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations des logements sociaux va profondément modifier les mécanismes des relogements dans les prochaines années, en pleine période de pic de relogement.

Face à cette situation, la DRIHL Seine-Saint-Denis a commandé une étude, conduite par le bureau d'études CFGÉO, afin de répondre à trois objectifs : faire une analyse rétrospective des relogements des ménages de l'habitat privé, faire une analyse prospective des besoins globaux en relogements dans les 10 prochaines années et proposer une stratégie de relogement adaptée au contexte du département et à la mise en œuvre de la gestion en flux.

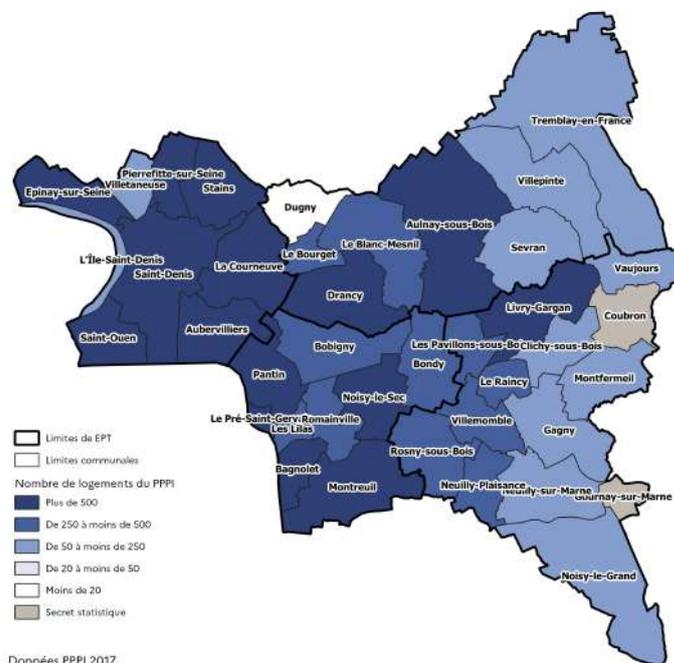
## I. SUR LES DERNIÈRES ANNÉES, DES RELOGEMENTS DU PARC PRIVÉ MAJORITAIREMENT PAR LE CONTINGENT PRÉFECTORAL

Les enjeux de relogement des ménages issus de l'habitat privé en Seine-Saint-Denis sont concentrés autour de deux principaux sujets :

- l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) de Clichy-sous-Bois, avec 1240 relogements prévus du fait des démolitions pour laisser place à un projet urbain structurant « cœur de ville ».

ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois  
EPFIF, 2017

- la lutte contre l'habitat indigne, en particulier dans les situations faisant l'objet de procédures dans le cadre des pouvoirs de police du préfet (locaux impropres à l'habitation, insalubrité, sur-occupation du fait du logeur).

Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne  
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021

1 Socle de données DRIHL 2021 sur les demandes et les attributions pour l'année 2020

2 PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. A titre d'exemple en 2020, un ménage de deux personnes avec un enfant en Seine-Saint-Denis ne doit pas dépasser 25 876 € de ressources annuelles

3 Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France évolutions 2001-2015 – IAU - mai 2019

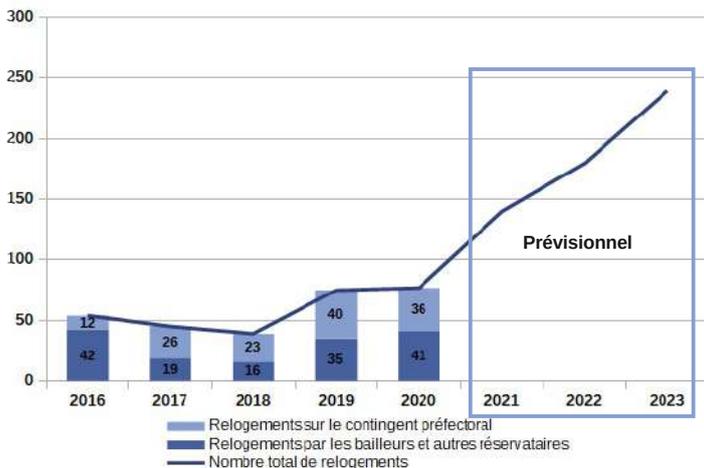
### I.1 Des volumes relativement faibles mais des relogements plus complexes

Les relogements du parc privé représentent pour l'instant environ 1 % des attributions à l'échelle du département.

#### Relogements de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

270 relogements de l'ORCOD-IN ont eu lieu entre 2016 et 2020 mais en deçà des objectifs fixés chaque année, malgré la mobilisation importante du contingent préfectoral. Le rythme de relogement devra encore fortement s'accélérer à l'avenir pour respecter le calendrier opérationnel de démolitions. En effet, l'année 2020 marque le passage de l'ORCOD-IN en phase opérationnelle avec l'expropriation du bâtiment B8.

#### Nombres de relogements de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



Le contingent préfectoral a porté 44 % des relogements entre 2016 et 2019, pour un objectif initial de 30 %. On note une faible mobilisation des bailleurs et des autres réservataires.

Pour l'ORCOD-IN, parmi les ménages accompagnés par la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de l'établissement public foncier début 2020, environ un tiers des ménages rencontraient des freins importants au relogement, principalement du fait de leur situation administrative.

#### Relogements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

Le volume des relogements dans le cadre des arrêtés préfectoraux de lutte contre l'habitat indigne (LHI) est plutôt stable ces dernières années, avec moins d'une cinquantaine de relogements annuels. Une part importante des situations relevant de la police du préfet permettent en effet la réintégration du logement après travaux.

Ces volumes de relogement de ménages du parc privé sont faibles, mais ils représentent un enjeu à part entière, du fait de leur grande complexité.

Pour les relogements au titre de la LHI, les ménages concernés sont souvent dans des situations administratives très complexes qui nécessitent une longue période d'accompagnement avant de permettre le relogement : on compte une moyenne de 28 mois entre la date de l'arrêté et le relogement effectif d'un ménage. Cette durée va jusqu'à 36 mois pour les ménages concernés par un arrêté d'insalubrité en application de l'article L. 1131-26 du code de la santé publique, procédure pour laquelle on trouve des ménages de plus grande taille (4,3 personnes en moyenne). Une actualisation de cette analyse par l'ARS en décembre 2020 montre une durée moyenne de 21 mois entre la signature de l'arrêté et la signature du bail.

### I.2. Des besoins de grands logements à bas loyers

Au-delà de la complexité de la situation des ménages, l'offre en grands logements s'avère encore trop faible par rapport aux besoins des ménages du parc privé. En effet :

- sur les ménages de l'ORCOD-IN relogés en 2019, 57 % ont été relogés dans des logements de typologie T4 ou plus. Un tiers sont des ménages avec au moins 3 enfants.

- sur les ménages de la LHI, 53 % des ménages relogés comprennent au moins 5 personnes.

Enfin, le niveau de loyer des logements rend difficile l'accès au logement, les ménages concernés étant particulièrement fragiles :

- parmi les ménages de l'ORCOD-IN de Clichy prêts au relogement, 53 % ont des ressources inférieures à 500 € par mois et par occupant ;

- en moyenne, les ménages accompagnés dans le cadre de la LHI ont des ressources de 330 € par mois et par occupant.

La taille et la grande précarité des ménages nécessite la mobilisation d'un parc de grands logements à bas loyer.

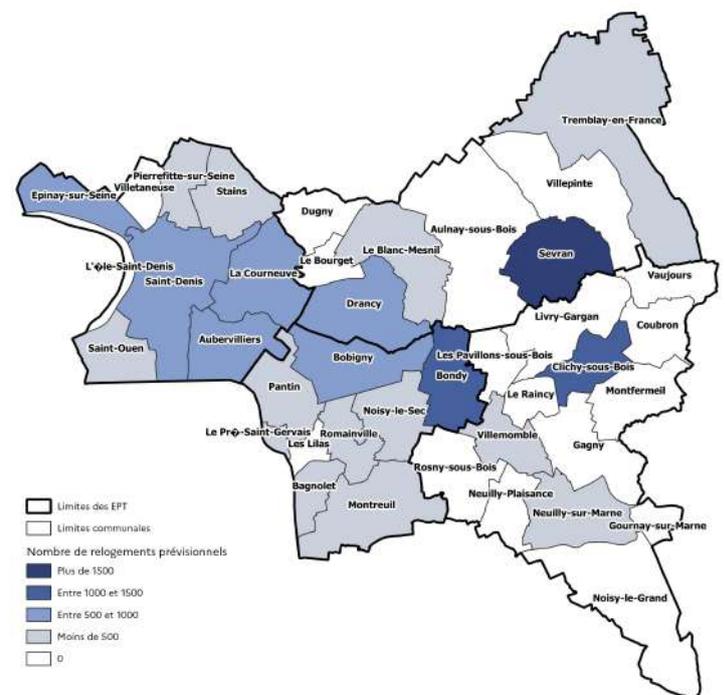
## II. DANS LES PROCHAINES ANNÉES, DES BESOINS MASSIFS EN RELOGEMENTS LIÉS AU RENOUELEMENT URBAIN

Pour estimer les besoins en relogements, l'étude a pris en compte 20 projets soumis à l'ANRU avant février 2020<sup>4</sup>. Sur la base de ces dossiers, l'étude permet d'avoir une vision consolidée des besoins et de l'offre de logements mobilisables chaque année, en tenant compte des nouvelles constructions prévues (reconstitution de l'offre et offre nouvelle).

Cette analyse des besoins en relogement est une évaluation qui devra être mise à jour à la lumière des projets nouvellement validés. De plus, la crise sanitaire a généré des retards sur l'avancement des relogements en 2020 et des reports d'opérations sont à prévoir (même si ces reports seront limités par la date limite d'engagement du NPNRU fixée à fin 2024).

#### Origine des volumes prévisionnels de relogements par les projets du NPNRU

Etude DRIHL 2020



4 La liste des projets relevant de l'étude est présentée en annexe. Ces prévisions ne tiennent pas compte de certains projets (notamment à l'Île-Saint-Denis, à Saint-Ouen, à Villetaneuse et à Villepinte).

## II.1. Un impact fort du relogement sur les capacités d'attribution sur la période 2021-2024

La programmation actuelle dans le cadre du NPNRU permet d'estimer un besoin d'environ 11 500 relogements, soit environ une année d'attribution (12 182 en 2019 et 9 203 en 2020).

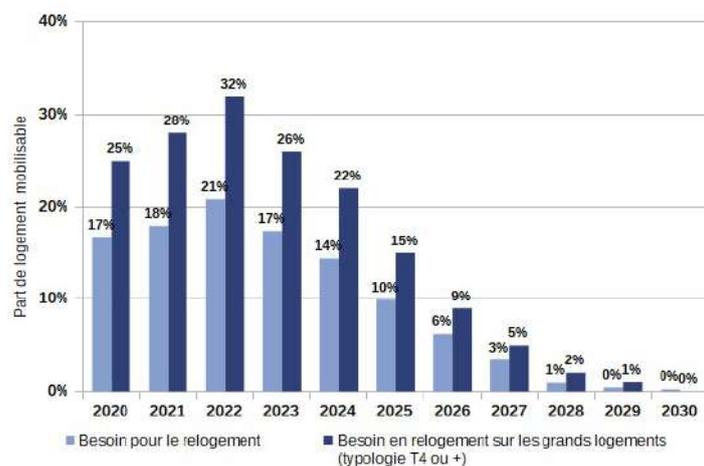
Le volume prévisionnel de relogements se répartit de la façon suivante sur les différents EPT :

- Plaine Commune : 3 790 relogements
- Est Ensemble : 3 100 relogements
- Paris Terre d'Envol : 2 750 relogements
- Grand Paris Grand Est : 1 930 relogements

Dans les 10 prochaines années, en tenant compte de la rotation sur le parc existant, des logements démolis, des livraisons prévues dans le cadre du NPNRU et des agréments 2018-2019, on estime que les besoins en relogement pourraient représenter plus d'un logement social libéré sur 5 sur les années de pic. Le besoin pourrait être particulièrement aigu sur les grands logements : il porterait sur près d'un tiers des T4 et plus, libérés en 2022.

### Prévisions des besoins en relogements par rapport aux logements mobilisables

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021

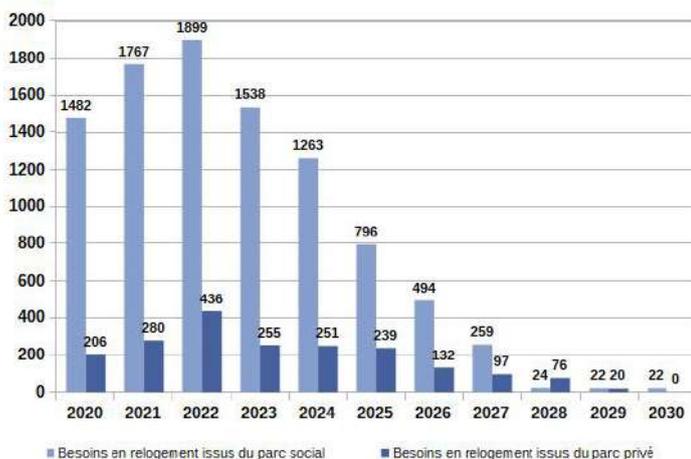


## II.2. Les relogements issus du parc privé, environ 17 % des besoins en relogement

Sur les projets NPNRU étudiés, les besoins en relogement du parc privé concernent environ 2 000 ménages sur les 10 prochaines années, soit environ 17 % des besoins en relogement. En tenant compte également d'une moyenne de 40 à 50 relogements réalisés par an en « diffus » dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, on peut estimer que les relogements de ménages du parc privé vont représenter 200 à 250 relogements par an au cours des 10 prochaines années.

### Projections des besoins de relogements dans le parc social et dans le parc privé

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



## II.3. La réforme de la gestion en flux, une opportunité et des défis pour le relogement

Dans la gestion en flux, le bailleur oriente les logements vacants vers les réservataires en fonction du pourcentage du flux qui leur revient et des critères définis dans les conventions de réservation (typologies, loyers etc.). Les réservations ne portent plus sur des logements identifiés mais sur une part du flux au fur et à mesure des logements libérés dans le parc d'un bailleur sur un territoire donné (département ou commune selon les réservataires). L'objectif est de réduire la segmentation du parc pour mieux répondre aux besoins des demandeurs.

Initialement prévue pour le 24 novembre 2021, la gestion en flux devrait être reportée de deux ans dans le cadre du projet de loi dite « 3DS » (différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale). Une partie du pic de relogements devra donc être gérée « en stock », puis, à compter de fin 2023, le reste du pic devra être géré « en flux ».

La gestion en flux va profondément impacter l'organisation des relogements qui seront effectués directement par le bailleur, sans passer par les réservataires. En effet, en application du décret 2020-145 du 20 février 2020, seront notamment ôtés du flux les logements déjà mobilisés pour :

- les mutations internes ;
- les relogements des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- les relogements des ménages concernés par les opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD-IN) et dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

La gestion en flux va donc conduire à faire évoluer l'organisation actuelle qui repose sur les engagements des réservataires inscrits dans les chartes territoriales de relogement. A l'avenir les chartes devront préciser les engagements des bailleurs pour l'habitat privé et le relogement inter-bailleurs (qui ne sera plus assuré via les réservataires).

### RAPPEL DES RÈGLES DE MOBILISATION DE L'ÉTAT POUR LE RELOGEMENT DE L'HABITAT SOCIAL

Il est important de rappeler que l'État s'implique aussi dans le relogement des ménages concernés par la démolition de LLS dans les projets de renouvellement urbain. Dans le cadre des chartes territoriales de relogement des quatre établissements publics territoriaux (EPT) de Seine-Saint-Denis, l'État s'engage en effet à :

- mobiliser le contingent préfectoral à l'échelle du département, sur le patrimoine de l'ensemble des bailleurs (y compris sur le contingent fonctionnaire pour le relogement de fonctionnaires) ;
- mobiliser jusqu'à 20 % des logements du contingent préfectoral déclarés vacants chaque année à l'échelle de l'EPT. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés ;
- assurer jusqu'à 25 % des relogements effectifs rendus nécessaires par l'opération de démolition d'un patrimoine donné, dans la limite du nombre de ménages relogés par la ville.

Les quatre EPT du département ont adopté une charte territoriale de relogement : en 2017 pour Paris Terres d'Envol, en 2018 pour Est Ensemble, en 2020 pour Plaine Commune et en 2021 pour Grand Paris Grand Est.

### III. UNE STRATÉGIE GLOBALE DE RELOGEMENT POUR L'HABITAT PRIVÉ ET L'HABITAT SOCIAL POUR LA SEINE-SAINT-DENIS

La Seine-Saint-Denis est un territoire particulièrement précarisé au sein de l'Île-de-France. Au regard de la spécialisation sociale de ce territoire, la réponse aux besoins en logement ne peut pas être le renforcement de la production d'une offre de logement social à bas loyer, au-delà du principe de reconstitution au « 1 pour 1 » de l'offre de logements démolis dans les projets NPNRU.

La stratégie départementale se décline autour de deux axes : développer le logement à l'échelle interdépartementale et en inter-bailleurs et renforcer la gouvernance du logement à l'échelle des établissements publics territoriaux.

#### III. 1. Développer le logement à l'échelle interdépartementale

##### Un changement d'échelle nécessaire

La majorité des relogements sera réalisée au sein des communes du département. En complément, des dispositifs de solidarité interdépartementale doivent également être recherchés, afin de :

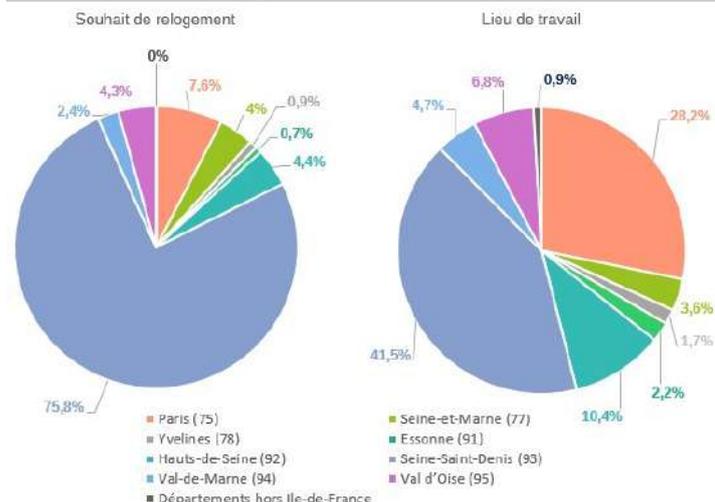
- répondre à la demande des ménages souhaitant un logement au-delà du département (pour des raisons professionnelles, familiales, etc.) en cohérence avec le principe d'offrir des parcours résidentiels ascendants, notamment hors des quartiers de la politique de la ville ;
- éviter les retards des opérations de renouvellement urbain liés aux difficultés de logement ;
- limiter l'augmentation de la tension sur les attributions liée à l'ampleur des besoins en relogements notamment sur les grandes typologies de logement ;
- contribuer à l'amélioration des équilibres sociaux et territoriaux à l'échelle régionale.

##### La demande en logement hors de la Seine-Saint-Denis

Alors que, dans le PNRU (période 2004-2020), 90 % des relogements ont été réalisés au sein de la commune d'origine du ménage, la stratégie de logement pour le NPNRU (période 2014-2030) vise des relogements à une échelle élargie dans une optique de mixité sociale.

L'échelle régionale permet également de mieux répondre aux souhaits des ménages : Parmi les demandeurs de logements sociaux de Seine-Saint-Denis dont la demande est motivée par une démolition dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, 24 %<sup>5</sup> indiquent en 1er choix une commune en dehors de la Seine-Saint-Denis et 51 % indiquent, parmi l'ensemble de leurs choix, au moins une commune hors de la Seine-Saint-Denis.

##### Souhait de localisation et lieu de travail des personnes concernés par les demandes liées au renouvellement urbain DRIHL Seine-Saint-Denis, 2020



#### Un volume de 15 % de relogements interdépartementaux à atteindre

Un objectif de 15 % des relogements hors du département serait nécessaire pour que les relogements représentent moins de 20 % des capacités d'attribution annuelles de Seine-Saint-Denis sur la période de pic. Cela représenterait environ 250 à 350 attributions par an, sur une période d'environ 5 ans, soit environ 1 % des attributions réalisées en 2019 à l'échelle de la métropole du Grand Paris (hors 93).

##### Besoins en relogements hors Seine-Saint-Denis au regard des attributions en Île-de-France DRIHL Seine-Saint-Denis, 2020

	Région hors 93	MGP hors 93
Nombre d'attributions	62 350	31 000
Dont hors QPV	51 585	24 385
Objectifs 25% d'attributions hors QPV à des ménages 1er quartile ou relogés	12 900	6 100
Objectif 15% de relogements à réaliser hors 93 en année de pic	250 à 350	250 à 350

#### III.2. Renforcer la gouvernance du logement à l'échelle des EPT

Pour relever le défi du logement dans les 5 prochaines années c'est à l'échelle intercommunale et départementale que la mobilisation des partenaires sera cruciale.

##### Renforcer la gouvernance des EPT et le rôle des CIL

Dans le cadre des conférences intercommunales du logement (CIL) et des comités territoriaux de logement, les EPT sont chargés de réaliser le suivi des relogements effectués et des besoins en logement des opérations du territoire sur la base des informations remontées des MOUS. Il s'agit de mesurer le respect des engagements pris dans les chartes de logement, ainsi que l'articulation entre logement et objectifs d'attribution pour la mixité sociale<sup>6</sup>. Cette coordination et ce suivi du logement se mettent en place progressivement au sein des quatre EPT de Seine-Saint-Denis : Paris Terres D'envol et Est Ensemble ont déjà des outils de suivi et instances pour le logement à l'échelle territoriale, Plaine commune et Grand Paris Grand Est mettent en place ces dispositifs en 2021.

Plusieurs outils et pratiques pourraient être davantage développés :

- mettre en place une grille commune pour l'ensemble des MOUS pour faciliter la synthèse des informations des différentes enquêtes sociales. Cette grille pourrait être utilisée dans chaque CIL et consolidée à l'échelle départementale. L'objectif est qu'il constitue un outil pour faciliter la répartition des objectifs de logement par bailleur dans le cadre de la gestion en flux ;
- assurer un croisement entre les données issues des fichiers RIME et les données sur les attributions pour « motif renouvellement urbain » enregistrées dans le SNE, pour s'assurer de la cohérence des informations sur la localisation des relogements des ménages ;
- faciliter les échanges entre bailleurs à l'échelle de l'EPT, à l'instar de l'EPT Paris Terres d'Envol qui a mis en place un outil collaboratif à cet effet. L'EPT assure le suivi des offres et demandes de relogements et informe régulièrement les partenaires des offres et demandes déposées par courriel.

5 Données du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) : demandeurs du 93 avec les motifs « renouvellement urbain » et « démolition »

6 Objectif L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation : 25 % des attributions hors QPV en faveur des ménages du 1er quartile et des ménages à reloger ; 25 % des attributions (baux signés) aux ménages DALO et autres prioritaires

Dans le cadre de la préparation de la gestion en flux, l'analyse des besoins en relogement est un enjeu particulier pour la CIL. Il s'agira d'identifier et de valider les volumes de relogement à retirer du flux par les bailleurs. En effet, la CIL peut formuler des préconisations sur le contenu des conventions de réservations et procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservations. L'objectif est que l'ensemble des réservataires et bailleurs (y compris non-démolisseurs) intègrent des objectifs de relogement dans les conventions de réservation en tenant compte des besoins sur l'habitat social et de l'habitat privé.

### Mobiliser des logements neufs ou réhabilités à l'échelle du département

Toutes les chartes de relogement portent un objectif de parcours résidentiels ascendants pour les ménages relogés. Les logements dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans (pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL)) sont un des leviers. Cependant, les loyers de ces nouveaux logements sont plus élevés et demandent un taux d'effort plus important pour une surface égale.

Des actions sont menées pour favoriser la mobilisation des logements neufs ou réhabilités au sein du département de Seine-Saint-Denis :

#### • Les aides pour minorations de loyer de l'ANRU :

Quel que soit le bailleur assurant le relogement, la mobilisation du parc neuf ou réhabilité peut être facilitée par une subvention ANRU, à condition que le loyer du ménage relogé soit fixé au maximum au plafond couvert par l'APL. Cette aide a été revue selon de nouvelles modalités en 2021<sup>7</sup> pour :

- étendre son éligibilité aux logements sous le régime de la réglementation thermique 2005 ;
- revaloriser le montant de l'aide, en particulier pour l'Île-de-France (zone 1bis et zone 1, soit l'intégralité de la Seine-Saint-Denis) et les grandes typologies ;
- simplifier l'attribution de l'aide, versée directement aux bailleurs relogeurs, sans passer par les bailleurs démolisseurs.

#### Montants forfaitaires en euros de l'aide de l'ANRU par ménage relogé pour l'Île-de-France à compter de 2021

Typologie	Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes	Zone 1 : Certaines communes d'Île-de-France, dont l'ensemble de la Seine-Saint-Denis
T1/T2	3 000	2 000
T3	8 000	7 000
T4	12 000	10 000
T5 +	16 000	13 000

Ce nouveau dispositif devrait être incitatif et faciliter le relogement, y compris hors de Seine-Saint-Denis.

#### • Les commissions de premières attributions :

Les commissions de premières attributions, qui permettent les attributions des logements livrés neufs, représentent un outil majeur pour une réflexion partenariale sur l'occupation initiale des résidences. Les livraisons neuves représentent 17 % des logements mobilisables en Seine-Saint-Denis en 2021. Elles constituent un vivier pour la solidarité départementale et le relogement.

### Maintenir, voire renforcer, la mobilisation en faveur des mutations : retrouver une fluidité dans le parc social.

Pour retrouver des marges de manœuvre pour le relogement, il s'agit de développer les mutations dans le parc social, et en particulier pour les grands logements, au regard des profils des ménages à reloger. La crise sanitaire a aggravé le phénomène de faible taux de rotation du parc social et il s'agit donc d'inciter les ménages, en particulier ceux en situation de sous-occupation, à accepter des logements plus petits. Le vieillissement des occupants du parc social va accentuer ce phénomène et en même temps les opportunités de proposer des logements adaptés aux personnes âgées pour libérer des grands logements. Les dispositifs incitatifs tel que la bourse d'échange « Échanger et habiter » ont déjà permis à plus de 1 000 ménages de changer de logement social à l'échelle de l'Île-de-France.

Ainsi les CIL devront apporter une attention aux indicateurs de mutations délivrés par les bailleurs. Les ménages, issus d'un logement sous-occupé, demandant une mutation au sein du parc social, pourront être orientés vers des logements plus adaptés.

## CONCLUSION

L'étude pilotée par la DRIHL en Seine-Saint-Denis souligne l'ampleur du volume de relogements à effectuer dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne en Seine-Saint-Denis. Ces relogements vont fortement peser sur les capacités d'attributions dans le parc social sur la période 2021-2025 correspondant au pic des relogements, alors qu'il y a déjà aujourd'hui une forte tension pour l'accès au logement social, dans un contexte de précarité sociale accrue des habitants du département.

Le défi du relogement dans le contexte particulièrement difficile implique la mobilisation de tous les acteurs à l'échelle locale, territoriale, départementale et interdépartementale. Il s'agit à la fois d'assurer la mise en œuvre du NPNRU dans les délais prévus, de répondre positivement aux souhaits de relogement des ménages dont les logements sont démolis et de contribuer, via le relogement, à l'atteinte des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial aux différentes échelles de territoires.

<sup>7</sup> Arrêté du 24 août 2021 portant approbation des modifications du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

**Annexe 1 : Liste des dossiers NPNRU pris en compte dans l'étude**

EPT	Villes	Source
Plaine Commune	Aubervilliers	Dossier 07 2019
	La Courneuve	Dossier CEbis 01 2020
	Epinay-sur-Seine	Dossier complémentaire 12 2019
	Pierrefitte-sur-Seine	Dossier CE 10 2019
	Saint-Denis	Dossier CE 10 2019
	Saint-Ouen	Dossier RTP PRIR 12 2018
	Stains	Dossier complémentaire 06 2019
Paris Terres d'Envol	Aulany-sous-Bois/Sevran	Dossier CE 02 2020
	Le Blanc-Mesnil	Dossier synthèse 07 2019
	Drancy	Dossier complémentaire CE 08 2019
	Tremblay-en-France	Projet convention 02 2019
Est Ensemble	Bagnolet/Montreuil	Dépôt de dossier 18 10 2019
	Bobigny	Dossier CE 11 2019
	Bondy	Dossier CE 10 2019
	Noisy-le-Sec	Dossier CE 12 2019
	Pantin	Dossier complémentaire 01 2020
	Romainville	Dossier CE 10 2018
Grand Paris Grand Est	Clichy-sous-Bois	PPT cotech relogement ORCOD 02 2020
	Neuilly-sur-Marne	Dossier CE 05 2019
	Villemomble	PRIR

Le secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI) recouvre les activités de la veille sociale, de l'hébergement généraliste, de l'asile et du logement adapté.

En 2020, la crise sanitaire liée à la covid-19 a nécessité une mobilisation importante de la DRIHL. La mission urgences sociales et publics spécifiques (MUSPS), le bureau de la veille sociale et de l'hébergement d'urgence (BVSHU), le bureau de l'hébergement d'insertion et de l'asile (BHIA) et le bureau du logement adapté (BLA), tout en maintenant leurs missions habituelles, notamment le suivi et le financement des dispositifs de leurs champs d'action, se sont fortement impliqués dans la gestion de cette crise sans précédent.

### UNE GESTION DE LA CRISE LIÉE À LA COVID-19 EN TRANSVERSALITÉ AVEC LES PARTIES PRENANTES DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Les actions de gestion de crise ont été menées sous une impulsion très forte de la préfecture, et motivées par l'acuité des besoins en Seine-Saint-Denis. En effet, le département, qui se caractérise par son dynamisme, sa jeunesse ou encore sa diversité, est confronté à de profondes difficultés socio-économiques. Ce département francilien concentre une population en grande précarité au regard du fort taux de pauvreté (29 %) et de la présence massive de salariés en précarité (intérimaires, contrat à durée déterminée, chauffeurs VTC, etc) qui ont été les premiers touchés par la crise. La forte affluence des appels pour l'hébergement d'urgence ainsi que le fort taux de logements sociaux caractérisent les difficultés du territoire.

La gestion de la crise sanitaire a reposé sur une gouvernance partenariale des missions d'hébergement et de logement. La coordination, à plusieurs échelles, d'une multitude de parties prenantes a permis de répondre de façon collaborative et adaptée aux enjeux spécifiques de la Seine-Saint-Denis. En plus de l'articulation en interne des différents bureaux de l'unité départementale de la DRIHL Seine-Saint-Denis, le travail partenarial s'est établi avec la DRIHL à l'échelon régional, les opérateurs du secteur AHI, la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL), la direction générale de la cohésion sociale (DGCS), l'agence régionale de santé d'Île-de-France (ARS), la région Île-de-France ou encore le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis. L'ensemble des acteurs de l'hébergement, du logement et de l'action médico-sociale ont collaboré pour répondre de manière opérationnelle aux problématiques auxquelles était confronté le département.

En ce sens, de nombreuses actions ont permis de répondre aux besoins des publics les plus vulnérables :

- créer des places supplémentaires pour héberger les personnes sans abri et isoler les personnes malades sans domicile ne relevant pas d'une prise en charge médicale, avec une complexité à trouver des sites disponibles et adaptés ;
- répondre à l'impact sur les besoins de première nécessité : diminution des possibilités d'intervention des acteurs de l'aide alimentaire, besoin pour des publics qui ne sollicitaient pas les dispositifs avant la crise, du fait de la réduction de l'activité économique et des systèmes d'entraide habituels ;
- diffuser des consignes sanitaires adaptées et participer à l'équipement de protection des publics accueillis et des personnels des opérateurs ;
- soutenir les opérateurs dans l'adaptation des modes d'intervention et la continuité des activités dans un contexte où les acteurs de terrains ont été également fortement impactés.

### LA MISE À L'ABRI DES PERSONNES SANS DOMICILE

La mise à l'abri a été un des premiers axes de mobilisation durant la crise avec une recherche de sites adaptés au contexte sanitaire et la mise en place de la gestion par des opérateurs indispensables au bon fonctionnement des sites mobilisés.

L'ouverture de ces places supplémentaires d'hébergement a nécessité la mise en œuvre des conventionnements, le suivi quotidien du fonctionnement des structures et l'organisation de passage d'équipes sanitaires dans tous les sites.

L'ensemble des opérations de mise à l'abri (OMA) a eu lieu lors de la période de crise sanitaire avec un objectif de « zéro personne à la rue ». 3 OMA de grande ampleur ont eu lieu en 2020 et ont nécessité la mobilisation de 8 gymnases et de 9 hôtels.

- 2 gymnases et 7 hôtels ont été ouverts de façon temporaire suite à l'annonce de confinement en mars 2020 pour l'accueil de publics issus d'un important campement de migrants et de ménages à la rue orientés via le 115 ;

- 4 gymnases ont été réquisitionnés temporairement dans le cadre de l'évacuation d'un campement de migrants fin juillet 2020 ;

- 2 gymnases et 2 hôtels supplémentaires ont été mobilisés pour la mise à l'abri d'un campement de migrants en novembre 2020.

#### Evacuation d'un campement de migrants à Saint-Denis DRIHL Seine-Saint-Denis, 2020



Au total, plus de 2 000 places de mise à l'abri d'urgence ont été ouvertes en 2020, sans compter l'augmentation des nuitées hôtelières « classiques ».

Suite aux réorientations des publics migrants au sein du dispositif national d'asile, le public issu du 115 est depuis majoritaire dans les sites hôteliers. Six opérateurs ont assuré, et pour certains assurent encore, la gestion des sites.

Pour l'ensemble des mises à l'abri, une attention particulière a été portée en direction :

- des femmes sortant de maternité et du public sortant d'hospitalisation (psychiatrie) pour ne pas prolonger leur séjour en hôpital faute de solution adaptée à court terme et dans l'optique de libérer des lits d'hospitalisation pour des malades de la covid-19 ;
- des familles à la rue, des familles en campements dans des situations très précaires et des usagers de drogues.

## L'AIDE ALIMENTAIRE

Le confinement lié à la crise sanitaire n'a fait qu'accroître les besoins en matière d'aide alimentaire pour les publics les plus vulnérables. Des renforts ont été déployés dans l'urgence par l'État sous différentes formes pour faire face à l'accroissement du nombre de bénéficiaires et à la fermeture de certains sites habituels de distribution.

Compte tenu de l'urgence à répondre aux besoins de la population, cela s'est traduit au niveau départemental par :

- la définition des besoins et la répartition des moyens, notamment pour la distribution des chèques « urgence alimentaire », aux côtés des centres communaux d'action sociale (CCAS) en lien avec les opérateurs ;
- une réunion hebdomadaire pilotée par la préfète déléguée pour l'égalité des chances réunissant les associations d'aide alimentaire : suivi des points de distribution ouverts, action avec les associations auprès des maires si besoin pour le maintien des points de distribution, recensement des besoins spécifiques (produits bébés), etc.
- l'instruction et la délivrance des agréments préfectoraux afin de permettre à 25 associations de distribuer des tickets service.

Le champ d'action couvert par cette aide a dépassé largement le périmètre du seul public hébergé par l'État, en s'étendant aux résidents du logement adapté, au public en situation de rue, vivant dans des campements ou des bidonvilles.

Entre le printemps et l'été 2020, 5 distributions ont été effectuées par les équipes du SIAO 93 au bénéfice des publics hébergés à l'hôtel.

4 millions d'euros de tickets service financés par l'État (chèques d'accompagnement personnalisés) ont été distribués en Seine-Saint-Denis, représentant 45 000 personnes bénéficiaires (moyenne de 9 000 personnes par distribution).

Des dotations complémentaires ont été confiées aux équipes des accueils de jour et maraudes du territoire pour aller vers les publics en situation de rue les plus éloignés des réseaux d'aide sociale.

Outre les tickets services, le budget d'aide alimentaire a été décuplé, à la faveur du premier confinement au bénéfice des publics les plus fragiles ou touchés par les incidences de la situation sanitaire, soit plus de 3 millions d'euros. Ces financements exceptionnels ont notamment permis de renforcer sensiblement le budget de fonctionnement des associations historiques d'aide alimentaire, et constituer des actions « d'aller vers » à travers la mise en place de maraudes alimentaires.

### L'AGRÈMENT DES ASSOCIATIONS DE SOLIDARITÉ AU TITRE DES CHÈQUES D'ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉS (CAP)

Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif de distribution de chèques services financés par l'État, les associations de solidarité chargées de la distribution de ces titres doivent être agréées.

L'article 11 du décret n° 99-862 du 6 octobre 1999 relatif aux chèques d'accompagnement personnalisé indique que les dispositions dudit décret, à l'exception de l'article 10, sont applicables aux associations de solidarité agréées dans les conditions ci-après :

- Sont agréées d'office, sans qu'elles aient à en faire la demande, les associations de solidarité reconnues d'utilité publique;
- Sont agréées par le ministre chargé de l'action sociale, sur proposition du préfet du département dans lequel elles ont leur siège social, les associations dont l'objet est d'intervenir dans plus d'un département;

c) Sont agréées par le préfet les associations de solidarité qui ont leur siège social et qui exercent leur activité exclusivement dans son département.

Pour être agréées, les associations de solidarité visées aux b et c doivent remplir les conditions suivantes :

- être régulièrement déclarées et avoir pour objet l'action sociale en direction de personnes qui rencontrent des difficultés sociales;
- exercer leur activité statutaire depuis au moins deux ans.

## L'APPROVISIONNEMENT DES OPÉRATEURS EN MASQUES ET GEL HYDROALCOOLIQUE

L'équipement en protections a été au centre de l'action de l'État, y compris en direction des opérateurs et des publics relevant du secteur de l'hébergement, de la veille sociale et du logement adapté.

La DRIHL Seine-Saint-Denis a ainsi participé avec la préfecture, dans des délais contraints, à l'organisation des distributions de masques et gel hydroalcoolique aux opérateurs, en établissant les répartitions par opérateur, en fonction du volume des dotations.

Au total, ces opérations de répartition ont été réalisées en direction de 54 opérateurs et ont permis d'assurer 21 distributions pour un volume de plus de 2 millions de masques. Compte tenu du contexte, ces distributions ont été mises en œuvre avec les services de la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

### Distribution de tickets services et de masques DRIHL Seine-Saint-Denis, 2020



## UNE COMMUNICATION CONSTANTE AVEC LES OPÉRATEURS DU SECTEUR AHI

La période de crise a renforcé les nécessités de communication et d'échange d'informations entre les opérateurs gestionnaires d'hébergement et de logement adapté et les services de l'État.

Au début de la crise, les services de la DRIHL et de la préfecture ont ainsi diffusé les informations et les documents nécessaires (attestations) pour les déplacements des salariés et bénévoles d'associations.

La diffusion d'informations s'est prolongée tout au long de la crise, sur des sujets en prise directe avec le quotidien des associations et évoluant au fil des besoins remontés (recommandations ministérielles et de l'agence régionale de santé, lancement de la plateforme volontaire citoyenne, procédures pour le recours aux dispositifs sanitaires exceptionnels de l'ARS, ouvertures des écoles à destination des enfants des professionnels du secteur social...), avec un objectif global de facilitation et d'accès immédiat à l'information.

Des remontées d'information étaient demandées régulièrement aux structures d'hébergement, avec un ciblage particulier des sites dont la configuration pouvait laisser craindre une diffusion rapide du virus en cas de contamination (structures collectives avec chambres partagées). À cet effet, une enquête-flash téléphonique régionale a été organisée le 8 avril 2020 afin d'identifier les structures les plus sensibles, en termes de locaux et de ressources humaines, information par la suite transmise à l'ARS.

La Seine-Saint-Denis était particulièrement concernée par un nombre élevé de structures dites "à risque", du fait de la configuration du parc d'hébergement majoritairement en structures collectives. Une communication spécifique a été demandée dès le début de la crise aux gestionnaires, afin de faire remonter quotidiennement l'évolution des cas covid-19 au sein des structures, pour transmission à l'ARS. À cet effet, l'envoi quotidien d'un tableau a été demandé, pour compilation et transmission au niveau régional, avant le lancement de l'application web « cas covid hébergement ». Des relances ciblées et régulières ont ainsi dû être mises en place ; l'exhaustivité de l'information étant essentielle pour mesurer la diffusion de l'épidémie au sein des structures sociales.

### UNE REMONTÉE DE DONNÉES RÉGULIÈRE

Durant le confinement, la remontée de données nécessaires à la gestion de la crise sanitaire et l'adaptation à la situation s'est systématisée, parfois quotidiennement :

- remontée quotidienne des cas signalés par les structures et de l'occupation des sites covid-19 dédiés à l'accueil des malades non graves du covid-19 sans domicile fixe ou en hébergement,
- audioconférences régionales quotidiennes en semaine entre le siège de la DRIHL et les unités départementales de petite couronne et les directions départementales de la cohésion sociale (DDCS) en grande couronne, afin de coordonner tous les sujets relatifs à la gestion de crise,
- remontée des données d'occupation des sites d'accueil temporaires mobilisés dans le cadre des OMA,
- rapportage très régulier à la DIHAL dans le cadre des distributions de ticket services et du suivi de la situation des foyers de travailleurs migrants via la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI), en charge de remonter les informations nécessaires auprès des cabinets ministériels concernés ainsi qu'à la cellule de crise de la DGCS.

## UN SUIVI FINANCIER LIÉ À LA CRISE

La crise a engendré une gestion spécifique des crédits : une délégation anticipée tout d'abord des crédits des budgets opérationnels des programmes (BOP) 177, 303 et 104<sup>1</sup> au début du premier confinement, afin notamment de verser des mensualités d'avance ou des acomptes aux structures, compte tenu des blocages prévisibles à venir et des besoins en trésorerie des associations.

Un recensement régulier des surcoûts et des impacts budgétaires liés à la crise sanitaire a également été demandé à l'ensemble des structures de la veille sociale, de l'hébergement généraliste et de l'asile, avec pour conséquence, en fin d'exercice budgétaire, le versement de crédits afin de compenser ces surcoûts et la prise en charge des primes covid-19 versées aux salariés des structures.

Par ailleurs, un effort exceptionnel a été réalisé sur le BOP 304 finançant les actions de l'aide alimentaire, induisant un reporting régulier à la DIHAL.

### Le suivi et l'action sanitaire dans les structures collectives

Dès les premières recommandations de lutte contre le virus, précédant le confinement de mars 2020, les structures collectives de l'hébergement et du logement adapté étaient incluses dans le périmètre de diffusion de l'information.

Ces structures ont fait l'objet d'une attention particulière, avec une vigilance accrue sur les foyers de travailleurs migrants.

La Seine-Saint-Denis compte en effet sur son territoire un nombre important de foyers de travailleurs migrants (FTM). Un plan de traitement de ces foyers a été engagé depuis de nombreuses années, qui vise à améliorer significativement la situation de ces foyers, en les transformant en résidences sociales de taille plus réduite afin d'en faciliter la gestion et comportant des logements autonomes et individuels (dotés de cuisines et de sanitaires). Bien qu'une accélération de la mise en œuvre de ce plan soit enclenchée, plusieurs foyers restent encore à traiter. Leur configuration (chambres partagées, cuisines et sanitaires collectifs) a conduit à accorder à ces foyers une attention particulière quant au risque de développement de clusters.

Cela s'est traduit par la mise en place en Seine-Saint-Denis d'un suivi spécifique de ces structures, en lien avec l'ARS, sous l'égide du préfet et de la préfète déléguée pour l'égalité des chances :

- des réunions de suivi avec les 3 principaux gestionnaires sur la situation sociale et sanitaire des foyers ;
- la définition et le suivi des interventions des équipes mobiles de l'ARS (ou des centres médicaux de santé) dans les foyers de travailleurs migrants, en fonction des priorités établies par la DRIHL au vu de la configuration des structures ;
- des courriers de sensibilisation aux gestionnaires et d'information des élus sur les actions mises en œuvre.

Dans le cadre de la stratégie sanitaire, le gouvernement a déterminé comme prioritaire la réalisation de tests systématiques dans les centres d'hébergement d'urgence et les FTM une fois achevée la campagne de tests dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

La stratégie élaborée répondait aux objectifs de dépistage et d'isolement avec une adaptation au fonctionnement des structures collectives d'hébergement et de logement adapté. Elle a été axée sur le repérage des potentiels malades afin d'engager la prise en charge des hébergés ou résidents qui présentaient des

1 BOP 177 : "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables"  
BOP 303 : "Immigration et asile"  
BOP 104 : "Intégration et accès à la nationalité française"

symptômes de covid-19, suivie de l'isolement de la personne et d'une sollicitation d'un médecin. Dans le cas de la confirmation de l'infection par le virus, soit la ou les personnes concernées étaient confinées dans leur chambre ou dans un espace dédié au sein de la structure (lorsque la configuration des lieux le permettait), soit la personne était orientée, par l'ARS, vers l'un des centres dédiés à l'accueil des personnes atteintes de la covid-19 dont le confinement à domicile n'était pas possible, ou sans domicile.

Au regard de la configuration particulière des foyers de travailleurs migrants en Seine-Saint-Denis, la préfecture et l'ARS ont décidé d'engager, conjointement avec les gestionnaires et les centres municipaux de santé, une intervention renforcée pour prévenir la diffusion du virus.

Afin d'accélérer la réalisation des diagnostics dans les foyers de travailleurs migrants, l'ARS a mis en place 3 équipes mobiles qui venaient en complément des équipes mises à disposition par les centres municipaux de santé. Des sondages ou des réunions se sont tenues avec les gestionnaires des foyers de travailleurs migrants dans le département pour prioriser les interventions de ces équipes mobiles dans les foyers présentant déjà des personnes symptomatiques et répartir les interventions entre équipes mobiles et équipes des centres médicaux de santé.

Dans les cas où la situation de certains foyers de travailleurs migrants ne permettait pas le confinement sur place des personnes symptomatiques ou malades, les personnes concernées pouvaient être orientées vers des centres dédiés ou des chambres d'hôtel réquisitionnées à cette fin.

De la même manière, certains centres d'hébergement d'urgence collectifs ont été concernés par cette démarche de dépistage et d'isolement.

Les mises à l'abri temporaires dans des gymnases ont également été accompagnées de test de dépistage et de suivi sanitaire des personnes hébergées.

## UN CENTRE D'HÉBERGEMENT « COVID + » DANS LE DÉPARTEMENT POUR LES PERSONNES PRÉCAIRES

Dans le cadre de la phase 3 de l'épidémie de covid-19 déclenchée en mars 2020, il a été décidé de créer des centres d'hébergement spécialisés pour les personnes malades de la covid-19 sans gravité, qui ne pouvaient pas être suivies dans leur structure collective du fait que les conditions de prise en charge n'étaient pas réunies (impossibilité d'isolement, risques liés aux comorbidités, etc.) et pour les personnes à la rue. Il s'agissait de centres d'hébergement permettant l'hébergement et l'isolement sanitaire de personnes malades non graves ; ce n'était pas des centres de soins.

Une de ces structures a été ouverte en Seine-Saint-Denis pendant le confinement, venant renforcer les capacités ouvertes sur la région (au total, 13 centres à hauteur de 609 places ouvertes alternativement à l'échelle régionale).

La recherche de sites mobilisables a été menée et plusieurs ont été expertisés, afin de trouver des locaux disponibles et adaptés.

Un internat de lycée a été retenu et a fait l'objet d'une convention avec la région Île-de-France et l'opérateur en charge de la gestion. Ce centre dédié de 40 places a été géré par l'un des opérateurs gérant des dispositifs de l'État pour la dimension « hébergement » et une association humanitaire d'assistance médicale mandatée par l'ARS pour la dimension « santé ».

Il a eu la particularité d'avoir un double fonctionnement :

- un « SAS » pour l'hébergement du public ciblé en attente d'un résultat de test PCR,
- un centre dit « covid + » pour les personnes malades de la covid-19 sans gravité.

Les admissions à la suite des orientations via l'ARS et les sorties ont été suivies quotidiennement.

**Lycée Voillaume d'Aulnay-sous-Bois, aménagé en SAS et en centre covid + pendant le premier confinement**  
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2020



La mission des politiques intercommunales du logement travaille en étroite relation avec les quatre établissements publics territoriaux (EPT) du département pour la mise en œuvre de la réforme des attributions conformément à la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

En 2020 l'activité de la mission a été marquée par :

- la préparation des conférences intercommunales du logement (CIL) en lien avec les EPT, afin de fixer les orientations et d'assurer le bilan des attributions des logements sociaux au regard des objectifs en faveur de la mixité sociale et du droit au logement;
- l'appui à la finalisation des conventions intercommunales d'attribution (CIA) : avec la contribution à la rédaction de la CIA de Grand Paris Grand Est et l'organisation du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) pour la validation des CIA de Plaine Commune et d'Est Ensemble;
- la rédaction des premiers « porter à connaissance » pour l'élaboration des plans partenariaux de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) de Paris Terres d'Envol et de Plaine commune.

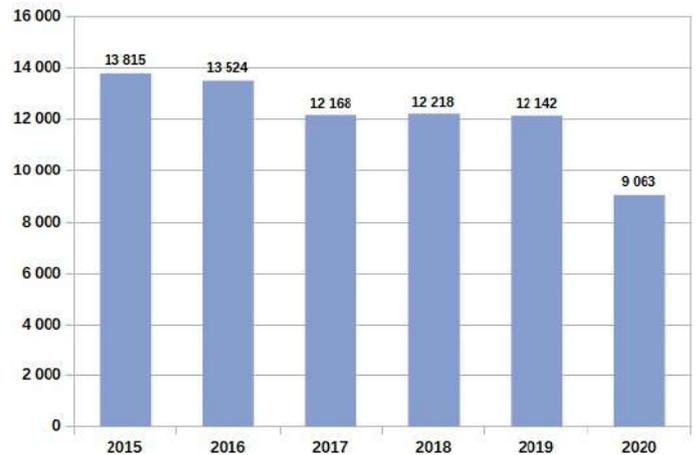
Par ailleurs, en 2020, la mission a piloté une étude sur la stratégie de relogement et a assuré le suivi des politiques de relogement des EPT en participant notamment aux comités territoriaux de relogement. Elle a également participé à la rédaction des protocoles locaux de relogement (pour les opérations de Pierrefitte-sur-Seine et du foyer de travailleurs migrants de Saint-Ouen).

La mission assure le suivi de la réforme de la cotation de la demande et de la gestion en flux des attributions. À ce titre, elle a participé aux travaux de concertation avec l'ensemble des partenaires menés au cours de l'année 2020.

### Les attributions de logements sociaux en Seine-Saint-Denis

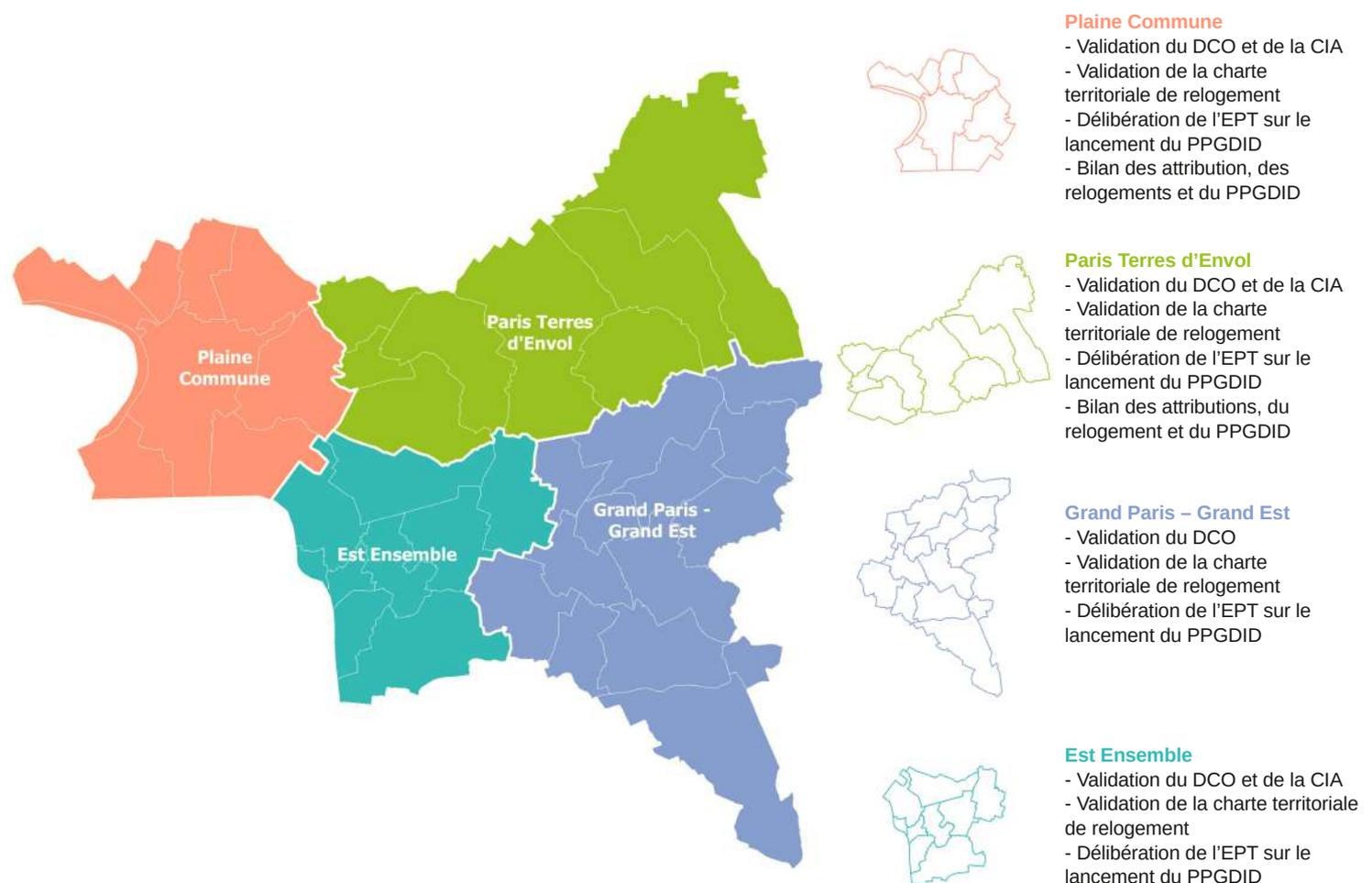
Sur les 5 dernières années, les demandes pour un logement social sont en augmentation, alors que les attributions diminuent. Cela conduit à une pression croissante sur le logement social, qui a atteint un niveau historique de 12,8 demandes pour une attribution en 2020, dans un contexte de crise sanitaire entraînant une chute des attributions de 24,5 %.

**Evolution du nombre d'attributions de logements sociaux sur les 5 dernières années**  
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



### Etat d'avancement de la réforme des politiques d'attribution par les intercommunalités de Seine-Saint-Denis

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



## LE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR

Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) est un document de stratégie intercommunale qui constitue le second volet de la réforme des politiques d'attribution des logements sociaux, en complémentarité avec la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Ce plan a pour objectif d'améliorer l'efficacité, l'équité et la transparence du processus d'attribution des logements locatifs sociaux, d'harmoniser les pratiques et de mieux informer les demandeurs quels que soient leur situation et lieu de résidence.

Le PPGDID définit les orientations destinées à :

- assurer une gestion partagée des demandes de logement social ;
- mettre en place un système de cotation de la demande ;
- satisfaire le droit à l'information des demandeurs ;
- mettre en place un service d'information et d'accueil des demandeurs ;
- mettre en place des dispositifs facultatifs (location choisie...).

Le PPGDID détermine des actions auxquelles sont associés différents partenaires pour la mise en œuvre de ces orientations. Il précise les actions dont la mise en œuvre fait l'objet de conventions signées entre les partenaires concernés (EPT, État, bailleurs, autres réservataires et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées). Au moins deux conventions doivent être prévues :

- une convention sur le système de gestion partagée et de cotation des demandes ;
- une convention sur la mise en place d'un service commun d'information et d'accueil des demandeurs.

### Procédure d'élaboration et de révision du PPGDID

Le PPGDID est élaboré par l'EPT en associant au moins les communes, les bailleurs et Action Logement et si besoin d'autres acteurs tels que le SIAO ou l'ADIL. Il est adopté par l'EPT après avis des communes, de la CIL et du préfet de région. Le délai d'adoption a été reporté au 31 décembre 2021 en application du décret 2021-1016 du 30 juillet 2021 en attendant un nouveau report à fin 2023 proposé dans le cadre de la « loi 3DS ». D'une durée de six ans, le plan doit faire l'objet d'un bilan annuel, à mi-parcours, et d'une évaluation finale.

Si un bailleur ou un réservataire refuse de signer une convention prévue par le plan, ou en cas de carence de l'EPT pour établir le plan, en Île-de-France, le préfet de région peut fixer par arrêté les conditions de participation d'un acteur ou se substituer à l'EPT.

### Le contenu du PPGDID

Le plan doit préciser les fonctions et les modalités de mise en œuvre des dispositifs suivants :

- Le système de gestion partagée de la demande sociale permet le partage des informations sur les événements successifs du traitement d'une demande de logement social entre les différents acteurs du logement social et le demandeur jusqu'à l'attribution d'un logement ;

Le système de cotation est intégré dans le système de gestion partagée. Il consiste à attribuer un nombre de points à chaque demandeur en fonction de critères et d'éléments de pondération objectifs et transparents. Il est commun au territoire. Il s'agit d'une aide à la décision pour l'attribution des logements sociaux qui doit être en cohérence avec les priorités d'attributions fixées par la loi et par la CIL notamment en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial.

La mise en œuvre de la gestion partagée et de la cotation repose sur des outils de partage d'information. La recommandation de l'État est l'utilisation des modules de gestion partagée et de cotation du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE).

En Île-de-France, pour faciliter la lisibilité du système par les demandeurs et pour guider les EPT, un « socle régional de cotation » a été défini par les services de l'État après consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Il donne des lignes directrices et des recommandations d'harmonisation au niveau régional.

- Le droit à l'information du public et des demandeurs : Le public doit pouvoir avoir accès à une information complète, neutre et juridiquement correcte sur les modalités d'attributions des logements sociaux et notamment les critères de priorité, la liste des guichets d'accueil et d'enregistrement, l'offre de logements sociaux disponibles et le délai d'attente moyen pour l'obtention d'un logement d'un certain type ou localisation. Le demandeur doit avoir accès à l'ensemble des informations relatives au traitement de sa demande et notamment aux critères de cotation et aux modalités de pondération, ainsi qu'aux conséquences du refus d'un logement proposé. Le PPGDID doit définir le contenu et les vecteurs de diffusion (internet, accueil physique, documentation) de ces informations.

- Le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) a pour objectif de garantir une équité de traitement entre demandeurs et d'harmoniser la mise à disposition des informations par les lieux d'accueil physiques ou par voie électronique. Il comprend au moins un lieu d'accueil du public, géré en commun dans le cadre d'une convention ad hoc. Le PPGDID doit préciser les missions particulières que doivent remplir le ou les lieu(x) d'accueil commun(s) et la liste, la localisation et les missions minimales des autres lieux d'accueil gérés directement par les partenaires.

Le PPGDID précise également :

- les modalités de règlement des cas complexes (types de situations et instance pour les traiter) ;
- les moyens de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- les modalités d'accompagnement social des demandeurs (les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement) ;
- l'articulation avec les dispositifs éventuels de location voulue (facultatif) ;
- la participation à titre expérimental des acteurs de l'immobilier (agences, syndics) à la collecte et la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles (facultatif).

### MISE EN ŒUVRE DU PPGDID EN SEINE-SAINT-DENIS

Les quatre EPT du département ont lancé les travaux d'élaboration de leur PPGDID en association avec les acteurs locaux des territoires. Les dates de délibération des conseils de territoire sont les suivantes :

- Est Ensemble : 29 septembre 2020
- Paris Terres d'Envol : 5 octobre 2020
- Plaine Commune : 13 octobre 2020
- Grand Paris Grand Est : le 18 mai 2021

La DRIHL Seine-Saint-Denis a élaboré les « porter à connaissance » de l'État qui précisent les objectifs à prendre en compte sur le territoire de l'EPT en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux.

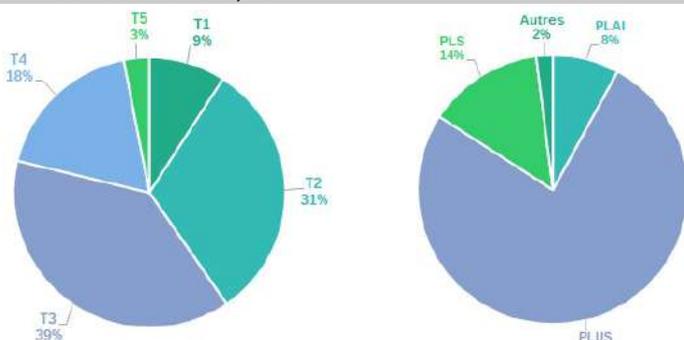
## L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES ET LA GESTION DU CONTINGENT PRÉFECTORAL DÉDIÉ À CES MÉNAGES

Le bureau de l'accès au logement (BAL) a pour mission principale d'assurer, par la désignation de candidats sur le contingent préfectoral « mal logés », l'accès au logement social ou le logement de publics prioritaires et d'animer les dispositifs mis en œuvre à cet effet par l'État et ses partenaires. Il est, à ce titre, en relation étroite avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales (établissements publics territoriaux (EPT) et communes).

En 2020, seuls 2 456 logements du contingent préfectoral ont été déclarés vacants dans le département de la Seine-Saint-Denis, soit une baisse de près de 25 % par rapport à 2019 due notamment à la crise sanitaire. Le nombre de déménagements ayant considérablement baissé et la livraison des programmes neufs ayant pris du retard, le nombre d'attributions a connu une forte contraction sur tous les contingents. Le taux de rotation s'est réduit sur toute la région francilienne et plus fortement dans le département.

### Caractéristiques des attributions de logements du contingent préfectoral

DRIH Seine-Saint-Denis, 2021



La vocation réglementaire du contingent préfectoral est l'accès au logement des ménages prioritaires. Sur les logements de ce contingent déclarés vacants par les bailleurs, le BAL a positionné un peu plus de 5 100 candidats, dont 81 % de bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO) et 17 % de personnes sortant de structures d'hébergement ou en logement adapté. Par rapport à ces candidats, 1 984 ménages se sont vus attribuer un logement du contingent préfectoral en 2020, dont 80 % en tant que bénéficiaires du DALO et 18 % en tant que résidant en structure d'hébergement ou de logement adapté. Les 2 % restants correspondent à des ménages ne relevant pas des catégories précédentes mais appartenant au vivier des prioritaires pour l'accès au logement social sur le contingent préfectoral : ménages sortants d'habitat indigne, personnes dépourvues de logement, ménages labellisés au titre de l'accord collectif départemental et non relogés par le bailleur au terme du délai, relogements effectués au titre des chartes de relogement NPNRU/Orcod-IN.

Le contingent préfectoral « mal logés » a continué, malgré le contexte de crise, de jouer pleinement son rôle pour l'accès au parc social des ménages prioritaires, tout en contribuant à la bonne mise en œuvre des opérations de relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Fin 2020, on dénombre encore, parmi les 117 511 demandeurs d'un logement social en Seine-Saint-Denis, 10 903 ménages prioritaires dont 9 098 bénéficiaires du DALO et 1 505 personnes résidant en structure d'hébergement ou en logement de transition.

## Une contribution toujours très forte du contingent préfectoral à l'Orcod-IN de Clichy-sous-Bois

Dans le cadre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées, déclarée d'intérêt national par le décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015, (Orcod-IN) de Clichy-sous-Bois, portée par l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), une charte de relogement a été signée en 2017 par les partenaires engagés localement, qui a vocation à permettre le relogement des ménages concernés au premier chef, en particulier ceux habitant les 1 280 logements dont la démolition est programmée à terme. Depuis maintenant plus de 4 ans, le contingent préfectoral est très fortement mobilisé pour l'atteinte de cet objectif ambitieux.

Ainsi, en 2020, sur un objectif de 45 relogements annuels, 70 logements ont été proposés par le BAL en vue d'un éventuel positionnement d'un ménage à reloger au titre de l'Orcod-IN, 36 baux ont été signés soit le chiffre le plus important depuis 2016, malgré le ralentissement des libérations et la baisse du nombre d'attributions sur l'année.

Depuis 2016, 135 logements du contingent préfectoral ont été attribués à des ménages de l'Orcod-IN, ce qui représente plus de 50 % des attributions prononcées en faveur de ces ménages. L'engagement de l'État se poursuit donc et se confirmera les années suivantes, puisque les besoins en relogement atteignent un pic entre 2021 et 2023 avec la démolition progressive des bâtiments, ce qui nécessite la contribution de l'ensemble des partenaires de l'opération et leur mobilisation à l'échelle régionale.

## La participation du contingent préfectoral à des dispositifs pilotes

En 2020, dans le cadre du déploiement du dispositif départemental expérimental du logement d'abord, qui prévoit notamment un accompagnement renforcé de ménages à la rue ou hébergés et un accès au logement rapide et pérenne de ces ménages, 49 logements ont été proposés sur le contingent préfectoral, ayant donné lieu à 32 attributions. L'État, financeur principal de ce dispositif porté par le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis et mis en œuvre par l'association Interlogement 93, est ainsi venu appuyer les démarches engagées auprès des bailleurs et réservataires pour permettre aux ménages accompagnés dans ce cadre de bénéficier rapidement d'une proposition de logement.

## La déclinaison locale des orientations des CIA sur le contingent préfectoral

Les EPT de Plaine Commune et de Paris Terre d'Envol ont élaboré dans le cadre de leur convention intercommunale d'attribution (CIA), des outils de détection de la fragilité des résidences. Ces outils recensent une partie du parc de logements sociaux présents sur les villes du territoire et identifient, selon des critères partagés par les partenaires signataires de la CIA, des degrés de vigilance pour aider au peuplement. Les outils ont été présentés au cours de groupes de travail et une sensibilisation spécifique pour les agents du BAL a été organisée le 19 septembre 2020.

Les référentiels permettent d'identifier des logements sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Sur Plaine Commune, pour les résidences dépassant un certain niveau de vigilance, les désignations se font en lien avec la commune avant la tenue de la commission d'attribution de logement du bailleur, afin de favoriser la mixité sociale.

Le BAL est le premier réservataire à avoir testé l'utilisation de ces outils sur les 2 EPT pour les logements de son contingent. L'expérimentation est en cours et un premier bilan sera fait à la fin de l'année 2021.

## LA MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCÉDURE DE LABELLISATION DES MÉNAGES PRIORITAIRES

En Seine-Saint-Denis, département entièrement couvert en 2021 par des CIA, l'État s'est engagé, dans le cadre des conférences intercommunales du logement (CIL), à mettre en œuvre une procédure de labellisation des ménages prioritaires, au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cette procédure permet notamment d'objectiver le poids de ces ménages dans les attributions et de fournir ainsi à chaque acteur concerné les éléments nécessaires au pilotage de ses obligations en la matière. Pour rappel, les bailleurs et les réservataires du parc social ont un objectif fixé d'au moins 25 % des attributions prononcées en faveur des ménages bénéficiaires du DALO ou prioritaires.

A cet effet, la DRIHL Seine-Saint-Denis a lancé au deuxième semestre 2019 une phase d'échanges préalables avec les partenaires, en vue d'une mise en œuvre opérationnelle en 2020, avec comme objectif principal de proposer aux réservataires une procédure simple, rapide, lisible et équitable, permettant à la fois de décompter précisément les attributions prononcées au profit de ménages prioritaires, et la construction d'une vision partagée quant à la caractérisation objective des demandes prioritaires.

La procédure a été communiquée officiellement en avril 2020 aux partenaires réservataires, aux EPT, à l'AORIF, à action logement service, aux communes, aux bailleurs et au SIAO. Conscient que ce démarrage en période de crise sanitaire serait lent, la procédure a été expérimentée pendant plusieurs mois avec en parallèle la poursuite de l'instruction des dossiers au titre des anciens accords collectifs départementaux jusqu'en juillet 2020. De nombreux échanges se sont poursuivis au deuxième semestre 2020 avec les EPT, les bailleurs et les communes sur la mise en œuvre de cette procédure. Le réel décollage a commencé en fin d'année 2020 et se poursuit début 2021 avec un nombre croissant de demandes de la part des communes et des bailleurs.

## L'ADAPTATION DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS ET D'ÉTUDE DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) À LA CRISE SANITAIRE DE 2020

Dès le mois de mars 2020, les bailleurs et l'ensemble des réservataires ont dû adapter leurs méthodes de travail pour continuer leur activité au titre des désignations de candidats et pour l'attribution des logements sociaux. Avec la mise en place d'un confinement strict en mars et un état d'urgence décrété, l'adaptation des règles a été progressive par une modification des dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les bailleurs ont ainsi eu la possibilité d'organiser des commissions dématérialisées dans le respect de la réglementation.

L'article L. 441-2 du CCH précise désormais que : « La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique ».

Le BAL a procédé à un recensement des modalités de fonctionnement des bailleurs sur la partie « attribution », à la demande du niveau régional. Le tour d'horizon a ainsi permis de connaître la réalité des situations chez les différents bailleurs et de s'adapter à la situation de crise. L'activité de désignation a été maintenue par le BAL tout au long des deux confinements, afin de ne pas pénaliser les demandeurs de logement social reconnus prioritaires et de permettre leur relogement sur le contingent préfectoral.

Parmi les 70 bailleurs du département, la plupart se sont adaptés et ont organisé des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) dématérialisées en format numérique ou audio. En mai 2020, une mise à jour des règlements intérieurs des CALEOL a été demandée aux bailleurs afin d'intégrer le respect du règlement général sur la protection des données personnelles. La dématérialisation des CALEOL a permis à l'État de participer à un plus grand nombre d'entre elles et ainsi de défendre ses dossiers. Elle a permis à tous les bailleurs de ne pas faire durer les vacances de logements et de poursuivre les attributions.

Le préfet de la région Île-de-France a appuyé cette transformation par courrier daté du 2 juillet 2020, en précisant que les règlements intérieurs des CALEOL doivent s'organiser selon les termes de l'article L. 441-2 du CCH, ainsi que le cadrage de la DRIHL.

La crise sanitaire a aussi demandé des adaptations pour les visites de logements et la complétude des dossiers. Un effort très important a été fourni par tous pour continuer de faire entrer des demandeurs prioritaires dans des logements et ainsi éviter que certaines personnes se retrouvent à la rue. Pour le BAL, l'activité a été largement maintenue avec des équipes en grande majorité en travail à distance. Les défis à relever ont été nombreux mais le nombre d'attributions rapportées au nombre de vacances déclarées est resté élevé.

Enfin, la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire a prolongé l'autorisation accordée aux CALEOL pour se réunir de façon dématérialisée jusqu'au 30 septembre 2021, sous réserve de l'adaptation de leur règlement intérieur.

La loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable a été promulguée le 5 mars 2007, ainsi « 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 ».

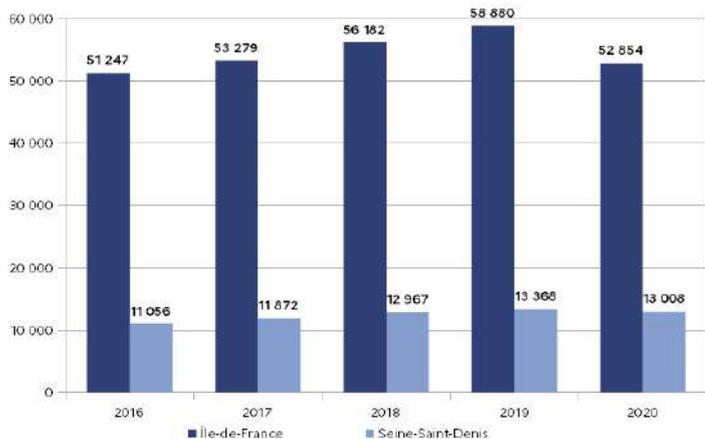
Est ainsi ouverte la possibilité à tous les ménages résidant légalement sur le territoire de déposer un dossier de demande pour que son relogement soit reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation du droit au logement opposable (COMED DALO) du département dans lequel il souhaite être relogé.

Ces ménages peuvent être accompagnés dans le dépôt de leur dossier de demande par une association agréée ou un travailleur social. Les principaux critères de reconnaissance sont précisés, à l'article R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Activité de la commission de médiation du DALO

#### Nombre de recours DALO déposés en 2020

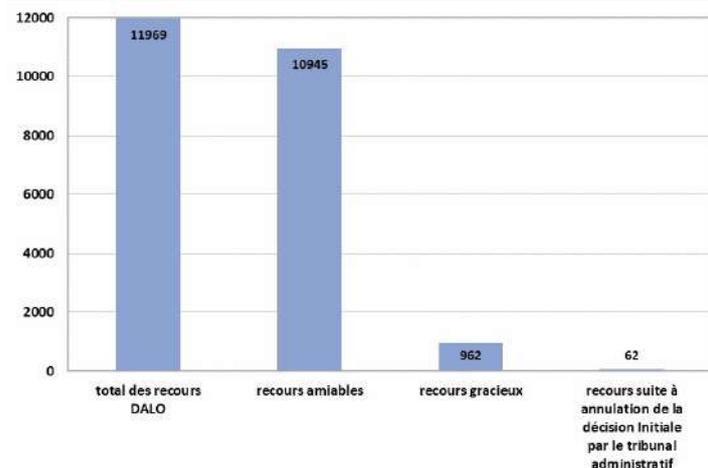
InfoDalo et COMED Seine-Saint-Denis, 2021



En 2020, sur le département de Seine-Saint-Denis, 44 commissions de médiation du DALO se sont tenues avec en moyenne 296 dossiers à chaque ordre du jour.

#### Nature des recours DALO étudiés en 2020

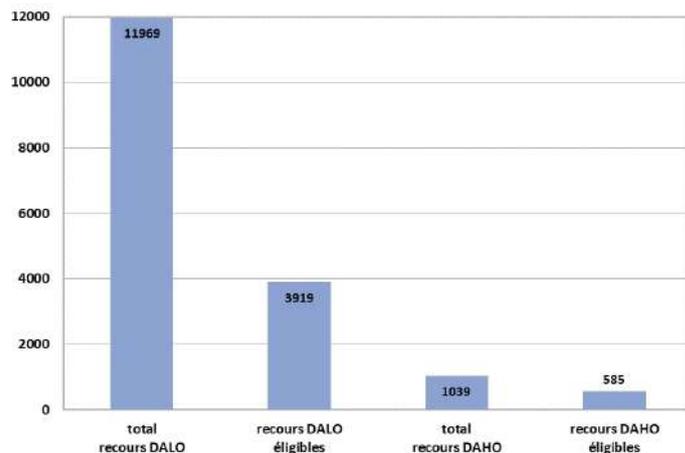
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



13 008 recours DALO ont été reçus par le service instructeur et 11 969 dossiers ont été étudiés en commission.

#### Recours DAHO et DALO éligibles en 2020

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



36 % des recours DALO et 58 % des recours au titre du droit à l'hébergement opposable (DAHO) ont été reconnus favorables par la commission de médiation.

#### L'accompagnement des ménages reconnus DALO

Parmi les demandeurs de logements sociaux, les publics DALO dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent font partie des ménages qui concentrent les difficultés pour se loger.

La DRIHL Seine-Saint-Denis dispose de la possibilité de prescrire la mise en place d'un accompagnement dit « vers et dans le logement » (AVDL) qui traite les problématiques d'accès au logement et d'adaptation dans le logement. En 2020, parmi les 860 mesures d'AVDL au bénéfice de ménages, seules 124 ont été financées pour des ménages dit « hors DALO ». Les ménages les plus éloignés du logement sont ainsi identifiés pour qu'ils soient accompagnés dans le double objectif de clarification de leur situation permettant de trouver un logement adapté à leur besoin, mais également pour s'assurer qu'ils puissent par la suite y vivre en autonomie. Le parcours résidentiel étant ainsi sécurisé dans le temps, et cela avant même l'entrée dans les lieux du ménage.

L'AVDL est financé par le fonds national pour l'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), lui-même alimenté par le paiement des astreintes versées par l'État suite aux condamnations judiciaires pour absence de proposition de logement adaptée dans le délai prescrit par la loi.

#### PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD)

Le PDALHPD 2019-2025 a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 novembre 2019. Il s'articule autour de six axes : 1) favoriser l'accès au logement, 2) améliorer la complémentarité et la fluidité de l'offre d'hébergement – logement, 3) répondre aux besoins en logements spécifiques de certains publics et adapter l'habitat, 4) prévenir les expulsions locatives, 5) accompagner les politiques de lutte contre la précarité énergétique et de réduction des charges et 6) accompagner les politiques de lutte contre l'habitat indigne et de prévention de l'habitat dégradé.

Les axes du plan sont mis en œuvre par le travail quotidien de la DRIHL Seine-Saint-Denis et de ses partenaires. L'année 2020 a notamment développé les travaux de l'axe 2 concernant l'amélioration de la complémentarité et de la fluidité de l'offre d'hébergement

Le bureau de la prévention des expulsions, chargé du secrétariat de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX), a pour mission principale la coordination de l'action des partenaires institutionnels dans l'objectif d'éviter les expulsions locatives en Seine-Saint-Denis. Cette mission s'organise autour de trois axes principaux portant sur l'information, l'étude de situations individuelles et la coordination institutionnelle des partenaires engagés dans la prévention des expulsions.

### La CCAPEX « administrative »

Le suivi et l'enregistrement des procédures d'expulsion sur le département est assuré par la CCAPEX « administrative » qui participe à la première information des ménages concernés. Dans ce cadre, en 2020, ont été enregistrés :

- 3 970 signalements émanant des bailleurs personnes physiques, via les huissiers de justice, au stade du commandement de payer (premier stade de la procédure d'expulsion) ;
- 2 930 saisines émanant des bailleurs personnes morales deux mois avant assignation du ménage devant les tribunaux. Ces enregistrements ont également généré l'envoi d'un courrier aux ménages formulant des conseils et proposant des orientations ;
- 103 alertes de la commission de médiation du droit au logement opposable (DALO) concernant des ménages arguant d'une menace d'expulsion et ayant fait une demande de reconnaissance au titre du DALO.

### La CCAPEX « examen de situations individuelles »

L'étude des situations individuelles des ménages menacés d'expulsion est assurée par la CCAPEX « examen de situations individuelles ». Cette commission peut être saisie à tout stade de la procédure. Son objectif est de prévenir l'expulsion en déterminant les actions permettant le maintien dans les lieux des ménages concernés. Elle se réunit tous les 2 mois et est co-présidée par l'État, représenté par la DRIHL Seine-Saint-Denis, et le conseil départemental.

En 2020, la CCAPEX « examen de situations individuelles » a étudié 234 dossiers - soit une diminution de 45 % par rapport à 2019, cette diminution étant liée à la crise sanitaire. Les modalités de tenue des CCAPEX « examens de situations individuelles » ont été adaptées pendant la période de crise sanitaire. Les commissions se sont toutes déroulées par voie dématérialisée.

Dans ce cadre, 503 recommandations ont été effectuées par la commission auprès des locataires dont la situation a été étudiée, et 95 auprès de leurs bailleurs (publics ou privés), 8 avis ont été communiqués aux services préfectoraux en charge de l'exécution des expulsions, 4 aux travailleurs sociaux en charge de l'accompagnement des ménages et 1 aux services de la Caisse d'allocations familiales (CAF).

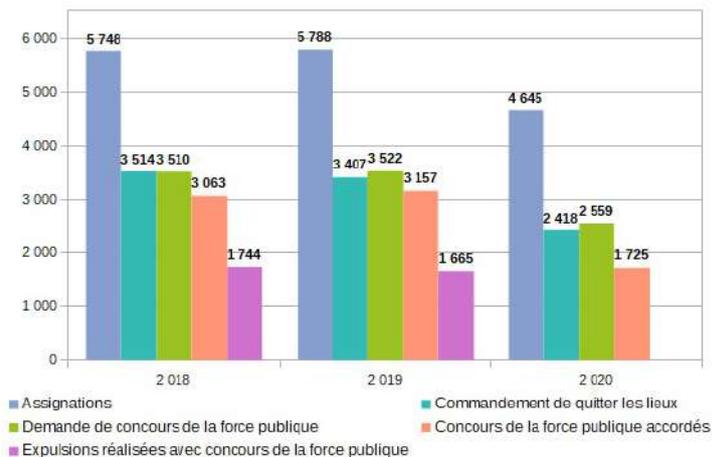
### La CCAPEX « instance départementale de suivi de la politique publique de prévention des expulsions »

La DRIHL Seine-Saint-Denis co-préside également 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 depuis sa signature.

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.

Cette charte rassemble l'État, le conseil départemental, la CAF, l'AORIF, la banque de France, l'ADIL 93, 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'expulsion en Seine-Saint-Denis DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



### PARTENARIAT ENTRE L'ADIL ET LA DRIHL SEINE-SAINT-DENIS POUR LA PRÉVENTION PRÉCOCE DES EXPULSIONS LOCATIVES

Identifié et réaffirmé par la charte de prévention des expulsions de la Seine-Saint-Denis, le développement de l'accompagnement précoce des ménages visés par une procédure d'expulsion est un besoin important en raison du volume d'expulsions locatives et de la précarité des ménages.

Afin de prendre en compte ce constat et proposer une piste d'amélioration de la situation, la DRIHL Seine-Saint-Denis en partenariat avec l'ADIL mène des actions de sensibilisation et d'accompagnement auprès des ménages du parc privé, menacés d'expulsion au stade du commandement de payer et dont la dette locative est comprise dans une fourchette allant de 3 000 € à 7 000 €. Ces ménages sont orientés vers l'ADIL par courrier de la DRIHL Seine-Saint-Denis suite à la réception des commandements de payer sur la plateforme EXPLOC.

L'accompagnement proposé par l'ADIL prévoit un entretien personnalisé avec les ménages pour effectuer une analyse de leur situation, dans la perspective de trouver les solutions les plus adaptées. Si nécessaire, une visite à domicile peut être prévue et proposée aux ménages.

Dans le cadre de cet accompagnement, l'ADIL fait le point sur les droits et obligations du ménage. Elle peut, si besoin, contacter le bailleur et envisager d'accompagner les ménages dans les démarches de saisine de la commission de conciliation, ou toute autre procédure amiable de règlement des litiges, ou le juge.

L'ADIL fait également le lien avec les dispositifs existants sur le territoire (CCAPEX, protocole de non-décence, aides au logement...). Elle accompagne les ménages dans les démarches de mise en place d'un plan d'apurement, et le cas échéant dans les démarches de saisine de la commission de surendettement. Elle peut également faciliter la mobilisation d'aides diverses : Action logement, pass assistance, Point Conseil Budget....

L'ADIL peut réorienter, le cas échéant, les ménages auprès des services compétents pour la mise en place d'un accompagnement social.

Depuis la mise en place de cette action de prévention en décembre 2018, près de 2 500 ménages ont été orientés par la DRIHL vers l'ADIL.

## LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Malgré la crise sanitaire, l'année 2020 a constitué une année importante pour le développement de l'offre nouvelle de logements sociaux. En effet, 3 778 logements locatifs sociaux (LLS) ont été agréés en 2020 soit près de 95 % des objectifs notifiés en début d'année, dont 773 logements PLAI, 919 PLUS et 2 086 PLS.

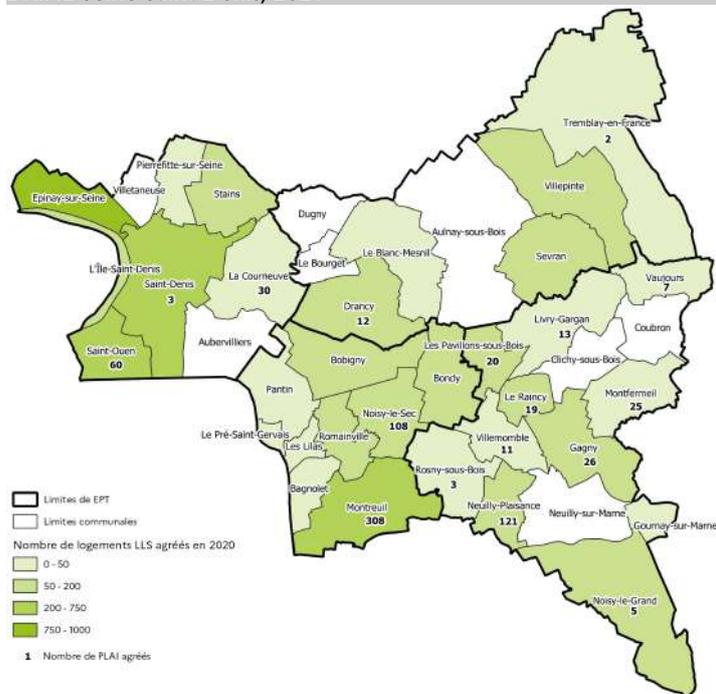
Ce sont plus de 15 millions d'euros qui ont été consacrés au développement de l'offre nouvelle sur le département de la Seine-Saint-Denis, un montant stable par rapport aux années précédentes.

Si le programme de production de logements s'est majoritairement constitué sur des grands programmes d'aménagement (liés notamment aux programmes liés aux Jeux olympiques 2024 et au nouveau programme national de rénovation urbaine), une part substantielle de la production s'est consacrée aux territoires déficitaires au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). 451 logements ont été agréés en 2020 au sein des 9 communes déficitaires, poursuivant ainsi l'objectif important de l'État de rééquilibrage de l'offre de logement sociaux entre les différentes communes du territoire. À cette politique de rééquilibrage s'ajoute la montée en puissance de la production de logements issus de la reconstruction de l'offre démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain (près de 1 200 logements pour l'année 2020).

La procédure d'agrément a permis une régulation pour les logements locatifs intermédiaires. Alors que 2019 était une année record avec près de 2 100 agréments, en 2020 la baisse à 1 900 agréments a démontré l'efficacité de la régulation de ce produit par les différentes modalités d'agrément mises en place. Le projet de loi de finances 2021 conduira à la fin de l'agrément préalable pour ce type de produit.

### Production territorialisée de logements locatifs sociaux en 2020 dont la part de logements agréés PLAI

Infocentre SISAL, 2021  
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



## LE LOGEMENT POUR LES JEUNES, LEVIER POUR L'INSERTION DES PUBLICS LES PLUS PRÉCAIRES

Depuis plusieurs années, le gouvernement a établi, comme un axe central de ses politiques d'habitat, le développement des logements à destination des jeunes. Ainsi, au travers de la mise en place du plan « 60 000 logements étudiants pour 2022 », par le développement de nouveaux produits, ou via l'article 109 de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), l'État facilite les attributions de certains logements sociaux en fonction de critères d'âge, en particulier pour les jeunes, et la création de logements étudiants.

En Seine-Saint-Denis, la demande pour ce type de logement est grande, portée, d'une part, par l'existence de pôles universitaires importants sur le territoire (Université Sorbonne-Paris Nord à Saint-Denis) ou à proximité de grandes infrastructures de transport (campus de Marne-la-Vallée et universités parisiennes) et, d'autre part, par la population jeune vivant sur le territoire.

Pour répondre à ces attentes, de nombreux produits se sont développés pour loger et accompagner ce public :

- les résidences étudiantes et universitaires, à destination des personnes en étude. La DRIHL Seine-Saint-Denis travaille avec leurs propriétaires et leurs gestionnaires pour réduire au maximum les niveaux de loyer de ces logements. Ce dispositif participe à améliorer l'accès à l'enseignement supérieur pour tous.
- les foyers pour jeunes travailleurs (FJT), à destination des personnes entrant dans la vie active. Ils disposent d'un accompagnement social, qui permet aux plus précaires d'y être orientés. L'année 2020 a permis d'agréer un FJT sur la commune de Neuilly-Plaisance.
- les résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA), à destination des personnes de moins de 30 ans avec un accompagnement social adapté. Bien que ce type de résidence n'ait pas fait l'objet d'agrément depuis 2015, des travaux de la DRIHL ont débuté en 2020 pour encourager la production de RSJA dès 2021.

Ces différentes options offrent des alternatives facilitant le logement des jeunes sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.

## LE PLAN DE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS, UN ENJEU MAJEUR EN SEINE-SAINT-DENIS

L'année 2020 a permis la poursuite du plan de traitement de foyers de travailleurs migrants (FTM). L'année 2020 a permis le financement de 6 résidences sociales (4 via les crédits de droit commun et 2 au titre du NPNRU) pour plus de 8 millions d'euros de subvention de l'État. Avec près de 800 places agréés sur l'année 2020, celle-ci constitue une véritable avancée pour le traitement et l'amélioration des conditions d'habitat des personnes vivant dans ces foyers.

Le traitement des foyers restants reste un enjeu prioritaire pour 2021.

### Foyer de travailleurs migrants de Rochebrune



## UNE ACTIVITÉ IMPORTANTE AUTOUR DES ORGANISMES HLM

En 2020, la DRIHL Seine-Saint-Denis a instruit plus d'une vingtaine de demandes d'autorisations administratives pour les cessions, démolitions et changements d'usage des logements sociaux du département. Depuis la loi ELAN, la cession de logements sociaux entre organismes HLM, celle de logement intermédiaire ou de foncier ne sont plus soumises à autorisation mais simple notification auprès de l'autorité administrative.

La DRIHL Seine-Saint-Denis a également procédé à un contrôle de la politique des loyers pratiquée (contrôle sur quittances) et instruit 5 demandes de dérogation au plafonnement de la hausse des loyers (3 autorisations délivrées) selon les modalités établies à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation et faisant suite à des réhabilitations.

Les organismes HLM doivent établir une convention d'utilité sociale (CUS) qui contractualise leurs rapports avec l'État et les collectivités locales. Par exemple, le cadre de la signature de sa CUS de seconde génération, un important travail partenarial a eu lieu avec Seine-Saint-Denis Habitat, bailleur départemental gérant le plus grand parc sur le territoire de la Seine-Saint-Denis. Ce travail a permis des engagements importants de ce bailleur notamment sur le suivi de son parc. L'année 2021 poursuivra le traitement des différentes CUS.

En vue de l'application de la loi ELAN concernant le regroupement des organismes HLM, la DRIHL Seine-Saint-Denis a renouvelé en 2020 les rencontres avec les bailleurs dont le siège social est situé en Seine-Saint-Denis pour accompagner leurs projets. Les établissements publics territoriaux ont été associés aux échanges afin de renforcer la lecture territoriale des enjeux relatifs à l'évolution du parc social. Ces échanges ont conduit à plusieurs projets de sociétés anonymes de coordination (SAC). Ces sociétés visent à mutualiser les moyens des différents bailleurs et à leur permettre de mettre en œuvre une stratégie commune.

L'année 2021 visera à finaliser les différents éléments administratifs de ces sociétés et à anticiper les fusions de plusieurs offices publics de l'habitat : la loi ELAN fixant à 2023 la date limite de fusion de plusieurs d'entre eux. Il s'agira également de suivre plus spécifiquement les conséquences à moyen terme de l'épidémie de covid-19 sur la situation économique des bailleurs sociaux. Les conséquences sociales de la crise sont une source de risques importants sur les bilans financiers des bailleurs. Une veille fine de l'analyse financière et économique de chacune des situations permettra d'anticiper et d'accompagner au mieux chaque bailleur. En cela, la DRIHL Seine-Saint-Denis veillera à apporter son accompagnement et son aide aux différents bailleurs du département pour assurer une viabilité à moyen terme.

## LA COMMISSION DE CONCILIATION FORTEMENT SOLLICITÉE

Au 31 décembre 2020, la commission départementale de conciliation de Seine-Saint-Denis (CDC) comptabilisait 612 saisines, en majorité déposées en 2020 (429 saisines), et pour partie en 2019 (170 saisines) et 13 dossiers en 2018 (dont 10 ont été abandonnés pour incomplétude du dossier).

Parmi les saisines déposées en 2020, 7 % des dossiers ont été classés « irrecevables » pour des cas de dossiers non-conformes, de dépôt en double ou pour des dossiers ne relevant de la compétence de la commission. Ils ont cependant fait l'objet d'un traitement par le secrétariat pour réorienter les requérants vers les services compétents.

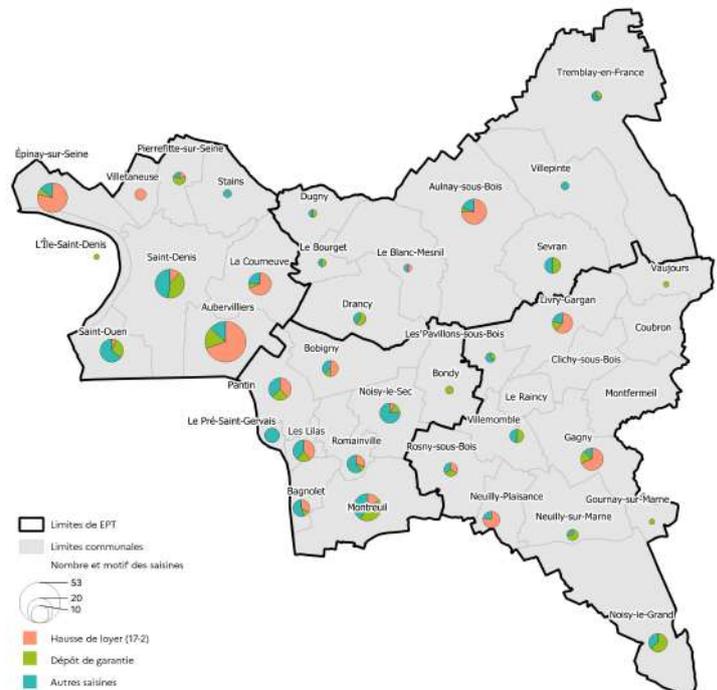
Dans le processus de traitement des saisines, en 2020, 49 dossiers ont donné lieu à un accord hors commission. Ces accords hors commission sont issus de l'implication des membres du secrétariat de la commission, ainsi que des bailleurs sociaux sollicités en amont qui ont enclenché de nombreux échanges pour tenter de résoudre les litiges en amont.

Malgré les mois de confinement, la commission a siégé 27 fois en 2020 à raison d'une demie journée par séance. (contre 36 fois en 2019 et 22 fois en 2018). Le nombre de dossiers ayant été programmés par le secrétariat s'élève à 145 (contre 219 en 2019) avec un succès de 43 conciliations en séance, soit 30 % des dossiers.

La CDC connaît, depuis ces dernières années, une hausse continue du nombre de saisines. La progression a un rythme soutenu à hauteur de +18 % en 1 an et + 100 % sur les trois dernières années. La territorialisation des saisines de la CDC, illustrée par la carte ci-dessous, est aussi très marquée.

### Répartition géographique des saisines de la commission départementale de conciliation en 2020

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



La tendance à l'augmentation du nombre de saisines devant perdurer dans les prochaines années, avec notamment la mise en œuvre du nouveau dispositif d'encadrement des loyers à partir de la mi-2021. Une formation des membres de la CDC à ce nouveau dispositif sera d'ailleurs nécessaire. L'objectif de l'année 2021 sera également d'essayer de réduire les délais de passage des différents dossiers afin d'assurer un meilleur service à l'utilisateur.

## 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 le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) en service au 1er janvier de l'année en cours sur chaque commune du département. Ainsi, chaque année, le bureau des politiques et de l'observatoire local de l'habitat tient à jour l'inventaire SRU du département. Les logements qui entrent dans ce décompte sont précisés au IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

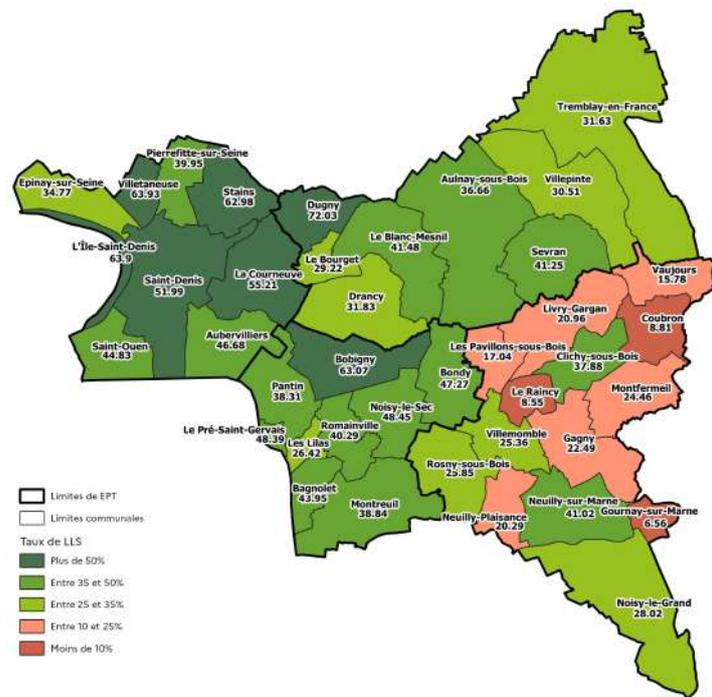
L'inventaire SRU résulte d'un travail partenarial entre les services de l'État, les collectivités et les bailleurs : ce sont leurs contributions qui permettent de parfaire la connaissance du parc locatif social du territoire. En effet, l'inventaire SRU tient compte des nouvelles constructions, des acquisitions-améliorations, des démolitions, des déconventionnements et des ventes intervenues. Il est également amendé des corrections ou modifications sur le parc existant remontées par les différents contributeurs.

Ainsi, au 1er janvier 2020, la Seine-Saint-Denis comptabilise 245 826 LLS, ce qui représente 38,8 % des résidences principales. Le taux départemental de logements sociaux est globalement stable depuis 2017. Le nombre de logements a légèrement augmenté de 2 903 logements par rapport à l'année précédente. Les logements sociaux nouvellement entrés en service entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2020 représentent 3 663 logements.

### Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2020

Inventaire SRU - Article L.302-5 du CCH, 2021

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



À l'échelle communale, la carte ci-dessus montre que la situation reste très contrastée sur le département : sur 40 communes, 7 communes présentent un taux supérieur à 50 % de LLS alors que 9 communes sont en dessous des 25 %, dont 3 qui présentent un taux inférieur à 10 %.

Pour les communes de Seine-Saint-Denis, la réglementation fixe un seuil minimal à atteindre à 25 % de LLS. Les 9 communes ne respectant pas ce taux minimal, dites communes déficitaires, ont augmenté légèrement leur parc de 247 logements entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2020. Parmi ces communes, aucune nouvelle commune n'est passée au-dessus de la barre des 10 % ni de la barre des 20 %.

Les communes déficitaires sont soumises à deux types de procédures SRU: une « procédure annuelle » (codifiée aux articles L. 302-5 à L. 302-7 du CCH) et une « procédure triennale » (codifiée aux articles L. 302-8 et suivants du CCH). La « procédure triennale » correspond à la fixation, par période de trois ans, d'objectifs de rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux. Ces objectifs correspondent à un rattrapage progressif pour atteindre le taux légal de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

L'année 2020 correspond à la première année de la septième période triennale. Elle inaugure la septième période triennale 2020-2022 par la définition et la notification des objectifs de production de logements locatifs sociaux aux communes. Ces objectifs sont calculés sur la base de 50 % du déficit observé par rapport à l'inventaire SRU au 1er janvier 2019. Au global, ce sont 2 358 logements qui ont été notifiés, dont un minimum de 712 PLAI et un maximum de 604 PLS.

La situation des communes face à l'atteinte des objectifs de la période triennale précédente et face à ces nouveaux objectifs est contrastée. Certaines communes ont fait part de leurs difficultés à produire le volume attendu sur la période triennale précédente. Ces difficultés argumentées ont été présentées en 2020 en commission départementale SRU. La commission nationale SRU a été saisie pour demander des aménagements des objectifs de la septième triennale des communes de Coubron et Gournay-sur-Marne. Des aménagements ont été obtenus portant l'objectif de production de LLS à 2 134, dont un minimum de 644 PLAI et un maximum de 559 PLS.

Le bilan triennal permet aussi de décider si certaines communes doivent faire l'objet d'un constat de carence au regard de l'atteinte de leurs objectifs. En Seine-Saint-Denis, seule une commune a fait l'objet de ce constat de carence pour la septième triennale. Au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH, l'arrêté de constat de carence précise les sanctions retenues à l'encontre de la commune :

- la reprise par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- la reprise possible de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur une partie des projets de la commune pour la dernière année de la triennale ;
- la majoration du prélèvement SRU calculé annuellement sur la base du déficit en logements locatifs sociaux.

### PÉRENNISATION DU DISPOSITIF DE LA LOI SRU PRÉVU AU PROJET DE LOI 3DS

Les objectifs en matière de logement social à l'échelle communale ont été introduits par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Ces objectifs devaient prendre fin en 2025. Le projet de loi 3DS (déconcentration, décentralisation, différenciation, diverses mesures de simplification) prévoit de supprimer l'échéance de 2025 et pérennise ainsi le dispositif.

Il instaure également un rythme de rattrapage, défini en % du nombre de LLS manquants pour atteindre le seuil de 25 %, applicable à toutes les communes déficitaires correspondant au schéma ci-dessous :



Pour tenir compte des difficultés objectives rencontrées par certaines communes pour l'atteinte de leurs objectifs, une adaptation temporaire de ce rythme de rattrapage est prévue, dans une logique de contractualisation d'objectifs et de moyens, au travers de la signature d'un contrat de mixité sociale entre la commune, l'EPT et l'État

## LE DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Le dispositif d'encadrement des loyers du parc privé, créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et modifié par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), a pour objectif d'agir sur les loyers excessifs constatés à la relocation, dans les territoires les plus tendus. Il est mis en place sous la forme d'une expérimentation d'une durée de cinq ans, jusqu'en 2023.

### Une candidature soumise à validation de l'État

Le dispositif introduit la possibilité pour les intercommunalités compétentes en matière d'habitat ainsi que pour la commune de Paris et les établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris de candidater auprès de la ministre du logement jusqu'au 23 novembre 2020. L'encadrement des loyers peut s'appliquer sur tout ou partie de leur territoire. L'État prend ensuite un décret pour valider le cas échéant les candidatures déposées.

### Un loyer à fixer par rapport à un loyer de référence et selon les caractéristiques du bien

Pour la mise en œuvre de cet encadrement, le préfet de région fixe chaque année par arrêté, les niveaux de loyers « de référence » applicables, définis sur la base des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers, et la date d'entrée en vigueur du dispositif.

L'encadrement des loyers s'applique pour tous les logements loués du parc privé, dans le cadre d'un nouveau bail ou d'un renouvellement non tacite, pris a posteriori de la date d'application de l'expérimentation définie dans ce même arrêté.

Le loyer de référence est déterminé, en Île-de-France, par l'observatoire de loyer de l'agglomération parisienne (OLAP). Le loyer du bien à louer doit être fixé par rapport à cette référence dans les limites :

- d'un loyer maximum qui correspond au seuil de +20 % par rapport au loyer de référence ;
- d'un loyer minimum qui correspond au seuil de -30 % par rapport au loyer de référence.

Ces trois références sont exprimées en € par m<sup>2</sup> de surface habitable, en fonction des caractéristiques du logement (typologie, appartement ou maison), de la caractéristique de la location (meublée ou non), de l'époque de construction et du secteur géographique défini dans l'arrêté.

Le loyer des logements mis en location ne peut excéder le loyer de référence majoré. Un complément de loyer est par ailleurs possible pour certains logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant et précisées au bail du logement.

### Une procédure de conciliation et de recours devant le tribunal en cas de litige

Dans sa mise en œuvre, l'encadrement des loyers prévoit une procédure de conciliation et/ou de recours devant le tribunal pour l'ajustement du loyer en cas de litige. Cette procédure est ouverte au profit du locataire (action en diminution du loyer, contestation du complément de loyer) ou du bailleur (action en réévaluation du loyer). Lorsqu'il s'agit d'une demande de conciliation, elle s'effectue par le biais d'une saisine de la commission départementale de conciliation de la DRIHL du département concerné. Lorsqu'il s'agit d'un recours, elle s'effectue devant le tribunal judiciaire du département concerné.

## Une procédure de sanction administrative

Dans sa mise en œuvre, l'encadrement des loyers prévoit une procédure de sanction administrative sur demande du locataire uniquement. En cas de non-respect du plafond de loyer, le bailleur peut être contraint de mettre le contrat de bail en conformité et de rembourser les trop perçus au locataire. Après mise en demeure infructueuse, une amende administrative peut également être prononcée, pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

### L'information des propriétaires et des locataires

La mise en place d'un tel dispositif s'accompagne d'une information à destination des propriétaires et des locataires de la part de tous les acteurs du logement concerné : l'intercommunalité compétente, l'État, l'ADIL du département.

### L'ENCADREMENT DES LOYERS EN SEINE-SAINT-DENIS

Sur le département de la Seine-Saint-Denis, 2 établissements publics territoriaux ont décidé de déposer une candidature pour l'expérimentation de l'encadrement des loyers :

- le conseil territorial de Plaine Commune s'est porté candidat en février 2020 ;
- le conseil territorial d'Est Ensemble s'est porté candidat en juin 2020.

Le décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020 est venu confirmer le périmètre de mise en place de l'encadrement des loyers à Plaine Commune. L'encadrement des loyers sera applicable à compter du 1er juin 2021 sur la totalité du territoire, soit les communes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, l'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse.

La décision concernant la mise en place de l'expérimentation a été prise en 2021 pour Est Ensemble.

## LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE

Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) est inscrit dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Il permet la transformation de certains secteurs au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Pour financer ces transformations, une enveloppe nationale y est allouée à hauteur de 12 milliards d'euros. En effet elle a été revalorisée à hauteur de 2 milliards d'euros suite au comité interministériel des villes en janvier de l'année 2021.

Le bureau de la rénovation urbaine assure le suivi opérationnel et financier des projets de ce programme. Il accompagne les porteurs de projet et maîtres d'ouvrage dans l'élaboration et la contractualisation des projets de renouvellement urbain en tant que délégation locale de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Les projets de NPNRU font l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU en deux temps. Dans un premier temps, des protocoles de préfiguration définissent le programme d'études stratégiques ainsi que l'ingénierie nécessaire 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. Au total, ce sont près de 17,8 millions d'euros de subventions de l'ANRU qui ont été programmées pour la mise en œuvre des protocoles de préfiguration (études et ingénierie) sur la Seine-Saint-Denis.

Sur l'exercice 2020, ce sont 15,9 millions d'euros de subvention engagés et 6,8 millions d'euros de subvention qui ont été versés dans le cadre des protocoles de préfiguration et des conventions.

La transformation des quartiers entraîne souvent la démolition de logements, en particulier du parc social. Pour les opérations de reconstitution de l'offre de logement social, la DRIHL de Seine-Saint-Denis a agréé, en 2020, 49 opérations pour un montant de 40 millions d'euros. Ce sont ainsi 1 744 logements qui ont obtenu des agréments de logement locatif social en reconstitution de l'offre démolie en 2018, 2019 et 2020.

### Récapitulatif sur la validation des projets du NPNRU en Seine-Saint-Denis

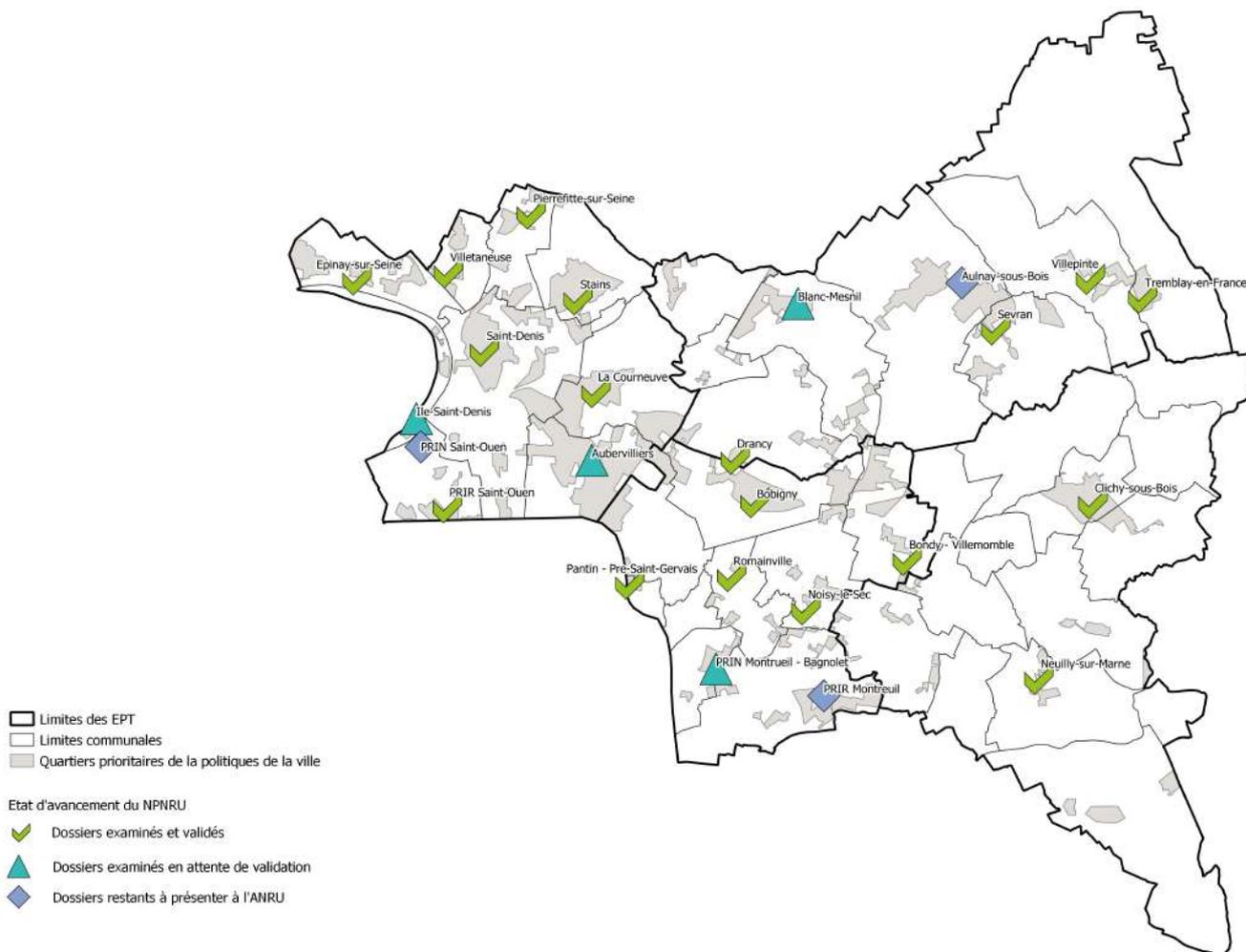
La validation des projets du NPNRU passe par deux étapes clefs :

- la synthèse de l'instruction (SI) qui permet aux partenaires de l'ANRU de faire un premier retour sur le projet ;
- le comité d'engagement (CE) qui permet l'examen des projets par l'ANRU.

La DRIHL Seine-Saint-Denis rédige un avis formel sur chaque projet à destination des partenaires pour le passage en CE.

L'année 2020 a été marquée par le passage en CE de 3 projets NPNRU en vue de leur validation par les partenaires nationaux. A fin 2020, 28 projets sur les 34 du département, dont 18 projets d'intérêt national (PRIN) et 9 projets d'intérêt régional (PRIR) ont été validés. La carte ci-dessous illustre l'avancement de la validation des projets à fin 2020.

### Avancement du NPNRU DRIHL Seine-Saint-Denis, octobre 2020



Tous projets confondus, un montant de 1,3 milliard d'euros de concours financiers apportés par l'ANRU est déjà validé à ce stade pour des projets évalués à 4 milliards d'euros - montant hors taxe (HT). Le nombre de démolitions financées est porté à 10 256 logements. Le détail des principaux chiffres du programme NPNRU est présenté ci-dessous. Les chiffres évolueront suite à la validation par l'ANRU des projets restants en 2021.

#### Principaux chiffres du NPNRU DRIHL Seine-Saint-Denis, octobre 2021

Etablissement public territorial	Plaine Commune	Paris Terres d'envol	Est Ensemble	Grand Paris Grand Est	Total Seine-Saint-Denis
PRIN / PRIR	12 PRIN 2 PRIR	3 PRIN 3 PRIR	7 PRIN 4,5 PRIR*	2 PRIN 0,5 PRIR*	24 PRIN 10 PRIR
Investissements HT (millions d'euro)	1330,18	719,4	1302,7	659	4011,28
Concours financiers validés (millions d'euro)	541,1	221,3	405,3	150,9	1318,6
Nombres de démolitions validées	3208	2623	2600	1825	10256
Nombre de reconstitutions identifiées à l'adresse	1996	1719	1566	894	6175

\* Le PRIR Marnaudes - Fosse aux bergers - La sablière est intercommunal entre les villes de Bondy et Villemomble. Un demi-projet est compté pour chaque territoire.

## LE PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

Dans le département, trois conventions ont été signées dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) financé conjointement par l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'ANRU :

- Saint-Denis (centre-ville) ;
- Aubervilliers (centre-ville) ;
- Montreuil-Bagnolet (Bas-Montreuil/Les coutures) avec la signature de l'avenant de clôture de ce projet.

Les subventions réservées par l'ANRU pour l'ensemble du PNRQAD en Seine-Saint-Denis s'élèvent à 26 millions d'euros dont 21,6 millions d'euros ont été engagés et 8,1 millions d'euros versés.

### FOCUS SUR LA CLÔTURE DU PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE AU 31.12.2020

En 2020, le travail d'instruction a permis de solder 98 opérations du programme national de rénovation urbaine (PNRU) pour 33 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, 338 opérations restaient à solder pour près de 222 millions d'euros.

La date limite du programme était fixée au 31 décembre 2020 par l'ANRU, mais, la livraison de certaines opérations n'a pas pu être assurée dans les temps, notamment en raison de la crise sanitaire. C'est pourquoi une enquête auprès des maîtres d'ouvrage a été lancée au début de l'été 2020 pour établir un inventaire des opérations qui ne seraient pas achevées avant l'échéance.

L'ANRU a dans le même temps proposé une procédure de clôture en l'état des opérations non achevées, dont le principe était de pouvoir retenir les dépenses engagées à la date limite du solde.

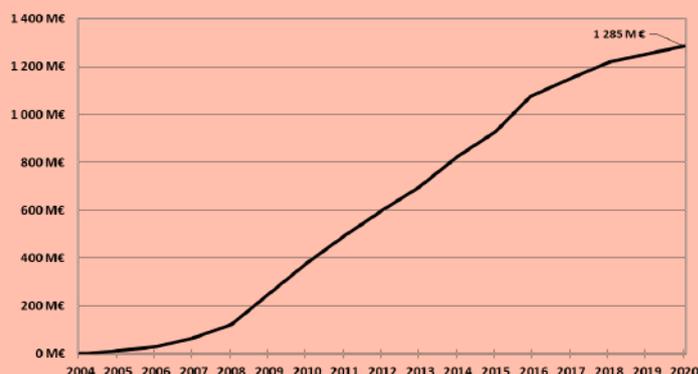
La DRIHL Seine-Saint-Denis, en lien avec les maîtres d'ouvrage concernés, a estimé le manque à gagner par opération si un solde en l'état était retenu.

Dans les secteurs d'interventions du NPNRU, les dossiers les plus impactés ont fait l'objet d'une demande de report dans le NPNRU en comité d'engagement. Hors secteurs d'intervention du NPNRU, 6 mois de délai supplémentaire ont pu être accordés sous condition de démontrer le risque financier encouru.

A l'issue des deux comités d'engagement dédiés à la fin du PNRU :

- 20 opérations ont été reportées dans le NPNRU représentant un reste à payer de 30,3 millions d'euros ;
- 54 opérations ont pu bénéficier d'un report de date limite de solde au 30 juin 2021 représentant un reste à payer de 52,5 millions d'euros.
- L'ensemble des autres opérations ont pu être déposées dans les temps et seront instruites en 2021.

#### Paiements cumulés des subventions PNRU en Seine-Saint-Denis DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



## LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES D'INTERVENTION EN HABITAT PRIVE

Le bureau interventions en habitat privé (BIHP) assure les missions de délégation locale de l'agence nationale de l'habitat (Anah). Les priorités de l'agence déclinées sur le département 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.

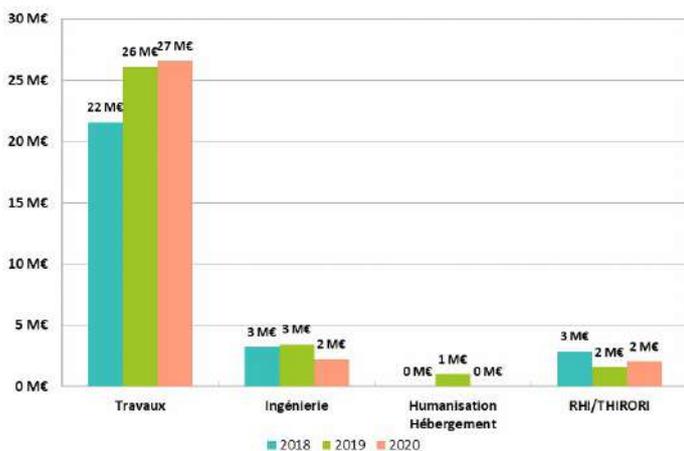
Il assure également, en lien avec la délégation départementale de l'agence régionale de la santé (ARS 93), la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du préfet c'est-à-dire la lutte contre le saturnisme et l'habitat insalubre (LHI).

### L'amélioration de l'habitat privé

L'amélioration du parc de logement privé en Seine-Saint-Denis a été financée en 2020 à hauteur de 30,8 millions d'euros, soit une baisse de 4 % par rapport à l'année 2019. Les subventions attribuées se décomposent en une dotation de 28,7 millions pour des travaux et de l'ingénierie et 2 millions pour les opérations spécifiques de résorption d'habitat insalubre.

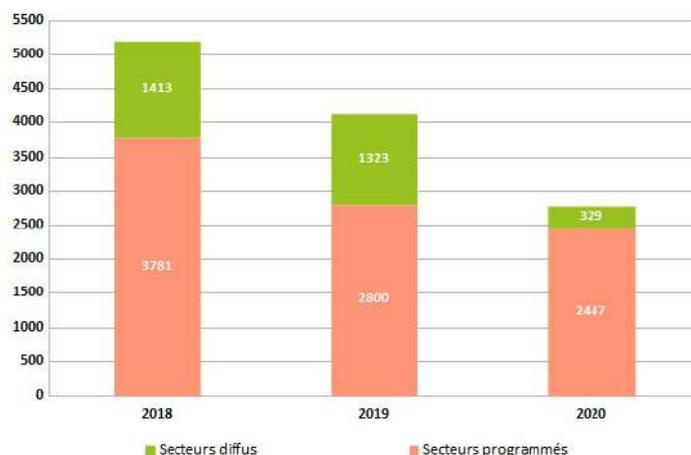
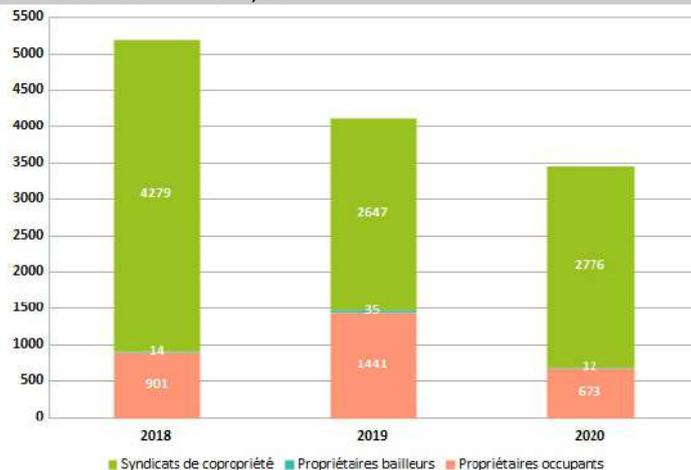
Les aides aux syndicats de copropriétaires représentent la majorité de la dotation engagée avec 18 millions d'euros (64 % de la dotation) alloués à des programmes de travaux pour des copropriétés majoritairement situées en secteurs programmés, ce qui représente sur le département une quarantaine de dispositifs déjà mis en œuvre ou en cours d'élaboration. L'année 2020 a permis le développement des mesures du plan « initiative copropriétés » qui finance les travaux d'urgence à 100 % ou encore de la bonification des aides de l'Anah applicable en cas de cofinancement apporté par une collectivité territoriale à hauteur d'au moins 5 % du montant hors taxe des travaux subventionnables par l'Anah (règle du 1 pour 1).

**Crédits engagés, en millions d'euros, en Seine-Saint-Denis**  
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



Les subventions pour travaux engagées en 2020 permettent l'amélioration de 3 461 logements, majoritairement occupés par des ménages modestes. Parmi ces logements, 673 sont en rénovation énergétique, 460 sont des logements indignes ou très dégradés et 66 logements en autonomie de la personne.

**Nombre de logements aidés en Seine-Saint-Denis**  
DRIHL Seine-Saint-Denis, 2021



### 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, 3 subventions ont été validées par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne concernant une adresse à Bobigny.

### La lutte contre l'habitat insalubre et le saturnisme infantile

En matière de lutte contre l'insalubrité, la DRIHL Seine-Saint-Denis intervient, suite à la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité, pour assurer le relogement des ménages issus de l'habitat indigne ou réaliser des travaux d'urgence en substitution des propriétaires défaillants. En 2020, 21 chantiers ont été menés d'office par l'État, dont la majorité a concerné des parties privatives (19), à hauteur de 453 000 €, et 25 relogements de familles ont été effectués dans le cadre de substitutions.

En matière de lutte contre le saturnisme infantile, près de 143 signalements de risque d'intoxication au plomb ont été transmis en 2020 à la DRIHL Seine-Saint-Denis par l'ARS 93, dont une partie concerne des cas avérés de plombémie chez des jeunes enfants exposés à des peintures au plomb dégradées. Quand le propriétaire fait défaut à son obligation de mise en sécurité de la famille et de réalisation des travaux, l'État intervient en substitution au travers de travaux d'office palliatifs afin d'assurer la sécurité sanitaire des personnes les plus à risque, que sont les enfants et les femmes enceintes. En 2020, ce sont ainsi plus de 27 opérations qui ont été réalisées à hauteur de 263 000 €.

Tous les travaux réalisés en substitution donnent lieu à l'émission de titres de recouvrement en lien avec la direction départementale des finances publiques pour obtenir le remboursement par les propriétaires : 129 titres de recouvrement ont été émis pour un montant de 1 million d'euros.

## L'INTERVENTION SUR L'HABITAT PRIVÉ SUR L'ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS : LES TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ DES COPROPRIÉTÉS DU CHÊNE POINTU ET DE L'ÉTOILE DU CHÊNE POINTU

Les deux copropriétés de l'Étoile du Chêne Pointu et du Chêne Pointu, représentant 1 429 logements, sont au cœur du projet de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois. Du fait de la dégradation très avancée aux plans financier et technique de ces deux copropriétés, les partenaires institutionnels ont décidé d'une transformation radicale du quartier.

### Vues sur la copropriété du chêne pointu, Clichy-sous-Bois



Le projet urbain prévoit ainsi la démolition de tous les grands bâtiments (R+10 et R+11) et celle d'au moins un petit bâtiment (R+4). 1 240 logements sont concernés, répartis entre 426 sur l'Étoile du Chêne Pointu et 723 sur le Chêne Pointu. Le bâtiment dit Ronsard, comptabilisait 91 logements et a déjà été démoli dans la suite de son effondrement partiel intervenu en 2016. Les bâtiments conservés sont appelés à rester sous le régime de la copropriété ou à faire l'objet d'une acquisition – amélioration par des organismes de logement social pour devenir du logement social.

La mise en œuvre de cette orientation va se dérouler sur une dizaine d'années, temporalité nécessaire pour la réalisation des expropriations, des relogements et in fine des travaux de démolition.

Il demeure toutefois indispensable de garantir le maintien des conditions d'habitabilité de sécurité des occupants durant cette période de transition. Cet objectif essentiel des plans de sauvegarde des copropriétés a été décliné en deux étapes opérationnelles.

1) Entre 2017 et 2020, création d'un fonds d'urgence à la rescousse :

Un dispositif dérogatoire financé par l'Anah a pu être mis en place pour pallier la survenue de dégradations récurrentes, en particuliers sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux vannes et usées.

A Partir d'arrêtés du maire en matière de police administrative de lutte contre l'habitat indigne, des avances ont été débloquentées par l'Anah pour faciliter la mise en œuvre de ces interventions indispensables au maintien du fonctionnement courant des

bâtiments. Ce sont 780 000€ de subvention ont été engagés au profit des deux copropriétés pour un montant de travaux de plus de 1,5 millions d'euros hors taxes.

2) Des travaux de mise en sécurité scindés en deux phases

a) Une première tranche fonctionnelle, dont les subventions ont été engagées en 2020, démarre opérationnellement au second semestre 2021, pour une durée d'exécution de 15 mois. Il s'agit de travaux prioritaires, de réhabilitation intermédiaire et d'aménagements extérieurs transitoires. Pour cette première tranche fonctionnelle, les acteurs publics ont validé le principe d'un reste à charge minimal pour les copropriétaires, s'agissant de travaux portant en grande majorité sur des bâtiments voués à la démolition dans moins de 10 ans.

Le coût de cette première tranche est estimé à 12,5 millions d'euros, soit en moyenne 8 750 € par logement. Une subvention de l'Anah de 7,5 millions d'euros a été accordée. A cela s'ajoute une subvention de l'EPFIF de 5 millions d'euros pour atteindre un reste à charge nul pour les copropriétaires.

b) Une seconde tranche fonctionnelle qui portera notamment sur les travaux d'individualisation de chauffage. Elle sera mise en œuvre dès qu'une orientation opérationnelle sera validée entre les partenaires du projet quant au devenir du réseau de chauffage urbain.

Pour les petits bâtiments (R+4) appelés à se maintenir sous le régime de la copropriété, des travaux de réhabilitation lourde seront par la suite mis en œuvre avant la scission des deux copropriétés.

### LE PROGRAMME DES TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ

Les travaux de mise en sécurité sont nombreux, ils se regroupent en trois types de travaux détaillés :

#### 1) Les travaux prioritaires :

- sécurisation des façades (purge des éléments dangereux, remplacement/réparation des menuiseries et persiennes menaçantes, sécurisation des gardes corps) ;
- intervention sur les chutes eaux usées/eaux vannes, les collecteurs horizontaux, les antennes et le réseau d'assainissement privé ;
- révision et mise en conformité des installations électriques en parties communes, y compris le contrôle d'accès ;
- remplacement des équipements de protection incendie ;
- sécurisation et traitement des caves ;
- révision / réparation des ascenseurs ;
- mise en conformité des installations électriques en parties privatives ;
- mise en conformité gaz ;
- remplacement des vannes d'arrêt et compteurs d'eau ;
- reprise des éclairages extérieurs.

#### 2) Les travaux dits de réhabilitation intermédiaire :

- sécurisation des parties communes intérieures (emmarchements, menuiseries des R+4, flocage escaliers, traitement des halls-cages d'escaliers) ;
- remplacement des boîtes aux lettres ;
- ventilation des caves.

#### 3) Les aménagements des abords des R+10 :

- intervention sur les rampes et emmarchements, rampes d'accès PMR, garde-corps ;
- traitement de l'accès au tram et du cheminement piétonnier vers le centre commercial ;
- travaux de végétalisation.

**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

**Mission des politiques intercommunales et des attributions de logements (MPIL)**

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 Hébergement et Accès au Logement (SHAL)**

**Mission urgences sociales et publics spécifiques (MUSPS)**

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), de l'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA) 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 (référénts 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

## Service Habitat et Rénovation Urbaine (SHRU)

### Bureau du logement social (BLS)

#### Financement et conventionnement

- 3 778 logements sociaux agréés dont 773 PLAI, 919 PLUS et 2 086 PLS
- 1 900 logements locatifs intermédiaires

#### Cellule suivi des organismes HLM

- 12 demandes d'autorisations administratives instruites (cession, démolition, loyers...)

#### Commission départementale de conciliation

- 429 dossiers déposés au secrétariat de la commission départementale de conciliation et 127 dossiers examinés

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

- 245 826 logements locatifs sociaux, soit 39% des résidences principales du département
- 9 communes déficitaires en logements locatifs sociaux
- Objectif de production de 2 358 logements locatifs sociaux pour la période 2020-2022 pour les communes déficitaires
- 7 aires d'accueil des gens du voyage pour un total de 170 places

### Bureau interventions en habitat privé (BIHP)

#### Cellule Anah

- 29 millions d'euros de subventions travaux et ingénierie
- 3 461 logements accompagnés
- 41 dispositifs opérationnels ou en cours d'élaboration

#### Cellule éradication de l'habitat indigne (EHI)

- 6.9 % du parc privé potentiellement indigne (Filocom 2017).
- 2 millions d'euros de subvention pour des opérations de résorption d'habitat insalubre
- 21 chantiers de travaux d'urgence contre l'insalubrité en substitution des propriétaires défaillants
- 27 chantiers de travaux d'office contre le saturnisme infantile en substitution des propriétaires défaillants
- 1 million d'euros de recouvrement aux propriétaires défaillants pour le remboursement des travaux réalisés par l'État en substitution

### Bureau de la rénovation urbaine (BRU)

#### PNRU

- 33 millions d'euros de subventions ont été payées
- 98 opérations soldées
- 54 opérations restent à solder soit un montant de 52.5 M€

#### NPNRU

- 28 projets validés sur 34 (dont 18 PRIN et 9 PRIR), dont 3 en 2020
- 15.9 millions d'euros de subventions engagées et 6.8 M€ de subventions versées
- 4.9 milliards d'euros d'investissement sur les années à venir, dont 1.5 milliard de subvention

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

- 4 documents cadres d'orientations adoptés
- 3 conventions intercommunales d'attributions validées
- 3 chartes territoriales de relogement adoptées
- 3 délibérations des EPT sur le lancement de leurs plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs
- 3 comités de pilotage de l'étude sur la stratégie de relogement de la DRIHL93

## Service Hébergement et Accès au Logement (SHAL)

### Mission urgences sociales et publics spécifiques

- 40 CCAS et 31 antennes (organismes à but non lucratif) agréées au 31/12/2020 aux fins de délivrer des attestations d'élection de domiciliation
- organisation de la mise à l'abri de plus de 2 000 personnes, issues notamment des campements migrants
- env. 1 100 places temporaires toujours ouvertes au 31/12/2020

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

- 2 138 places pérennes (CHU, HUAS, CHS, STAB, ALTHO)
- env. 1200 places hivernales ouvertes (dont env. 700 à l'hiver 2019-20 et maintenues ouvertes, et env. 500 au titre de l'hiver 2020-21), dont près de 500 pérennisées en 2021
- 11 185 nuitées mobilisées (moyenne en 2020)

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

- 785 places dans 6 CADA et 928 places dans 6 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)

- 10 482 places en résidences sociales dont 1 401 en foyer de jeunes travailleurs
- 366 places en pensions de famille et résidences accueil
- 1 271 logements en intermédiation locative Solibail soit 4 321 places

### Mission du droit au logement opposable (MDALO)

- 13 008 recours étudiés par la COMED
- 3 919 dossiers ont été reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO
- 860 AVDL (accompagnement vers et dans le logement) ont été mis en place au bénéfice des ménages DALO et hors DALO

### Bureau de l'accès au logement (BAL)

- 2 546 vacances de logements déclarées
- 5 145 désignations de candidats prioritaires dont 4 179 DALO (81%) et 1 887 attributions
- manque chiffres sur logements ORCOD et RU, logements LDA

### Bureau de la prévention des expulsions (BPE)

- 4 645 assignations
- 2 418 commandements de quitter les lieux
- 2 559 réquisitions de la force publique
- 1 275 concours de la force publique réalisés sur 1 725 accordés
- 234 saisines de la CCAPEX "examen de situation individuelle"

3DS (loi)	Déconcentration, décentralisation, différenciation, diverses mesures de simplification	OLAP	Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
ADIL	Agence départementale pour l'information sur le logement	OMA	Opération de mise à l'abri
AHI	Accueil, hébergement et logement	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ALT	Allocation logement temporaire	Orcod-IN	Opération de requalification des copropriétés dégradées, déclarée d'intérêt national
ALTHO	ALternative à l'hôtel	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
ANAH	Agence nationale de l'habitat	PF	Pensions de famille
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PIC	Plan initiative copropriétés
AORIF	Association des organismes HLM de la région Ile-de-France	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
APL	Aide personnalisée au logement	PLS	Prêt locatif social
ARS	Agence régionale de santé	PLUS	Prêt locatif à usage social
AVDL	Accompagnement "vers et dans le logement"	PMR	Personne à mobilité réduite
BOP	Budget opérationnel des programmes	PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
CADA	Centre d'accueil pour demandeurs d'asile	POPAC	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés
CAF	Caisse d'allocations familiales	PPGDID	Plan partenariaux de gestion de la demande et d'information du demandeur
CALEOL	Commission d'attributions et d'étude de l'occupation des logements	PRIN	Projet d'intérêt national
CAP	Chèque d'accompagnement personnalisé	PRIR	Projet d'intérêt régional
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions	QPV	Quartier politique de la ville
CCAS	Centre communal d'action sociale	RA	Résidence d'accueil
CCH	Code de la construction et de l'habitation	RHI	Lutte contre le saturnisme et l'habitat insalubre
CDC	Commission de conciliation	RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
CE	Comité d'engagement	RS	Résidence sociale
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	RSJA	Résidence sociale jeunes actifs
CHS	Centres de stabilités	SAC	Société anonymes de coordination
CHU	Centre d'hébergement d'urgence	SEMINOC	Société d'économie mixte nocéenne
CIA	Convention intercommunales d'attribution	SI	Synthèse d'instruction
CIL	Conférence intercommunales du logement	SIAD	Service d'information et d'accueil des demandeurs
CILPI	Commission interministérielle pour le logement des population immigrés	SIAO	Service intégré de l'accueil et d'orientation
COMED	Commission de médiation	SNE	Système national d'enregistrement des demandes de logement social
CP	Chêne Pointu	SRU	Solidarité et renouvellement urbain
CPH	Centre provisoire d'hébergement		
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement		
CUS	Convention d'utilité sociale		
DAHO	Droit à l'hébergement opposable		
DALO	Droit au logement opposable		
DCO	Document cadre d'orientation		
DDCS	Direction départementale de la cohésion sociale		
DGCS	Direction générale de la cohésion sociale		
DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement		
DLS	Demande de logement social		
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement		
ECP	Etoile du Chêne Pointu		
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes		
ELAN (loi)	Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique		
EPFIF	Etablissement public foncier d'Ile-de-France		
EPT	Etablissement public territorial		
EU	Eaux usées		
EV	Eaux vannes		
FJT	Foyer pour jeunes travailleurs		
FNAVDL	Fonds national pour l'accompagnement vers et dans le logement		
FTM	Foyer pour travailleurs migrants		
HLM	Habitation à loyer modéré		
HT	Hors taxes		
HUAS	Hébergement d'urgence avec accompagnement social		
HUDA	Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile		
IAU	Instatut d'aménagement et d'urbanisme		
IDF	Ile-de-France		
ILGLS	Intermédiation locative et gestion locative sociale		
ISFT	Ingénierie sociale, financière et technique		
LHI	Lutte contre l'habitat indigne		
LLS	Logement locatif social		
MOUS	Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale		
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain		





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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'Hébergement et du Logement  
DRIHL Seine-Saint-Denis**  
7 esplanade Jean Moulin, BP 189  
93003 Bobigny Cedex

Retrouvez ce rapport en version numérique et l'ensemble des publications de la DRIHL sur  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)