

# L'activité de la DRIHL Seine-Saint-Denis en 2022

Juillet 2023

## L'Editorial de la direction

J'ai le plaisir de vous présenter la publication annuelle de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de la Seine-Saint-Denis (DRIHL 93), qui illustre son activité tout au long de l'année 2022. La DRIHL Seine-Saint-Denis est un service de l'Etat fort de plus de 120 agents au service du logement et de l'hébergement. Investie auprès des publics les plus précaires, elle œuvre au quotidien pour remplir ses missions : héberger, loger, construire et habiter mieux.

Je remercie tous les agents pour leur implication dans l'amélioration des conditions de l'hébergement et du logement en faveur des habitants de la Seine-Saint-Denis.

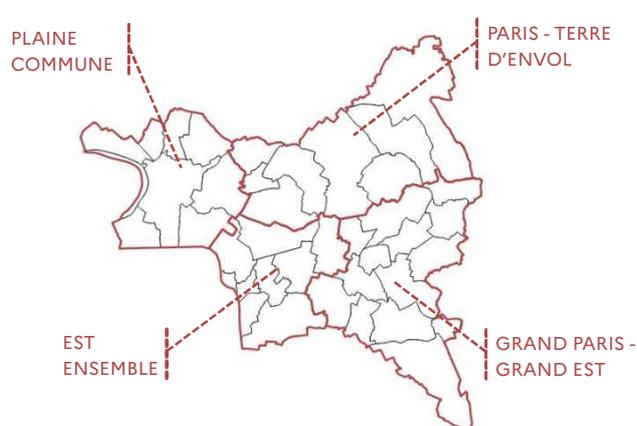
Je vous souhaite une bonne lecture de notre bilan de l'année 2022.

Anne-Emmanuelle OUVRARD  
Directrice de la DRIHL Seine-Saint-Denis

## Sommaire

Les temps forts de l'année 2022 .....	<b>05</b>
Les chiffres de l'année 2022 .....	<b>09</b>
L'organigramme de la DRIHL Seine-Saint-Denis .....	<b>13</b>

### La Seine-Saint-Denis



**40** communes

**248** km<sup>2</sup>

**1,6** millions d'habitants  
pour **638 000** ménages

**0,7** million de logements  
occupés à **93%** en résidence principale

**0,6** million de propriétaires

**0,9** million de locataires dont **58%** en logement social

## Les temps forts de l'année 2022

### Mobilisation pour l'accueil des déplacés d'Ukraine

Depuis son déclenchement en février 2022, la guerre en Ukraine a conduit de très nombreux Ukrainiens à venir se réfugier en France.

Afin de leur garantir la meilleure prise en charge possible, l'accueil à leur arrivée en Île-de-France a été assuré au sein d'un sas nommé *Escale Ukraine*. Situé à la porte de Versailles et à la porte de la Villette, ce sas assure une première évaluation sociale, médicale, ainsi qu'une orientation vers un hébergement adapté, en Île-de-France ou en dehors de la région selon la situation.

Les orientations vers les places d'hébergement en Île-de-France sont co-pilotées par le siège, les unités départementales de la DRIHL et les DDETS. Ainsi, la DRIHL Seine-Saint-Denis suit les sites ouverts sur le territoire et veille aux conditions d'hébergement et d'accompagnement.

Au plus fort de la crise, la Seine-Saint-Denis a hébergé, certaines nuits, plus de 1 300 personnes, souvent dans des hôtels mobilisés pour une durée limitée. Ce nombre a diminué progressivement pour s'établir en 2023, à près de 300 personnes hébergées dans cinq centres d'hébergement gérés au niveau régional ou départemental.

Des déplacés ukrainiens peuvent également être hébergés, soit par leurs propres moyens, soit chez des proches.

Afin de desserrer la pression sur les sites dédiés aux déplacés ukrainiens, eu égard aux fortes tensions qui pèsent sur l'hébergement d'urgence, certains ménages se voient proposer des orientations en province.

Enfin, la DRIHL Seine-Saint-Denis a contribué au développement de solutions d'hébergement alternatives, comme l'hébergement citoyen, ou le dispositif d'intermédiation locative qui s'appuie

sur la captation de logements privés ou mis à disposition par des institutionnels puis proposés à des ménages répondant notamment à des critères de ressources.



© Damien Carles / Terra

### L'éradication de l'habitat indigne : le relogement des ménages

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, certains arrêtés préfectoraux d'insalubrité enjoignent au propriétaire de reloger les occupants en raison de la sur-occupation, du caractère irrémédiable de l'insalubrité ou du caractère impropre du logement (caves, combles, éclairage naturel insuffisant, etc..).

En cas de défaillance du propriétaire, l'État se substitue à lui afin d'assurer le relogement des occupants. Lorsque le relogement des occupants est effectué, un titre de recouvrement est émis à l'encontre du propriétaire défaillant, correspondant à 12 mois du nouveau loyer. En 2022, 65 850 euros de titres ont ainsi été émis dans ce cadre.

Pour assurer et accompagner le relogement, la DRIHL Seine-Saint-Denis missionne des travailleurs sociaux, chargés de mettre en place un accompagnement vers et dans le logement (AVDL).

## Les temps forts de l'année 2022

Cet accompagnement a pour objectif d'aboutir à un relogement pérenne du ménage et de concrétiser sa sortie de l'habitat indigne. Il est fixé dans le cadre de deux conventions :

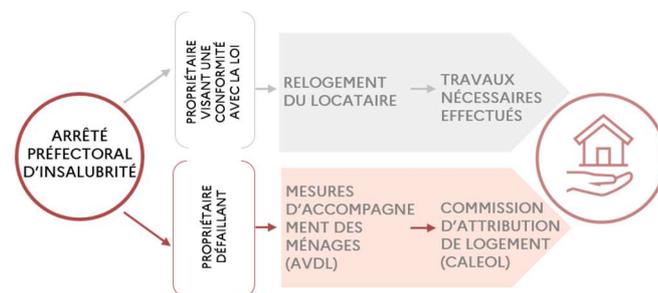
- une convention d'objectifs du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement entre l'État et l'immobilière sociale Plaine Commune ;
- une convention entre Habitat santé et développement et la délégation départementale de l'agence régionale de santé, dont la DRIHL Seine-Saint-Denis assure le suivi opérationnel.

Les ménages font l'objet d'un suivi régulier dans le cadre d'une réunion relogement mensuelle. Les travailleurs sociaux réalisent une évaluation sociale du ménage et l'accompagnent dans ses démarches pour déposer un dossier de demande de logement social complet. Pour que le ménage soit prêt au relogement, il doit disposer des documents administratifs nécessaires et remplir certaines conditions (revenus suffisants, résorption des dettes, etc.).

Lorsqu'il est prêt et que dans la mesure du possible un logement social correspondant à son besoin se libère, une proposition de logement lui est faite. Son dossier est ensuite arbitré dans les commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL). En cas d'acceptation de sa demande, le ménage signe son contrat de bail et intègre son nouveau logement.

Le relogement des ménages issus de l'habitat indigne est en constante progression ces dernières années. En 2022, 140 ménages ont été accompagnés au titre du relogement contre 84 en 2021 et 64 ménages ont été relogés en 2022 contre 56 en 2021.

### L'habitat indigne : le processus de relogement



### Mise en œuvre de la loi Elan : la fin de la réforme sur la fusion des bailleurs

Neuf bailleurs de logements sociaux de Seine-Saint-Denis étaient dans l'obligation d'évoluer pour répondre aux exigences de la loi Elan du 23 novembre 2018 (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

Les offices publics pour l'habitat (OPH) d'un même EPT comptant moins de 12 000 logements avaient jusqu'au 1er janvier 2023 pour fusionner avec d'autres organismes HLM pour atteindre le seuil de 12 000 logements.

Au cours de l'année 2022, la DRIHL Seine-Saint-Denis a instruit deux dossiers de fusion, validés par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) :

- l'OPH Plaine Commune Habitat a fusionné avec l'OPH de Saint-Ouen et conservé le nom d'OPH Plaine Commune Habitat ;
- les OPH de Montreuil, de Bagnolet, de Bobigny et de Bondy ont fusionné pour devenir l'OPH Est Ensemble Habitat.

L'OPH Est Ensemble Habitat nouvellement créé devient ainsi le 2<sup>ème</sup> acteur public du logement social en Seine-Saint-Denis. Avec 25 600 logements sociaux, soit un tiers du parc social de l'EPT Est Ensemble. Les deux autres bailleurs les

## Les temps forts de l'année 2022

plus importants du département sont l'OPH Plaine Commune Habitat (20 000 logements) et Seine-Saint-Denis Habitat (31 000 logements).

### La révision du schéma départemental des gens du voyage

Les gens du voyage font l'objet de dispositions spécifiques en matière d'accueil et d'habitat, encadrées par un schéma départemental, copiloté par le conseil départemental et l'Etat. En 2022, un cabinet d'études a été désigné pour faire le bilan du schéma en cours et initier sa révision.

Le calendrier prévisionnel prévoit une phase de diagnostic au premier semestre 2023, puis une phase de concertation au second semestre 2023 pour aboutir à une validation du schéma en 2024.

### Les derniers projets de renouvellement urbain validés

En Seine-Saint-Denis, le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) comprend 34 projets, dont 24 projets d'intérêt national et 10 projets d'intérêt régional.

En 2022, les deux derniers projets ont été validés par le comité d'engagement de l'Anru sur les villes de Saint-Ouen et d'Aubervilliers. Respectivement, 100 millions d'euros et 142 millions d'euros de concours financiers ont été attribués, portant à plus de 2 milliards d'euros les concours financiers accordés par l'Anru à la Seine-Saint-Denis. Les programmations urbaines retenues répondent aux enjeux identifiés au cours de la phase de préfiguration depuis 2015.

À Saint-Ouen, 1 477 logements sociaux seront réhabilités ; 6 équipements publics dont 2 groupes scolaires seront construits ou réhabilités ; 526 logements locatifs sociaux seront démolis et reconstruits.

À Aubervilliers, 829 logements sociaux seront réhabilités ; 4 équipements publics dont 1 groupe scolaire seront construits ou réhabilités ; 732 logements locatifs sociaux seront démolis et reconstruits.

Quartier NPNRU Émile Dubois-Maladrerie d'Aubervilliers



© Manuel Bouquet / Terra

### La dématérialisation des procédures de financement de la rénovation urbaine

L'application IODA accompagne le déploiement du NPNRU depuis son lancement. Elle est utilisée par les établissements publics territoriaux (EPT), les maîtres d'ouvrage, Action logement, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et les services de l'Etat.

En 2021, une 3<sup>ème</sup> vague de développement a été mise en œuvre pour intégrer les processus d'exécution financière et leur dématérialisation. Les demandes d'engagement, d'acompte et de solde sont saisies dans le logiciel par les maîtres d'ouvrage, assorties des pièces justificatives demandées. L'ensemble des validations et signatures se font désormais via cette application. L'année 2021 a constitué une première année test, avec un plein déploiement en 2022 nécessitant l'accompagnement de l'ensemble des acteurs. Toutes les opérations engagées financièrement via IODA bénéficient d'une avance initiale de 20% et de la mise en place d'un échancier de paiement sur la durée

## Les temps forts de l'année 2022

de l'opération. En contrepartie, les maîtres d'ouvrage établissent un compte-rendu d'exécution annuel (CREA) qui justifie d'un niveau d'avancement financier à hauteur des versements programmés.



### 23 collaborateurs internes de la délégation territoriale de la DRIHL Seine-Saint-Denis :

principalement des instructeurs financiers et chargés de mission territoriaux contrôlant et apportant leur support dans la rédaction des contrats, dans les demandes de subvention et les paiements associés, ainsi que les responsables valideurs et signataires des différents documents.

## Une nouvelle charte de prévention des expulsions

La prévention des expulsions revêt un enjeu majeur pour le département de la Seine-Saint-Denis. Une charte départementale définit la stratégie d'intervention pour l'ensemble des partenaires.

En 2022, les services de l'Etat et du conseil départemental ont procédé au bilan de la charte 2015-2021 et à l'élaboration de la nouvelle charte 2022-2028. Ces réalisations ont nécessité le concours de l'ensemble des partenaires de la prévention des expulsions qui se sont, notamment, réunis au cours de trois demi-journées d'ateliers thématiques. Ces travaux ont mis en évidence :

- les points forts du dispositif de prévention avec la forte mobilisation des acteurs et des initiatives locales ;
- des pistes d'amélioration, dont une meilleure coordination des acteurs et mobilisation des bailleurs du parc privé.

La charte 2022-2028 comporte 22 fiches-actions concrètes et ciblées. Le but est de renforcer

l'identification des ménages concernés, d'accentuer la démarche d'aller-vers ces ménages et d'accompagner les ménages de manière coordonnée et efficace.

La nouvelle charte a été validée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) le 9 février 2023.

## La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU : le rattrapage du déficit en logement social

Le département de la Seine-Saint-Denis compte près de 250 000 logements locatifs sociaux, néanmoins 9 des 40 communes n'atteignent pas l'obligation de 25% prévue par la loi. Les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Les Pavillons-sous-Bois, Le Raincy et Vaujours doivent mettre en œuvre des efforts supplémentaires favorisant le développement du logement social sur leur territoire. Pour les accompagner dans cette démarche, tous les 3 ans, elles sont soumises à des objectifs de rattrapage. 2022 constitue la dernière année d'un cycle et cette triennale se clôt par 250 agréments de logements sociaux sur les 700 attendus.

Le bilan à venir pour la période 2020-2022 est revu à l'aune de la loi 3DS du 21 février 2022 qui a révisé la définition des objectifs et officialisé un nouvel outil de contractualisation à destination des collectivités territoriales intitulé « contrat de mixité sociale ».

L'année 2022 a permis d'initier la communication sur le nouveau dispositif auprès des communes présentant le plus de difficultés dans la réalisation effective de projets de logements sociaux.

# Les chiffres clés de l'année 2022

## Apporter une réponse aux difficultés de logement

La DRIHL Seine-Saint-Denis est un acteur clef pour le développement et le maintien d'une offre de logements abordables et de qualité sur le territoire. De plus, elle accompagne les collectivités dans les nombreux grands projets de renouvellement urbain à vocation de mixité sociale.

## Le financement du logement social et de l'habitat adapté

**249 800** logements sociaux et habitat adapté

dont  $\left\{ \begin{array}{l} 230\,800 \text{ logements familiaux} \\ 19\,000 \text{ places de logements adaptés} \end{array} \right.$

et  $\left\{ \begin{array}{l} \text{représentant } 39\% \text{ du parc des} \\ \text{résidences principales du} \\ \text{département} \end{array} \right.$

En 2022,

**2 605**

nouveaux logements agréés

dont 34 % pour la reconstitution de l'offre démolie au titre du renouvellement urbain

**17 millions d'euros**

engagés pour le financement du logement social

**5,2 millions d'euros**

engagés pour financer la gestion des dispositifs du logement adapté



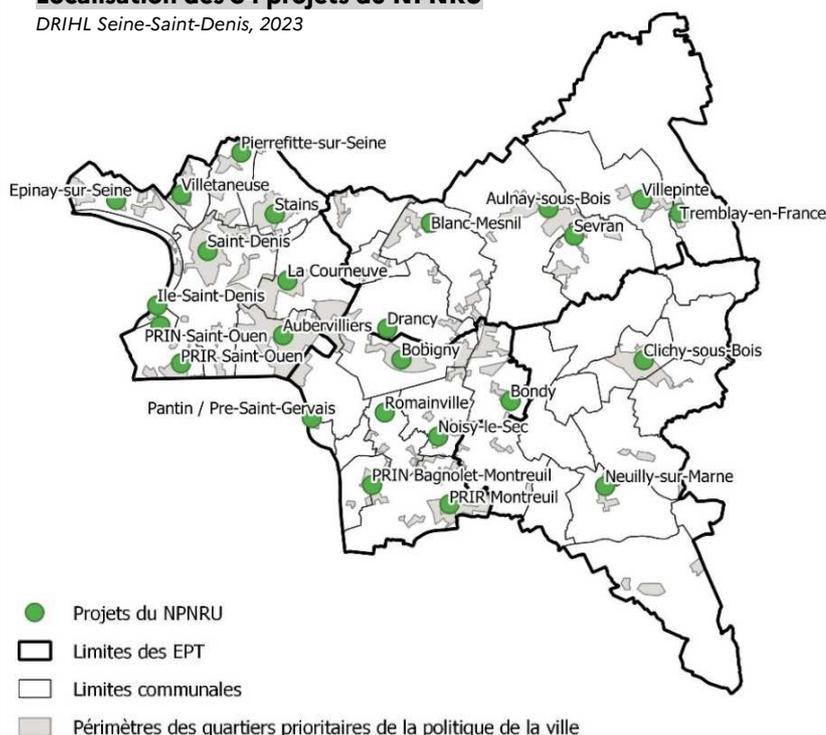
**348** réhabilitations de logements sociaux financés

**3,3 millions d'euros** engagés par le plan de relance

## Le renouvellement urbain

### Localisation des 34 projets du NPNRU

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2023



**34** projets de renouvellement urbain

**5,9** milliards d'euros d'investissements

dont  $\left\{ \begin{array}{l} 2,1 \text{ milliards d'euros} \\ \text{de concours financiers} \\ \text{de l'Anru} \end{array} \right.$

**12 522** relogements sur la période 2012-2030, dus aux opérations de démolition

En 2022,

**10** conventions signées

**95,5 millions d'euros** engagés pour **88** opérations

**38,4 millions d'euros** payés pour **196** opérations

## Les chiffres clés de l'année 2022

### Apporter une réponse aux difficultés de logement

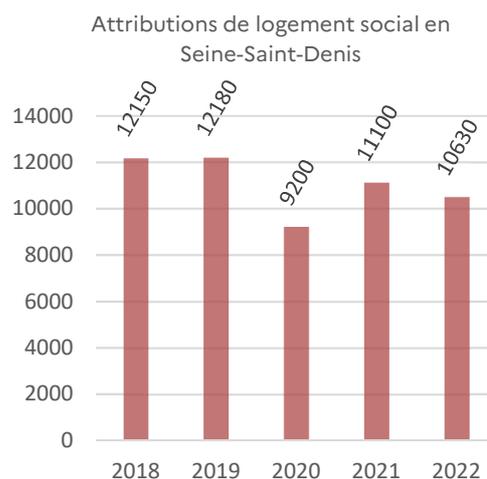
La DRIHL Seine-Saint-Denis participe à l'attribution de logements sociaux à destination des ménages en difficulté dans un contexte de tension élevée. Elle gère, en effet, localement le contingent Etat « mal-logés ». Des dispositifs d'hébergement et de veille sociale pour les plus fragiles sont également financés toute l'année.

#### Les attributions de logements sociaux

**126 580** demandeurs de logements sociaux

**10 630** attributions de logements dont **2 350** logements sur le contingent Etat à destination des ménages prioritaires

En 2022, En moyenne, **1** demande sur **12** aboutit à une attribution de logement social



#### L'hébergement et la veille sociale

**12 200** nuitées hôtelières mobilisées (moyenne par jour)

**1 485** places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

**3 920** places pérennes d'hébergement d'urgence

**4** dispositifs temporaires d'hébergement

**22** dispositifs d'aide alimentaire

**6** projets financés dans le cadre de l'accompagnement des publics en bidonvilles

**20** dispositifs de régulation (SIAO/115), de veille sociale (maraudes, accueils de jour) ou d'aide alimentaire financés

**785** places en centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA)

**555** places en hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA)

**245** places en centre d'hébergement provisoire pour les réfugiés (CPH)

En 2022, **170,7 millions d'euros** sur le BOP 177, **12,5 millions d'euros** sur le BOP 303  
**2,3 millions d'euros** sur le BOP 104, **1,6 millions d'euros** sur le BOP 304

## Les chiffres clés de l'année 2022

### Interventions de l'Etat sur l'habitat privé

La DRIHL Seine-Saint-Denis œuvre à l'amélioration des conditions de vie des habitants dans le parc privé. Elle participe au déploiement de solutions de prévention telles que le permis de louer pour fiabiliser la qualité du parc des logements locatifs.

#### L'amélioration de l'habitat privé

**30,1 millions d'euros** de subventions de l'ANAH engagées en ingénierie et travaux pérennes ou d'urgence en majorité auprès des ménages modestes

dont **14,4 millions d'euros** pour la rénovation énergétique des copropriétés      dont **2,6 millions d'euros** MaPrimeRénov' Sérénité pour **174 logements**

auxquels s'ajoutent **9 100 logements** au titre de MaPrimeRenov' au niveau national, pour **51 millions d'euros**

#### La résorption de l'habitat indigne

**27 000** logements privés considérés comme potentiellement indignes soit **7%** du parc de logements privés

**9 interventions** de l'Etat en substitution aux propriétaires

**591 230 euros** de travaux réalisés par l'Etat (BOP 135)

#### Le permis de louer

**29** communes ont mis en place le permis de louer

**36 courriers** préalables à une sanction adressés aux propriétaires

**31 amendes** prononcées à l'encontre de propriétaires pour un montant total de **125 550 euros**

#### Les dispositifs d'accompagnement dans l'habitat privé

**2 opérations** de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)

**13 plans** de sauvegarde et **4 élaborations** de plan de sauvegarde

**5 opérations** d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain

**5 opérations** d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées

**5 programmes** opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés

**1 programme** d'intérêt général rénovation énergétique des maisons individuelles

soit **35 dispositifs** pour **21 millions d'euros**

## Les chiffres clés de l'année 2022

### Les droits de l'utilisateur vers et dans le logement

La DRIHL Seine-Saint-Denis assure la gestion du droit au logement opposable et est un lieu ressource pour les locataires et les propriétaires pour toutes les difficultés qui relèvent de la gestion locative.

#### Le droit au logement opposable

**13 250** recours déposés  
soit - 13% par rapport à 2021

**4 102** dossiers logement

**467** dossiers hébergement  
reconnus prioritaires et urgents

**2 716**  
ménages reconnus DALO  
relogés dans le parc social

**1 330**  
prescriptions d'accompagnement  
vers et dans le logement

#### La commission de conciliation entre locataires et bailleurs

**300** saisines  
soit - 14% par rapport à 2021

dont { **73%** des saisines  
concernent le parc privé  
**95%** des requérants sont  
les locataires

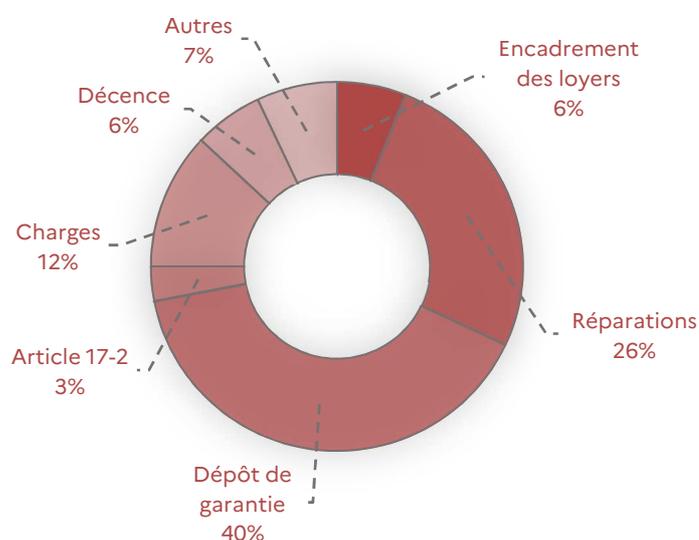
En 2022,

**79** non-conciliations

**68** conciliations

**27** accords hors commission

#### Objet des saisines en 2022



#### La prévention des expulsions

**7 571** signalements  
après de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions

**227** saisines  
pour examen de situation individuelle

**548** avis et recommandations émis par la CCAPEX ESI  
dont près de **92%** à destination des ménages

# L'organigramme de la DRIHL Seine-Saint-Denis

## Direction

*udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Secrétariat : 01 41 60 67 04

### Mission appui au pilotage

*map.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*

### Service hébergement et accès au logement

*shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Secrétariat : 01 41 60 69 30

### Service habitat et rénovation urbaine

*shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Secrétariat : 01 41 60 68 51

### Mission urgences sociales et publics spécifiques

*musps.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Plans d'urgence – Schéma de domiciliation

### Mission politiques transversales de l'habitat et du logement

Conférence intercommunale du logement – Convention  
intercommunale d'attribution – Relogement

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

*bvshu.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Veille sociale – Aide alimentaire – Hébergement d'urgence –  
Santé-précarité – BOP 177 et 304 – SIAO

### Bureau politiques et observatoires locaux de l'habitat

*bpolh.shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Article 55 de la loi SRU – Schéma départemental d'accueil  
des gens du voyage – Observatoires de l'habitat

### Bureau hébergement insertion et asile

*bhia.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Hébergement des migrants, des demandeurs d'asile et des  
réfugiés – Centre d'hébergement – BOP 104 et 303

### Bureau du logement social

*bls.shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*

#### Financement et conventionnement

Agréments - conventionnements APL - Aide à la pierre

#### Suivi des bailleurs sociaux

Convention d'utilité sociale – Autorisations administratives –  
Contrôle des bailleurs sociaux

#### Commission départementale de conciliation

Commission de conciliation locataire-propriétaire

### Bureau du logement adapté

*bla.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Pension de famille – Résidence sociale –  
ALT – Dispositif Solibail

### Bureau de la rénovation urbaine

*bru.shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Délégation territoriale de l'ANRU – Mise en œuvre du NPNRU  
et du PNRQAD - Suivi des projets du NPNRU - Instruction  
financière

### Mission DALO et PDALHPD

*mdalo.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Commission de médiation DALO – Contentieux –  
Accompagnement vers et dans le logement – PDALHPD

### Bureau prévention des expulsions

*bpe.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Commission de coordination des actions de prévention des  
expulsions

### Bureau des interventions dans l'habitat privé

#### Eradication de l'habitat indigne

*habitat-indigne.bihp.shru.udhl93.drihl-if@developpement-  
durable.gouv.fr*

Lutte contre l'insalubrité et le saturnisme

#### ANAH

*anah.bihp.shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Délégation territoriale de l'ANAH - Subventions pour  
l'amélioration de l'habitat privé

### Bureau de l'accès au logement

*bal.shal.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr*  
Contingent préfectoral – Labellisation des ménages  
prioritaires – Réforme des attributions – Gestion en flux



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
SAINT-DENIS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale de  
l'hébergement et du logement Seine-Saint-Denis  
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)