



**PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'activité de la DRIHL Seine-Saint-Denis en 2021

Juillet 2022

L'Editorial de la direction

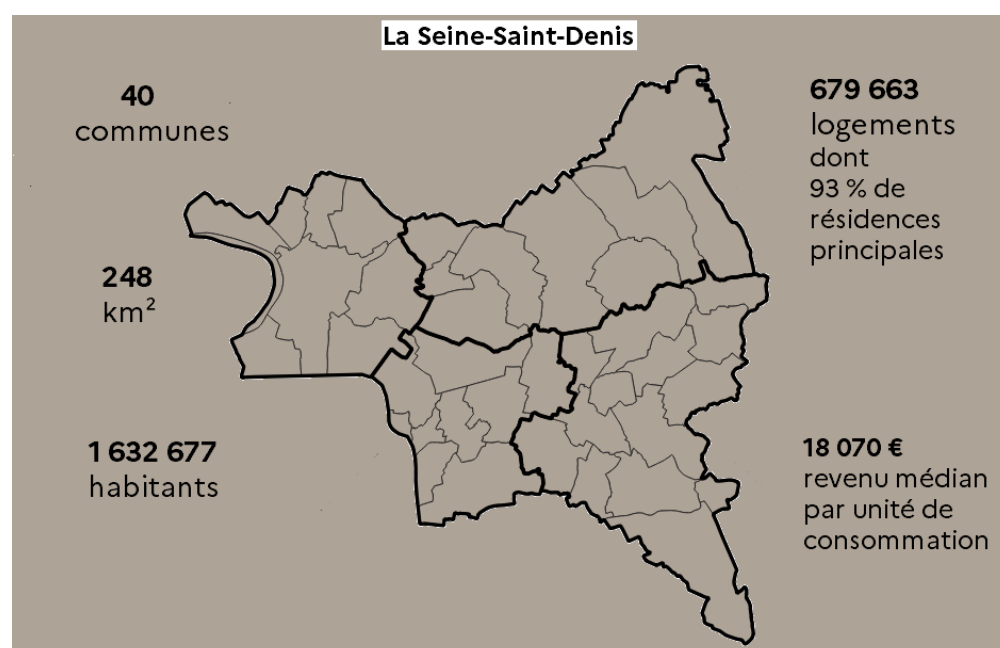
Cette publication annuelle de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de la Seine-Saint-Denis (DRIHL Seine-Saint-Denis) est la dixième. Elle présente les temps forts et les chiffres clefs de l'activité de l'unité départementale en 2021.

L'ensemble des agents de la DRIHL Seine-Saint-Denis s'est mobilisé pour mettre à l'abri, héberger et loger les plus démunis, construire et rénover des logements pour tous, en partenariat avec de nombreux acteurs (préfet et autres services de l'Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations...).

Je vous souhaite une bonne lecture.

Anne-Emmanuelle OUVARD

Directrice de la DRIHL Seine-Saint-Denis



Les temps forts de l'année 2021

L'évacuation de la tour Obélisque à Épinay-sur-Seine

Une tour de grande hauteur en difficulté

La tour Obélisque à Épinay-sur-Seine, construite en 1974, comporte 164 logements sur 32 étages. Située au cœur du quartier Orgemont, elle est sous administration judiciaire depuis 2010. Les charges de fonctionnement sont très élevées compte-tenu du coût de la sécurité incendie spécifique aux immeubles de grande hauteur.

Des incendies survenus en 2017 ont mis en danger son habitabilité et nécessité des travaux d'urgence, financés en partie par l'agence nationale de l'habitat (Anah) à hauteur de 2,3 millions d'euros.

Face à la dégradation continue de la situation financière de la copropriété, des actions ont été réalisées en 2018 et 2019 par l'État et les collectivités :

- accompagnement par une commission du plan de sauvegarde de la copropriété ;
- conclusion d'une convention de portage avec un bailleur social pour l'acquisition de 80 logements ;
- subvention de 276 000 € de l'Anah pour les dépenses courantes de sécurité incendie.

Malgré la réalisation des travaux d'urgence, les difficultés persistaient en 2020 avec des dysfonctionnements des chaudières, des conduites d'eaux, du réseau électrique et des dégradations des parties communes. De plus, la situation financière de la copropriété reste très dégradée.

Une évacuation consécutive à un risque de chute des balcons

En 2021, des signalements d'habitants de la tour ainsi que des expertises mettent en évidence un risque imminent de chute des balcons, pouvant entraîner le plancher attenant.

Compte tenu du risque, le préfet de la Seine-Saint-Denis se substitue au maire d'Épinay-sur-Seine et ordonne, par arrêté du 5 novembre 2021 :

- l'interdiction d'habiter les logements de la façade sud à compter du 10 novembre 2021 et leur évacuation ;
- l'interdiction d'habiter l'ensemble des logements à compter du 8 décembre 2021 et l'évacuation du reste de la tour.

Tous les ménages sont mis à l'abri : soit pris en charge par leur propriétaire, soit chez des proches, soit pris en charge par la puissance publique avec un hébergement en résidence hôtelière ou à l'hôtel. Près de 80 ménages sont hébergés dans différents sites hôteliers.

Un projet de démolition

À terme, l'objectif est de démolir cette tour dans le cadre d'une procédure de carence, sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune. L'établissement public territorial a déposé une demande de carence au tribunal judiciaire à l'automne 2021. Ce dernier a mandaté un expert pour un rapport rédigé au premier semestre 2022. Le jugement est attendu fin 2022. L'estimation du coût de la démolition s'élève à 40 millions d'euros. Le déficit de l'opération sera pris en charge à hauteur de 80 % par l'Anah, le reste étant financé par la commune et Plaine commune.

La tour Obélisque à Épinay-sur-Seine



Les temps forts de l'année 2021

L'ORCOD-IN du parc de la Noue à Villepinte

La copropriété du parc de la Noue, à Villepinte, présente des problématiques majeures en termes d'habitat dégradé et nécessite des investissements lourds.

Dans la suite du rapport de préfiguration remis en 2020 par le préfet au gouvernement, l'État a engagé, par décret du 20 mai 2021, une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD IN) sur ce secteur.

Sa définition et sa mise en œuvre sont confiées à l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Il pilote un plan de sauvegarde de la copropriété et coordonne les interventions et les partenaires. Il dispose des moyens pour assurer un portage de logements. Les objectifs d'acquisition de logements seront définis en 2022 après élaboration d'un projet urbain défini sur la base de scénarii concertés entre partenaires et avec les habitants.

L'Anah a déjà financé 2,5 millions d'euros pour de l'ingénierie et des travaux d'urgence. Le budget prévisionnel de l'ORCOD-IN s'élève à plus de 17 millions d'euros, dont 9 millions d'euros financés par l'Anah.

Projet de requalification d'immeubles du parc de la Noue sur l'ORCOD-IN de Villepinte



La clôture du programme national de rénovation urbaine

La date butoir de fin du premier programme de rénovation urbaine (PRU) était fixée au 31 décembre 2020 par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). En raison des retards de chantier causés notamment par la crise sanitaire :

- 54 opérations ont pu déposer leur demande de solde au 30 juin 2021 pour 52,5 millions d'euros ;
- 20 opérations ont été reportées dans le NPNRU pour 30,3 millions d'euros.

En 2021, l'instruction et le solde des demandes reçues a concerné au total 213 opérations pour un montant de 78 millions d'euros. 105 opérations, représentant près de 110 millions d'euros, ont été soldées début 2022.

18 communes de Seine-Saint-Denis expérimentent l'encadrement des loyers

Les établissements publics territoriaux de Plaine Commune et d'Est Ensemble ont déposé, en 2020, une candidature pour l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Ces candidatures ont été validées par le ministre du logement en 2021.

L'encadrement des loyers est applicable :

- depuis le 1er juin 2021 pour les communes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse ;
- depuis le 1er décembre 2021 pour les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

Ce dispositif expérimental définit des plafonds de loyers à respecter selon les caractéristiques du bien. Il s'applique aux baux signés pour des emménagements, renouvellements de baux non tacites et baux mobilité. Le non-respect des dispositions est passible de sanctions.

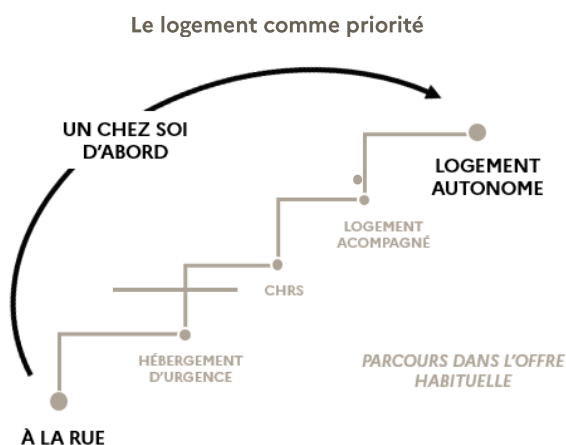
Les temps forts de l'année 2021

« Un chez soi d'abord » en Seine-Saint-Denis

Le dispositif « Un chez soi d'abord » est issu d'une expérimentation innovante pour les publics à la rue souffrant de troubles psychiques sévères et s'inscrivant dans le principe du Logement d'abord. Il a été pérennisé par la création d'appartements de coordination thérapeutique (ACT) « Un chez soi d'abord ».

En Seine-Saint-Denis, suite à un appel à projet, l'autorisation a été accordée en novembre 2021, au groupement de coordination social et médico-social (GCSMS) « Un Chez soi d'abord 93 » pour la création de 100 places d'ACT sur les communes d'Est Ensemble et les communes suivantes de Grand Paris - Grand Est : Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Villemombble et Neuilly-Plaisance.

Sa mise en œuvre repose sur la mobilisation d'acteurs médico-sociaux et du logement.



L'accompagnement des femmes victimes de violences

La DRIHL Seine-Saint-Denis a mis en place des dispositifs d'hébergement à destination des femmes victimes de violences. Certains dispositifs sont spécifiques à la Seine-Saint-Denis, dont le service de mise en sécurité qui peut être activé par le 115 en lien avec les services de police. Dans le parc d'hébergement généraliste, 559 places sont désormais dédiées à ces femmes.

Dans le cadre du Grenelle des violences conjugales, en 2021, de nouvelles places ont été créées et un objectif de 1000 places d'hébergement et de logement temporaire au niveau national a été défini pour 2022. Ces ménages peuvent être accompagnés pour un relogement dans le cadre des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL). Les modalités d'identification et de prise en charge ont été définies en coordination avec les partenaires d'actions sociales et les bailleurs pour un meilleur accompagnement vers l'accès au logement de ces publics spécifiques.

Les actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Seine-Saint-Denis en cours pour la période 2019-2023 se décline en 6 axes et définit la politique territoriale en faveur :

- de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés ;
- de l'hébergement et du logement accompagné

Le plan poursuit notamment, à l'axe 2, des objectifs de fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs d'hébergement et de logement.

En 2021, un vade-mecum a établi une définition partagée des dispositifs d'hébergement et de logement adapté présents sur le territoire et réalisé une présentation des différents types d'accompagnements sociaux liés au logement. Les travaux se poursuivent en 2022.

Les temps forts de l'année 2021

La réhabilitation énergétique et la restructuration lourde de l'habitat social

Un des piliers du plan « France Relance » porte sur l'accélération de la transition énergétique et notamment l'amélioration de la qualité énergétique des bâtiments. A ce titre, 500 millions d'euros ont été prévus au niveau national sur les années 2021 et 2022 pour financer les projets des bailleurs sociaux visant la « réhabilitation énergétique et la restructuration lourde du parc ».

Pour l'année 2021 sur le département de la Seine Saint Denis, ce sont près de 35 millions d'euros qui ont été engagés pour financer la rénovation de près de 3 230 logements sociaux au sein d'une quinzaine d'opérations.

Est notamment concernée par ce financement l'opération de requalification du quartier Pasteur au Blanc-Mesnil. Portée par le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat, elle comporte, outre la rénovation énergétique et la modernisation des 288 logements, la valorisation des espaces verts.

Le plan de relance a également permis le financement de la réhabilitation de deux aires d'accueil de gens du voyage.

Projet de réhabilitation du quartier Pasteur au Blanc-Mesnil



Les chiffres clés de l'année 2021

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

249 000 logements sociaux et habitat adapté

dont

232 000 logements familiaux

17 000 places de logements adaptés

représentant **39 %** du parc des résidences principales du département

En 2021,

2 780

nouveaux logements agréés

dont **23 %** pour la reconstitution de l'offre démolie au titre du renouvellement urbain

547 logements en 4 résidences sociales

400 logements étudiants

54 logements en pension de famille

12,5 millions d'euros engagés pour le financement du logement social

4,8 millions d'euros engagés pour financer la gestion des dispositifs du logement adapté



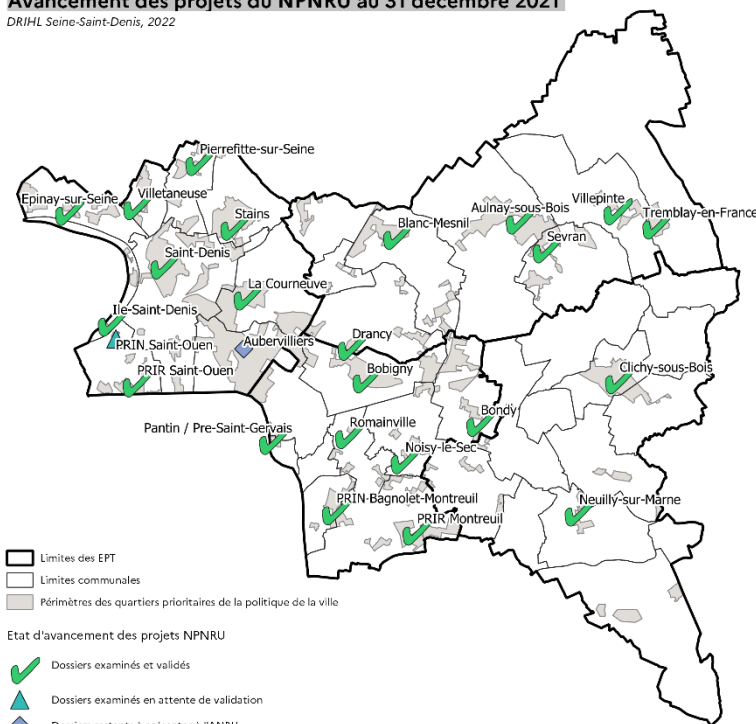
3 230 réhabilitations de logements sociaux financés

35 millions d'euros engagés par le plan de relance

Le renouvellement urbain

Avancement des projets du NPNRU au 31 décembre 2021

DRIHL Seine-Saint-Denis, 2022



32 projets

de renouvellement urbain validés sur **34** projets identifiés

5,4 milliards d'euros d'investissements

dont **1,8 milliards d'euros** de concours financiers de l'ANRU

13 600 relogements

sur la période 2012-2030, dus aux opérations de démolition

En 2021,

5 conventions signées

81 millions d'euros engagés pour **42** opérations

19,8 millions d'euros payés pour **77** opérations

Les chiffres clés de l'année 2021

Apporter une réponse aux difficultés de logement

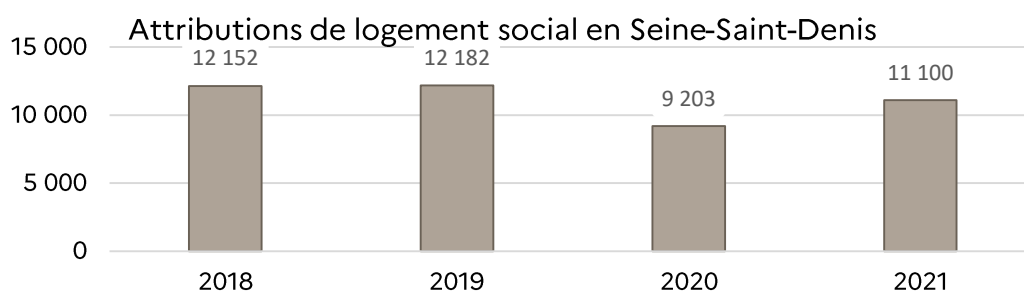
La DRIHL Seine-Saint-Denis participe à l'attribution de logements sociaux à destination des ménages en difficultés dans un contexte de tension élevée. Elle gère, en effet, localement le contingent Etat « mal-logés ». Des dispositifs d'hébergement et de veille sociale pour les plus fragiles sont également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

Les attributions de logements sociaux

117 700
demandeurs de
logements sociaux

11 100
attributions de logements
dont **2 410** logements sur le contingent Etat
à destination des ménages prioritaires

En moyenne,
1 demande sur **10**
aboutit à une attribution
de logement social



*En 2020, une diminution de 24% des attributions avait été observé en raison de la crise sanitaire

L'hébergement et la veille sociale

4
dispositifs temporaires
d'hébergement

15
actions relatives à la
domiciliation ou à la résorption
des bidonvilles financées

41
dispositifs de régulation
(SIAO/115), de veille sociale
(maraudes, accueils de jour) ou
d'aide alimentaire financés

12 390
nuitées hôtelières
mobilisées (moyenne par jour)

1
plateforme d'accompagnement social
des ménages à l'hôtel (PASH)

1 305 places
en centre d'hébergement et
de réinsertion sociale (CHRS)

3 490 places pérennes
d'hébergement d'urgence

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

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

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

En


189,5 millions d'euros sur le BOP 177, 11,8 millions d'euros sur le BOP 303
2,3 millions d'euros sur le BOP 104, 1,3 millions d'euros sur le BOP 304

Les chiffres clés de l'année 2021

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

En 2021,  **21,7 millions d'euros** de subventions de l'ANAH engagées en ingénierie et travaux pérennes ou d'urgence en majorité auprès des ménages modestes

dont **4,3 millions d'euros** pour la rénovation énergétique de **465 logements**

dont **9,4 millions d'euros** pour **2 133 logements** dans des copropriétés en difficultés

auxquels s'ajoutent **9 650 logements** au titre de la MaPrimeRenov' instruit au niveau national

La résorption de l'habitat indigne

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

35 interventions de l'Etat en substitution aux propriétaires



En

1 million d'euros dépensé par l'Etat (BOP 135) pour **1 million d'euros** recouvré auprès des propriétaires

Le permis de louer

En 2021,  **29** communes ont mis en place le permis de louer

59

signalements reçus dont **2/3** recevables

44 courriers préalables à une sanction adressés aux propriétaires

21 amendes prononcées à l'encontre de propriétaires pour un montant total de **115 000 euros**

Les dispositifs d'accompagnement dans l'habitat privé

En 2021, **2** opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national
11 plans de sauvegarde et **2** élaborations de plan de sauvegarde
7 opérations d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain
5 opérations d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées
7 programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés
1 programme d'intérêt général rénovation énergétique des maisons individuelles
soit **35** dispositifs adaptés au contexte

Les chiffres clés de l'année 2021

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 le guichet pour les locataires et les propriétaires pour toutes les difficultés qui relèvent de la gestion locative.

Le droit au logement opposable

En 2021, **15 175** recours déposés
soit **+ 17%** par rapport à 2020

pour

4 630 dossiers logement

500 dossiers hébergement

reconnus prioritaires et urgents

2 856 ménages
reconnus DALO relogés
dans le parc social

1 676 prescriptions
d'accompagnement vers
et dans le logement

La commission de conciliation entre locataires et bailleurs

En 2021, **410** saisines
soit **+25%** en deux ans

Dans **76%** des cas,
le requérant est
le locataire

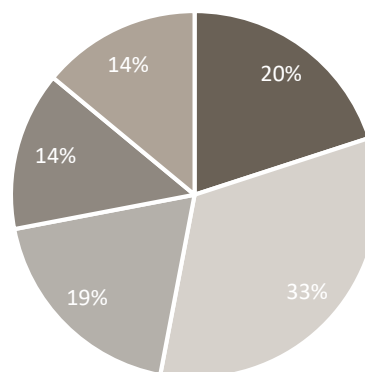
69% des saisines
concernent le parc privé

115 non-conciliations

53 conciliations

69 accords hors commission

Objet des saisines



- Augmentation des loyers
- Dépôt de garantie
- Réparations
- Charges locatives
- Autres

La prévention des expulsions

En 2021, **7 250** signalements auprès de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions et **383** saisines pour examen de situation individuelle

5 170 assignations aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail

2 920 courriers de commandement de quitter les lieux

Mise en place d'une équipe mobile de prévention des expulsions locatives
à destination des ménages dans le parc privé

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 – Pilotage SIAO et BOP 177

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 et demandeurs d'asile –
Hébergement des réfugiés – Centre d'hébergement

Bureau du logement social

bls.shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr
Financement et conventionnement
Agréments - conventionnements APL - Gestion de l'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
Dispositifs de logements adaptés – 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*



Drihl Direction régionale
et interdépartementale
de l'Hébergement
et du Logement

**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