

09

2019

BILAN 2018

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



DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT



En 2018, le bilan des actions de l'État, menées avec l'ensemble de ses partenaires, en faveur du logement et de l'hébergement, a été particulièrement riche.

Le nombre d'agrément de logements sociaux délivrés est en hausse dans le département des Hauts-de-Seine alors qu'il est en retrait au niveau régional : 3 458 logements sociaux ont été agréés (+ 8 % par rapport à 2017) avec 758 PLAI (+ 10 % par rapport à 2017). Le parc social atteint désormais 204 436 logements soit 28,32 % des résidences principales du département.

L'accès au logement des ménages les plus démunis s'améliore encore malgré la baisse du nombre d'attributions, due notamment à une plus faible rotation dans le parc social : près de 2 800 ménages prioritaires ont pu accéder au logement, soit 27 % des attributions du département.

Ces résultats ont été obtenus grâce à l'engagement des collectivités territoriales et des bailleurs que l'État accompagne en renforçant ses objectifs de production et de rééquilibrage territorial.

Ainsi, 76 % des agréments de logements sociaux ont été délivrés sur les 22 communes déficitaires au regard de la Loi SRU (contre 45 % l'année précédente). Asnières et Courbevoie représentent à elles seules 1032 agréments, ce qui a permis à ces deux communes de sortir de la carence par anticipation. Les financements resteront priorisés en 2019 sur les communes en rattrapage et a fortiori sur les 7 communes faisant l'objet d'un arrêté de carence.

Concernant le volet attributions, l'installation des quatre Conférences Intercommunales du logement que je copréside avec les présidents des Établissements Publics Territoriaux, et les travaux de préparation des orientations stratégiques, permettront de mettre en œuvre les objectifs de relogement des ménages prioritaires tout en renforçant la mixité sociale sur les territoires. Les chantiers du NPNRU participent de ce rééquilibrage et font l'objet de toute mon attention sur chacun des territoires concernés.

L'État reste plus que jamais engagé pour accueillir, mettre à l'abri et orienter les personnes sans domicile : 16 000 personnes sont hébergées tous les soirs dans les Hauts-de-Seine dans les hôtels, les centres d'hébergement, les logements adaptés ou Solibail. La pression reste forte sur la région et le département et l'anticipation des solutions doit être renforcée à l'entrée du dispositif mais également à la sortie.

Pour la première fois en 2018, un appel à projets a été lancé pour ouvrir les places dédiées à l'hiver 2018-2019. Cet appel à projets sera reconduit pour les prochaines années.

L'évaluation des situations et l'accompagnement social des ménages et des personnes hébergées doit être améliorée pour garantir la fluidité. Ces objectifs devront être collectivement recherchés et feront l'objet de travaux notamment dans le cadre de l'élaboration du futur PDALHPD.

Enfin, les structures dédiées à l'accueil des migrants ont fait l'objet de projets clarifiés et spécialisés (hébergement d'urgence, accueil des demandeurs d'asile, accueil des réfugiés) afin de répondre au mieux à la diversité des situations.

Les résultats satisfaisants de l'année 2018 doivent encourager l'État et ses partenaires à poursuivre leur mobilisation pour faire aboutir les chantiers lancés et pour garantir un égal accès à un hébergement ou un logement de qualité aux ménages qui en ont besoin.


Pierre SOUBELET,
Préfet des Hauts-de-Seine

Sommaire

1	METTRE À L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS.....	9
1.1	L'hébergement d'urgence et d'insertion.....	11
	Focus : L'enquête sur le public hivernal.....	12
1.2	Le tiers-secteur.....	15
	Focus : Le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).....	17
1.3	Solibail.....	19
1.4	L'hébergement des demandeurs d'asile et la mise à l'abri de migrants.....	19
	Focus : Le plan migrants.....	20
1.5	La coordination des acteurs.....	20
1.6	L'accès aux droits.....	21
1.7	L'articulation santé-précarité.....	23
	Focus : La Coopérative d'acteurs de la prise en charge des personnes en errance sur le site de La Défense.....	23
2	PROTÉGER LES OCCUPANTS, AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HABITAT ET FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT.....	25
2.1	La Prévention des expulsions.....	27
	Focus : Les évolutions de l'application EXPLOC.....	33
2.2	La commission départementale de conciliation.....	33
2.3	Les actions de la délégation locale de l'ANAH.....	38
	Focus : Les enjeux en habitat privé sur Boucle Nord de Seine.....	40
2.4	La lutte contre l'habitat indigne.....	42
3	PRODUIRE ET ATTRIBUER DES LOGEMENTS TOUT EN VEILLANT À GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE... 	49
3.1	Les politiques intercommunales d'attribution de logements sociaux.....	51
3.2	Le logement des ménages prioritaires.....	53
	Focus : Les ménages reconnus DALO.....	55
	Focus : Le profil des requérants DAHO.....	57
3.3	Le respect de l'article 55 de la loi SRU.....	61
	Focus : Du nouveau dans l'inventaire SRU.....	61
3.4	L'offre nouvelle de logement social et intermédiaire.....	65
	Focus : Les logements locatifs intermédiaires.....	65
	Focus : Harmonisation des modalités de financement en petite couronne.....	66
3.5	L'évolution et la gestion du parc locatif social.....	69
	Focus : Le bilan des engagements du PRU « entrée de ville – Victor Hugo » de Clichy (décembre 2018).....	71
	Focus : Reconstitution des démolitions de LLS en NPNRU : une mise en œuvre facilitée et articulée avec le droit commun	73
4	ANNEXES.....	75

Chiffres clés de l'hébergement et du logement en 2018

VEILLE SOCIALE ET HÉBERGEMENT

1 310 961 demandes traitées au 115
1 673 816 nuitées réalisées dont 90% à l'hôtel.
26,38 M€ alloués aux nuitées hôtelières en 2018
511 places en centre d'hébergement d'urgence
361 places dédiées à des missions de stabilisation
667 places d'hébergement d'insertion

INTERVENTIONS SUR L'HABITAT PRIVÉ

8,3 M€ mobilisés pour améliorer l'habitat privé
1517 logements accompagnés dans leur rénovation
9 opérations programmées de l'amélioration de l'habitat suivies
110 arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris
88 signalements saturnisme reçus
208 k€ mobilisés pour lutter contre l'habitat indigne

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

4 783 assignations
2 585 commandements de quitter les lieux
2 510 réquisitions de la force publique
1 550 concours de la force publique
621 expulsions réalisées
92 dossiers examinés par la CCAPEX

RÉNOVATION URBAINE

10 communes engagées dans le PNRU, pour **11** conventions signées sur **14** quartiers.
358 M€ engagés, **92%** de paiement des subventions engagées
87 % d'avancement du programme
6 communes ayant signé un protocole ou une convention NPNRU ; **7 projets en cours** : 4 d'intérêt national et 3 d'intérêt régional

RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL

204 436 logements sociaux à l'inventaire au 1er janvier 2018, soit **28,32 %** des résidences principales
22 communes déficitaires SRU, dont 9 carencées et 1 sortie de carence.
Objectif triennal de production de **8 238** logements pour ces 22 communes

PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

3 458 logements agréés, dont **22 %** de PLAI
2 638 logements agréés dans les communes SRU
26 M€ d'aides à la pierre consacrés au développement de l'offre nouvelle
3 527 logements conventionnés dont **919** PLAI
867 logements autorisés à la vente
167 logements autorisés à la démolition

ACCÈS AU LOGEMENT

105 803 demandeurs d'un logement dans le 92
39% des demandeurs sous le plafond PLAI
10 051 attributions de logements locatifs sociaux
2 012 attributions en faveur des ménages DALO
747 attributions en faveur des ménages PDALPD

1 METTRE À L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS

1.1 L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION

1.1.1 La veille sociale et la mise à l'abri

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

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

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

Les places d'hébergement d'urgence se comptabilisent, en 2018, de la manière suivante :

- 511 places en centres d'hébergement d'urgence, ciblées davantage au profit des personnes isolées (le centre d'hébergement et d'assistance aux personnes sans abri (CHAPSA) du centre d'accueil et de soins hospitaliers (CASH) de Nanterre représente à lui seul 257 places de mise à l'abri) ;
- en moyenne, sur l'année 2018, 4 133 nuitées hôtelières par jour, principalement à destination des familles.

1.1.2 Le dispositif hivernal 2017-2018

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

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

Le dispositif repose sur les principes suivants :

- anticipation et prévention des risques sanitaires ;
- renforcement de la capacité d'hébergement d'urgence pour faire face aux conditions climatiques et aux tensions locales : 219 places d'hébergement d'urgence supplémentaires en centres d'hébergement ont ainsi été mobilisées (contre 196 places l'hiver précédent, soit 23 places de veille saisonnière supplémentaires) ;
- protection et accompagnement par la prise en charge et la mise à l'abri des familles et des personnes isolées sans abri, attention renforcée et repérage des personnes sans domicile qui ne sont pas habituellement en demande d'hébergement ;
- personnalisation de la prise en charge en s'assurant que chaque situation individuelle fait l'objet d'une évaluation sociale ;
- renforcement de la fluidité au sein des structures d'hébergement pérennes des sorties vers le logement.

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

L'ENQUÊTE SUR LE PUBLIC HIVERNAL

Organisée pour la sixième année consécutive par la DRIHL et la Fédération des Acteurs de la Solidarité Ile-de-France, l'enquête "une nuit donnée" s'est déroulée dans la nuit du 22 au 23 février 2018 auprès des personnes hébergées.

L'objectif est de mieux connaître le profil des personnes qui font appel au dispositif hivernal, notamment celles qui ne font appel au dispositif d'hébergement qu'en hiver, en Ile-de-France.

Les constats suivants ressortent de cette enquête au niveau régional :

- Les personnes isolées constituent la majorité des personnes accueillies. Parmi elles, la part des femmes isolées est en constante augmentation depuis 2015 (elles représentent 47,7 % des personnes isolées enquêtées). La plus grande visibilité des femmes à la rue, la volonté de ces dernières de trouver un abri pour la nuit et la création de places dédiées dans les structures, dans le cadre du renfort hivernal, peuvent être des éléments d'explication de cette augmentation.
- Les enfants de moins de 18 ans représentent 16,6 % des enquêtés, en proportion égale par rapport à 2017.
- Une part importante du public adulte accueilli est étranger non ressortissant de l'Union Européenne (75,7 %), en forte progression depuis 2015 (53,4 %), 2016 (64,7 %) et 2017 (73,5 %).
- 71,6 % des ménages indiquent être suivis par un travailleur social (72,1 % en 2016 et 74,3 % en 2017). À Paris, cette proportion atteint 85,2 % (70,6 % en grande couronne et 66,7 % en petite couronne).
- La part des ménages ne bénéficiant d'aucune couverture maladie se situe au même niveau que 2016 : 11,0 % et 12,4 % en 2017.

1.1.3 La plate-forme téléphonique du 115

La plate-forme téléphonique du 115 a comptabilisé :

- 580 466 appels en 2018, soit une baisse de 34 % par rapport à 2017 ;
- 104 996 appels décrochés par les écoutants, soit 18 % des appels.

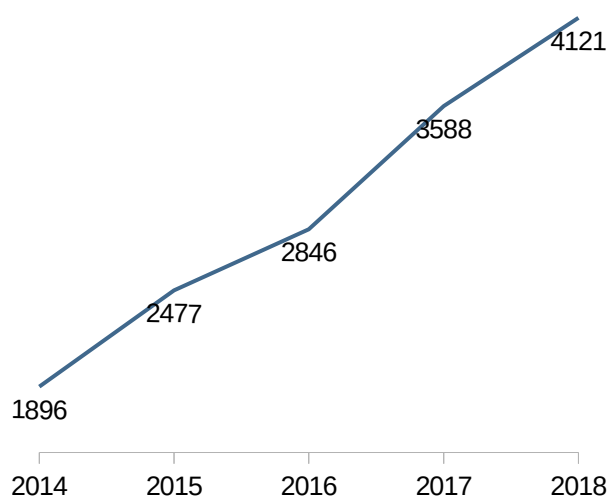
Une part importante des hébergements hôteliers est renouvelée par mail et vient s'ajouter aux appels. En 2018, le 115 a traité 1 310 961 demandes (mises à l'abri, informations, réorientations, etc.).

- En 2018, 1 673 816 nuitées réalisées (dont 90 % en hôtel), soit une hausse de 28 % des nuitées réalisées par rapport à 2017 ;
- 11 407 demandes de mise à l'abri n'ont pu être satisfaites (demandes non pourvues).

1.1.4 Les nuitées hôtelières

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

Le nombre moyen de nuitées par jour a augmenté de 2.2 points entre 2014 et 2018 dans les Hauts-de-Seine.



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

Le budget alloué au paiement des nuitées hôtelières en 2018 s'est élevé à 26 386 419 €, soit une augmentation d'environ 16 % par rapport au budget 2017 et de 136 % depuis 2015.

Afin de maîtriser l'augmentation continue de l'hébergement hôtelier et d'améliorer l'accompagnement des ménages, l'État a défini un plan triennal de réduction du recours aux nuitées hôtelières 2015-2017. Il s'organise notamment autour de trois grands objectifs :

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

Malgré des efforts de régulation des nuitées et de relocalisation de ces dernières dans les Hauts-de-Seine opérés par le 115 des Hauts-de-Seine, l'inflexion du recours aux nuitées hôtelières s'est traduite en 2018 par la réalisation de 1 511 931 nuitées, soit :

- une forte tendance à la hausse du nombre de nuitées avec 118 726 nuitées réalisées au-delà de l'objectif annuel fixé ;
- une moyenne journalière de 4 121 nuitées hôtelières ;

tées hôtelières ;

- une augmentation de 16 % par rapport à 2017 (pour rappel, les nuitées en 2017 s'inscrivaient dans une hausse de +13,8 % par rapport à l'année précédente) ;

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

- de l'autorisation de 412 places en centres d'hébergement d'urgence alternatifs à l'hôtel dont 381 étaient ouvertes fin 2018 ;
- la captation de 984 logements Solibail au 31 décembre 2018 pour favoriser la sortie de ménages du dispositif hôtelier, les stabiliser et les inscrire dans un parcours d'accès au logement notamment social.

L'installation des places en centres d'hébergement d'urgence alternatifs à l'hôtel doit se poursuivre en 2019.

L'appel à projets Solibail 2019-2022 fixe un nouvel objectif régional de 2 400 logements dont 480 dans les Hauts-de-Seine (+ 20 %).

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

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

1.1.5 L'hébergement d'insertion

Fin 2018, sur le département, 361 places sont dédiées à des missions de stabilisation (11 structures).

Ce type d'hébergement, ouvert 24 h/24, propose :

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

Concernant ce dernier type de structures, fin 2018, les Hauts-de-Seine sont dotés de 667 places d'hébergement d'insertion sur 19 centres qui permettent de mettre en place un travail d'accompagnement social global de plus long terme et de préparer un accès à un logement durable.

L'offre d'hébergement d'insertion était initialement composée de :

- structures gérées par des associations dont les capacités d'accueil allaient de 16 à 45 places ;
- 1 structure d'insertion, localisée au CASH de Nanterre, qui disposaient des capacités d'accueil les plus importantes : le CHRS dit « longue durée », avec 50 places pour des publics très fragilisés par des années d'errance et nécessitant souvent des soins.

Afin de rééquilibrer sur l'ensemble du département les capacités d'hébergement, la fermeture progressive de 180 places implantées au CASH de Nanterre a été engagée en 2016 pour être redéployées dans des communes disposant d'une plus faible densité de places d'hébergement et principalement dans le sud et le centre du département. Pour cela, un appel à candidatures et un appel à projets ont été lancés en février 2016. Le redéploiement de ces 180 places s'est échelon-

né jusqu'à début 2019.

Au 31 décembre 2018, 176 places ont été redéployées dont 90% dans le centre et le sud du département, en majorité sur le territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris (130 places).

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

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

- 2 CHRS pour la mise à l'abri et l'insertion des femmes victimes de violences (72 places) ;
- 2 CHRS destinés aux personnes fragilisées par la prostitution (45 places) ;
- 1 structure spécialisée pour les sortants de prison et personnes placées sous-main de justice (29 places).

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

L'activité "Insertion" du SIAO, qui consiste à orienter les ménages vers une solution adaptée (hors hébergement d'urgence), poursuit sa croissance compte tenu des partenariats développés avec les acteurs institutionnels et les opérateurs de l'hébergement.

En 2018, le nombre de ménages en demande a diminué de 16 % par rapport à 2017 (-20% pour les primo demandes et -13 % pour les réactualisations). Ce constat brut doit néanmoins être nuancé et davantage objectivé. En effet, les changements de pratiques - tels que les nouvelles modalités d'actualisation des demandes ainsi que la systématisation des demandes dans le SI SIAO depuis le 1er juillet 2018 - pourraient constituer un élément de réponse à cette baisse.

	2014	2015	2016	2017	Evolution 2016/2017
Nombre d'évaluations (<i>primo-demandes + réactualisations</i>)	6 669	9 094	9 357	ND	
Nombre de ménages distincts en demande	3 921	4 716	5 514	6 197	12,00%
dont primo ménages	2 721	3 070	3 787	3752	-0,90%
Nombre de personnes distinctes en demande	7 530	9 057	10 646	12 054	13,00%
Nombre de places déclarées ou mobilisées (<i>en place/ménage</i>)	655	965	1 106	ND	
Nombre de positionnements SIAO (<i>en ménages cumulés</i>)	1 191	1 816	1 785	ND	
Délai moyen d'orientation (<i>en jours</i>) ⁽¹⁾	19	0	19	ND	
Admissions SIAO + hors SIAO (<i>en ménages distincts</i>) ⁽²⁾	753	959	1 039	ND	
dont nombre d'admissions SIAO (en ménages)	447	584	690	884	28,00%

(1) écart moyen en jours entre la date de réception d'une évaluation et la date d'orientation validée par le SIAO

(2) les admissions hors SIAO correspondent aux entrées en structures non financées par l'Etat, aux admissions sur les autres contingents que celui de l'Etat du tiers secteur, aux relogements...informations transmises par les prescripteurs et les structures dans le cadre du suivi des évaluations par le SIAO.

Tableau 1: L'activité insertion du SIAO depuis 2014 (source : SIAO 92)

Le nombre de ménages admis en structure est relativement stable (+2% par rapport à 2017).

Ainsi, en 2018, sur les 4 942 ménages en demande au pôle insertion du SIAO, 621 ménages ont pu être admis en hébergement, soit 13 % des ménages en demande (tous dispositifs d'insertion et du tiers secteur confondus).

1.2 LE TIERS-SECTEUR

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

Le dispositif départemental du logement adapté « tiers secteur » est de 8 721 places réparties entre 13 pensions de famille et 95 résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs (FJT) ou foyers de travailleurs migrants (FTM) (voir la carte 3 de la répartition des places par commune).

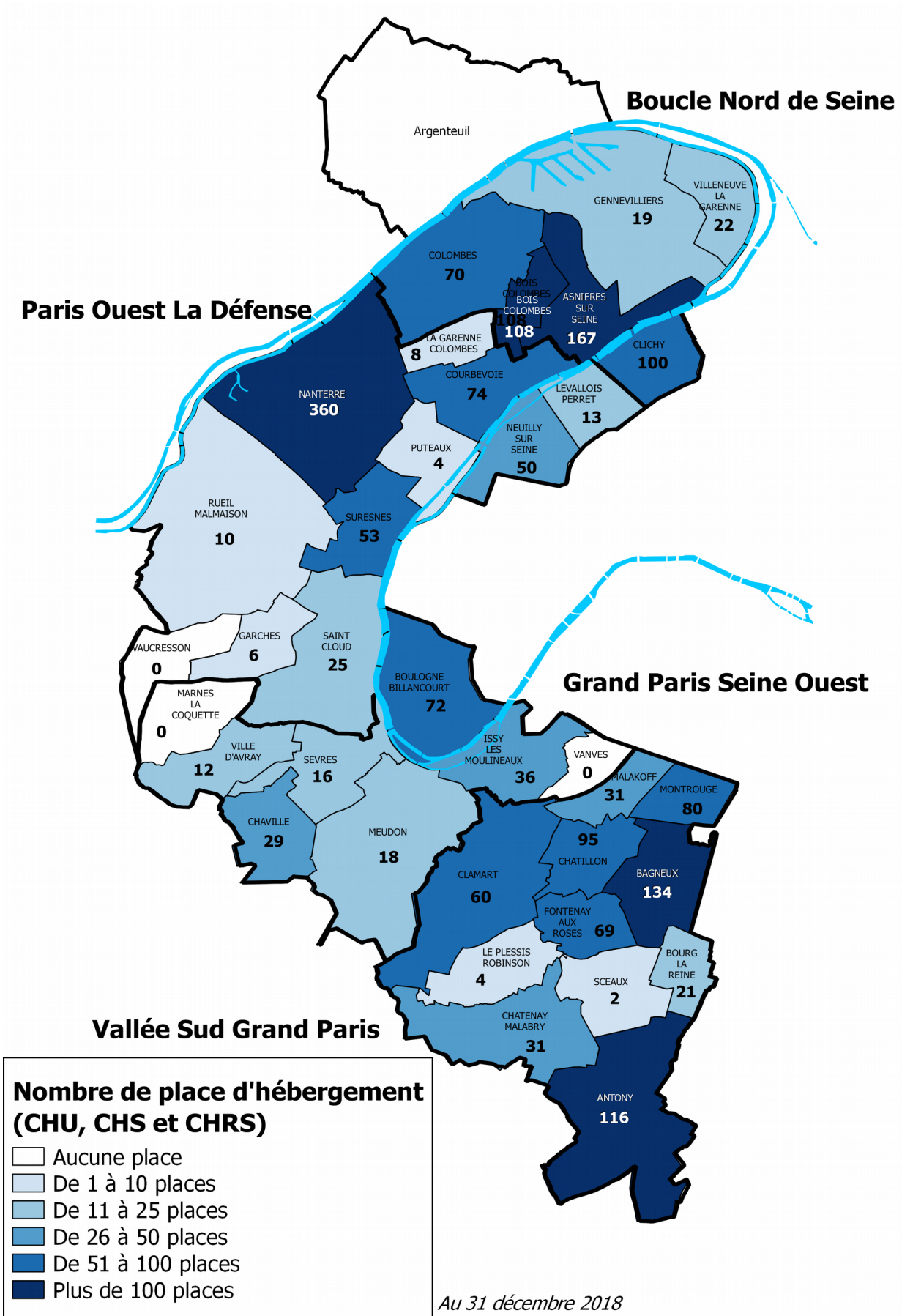
1.2.1 Les résidences sociales : un levier de parcours résidentiel pour les ménages sans hébergement

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

Quatre résidences sociales issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants, soit 362 places supplémentaires, ont ouvert leurs portes en 2018.

Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) a bénéficié de la déclaration des places du contingent préfectoral inscrites dans la convention APL dès le 1er tour de peuplement pour un public mixte, dont des familles monoparentales avec un enfant.

Un appel à projet de création de 250 places en FJT dans le département a été lancé en avril 2018. La commission de sélection de juillet 2018 n'a pas retenu le seul projet présenté.



Carte 2: Nombre de places d'hébergement par commune

LE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS (FTM)

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

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

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

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

Dans les trois prochaines années (2018-2020), de nouvelles résidences sociales issues de la transformation d'anciens FTM seront mises en service :

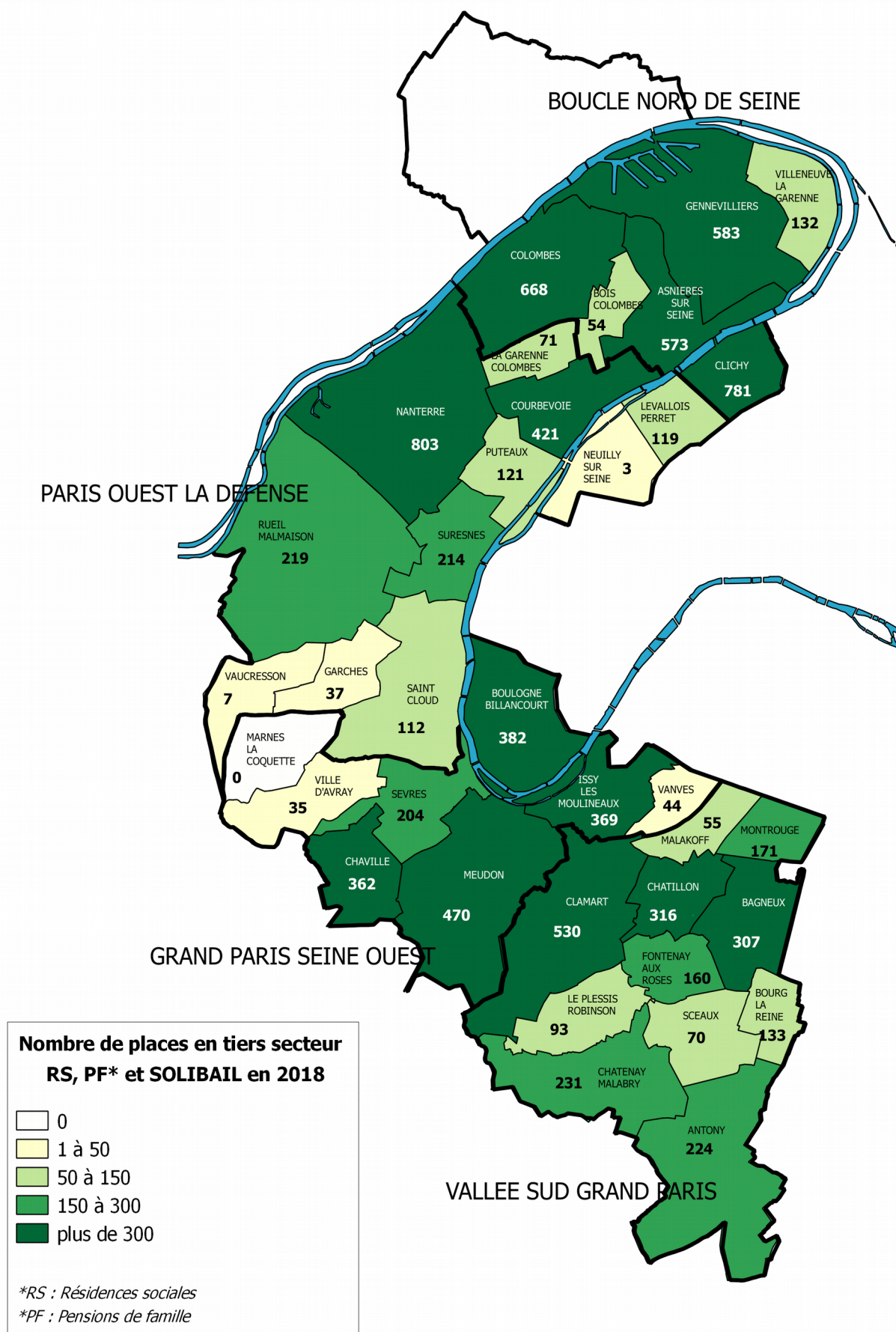
- « Jules Verne » à Levallois-Perret, 95 logements
- avenue Gabriel Péri à Gennevilliers, 50 logements
- « Jeanne d'Arc » à Issy-les-Moulineaux, 141 logement
- « Primevères » à Nanterre, 217 logement
- à Clichy, deux RS issues de la transformation du foyer « Victor Hugo », 66 et 137 logements
- à Colombes, deux RS issues de la transformation du foyer « Colbert », 180 et 72 logements.

1.2.2 Les maisons relais – pensions de famille

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

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

- 342 places sont ouvertes au 31 décembre 2018 dans 12 pensions de famille et 2 résidences accueil.
- L'objectif de création de places en pensions de famille a été revalorisé à la fois dans le cadre du plan de relance des pensions de famille et des résidences accueil 2017- 2021 et dans le cadre du plan quinquennal du Logement d'abord (2018-2022). Le parc à atteindre est de 4 930 places pour la région Île-de-France (2/3 en pensions de familles et 1/3 en résidences accueil). Au 31 décembre 2018, 3 321 places sont ouvertes.
- Pour le département, 513 places (20 structures) sont validées pour l'octroi du budget de fonctionnement dans le cadre du comité de validation régional des pensions de famille



Carte 3: Nombre de places en tiers secteur par commune

1.3 SOLIBAIL

En 2009, le Ministère du Logement et de la Ville a mis en place le dispositif « Solibail » dans le but de faciliter l'accès au logement des ménages hébergés dans des hôtels ou des centres d'hébergement.

Il s'agit d'un dispositif d'intermédiation locative permettant au propriétaire de louer son bien immobilier à une association conventionnée par la Préfecture d'Île-de-France pendant au moins trois ans. L'association locataire y loge des ménages qui s'inscrivent et sont accompagnés dans un parcours d'accès à un logement autonome.

Dans les Hauts-de-Seine, 10 associations sont conventionnées (Aurore, FREHA, COALLIA, Groupe SOS Solidarités, INSERTOIT, SOLIHA Habitat et Territoires IDF et SOLIHA 75-92-95, ACSC, Habitat humanisme IDF, HABINSER) et perçoivent, à ce titre, une subvention de l'État.

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

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

Le nouvel appel à projets Solibail (captation et gestion) 2019/2022 a fixé un objectif cible de 1 542 logements à capter pour les Hauts-de-Seine.

Au 31 décembre 2018, on recense 984 logements captés dans les Hauts-de-Seine.

Des rencontres départementales avec les acteurs du Solibail implantés sur les départements d'Île-de-France ont été organisées en 2018 à l'initiative du siège de la DRIHL.

Elles ont visé à favoriser le lien entre les opéra-

teurs du Solibail, le niveau départemental de la DRIHL et les acteurs locaux.

Dans les Hauts-de-Seine, cette rencontre s'est tenue le 8 novembre 2018 et a permis des échanges sur les enjeux essentiels ancrés au niveau du territoire ainsi que sur l'organisation de chaque acteur local sur les modalités d'attribution du logement en Solibail.

1.4 L'HÉBERGEMENT DES DEMANDEURS D'ASILE ET LA MISE À L'ABRI DE MIGRANTS

Dans le cadre du plan migrants et d'un travail concerté avec les maires pour répondre à la tradition républicaine d'asile du pays, environ 1 200 places d'hébergement pour migrants, réparties sur 12 centres, étaient ouvertes dans le 92 fin 2018.

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

Les services de l'État dans les Hauts-de-Seine se sont également mobilisés à trois reprises en 2018 lors des évacuations de campements de migrants parisiens, dans un souci de solidarité territoriale, nécessitant l'utilisation de plusieurs gymnases dans trois communes du département avec la collaboration des élus locaux.

Dans l'objectif de mieux répondre à une demande en forte croissance et de structurer cette offre d'hébergement en faveur des demandeurs d'asile et des réfugiés plusieurs appels à projets et à candidatures ont été lancés en juin 2018 :

- un appel à candidatures pour la création de centres d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA) ayant permis de retenir 11 projets représentant 1403 places dans le département des Hauts-de-Seine (1034 places par transformation de Centres d'Hébergement d'Urgence

(CHU) pour migrants existants et par création de 369 nouvelles places).

- un appel à projets pour la création de centres provisoires d'hébergement (CPH) ayant permis la transformation de 2 centres d'hébergement d'urgence pour réfugiés en CPH représentant 260 places. Au 1er janvier 2019, le nombre de places de CPH autorisées s'élève donc à 410 places dont 317 installées (le déploiement des places restantes se poursuivra en 2019).

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

LE PLAN MIGRANTS

Pour répondre à l'afflux de populations migrantes qui fuient les zones de guerre et de persécution, l'État a organisé l'accueil de ces personnes avec la création, depuis 2015, de dispositifs d'hébergement d'urgence dédiés au niveau de l'Île-de-France.

Les personnes hébergées dans ces centres sont issues principalement des opérations de mise à l'abri effectuées sur les campements parisiens depuis juin 2015 et des orientations depuis le centre de premier accueil ouvert à Paris en novembre 2016. Le centre de premier accueil a laissé la place à des Centres d'accueil et d'évaluation des situations dans 5 départements, en mars 2018.

Ces créations de centres d'accueil ont plusieurs objectifs, notamment :

- permettre une mise à l'abri,
- accompagner les migrants dans la formalisation et le dépôt de leur demande d'asile, et les orienter sur le dispositif national d'asile,
- leur permettre d'accéder, hors zone tendue notamment, à un logement, dès lors que le statut de réfugié ou la protection internationale leur est accordée.

1.5 LA COORDINATION DES ACTEURS

1.5.1 Le réseau périnatalité

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

1.5.2 Le protocole conclu entre les associations de protection des femmes victimes de violence et personnes victimes de prostitution, le SIAO et la DRIHL

Ce protocole, signé en mars 2012, a permis d'organiser une filière d'accès direct aux places d'hébergement d'urgence de ces publics, en articulation avec le SIAO, bien avant la publication de la circulaire d'avril 2013 qui a confirmé ce circuit spécifique. La mise en œuvre opérationnelle de ce protocole a poursuivi son déploiement avec notamment :

- la mise en place, fin 2013, d'un comité de suivi de la convention, qui assure également l'observation des besoins ;
- la signature le 12 décembre 2014 d'un protocole SIAO 92 pour les femmes victimes de violence et personnes victimes de prostitution. Ce protocole décline, de façon opérationnelle, les modalités d'organisation, les échanges d'informations indispensables entre opérateurs, afin de garantir un hébergement d'urgence aux

personnes victimes de ces situations ;

- la formation de 212 professionnels des espaces départementaux d'actions sociales suite à l'enquête menée fin 2013 qui avait pour but de faire le point sur l'appropriation, par les acteurs de terrain, des dispositifs spécialisés en direction des femmes victimes de violence ;
- la formation aux risques prostitutionnels de stagiaires dont des professionnels de l'urgence sociale (maraudes, 115, centres d'hébergement d'urgence) et des centres d'hébergement d'insertion qui se poursuit à raison d'une formation par an ;
- le financement d'un dispositif d'accès à des places d'urgence pour des personnes victimes de prostitution et repérées par le 115 afin de leur offrir une réponse rapide avec un accompagnement social adapté ;
- le renouvellement de la campagne de communication du dispositif d'accueil et d'écoute FVV92 avec réimpression des supports de communication (affiches et cartes d'information).

Dans la perspective d'adaptation de la convention et du protocole existants, un travail de réflexion a été initié en 2018 avec les différents partenaires (associations spécialisées, SIAO et conseil départemental) afin de mieux répondre aux situations dans un contexte particulièrement tendu notamment sur la mise à l'abri à l'hôtel. Ces travaux se poursuivront pour aboutir à la rédaction d'une nouvelle convention prenant en compte les différentes évolutions du secteur.

Afin d'entamer une réflexion sur l'accès au logement des femmes victimes de violences, une première réunion a été organisée avec les associations spécialisées en juillet 2018 pour permettre :

- de dresser un état des lieux de l'accès au logement des femmes victimes de violences ;
- de clarifier les circuits de reconnaissance

en qualité de public prioritaire des femmes victimes de violences ;

- d'identifier les freins et leviers à l'accès au logement des femmes victimes de violences.

Ce travail se poursuivra en 2019 dans le but d'améliorer l'accès au logement de ce public particulièrement vulnérable.

1.6 L'ACCÈS AUX DROITS

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

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

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

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

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

12 organismes domiciliataires (16 structures) sont agréés pour effectuer la domiciliation. Dans le cadre d'une coordination régionale, le recensement des données de l'activité de domiciliation est organisé à l'échelle régionale via le logiciel SOLEN. Ainsi les données recensées au cours de l'année 2018 concernent l'activité réalisée en 2017. Au 31 décembre 2017, 10 193 personnes ont été domiciliées dont 6 400 par les organismes domiciliataires et 3 793 par les CCAS soit une augmentation de 11 % par rapport à 2016.

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

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

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

Le schéma de la domiciliation est disponible sur le site Internet de la Préfecture :

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-logement-territoire-et-energie/Schema-departemental-de-la-domiciliation-des-personnes-sans-domicile-stable>

En 2018, un comité de pilotage « domiciliation » réunissant l'ensemble des organismes domiciliataires, CCAS et partenaires institutionnels s'est déroulé en vue de présenter les évolutions législatives et réglementaires liées à la mise en œuvre du dispositif de domiciliation, de réaliser un point d'étape sur la mise en œuvre du schéma avec la présentation de premiers éléments de bilan suivants :

- Augmentation de l'activité de domiciliation dans le département de 79.6 % par rapport à 2014. L'augmentation de l'activité pourrait être mise en évidence par l'activité de veille sociale et d'hébergement d'urgence au cours de ces dernières années (augmentation des besoins de mise à l'abri de +70 % entre 2014 et 2018) qui montre la présence de situations d'errance justifiant l'accès à une domiciliation administrative.
- Pour les CCAS, nombre total des domiciliations en cours de validité au 31 décembre 2017, supérieur au total de l'objectif cible fixé dans le schéma (+42 %).
- Conformément à l'objectif de rééquilibrage territorial de l'activité de domiciliation, démarrage de l'activité de domiciliation par deux associations dans le sud du département (suite à l'appel à candidatures lancé en 2017).

Par ailleurs, des perspectives de travail ont été présentées :

- Actualisation du seuil de domiciliation à atteindre par chaque commune en tenant compte de l'activité 2018, dans une poursuite de rééquilibrage territorial et afin de désengorger les CCAS les plus saturés.
- Lancement d'un nouvel appel à candidatures afin d'agréer de nouveaux orga-

nismes domiciliaires dans le respect du rééquilibrage territorial.

- Accompagnement des organismes domiciliaires et CCAS par le déploiement de services civiques ou adultes relais afin de pallier l'absence de financement du dispositif.
- Poursuite du travail initié avec l'OFII concernant l'articulation entre la domiciliation asile et la domiciliation de droit commun à la sortie du dispositif asile.

1.7 L'ARTICULATION SANTÉ-PRÉCARITÉ

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

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

- plus d'un ménage sur 4 est concerné par une problématique de santé somatique ou psychique constituant un frein à son parcours d'insertion ;
- parmi ces ménages, 6 % relèvent d'après les structures d'une prise en charge sanitaire ou médico-sociale ;
- présence de personnes de plus de 65 ans qui pourraient intégrer un établissement d'hébergement pour personnes âgées médicalisées.

Dans le cadre du Comité Responsable du

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

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

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

Cette coopérative d'acteurs est issue du travail partenarial mis en place par l'établissement public local Paris la Défense en lien notamment avec différents acteurs implantés sur le site de La Défense et les services de l'Etat.

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

De plus, des maraudes conjointes se sont mises en place notamment entre la Croix-Rouge Française et

le CAARUD (Centre d'accueil et d'accompagnement à la réduction des risques des usagers de drogues). Le CAARUD, l'ASD (Association du Site de la Défense) et la MDA (Maison de l'Amitié) ont organisé leur coopération sous une autre forme, adaptée au travail de rue. Ces coopérations ont permis d'améliorer l'efficacité dans la prise en charge des personnes sur le territoire de La Défense. Enfin, l'Ordre de Malte médicalisé est intervenu sur signalements de ces acteurs et a été pleinement intégré à la démarche partenariale.

Dans le cadre d'une convention spécifique avec l'ensemble des acteurs, dont la société de gestion des parkings du site de la Défense, la Croix Rouge a visité les différents parkings administrés par la société INDIGO. Deux demi-journées d'informations ont également été mises en place à destination des agents des parkings de la société INDIGO.

2. Les consultations avancées

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

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

Ces consultations s'articulent dans le cadre de temps d'accompagnement individuel et collectif, de coordination et de synthèse et de formation/sensibilisation des équipes. Cette action favorise une fluidité dans l'accès aux soins des personnes accueillies mais également une fluidité dans les liens entre les différents acteurs et partenaires.

Co-financée par la DRIHL et l'ARS, cette coopérative s'appuie sur la mise en exergue de la spécificité du public en errance avec de réelles difficultés d'approche, principalement des hommes isolés avec des problèmes sanitaires amplifiés par leurs conditions de vie (problèmes dermatologiques,

pathologies pulmonaires, pathologies dentaires ainsi que des troubles psychiques et addictifs importants). Ainsi, au regard de l'importance des problématiques de « Santé-Précarité » rencontrées par les équipes de premier accueil (maraudes, accueil de jour...), la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire prévoyant également la participation d'un personnel paramédical semblait indispensable.

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

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

2 - des consultations avancées d'addictologie et de psychiatrie.

1- Les maraudes conjointes santé-social

La DRIHL, en lien avec l'ARS et la Croix Rouge Française, a accepté de renforcer les maraudes départementales à titre expérimental sur un an, pour réaliser une activité spécifique sur le site de La Défense, avec la création :

- d'une équipe mobile pluridisciplinaire en renfort de nuit et de jour, ayant également vocation à intervenir sur l'ensemble du département ;
- d'un poste de coordinateur des maraudes.

Au cours de l'année 2018, un travail partenarial avec les différentes associations maraudant sur le secteur de La Défense a été initié. Des réunions mensuelles ont permis de coordonner les interventions des différentes équipes de maraude et de réfléchir autour des situations individuelles communes. Ces temps d'échanges ont favorisé l'harmonisation des pratiques professionnelles entre des acteurs issus de champs professionnels différents.

Par ailleurs, l'équipe de travailleurs sociaux est ainsi soutenue grâce aux permanences de l'EMPP et du CSAPA et moins démunie face aux mal-être ou aux comportements parfois complexes à gérer des personnes souffrant de troubles psychiques ou dépendantes.

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

2.1 LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

2.1.1 Expulsions locatives: les tendances depuis 2015

Entre 2015 et 2018, le nombre d'assignations délivrées et de réquisitions de la force publique a respectivement augmenté de 5 % et 4 %.

Malgré cette tendance, le nombre d'expulsions réalisées semble avoir baissé de 16 % entre 2015 et 2018.

Une plus forte mobilisation des ménages due au travail partenarial des membres de la CCAPEX tout au long de la procédure est un facteur qui peut expliquer ces résultats.

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

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

seul partenaire n'est pas suffisante.

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

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

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

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

Outre le signalement des commandements de payer, la loi ALUR a rendu obligatoire, à compter du 01/01/2015, la saisine par les bailleurs per-

	2015	2016	2017	2018	Evolution 2017/2018	Evolution 2015/2018
Assignations	4540	4628	4099	4783	17,00 %	5,00 %
CQL⁽¹⁾	2435	2514	2519	2585	3,00 %	6,00 %
RFP⁽²⁾	2425	2414	2187	2510	15,00 %	4,00 %
CFP⁽³⁾	1541	1494	1519	1550	2,00 %	1,00 %
Expulsions réalisées	736	786	755	621	-18,00 %	-16,00 %

⁽¹⁾ CQL : commandement de quitter les lieux

⁽²⁾ RFP : réquisition de la force publique

⁽³⁾ CFP : concours de la force publique

Tableau 2: Bilan des expulsions locatives (Sources : Préfecture et Sous-Préfecture des Hauts-de-Seine, chiffres 2018 notamment issus uniquement d'EXPLOC nécessitant un croisement avec d'autres sources d'informations interne afin d'être fiabilisées).Préfecture des Hauts-de-Seine)

sonnes morales de l'impayé locatif à la CCAPEX, deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, pour les locataires non bénéficiaires des aides au logement.

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

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

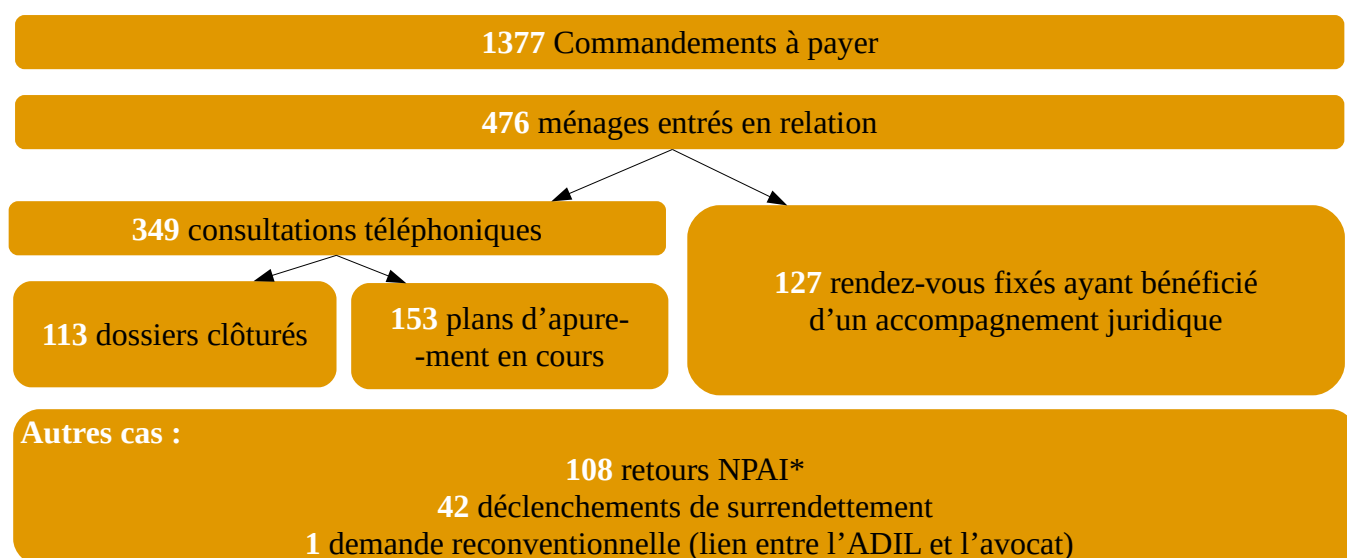
3. Le traitement des commandements de payer : la mission ADIL

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

Depuis janvier 2018, le traitement des commandements de payer a été confié à l'ADIL 92 dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage financée par la DRIHL Hauts-de-Seine.

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

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



* *Précision sur les NPAI* : le nombre élevé de retours de courriers portant la mention "n'habite pas à l'adresse indiquée" est à rapprocher de celui des CDP non remis en main propre au locataire. Malgré les diligences de l'huissier et du facteur, on pourrait en déduire que le locataire a déménagé. En retirant ces dossiers nous atteignons un taux de réponse de 37,5% de la part des locataires en situation d'impayés suite aux sollicitations de l'ADIL92.

Schéma 4: Nombre et traitements des commandements à payer par l'ADIL (source : ADIL92)

2.1.3 Les situations complexes examinées en commissions territoriales

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

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

L'activité des commissions territoriales

En 2018, le secrétariat a enregistré 83 dossiers (134 en 2017), soit une baisse de 38 % par rapport à 2017. Les deux commissions territoriales (implantées à Nanterre et à Antony) se sont réunies 9 fois en 2018 permettant ainsi l'examen de 92 dossiers (123 dossiers examinés en 2017).

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

La mise en place de la mission ADIL a également eu un impact dans le cadre de l'aide juri-

dique au ménage du parc privé (bailleur personne physique) dès la phase du commandement de payer, en amont de la procédure d'expulsion. L'ADIL joue son rôle de conseil et d'accompagnement juridique auprès des ménages permettant :

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

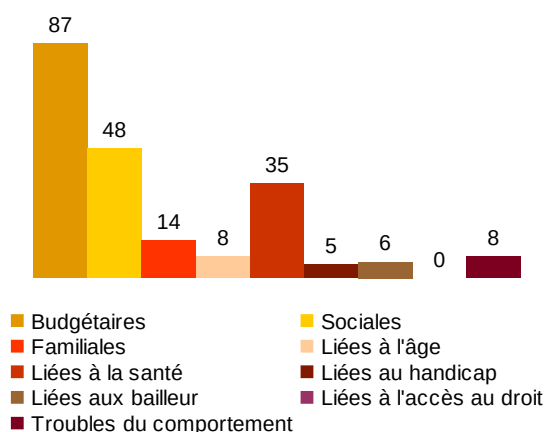
L'analyse des situations des ménages concernés permet souvent d'établir un cumul de difficultés d'ordre financier, social, psychosocial, médical, administratif, d'accès aux droits :

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

	2015	2016	2017	2018
Nombre de commissions	7	6	10	9
Nombre de dossiers enregistrés	57	65	134	83
Dont nombre de dossiers non éligibles	8	3	21	2
Nombre de dossiers annulés*	3	0	1	3
Nombre de dossiers examinés	79	67	123	92
dont réexamen	26	14	10	8
Nombre de dossiers examinés pour la 1ère fois	53	53	113	84
Nombre de dossiers reportés N+1	1	8	6	2

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

Tableau 3: Activité des commissions territoriales de la CCAPEX (source : DRIHL/UD92)



Graph 5: Nombre de dossiers par type de difficultés en 2018 (source : DRIHL UD92)

En 2018, la CCAPEX a émis 177 recommandations (plusieurs pouvant concerner un même dossier), parmi lesquelles la mise en place ou la poursuite d'un accompagnement social ou budgétaire était le plus souvent préconisée (33% des cas), puis la poursuite du paiement des loyers/indemnités d'occupation (26%), la mise à jour du dossier auprès de la CAF (25%) ainsi que la signature d'un protocole de cohésion sociale

Le stade de la procédure

En 2018, seulement 2 % des dossiers se situaient au stade du pré-contentieux. Il s'agit du pourcentage le plus faible depuis la mise en place de la CCAPEX. En 2017, 26% des dossiers étaient au stade du pré-contentieux et 13 % en 2016.

Parmi les dossiers situés au stade contentieux :

- dans 7 % des cas, une audience était programmée
- dans 18 % des dossiers, le CQL était le dernier acte de procédure
- dans 73 % des cas, le CFP a été sollicité, contre 46 % en 2017. Toutefois, il n'a été accordé que dans 22 % des dossiers (11 % en 2017).

Les situations au stade du contentieux inscrites à l'ordre du jour par le bureau des expulsions de la Préfecture ainsi que le traitement des situations

au stade du commandement de payer par l'ADIL expliquent la baisse du nombre de saisines CCAPEX au stade du pré-contentieux.

Les démarches préalables

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

En 2018, préalablement à la saisine de la CCAPEX, un suivi social a été mis en place dans 94 % des cas. Il s'agit d'une hausse de 13 % comparativement à l'année précédente.

Les caractéristiques des ménages faisant l'objet des saisines

En 2018, le nombre de ménages résidant dans le parc privé atteint sa plus faible proportion depuis la mise en place de la CCAPEX. En effet, seulement 24 % des nouvelles saisines concernent le parc privé.

Les actions et les documents de communication mis en place depuis quelques années ainsi que le traitement des commandements de payer par l'ADIL, dans le cadre de sa mission confiée par la DRIHL 92, a contribué à la diminution des saisines relevant du parc privé.

En 2018, sur les 84 dossiers examinés pour la première fois en CCAPEX, 52 % concernaient des familles monoparentales (40 femmes et 4 hommes), alors qu'en 2017, le taux était de 39 %.

15 % des dossiers concernaient des couples avec ou sans enfant, contre 29 % en 2017. Les femmes ou hommes vivant seuls représentaient 32 % des dossiers (contre 31 % en 2017).

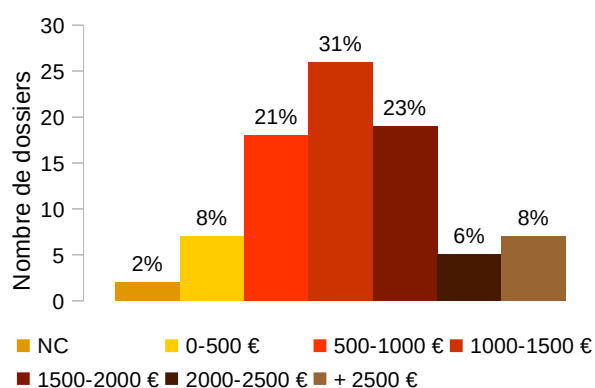
En 2018, le revenu moyen (allocations comprises) d'un ménage passant en CCAPEX était de 1 441 € (contre 1 522 € en 2017), tandis que le loyer moyen s'élevait à 636 € (contre 728 € en 2017). Le taux d'effort¹ moyen d'un ménage pas-

¹ Le taux d'effort est entendu comme le rapport entre le loyer déclaré (qui peut ou pas intégrer les charges) et les revenus déclarés par le ménage.

sant en CCAPEX est de 44 % en 2018 contre 48 % en 2017.

Dans 46 % des dossiers (même taux qu'en 2017), le montant du loyer était supérieur à la moitié des ressources du ménage. 7 % des ménages avaient un loyer supérieur à leurs ressources (contre 15 % en 2017).

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

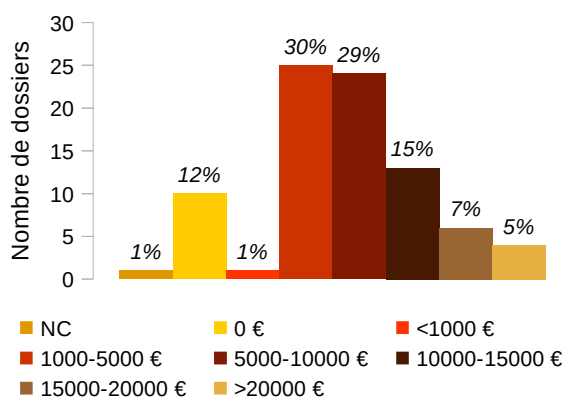


Graph 6: Revenus mensuels des ménages en 2018 (source : DRIHL UD92)

Le montant des dettes locatives

En 2018, dans 59 % des dossiers, la dette était comprise entre 1 000 et 10 000 € (contre 48 % en 2017).

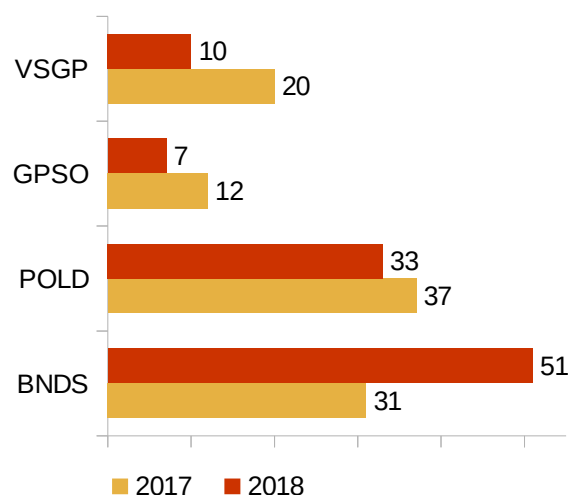
27 % des dossiers concernaient une dette d'un montant supérieur à 10 000 €, contre 43 % en 2017. 12 % des dossiers concernent une dette locative inexistante au moment de la saisine (occupation sans droit ni titre sans dette locative, vente du logement, dette soldée après la résiliation du bail par le locataire avec maintien dans le logement). 43 % des dossiers concernent un montant des dettes locatives inférieur à 5000 €, soit une hausse de 16 % par rapport à 2017. 5 % des ménages avec une dette supérieure à 20 000 € en 2018 (14 % en 2017).



Graph 7: Montant de la dette locative des ménages en 2018 (source : DRIHL UD92)

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

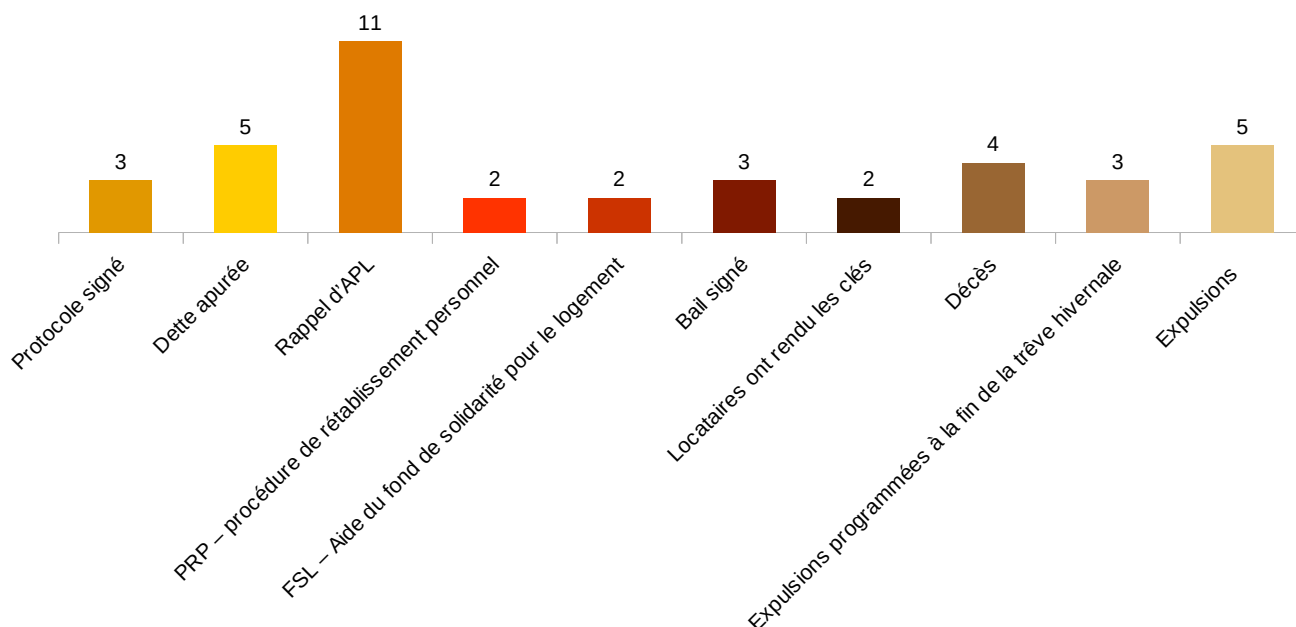
En 2018 la dichotomie entre les territoires du nord et du sud s'est accentuée. En effet les communes du nord du département, correspondant à la commission territoriale de Nanterre, représentaient 84 % des dossiers examinés en CCAPEX (contre 68 % en 2017). 16 % des dossiers concernaient des communes du sud du département (contre 32 % en 2017), relevant de la commission territoriale d'Antony.



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

Graph 8: Répartition des dossiers examinés par la CCAPEX par Établissement Public Territorial (source : DRIHL UD92)

La Prévention des expulsions



Graph 9: suites apportées aux avis et recommandations (source : DRIHL UD92)

Le suivi des avis et recommandations

Les suites apportées aux avis et recommandations émis ont fait l'objet d'une attention particulière tout au long de l'année. Ainsi le taux de suivi est passé de 48 % en 2017 à 72 % en 2018.

2.1.4 Les signalements et les saisines adressés à la CCAPEX

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

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

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

En 2018, 83 % des commandements de payer et 66 % des saisines simples (bailleurs personnes morales) ont été adressés de façon dématérialisée, par la voie électronique (contre respective-

ment 29 et 48 % en 2017).

En 2018, la CCAPEX a été destinataire de 3 378 diagnostics sociaux et financiers, soit 5 % de plus qu'en 2017. Parmi ces diagnostics, 54 % relevaient du secteur de Nanterre et 46 % d'Antony.

En 2018, 56 % des locataires convoqués par le travailleur social pour la réalisation du diagnostic social et financier se sont présentés contre 58 % en 2017. Leur présence permet une meilleure instruction des dossiers.

Ainsi, 44 % des locataires ne s'étaient pas présentés au rendez-vous fixé par l'EDAS (42 % en 2017), ne permettant pas au travailleur social de recueillir les informations nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de prévention des expulsions. Ces diagnostics ne sont donc pas, en l'état, exploitables par le secrétariat de la CCAPEX.

En synthèse, en 2018 on recense 2406 commandements de payer transmis par les huissiers, 3569 saisines bailleurs personnes morales, 3378 diagnostics sociaux et financiers transmis par les EDAS et 84 saisines « cas complexes » examinés en commission.

LES ÉVOLUTIONS DE L'APPLICATION EXPLOC

Depuis janvier 2018, les huissiers de justice transmettent à la CCAPEX et à la Préfecture, de manière dématérialisée via Exploc, des signalements à tous les stades de la procédure d'expulsion relative aux impayés.

Le cofinancement issu du Fonds de transformation de l'action publique (FTAP) permettra d'accélérer d'ici 2021 le déploiement d'EXPLOC, système d'information national de prévention des expulsions mis en œuvre depuis 2015, et d'améliorer la coordination entre les acteurs, facteur clé de la prévention, en favorisant la transmission d'informations et la prise de décision commune, notamment à travers l'interfaçage de partenaires essentiels de la prévention.

En avril 2019, la Banque de France (commission de surendettement) transmettra via EXPLOC les dossiers de surendettement recevables qui concernent une dette locative.

Les bailleurs personnes morales, dont les bailleurs sociaux, devraient pouvoir, à terme, effectuer leurs signalements de la même manière avant l'assignation.

De même, l'interfaçage entre les CAF et les CCAPEX permettra une connaissance des ressources et de la composition familiale de tous les allocataires.

A terme est également prévue l'intégration dans le système EXPLOC des Conseils départementaux, qui gèrent les FSL et l'action sociale, ainsi que les directions départementales des finances publiques, qui disposent des ressources ainsi que de la composition de chaque foyer fiscal, ce qui permettra de déterminer la capacité de maintien de tous les locataires menacés d'expulsion.

2.2 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

La commission de conciliation (CDC) joue un rôle de médiateur entre locataires et bailleurs en les aidant à trouver une solution amiable lorsqu'un conflit les oppose.

Elle est composée de 60 membres, représentants d'organisations de bailleurs et représentants d'organisations de locataires en nombre égal. Le renouvellement des organismes et des membres a été effectué en février et juin 2018.

Lors de chaque séance de conciliation, la Commission entend les parties, s'efforce de les concilier et émet un avis.

Le règlement intérieur de la CDC 92 prévoit un fonctionnement en deux sections : une section A « litiges » et une section B « loyers ».

Elle est compétente pour connaître des litiges relatifs :

- au loyer manifestement sous-évalué lors du renouvellement de bail dans le parc privé (section B « loyers ») ;
- à l'état des lieux et du mobilier pour les meublés, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations locatives, à la décence du logement et aux congés dans le parc privé ou social (section A « litiges ») ;
- aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative, des conseils de concertation locaux et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans le parc privé ou social (section A « litiges »).

Sa saisine ne concerne que les logements vides non-meublés et les logements meublés occupés à titre de résidence principale.

La saisine de la CDC est facultative pour les litiges relatifs au dépôt de garantie, aux réparations locatives, aux charges locatives, à l'état des lieux, à la décence du logement, au congé, au bail de sortie progressive de la loi de 1948 et aux difficultés de nature collective.

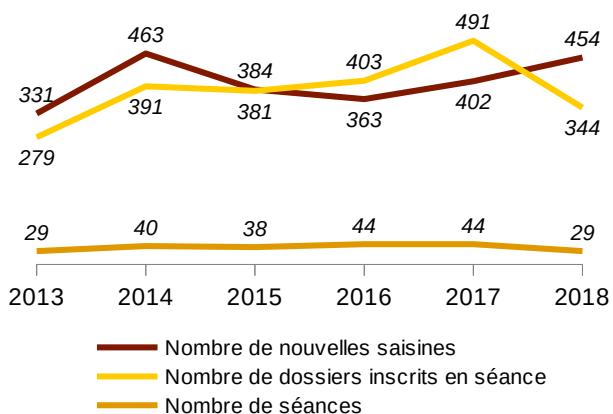
Elle constitue un préalable obligatoire à la saisine du tribunal d'instance s'agissant des litiges relatifs à l'augmentation d'un loyer manifeste-

ment sous-évalué lors du renouvellement de bail dans le parc privé.

En 2018, la vacance de postes au sein du secrétariat de la CDC a eu un impact sur le nombre de séances et de dossiers inscrits en séance.

La CDC a reçu 454 saisines (contre 402 en 2017), elle s'est réunie à 29 reprises (contre 44 en 2017) et 344 dossiers ont été inscrits en séance (contre 491 dossiers en 2017). Le taux global de conciliation est en baisse : il est de 37% en 2018 (-5 points par rapport à 2017). Le taux de conciliation en séance est quant à lui en hausse, passant de 25 % en 2017 à 32 % en 2018.

En section "litiges", le délai moyen entre la réception du dossier et la 1^{re} convocation est de 4,1 mois (2,7 mois en 2017 et de 3,4 mois en 2016), en section "loyers" ce délai est d'environ 1,5 mois (identique à 2017).



Graph 10: Evolution de l'activité globale de la CDC (source : DRIHL UD92)

2.2.1 L'activité de la Section A « litiges »

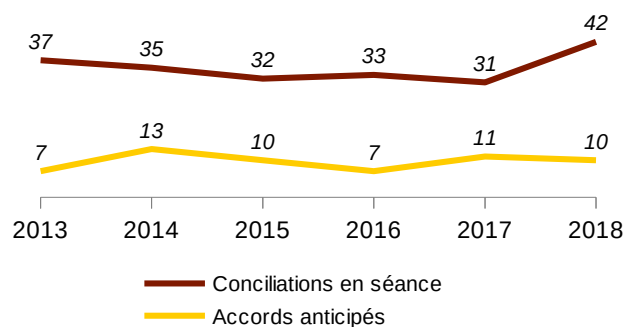
La section A est compétente pour :

- l'examen des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations dans les parcs privé et social ;
- l'examen des litiges relatifs à la décence ;
- l'examen des difficultés résultant de l'ap-

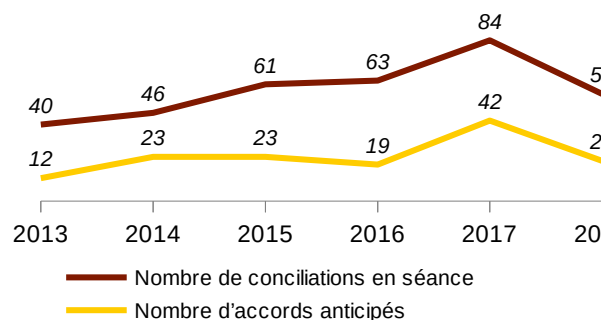
plication des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dans le parc social.

307 nouvelles saisines (308 en 2017) ont été enregistrées en 2018, soit 213 dossiers inscrits à l'ordre du jour (397 en 2017) pour 17 séances (32 en 2017).

En 2018, 56 conciliations ont été réalisées en séance, soit 42 % contre 32 % en 2017 et 21 accords entre les parties sont intervenus de manière anticipée, avant séance



Graph 11: Evolution du taux de conciliation de la section A "litiges" depuis 2013 (source : DRIHL UD92)



Graph 12: Evolution de l'activité de la section A "litiges" depuis 2013 en nombre de dossiers (source : DRIHL UD92)

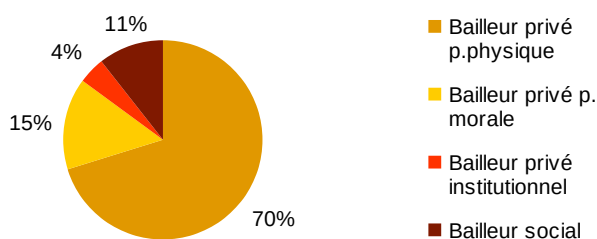
On constate en 2018 :

- la hausse constante du nombre de conciliations en séance : 42 % en 2018 / 31 % en 2017 ;
- la stabilisation du taux d'accords anticipés : 10 % en 2018 / 11 % en 2017.

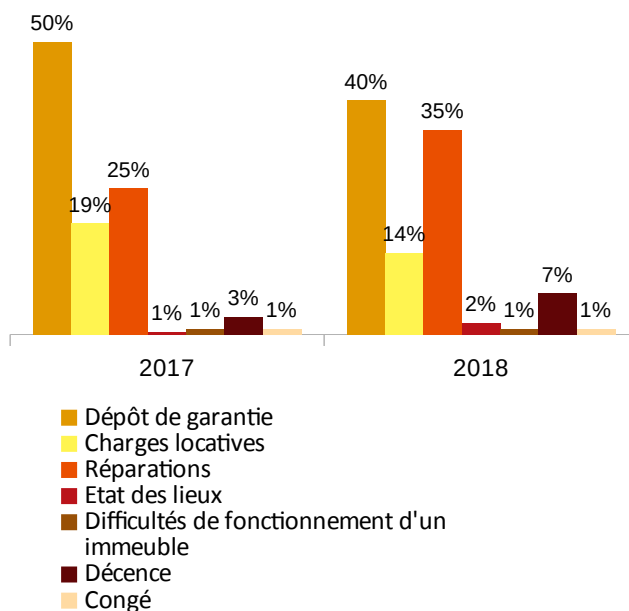
40 % des saisines (contre 50 % en 2017) sont relatives au dépôt de garantie (et souvent assorties d'une demande de majoration en raison de sa restitution tardive). On constate une hausse des saisines relatives aux réparations (+10 % par rapport à 2017). Les requêtes se rapportant aux réparations demandées par le locataire occupant sont résolues avant leur examen dans 40 % des cas (47 % en 2017). Les saisines relatives à la non-décence du logement sont passées de 3 % en 2017 à 7 % en 2018.

Les saisines de la section « Litiges » émanent à 95 % des locataires, 3 % sont à l'initiative des bailleurs, et 2 % à l'initiative d'amicales ou d'associations. Les locataires ont en effet un intérêt direct à saisir la Commission (récupérer un dépôt de garantie, obtenir des réparations dans le logement, vérifier le calcul des charges locatives qui leur sont imputables...).

Seuls 10 % des dossiers (19 % en 2017) soumis à l'examen de la section « Litiges » opposent les locataires à des bailleurs sociaux, les autres concernent les bailleurs du parc privé. Près de 60 % des dossiers impliquant des bailleurs sociaux sont relatifs à des réparations ou aux charges locatives. Les litiges relatifs au dépôt de garantie représentent une faible proportion des saisines impliquant des bailleurs sociaux. Ceci peut notamment s'expliquer par leur connaissance de la réglementation en la matière et des équipes qualifiées en matière de gestion locative, sociale, et comptable au sein de leurs structures



Graph 13: Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés (source : DRIHL UD92)



Graph 14: Nature des litiges inscrits en séance en % (source : DRIHL UD92)

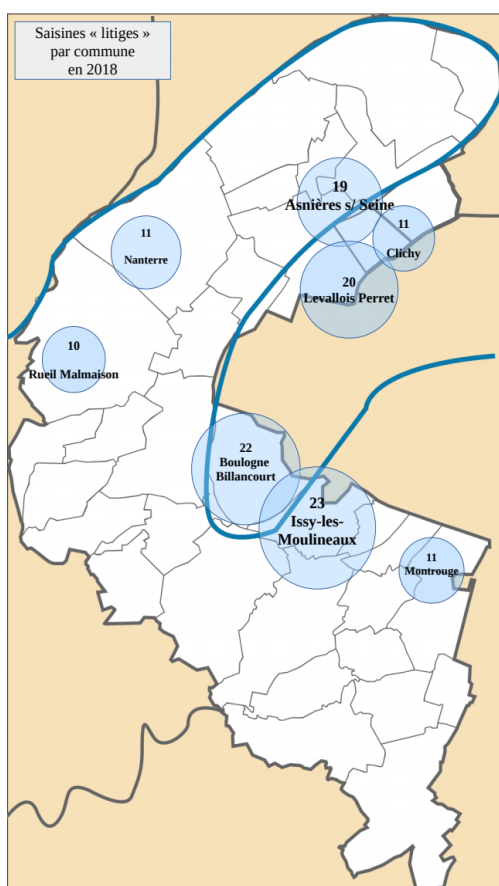
Parmi les saisines examinées en 2018 :

- 29 % proviennent du territoire Paris Ouest La Défense (POLD) contre 36 % en 2017,
- 26 % de Vallée Sud Grand Paris (VSGP) identique à 2017,
- 27 % de Grand Paris Seine Ouest (GPSO) contre 22 % en 2017,
- 18 % de Boucle Nord de Seine (BNDS), contre 16 % en 2017.

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

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

- Issy-les-Moulineaux (GPSO) avec 23 saisines,
- Boulogne-Billancourt (GPSO) avec 22 saisines,
- Levallois-Perret (POLD) avec 20 saisines,
- Asnières-sur-Seine (BNDS) avec 19 saisines également.



Carte 15: Saisine "litiges" par commune (source : DRIHL UD92)

2.2.2 L'activité de la Section B «loyers»

La section B est compétente pour :

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

On constate en 2018 :

- la hausse du nombre de dossiers examinés en séance ;
- la hausse du nombre d'accords anticipés ;

- la hausse du nombre de conciliations en séance.

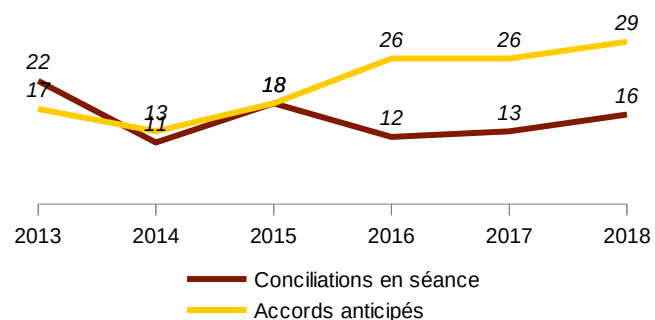
La section « Loyers » a reçu, en 2018, 147 nouvelles requêtes, contre 94 en 2017.

131 dossiers (contre 94 en 2017) ont été inscrits aux différents ordres du jour, dont 14 réceptionnés courant 2017. Parmi ces dossiers, 38 dossiers ont fait l'objet d'un accord anticipé après leur inscription à l'ordre du jour d'une séance (25 dossiers en 2017) et 8 saisines ont été reportées à une séance ultérieure.

La quasi-totalité des dossiers effectivement examinés par la section « Loyers » en 2018, soit 128 dossiers (91 dossiers en 2017), sont relatifs à des renouvellements de baux avec augmentation de loyer soumis à l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989. Deux dossiers relatifs à l'évolution du loyer lors de la relocation et un dossier relatif à la fixation du loyer dans le cadre d'un bail dit « de sortie de la loi de 1948 » ont été examinés.

Comme les années précédentes, les saisines de la section « Loyers » en 2018 émanent exclusivement du bailleur ou de son représentant. Ce sont les bailleurs institutionnels qui sollicitent le plus cette section de la Commission. Ils comptabilisent 86 % des saisines.

Le bailleur institutionnel IN'LI est à l'origine de la quasi-totalité de ces saisines. Les loyers réévalués concernent des logements déconventionnés pour lesquels les prix du marché privé sont désormais applicables.

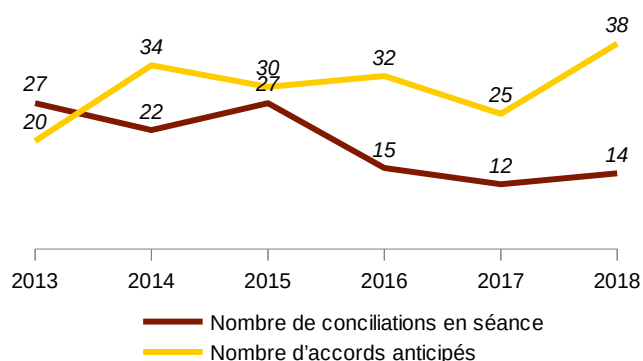


Graphe 16: Evolution de l'activité de la section B "loyers" en % (source : DRIHL UD92)

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

Néanmoins, il a mis en place une politique interne prévoyant la possibilité d'effectuer une enquête sociale pour les ménages qui se verraient appliquer un nouveau loyer en inadéquation avec ses ressources, dans le but d'adapter le loyer proposé à la situation du ménage.

Afin d'avoir une visibilité sur les suites données à ces enquêtes sociales, il sera nécessaire pour le secrétariat de la CDC d'en organiser un suivi.



Graph 17: Evolution de l'activité de la section B "loyers" en Nombre de dossiers (source : DRIHL UD92)

Sur le nombre total de dossiers ayant abouti à une conciliation en séance en 2018, la hausse moyenne des loyers s'élève à 37 % (contre 30 % en 2017, 40 % en 2016 et 33 % en 2015).

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

En effet, une baisse de 6 %, en moyenne, est constatée entre le loyer proposé lors du renouvellement et le loyer finalement concilié en séance (contre 14 % en 2017).

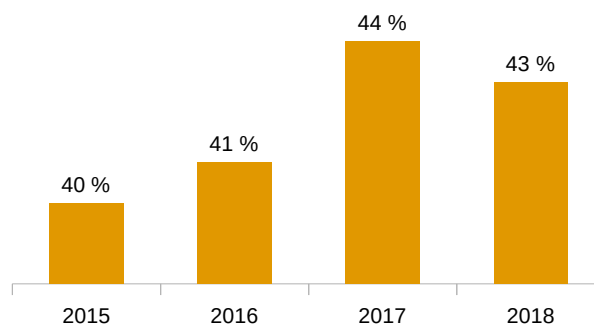
Les saisines se rapportent à des logements situés dans 22 communes différentes des Hauts-de-Seine, 14 communes n'ayant fait l'objet d'aucune saisine.

Les communes de Gennevilliers et de Suresnes comptent à elles seules 40 % des saisines : 35 pour Gennevilliers et 24 pour Suresnes. Le

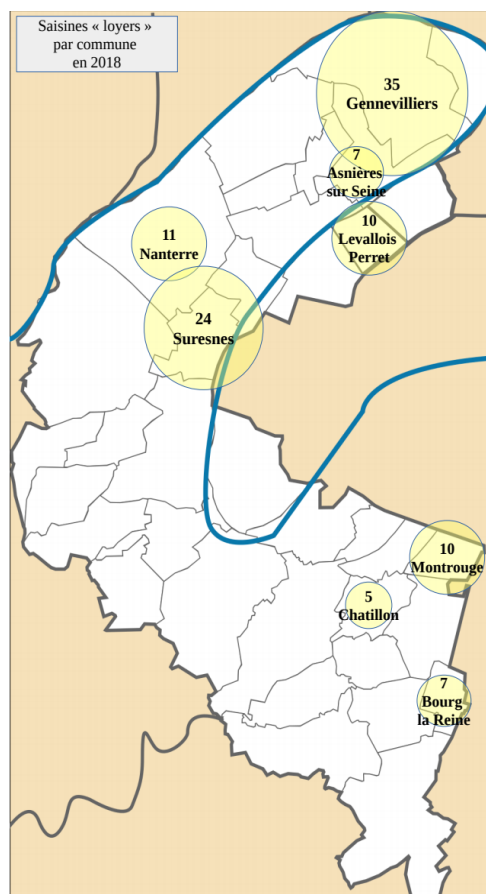
baillieur IN'LI possède un parc de logements important sur ces deux communes.

Parmi les saisines examinées en 2018 :

- 33 % proviennent du territoire BNDS contre 34 % en 2017,
- 19 % de VSGP contre 30 % en 2017,
- 40 % de POLD contre 25 % en 2017,
- 8 % de GPSO contre 11 % en 2017.



Graph 18: Hausse moyenne des loyers proposés (source : DRIHL UD92)



Carte 19: Saisine "loyers" par commune (source : DRIHL UD92)

2.3 LES ACTIONS DE LA DÉLÉGATION LOCALE DE L'ANAH

En 2018, les axes d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) étaient inchangés par rapport à 2017 :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux » ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;
- l'accès au logement des personnes en difficulté.

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

Elle peut également apporter des subventions aux collectivités, dans le cadre de la réalisation de travaux d'office en application des pouvoirs de police administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne.

2.3.1 Les aides de l'ANAH : le bilan 2018

La délégation locale des Hauts-de-Seine décline les priorités nationales en les adaptant au contexte départemental afin de tenir compte à la fois du profil des alto-séquanais (revenus supérieurs aux plafonds) et de la typologie du bâti (maison individuelle/immeuble).

En 2018, la dotation globale en crédits ANAH était de 8 309 632 €. Les subventions allouées dans le cadre de cette dotation globale se répartissent comme suit entre des aides :

- aux prestations d'ingénierie : 357 221 € ;
- aux travaux : 7 847 441 € ;
- à l'humanisation des centres d'hébergement : 105 000 € (CHU Malakoff).

Ces subventions ont contribué à l'amélioration de 1517 logements dans les Hauts-de-Seine en 2018. Les logements ainsi subventionnés sont majoritairement inclus dans un dispositif opérationnel. Dans le 92, l'ANAH a été principalement sollicitée pour la réhabilitation des parties communes ou privatives des résidences principales au titre de travaux liés à la résorption de l'habitat dégradé ou à la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif Habiter Mieux.

Comme l'indique le tableau 5, les aides aux syndicats de copropriété pour des travaux réalisés dans les parties communes représentent 65 % des subventions de l'Anah tandis que 34 % concernent des aides attribuées aux propriétaires occupants pour la réhabilitation de leur logement et/ou des parties communes en cas d'immeubles collectifs. Seules 1 % des subventions sont attribuées aux propriétaires bailleurs, qui font peu appel à l'Anah.

Le parc locatif privé des Hauts-de-Seine est majoritairement composé de copropriétés (87 % des logements), dont la majorité sont de petite taille (moins de 20 lots). Les aides aux syndicats attribuées par la délégation de l'Anah permettent d'accompagner les copropriétés en difficultés (bâti dégradé, problèmes d'impayés de charges, de fonctionnement, occupation par des ménages modestes) nécessitant des travaux en parties communes et un accompagnement. De plus, depuis 2017, l'ANAH finance des travaux de rénovation énergétique dans des copropriétés dites « fragiles ». Ces copropriétés se caractérisent par un bâti de faible performance énergétique, et un taux d'endettement significatif ne permettant pas la réalisation de travaux d'économies d'énergie sans l'apport d'aides financières publiques.

Les actions de la délégation locale de l'ANAH

Bénéficiaires / axe d'intervention	Nombre de logements	Montant des subventions
Propriétaires occupants	504	3 793 965,00 €
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	85	648 090,00 €
Adapter les logements aux besoins des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie	45	212 647,00 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 25 %)	309	2 607 021,00 €
Autres travaux	65	326 207,00 €
Propriétaires bailleurs	25	171 445,00 €
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	8	68 945,00 €
Intervention sur logements moyennement dégradés	0	0,00 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 35 %)	0	0,00 €
Loyers maîtrisés	17	101 116,00 €
Syndicats de copropriétés	988	3 864 519,00 €
Total	1517	7 829 929,00 €
dont secteur programmé	1036	5 423 269,00 €
dont secteur diffus	481	2 406 660,00 €

Tableau 4: Répartition par bénéficiaire et priorité des aides de l'ANAH (source : DRIHL/UD92)

Ainsi, les dispositifs de l'Anah facilitent le vote favorable des travaux en assemblée générale et permettent d'apporter un accompagnement renforcé pour améliorer la situation de façon pérenne.

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

Les logements subventionnés sont majoritairement inclus dans le périmètre d'un dispositif opérationnel (en 2018, 68 % des crédits Anah sont accordés en secteur opérationnel), outil qui permet la mise en place d'une campagne d'information aux aides à la rénovation du bâti, d'une aide à la réflexion pour la prise de décision dans la réalisation des travaux pour les propriétaires et d'un accompagnement pour le suivi des opérations réalisées.

Pour favoriser le développement de ces opérations programmées, l'Anah soutient les collectivités en participant au financement de leur suivi-animation réalisé par les opérateurs Urbanis, Soliha, Citémétrie et Citallios. En 2018, 9 programmes sont suivis dans les Hauts-de-

Seine, pour lesquels l'Anah a alloué 357 221 € de subventions aux collectivités au titre de l'ingénierie.

Les différents dispositifs opérationnels en cours en 2018 sur le territoire des Hauts-de-Seine sont indiqués sur la carte 20. 4 études pré-opérationnelles lancées en 2018 devront mener à des opérations programmées en fin d'année 2019, début d'année 2020 :

- une étude pré-opérationnelle concernant la rénovation énergétique des logements privés sur le territoire de GPSO, qui devrait mener à un PIG (programme d'intérêt général) ;
- une étude préalable sur la commune de Villeneuve-la-Garenne, ainsi qu'une étude pré-opérationnelle sur une copropriété mixte (c'est-à-dire composée de logements sociaux et privé) – « l'îlot du Mail », faisant partie du projet urbain de cette commune sur son centre-ville, qui devraient mener à un programme de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

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

LES ENJEUX EN HABITAT PRIVÉ SUR BOUCLE NORD DE SEINE

Créé le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la métropole du Grand Paris, les établissements publics territoriaux sont compétents en matière d'habitat notamment sur le pilotage des dispositifs d'amélioration de l'habitat.

En décembre 2018, la délégation a rencontré les représentants des services Habitat de l'EPT Boucle Nord de Seine (BNDS) pour leur présenter les enjeux en habitat privé sur leur territoire ainsi que les outils mis à disposition par l'ANAH pour mener à bien une politique sur cette thématique. Le parc privé sur BNDS se caractérise par :

- une hétérogénéité de la proportion du parc privé: plus de la majorité des ménages vivent dans le parc privé à Asnières, Bois-Colombes, Clichy et Argenteuil alors qu'à Villeneuve-la-Garenne et Gennevilliers la proportion de logement social est plus importante.
- un nombre de propriétaires occupants éligibles important avec 24 207 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sur BNDS dont une part de propriétaires très modestes importante (17 371 ménages très modestes, soit 72 %).
- une intervention importante des collectivités sur ces 10 dernières années pour l'amélioration de leur parc, sauf Bois-Colombes. En 2018, des dispositifs portant sur l'amélioration de l'habitat sont en cours sur Asnières, Colombes, Clichy-la-Garenne et Argenteuil.

Au regard des enjeux et des dispositifs déjà menés, la délégation a proposé la mise en place d'une Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC) sur le territoire de l'EPT en prenant exemple sur celui des métropoles de Grenoble et de Rennes afin de prévenir la dégradation des copropriétés fragiles et d'identifier celles en difficulté. Ce type de rencontre sera renouvelé sur les EPT Paris Ouest la Défense et Vallée Sud Grand Paris dans le cours de l'année 2019.

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

La lutte contre la précarité énergétique s'inscrit dans le volet logement du Plan Climat qui attribue de nouvelles ambitions au programme Habiter Mieux, avec un objectif fixé à 75 000 logements par an, dont 25 000 en copropriété, permettant de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes.

Afin d'accompagner l'augmentation de l'activité en 2018, l'offre de financement s'est élargie avec la création du régime d'aide "Habiter mieux agilité" à destination des propriétaires occupants de maison individuelle.

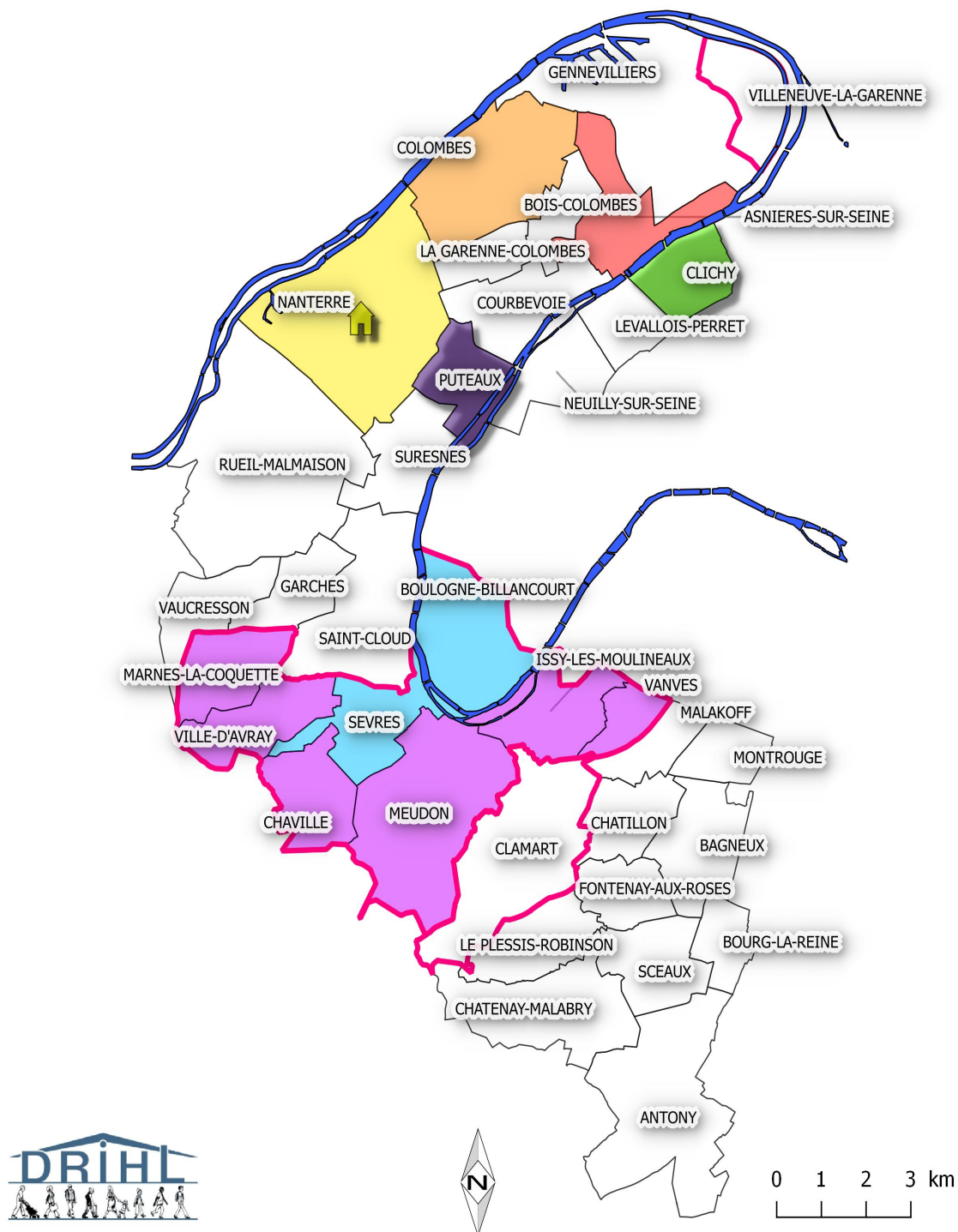
Dans les Hauts-de-Seine, 26 % des propriétaires qui occupent une résidence principale datant d'avant la réglementation thermique de 1975 sont des propriétaires modestes et très modestes (ce qui représente 50 860 propriétaires), et sont donc éligibles à ce dispositif.

Dans le 92, la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif Habiter Mieux représente une part plus importante qu'auparavant parmi les dossiers déposés au sein de la délégation de l'Anah, tous types de dossier confondus (775 logements en 2018, contre 297 logements en 2017).

Près de 5 millions d'euros d'aides ont été attribuées à ce titre, contre 2,5 millions d'euros en 2017.

Cette augmentation significative s'explique notamment par la montée en puissance de l'aide « Habiter Mieux Copropriété ». Cette aide destinée aux copropriétés fragiles permet aux copropriétés, sous réserve du respect du critère d'impayé et de l'étiquette énergétique, de bénéficier d'une aide au syndicat pour financer des travaux de rénovation énergétique ambitieux. 7 copropriétés, soit 391 logements, ont bénéficié de ces aides en 2018.

Les actions de la délégation locale de l'ANAH



Légende

□ Limites des communes

PIG

■ Habitat Qualité n°1
Boulogne Billancourt et Sèvres

■ Habitat Durable
Colombes

■ Habitat indigne
Asnières

■ Habitat Plus 4
Nanterre

OPAH

🏠 Copropriété
Nanterre

■ Précarité énergétique
Puteaux

■ Copropriété Habitat Qualité n°2
Chaville,
Issy les Moulineaux, Meudon,
Vanves, Villes d'Avray

■ Rénovation urbaine
Clichy

Etudes pré opérationnelles

■ Villeneuve la Garenne

■ GPSO

■ Clamart

Création: DRIHL UD 92
Mars 2018

Carte 20: Dispositifs opérationnels en cours dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

2.3.4 Le développement d'une offre de logements privés à loyer maîtrisé

L'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers maîtrisés. Le propriétaire bailleur, en contrepartie d'un conventionnement avec ou sans travaux de son logement à loyer maîtrisé, peut bénéficier d'une déduction fiscale sur ses revenus fonciers. En cas de conventionnement avec travaux, le bailleur se voit octroyer une aide financière pour aider à l'amélioration de son bien.

Pour l'année 2018, 100 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah : 99 conventions sans travaux et 1 convention avec travaux. - La quasi-totalité de ces conventions signées en 2018 sont à loyer intermédiaire (plafonné à 13,12 €/m² ou 20,20 €/m² selon la zone). Les conventions en intermédiation locative (Solibail) représentent une grande partie des conventions Anah (56 conventions sont en Solibail).

Dans le cadre de l'intermédiation locative, les avantages fiscaux sont plus importants pour les propriétaires bailleurs (70 % de déduction sur les recettes foncières pour les conventions signées en 2016). Avec le nouveau dispositif Cosse applicable en 2017, les avantages fiscaux sont encore plus incitatifs pour l'intermédiation locative et les conventions à loyer social et très social (respectivement : 85 % au lieu de 70 % et 70 % au lieu de 60 %). Pour les loyers intermédiaires, la déduction fiscale reste inchangée, à 30 %.

2.4 LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un axe fort de la politique du logement en petite couronne parisienne.

Selon l'indicateur statistique PPPI (parc privé potentiellement indigne), en 2013 plus de 18 000 logements du parc privé sont considérés comme potentiellement indignes dans les Hauts-de-Seine, soit 3,5 % des résidences principales privées. L'identification de ces logements, la pro-

grammation de leur traitement et, le cas échéant, la mise en œuvre de travaux d'office est un enjeu dans le département.

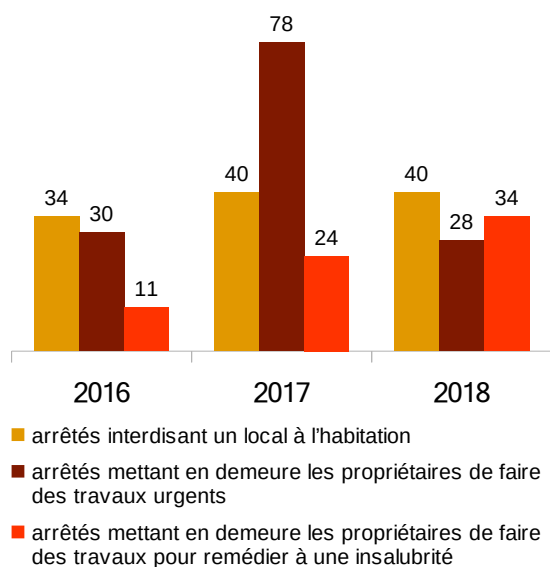
Des actions incitatives (notamment les aides financières de l'Anah) et coercitives (polices spéciales du maire, polices du Préfet) sont menées par les collectivités locales en partenariat avec les services de l'État pour y remédier.

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

110 arrêtés préfectoraux d'insalubrité au titre du code de la santé publique (CSP) ont été pris en 2018 dans les Hauts-de-Seine, contre 145 en 2017. Le nombre d'arrêté pris chaque année est variable (une centaine d'arrêtés en moyenne par an au cours de ces dernières années, 77 en 2016).

Le graphe 21 indique la ventilation des arrêtés pris par type de procédure. Le nombre total d'arrêtés interdisant un local à l'habitation et prévoyant un relogement de l'occupant reste relativement constant (34 en 2016, puis 40 en 2017 et 40 en 2018). Il s'agit principalement des arrêtés concernant des locaux impropres à l'habitation (article L.1331-22 du code de la santé publique : caves, combles, greniers...), des arrêtés de sur-occupation (L.1331-23 du CSP) et ceux sur les locaux dont l'utilisation présente un danger (L.1331-24 du CSP).

Un nombre conséquent d'arrêtés mettant en demeure les propriétaires de faire des travaux urgents (L.1311-4 pour un danger ponctuel imminent, de type sécurisation de l'installation électrique, et L.1331-26-1 pour un danger imminent pour la santé et sécurité) est pris. Sur ces trois dernières années, 18 travaux d'office ont été effectués par les villes en substitution aux propriétaires défaillants concernant des travaux d'urgence, pour un total de 83 arrêtés de danger ponctuel imminent.



Graph 21: Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI (Source : ARS)

Le nombre d'arrêtés préfectoraux d'insalubrité (L.1331-26 R) mettant en demeure les propriétaires de faire des travaux pour remédier à une situation d'insalubrité augmente sensiblement, passant de 11 arrêtés en 2016 à 34 en 2018.

Par ailleurs, en 2018, 3 immeubles ont été touchés par un arrêté d'insalubrité irrémédiable (L.1331-26 IR), c'est-à-dire qu'il est considéré que le coût de réhabilitation est plus important que le coût de démolition/reconstruction à neuf. Ces immeubles sont déclarés interdits à l'habitation et ont vocation à être démolis.

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

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

Les collectivités souhaitant rencontrer les membres du PDLHI en vue d'un appui ou d'une expertise pour le traitement de situations d'insalubrité peuvent prendre contact avec la DRIHL92, en charge du secrétariat du pôle. Ain-

si, depuis le démarrage de ces réunions en 2013, le PDLHI du 92 a rencontré une douzaine de collectivités. En 2018, les communes de Chaville et Clamart ont été rencontrées à ce titre.

Le PDLHI des Hauts-de-Seine met en œuvre des actions d'information et de réflexion auprès de l'ensemble des collectivités des Hauts-de-Seine. Plus particulièrement, en 2018, le pôle a organisé une demi-journée d'information auprès des communes sur le thème du traitement coercitif et pénal des situations d'habitat indigne.

En 2018, un travail a été mené avec les membres du pôle pour renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. En effet, le Parquet de Nanterre a dressé le constat de l'incomplétude de certains dossiers de signalements déposés par les communes. Dans le but de traiter au mieux les signalements qui lui sont faits et la poursuite des infractions pénales, le Parquet de Nanterre a souhaité améliorer les dépôts de ces signalements. Ainsi, ont été rédigées deux fiches d'orientation, l'une relative aux établissements recevant du public, l'autre pour les autres locaux, logements ou bâtiments. Elles précisent le contenu attendu des procès verbaux de constat et les pièces à joindre à ce procès verbal. Ces fiches d'orientation ont été envoyées aux Maires du département.

Enfin, les membres du pôle se sont rencontrés pour échanger et trouver des solutions de déblocage pour l'immeuble situé au 4-6 rue Agathe à Puteaux, immeuble présentant à la fois des signes de fragilités structurelles et d'insalubrité. Cette coordination renforcée a permis à la ville de Puteaux de lancer une procédure de péril imminent sur cet immeuble et son évacuation. Les services de la commune et de l'État ont participé au relogement des occupants.

2.4.3 L'accompagnement des ménages en attente de relogement

En 2018, le dispositif d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) a permis de proposer

un accompagnement par des travailleurs sociaux à 18 nouveaux ménages en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement. Le suivi dans le cadre du comité relogement facilite le relogement de ces ménages par l'entité publique (préfet ou maire) : 10 relogements ont été effectués en 2018.

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

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

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

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

2.4.5 L'action spécifique de l'état sur la lutte contre le saturnisme

Véritable problème de santé publique, notamment dans les zones fortement urbanisées, le saturnisme est une pathologie due à l'ingestion de plomb, qui provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteinte du système nerveux). Cette maladie provient essentiellement de la dégradation des revêtements de murs, portes et fenêtres contenant de la peinture au plomb. Les jeunes enfants sont particulièrement exposés au risque de saturnisme.

Le 17 juin 2015, le Haut Conseil de la Santé Publique a publié un arrêté qui abaisse de 100 à 50 microgrammes par litre la concentration en plomb dans le sang (plombémie) définissant le saturnisme chez l'enfant. En 2018, 5 signalements concernaient des cas de saturnisme avéré. Pour une détection en amont du risque saturnin, des campagnes de dépistage peuvent être mises en place par les collectivités sur leur territoire.

Procédure mise en œuvre dans les Hauts-de-Seine :

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

Le schéma 22 présente le déroulement de la procédure plomb mise en œuvre par la DRIHL dès réception d'un signalement.

Le département des Hauts-de-Seine compte de nombreux services communaux d'hygiène (SCHS) : parmi les 36 communes, 27 en sont dotées. Dans le cadre de la politique de prévention, les SCHS peuvent transmettre leur signalement à la DRIHL des Hauts-de-Seine pour la mise en œuvre de la procédure coercitive.

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

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

Les chiffres clés de 2018 :

En 2018, l'activité de la lutte contre le saturnisme a été la suivante :

- 88 signalements reçus. Pour tout signalement en parties communes, l'opérateur d'accompagnement sanitaire et social est missionné afin d'établir un état d'occupation et de déterminer le nombre de logements occupés par des enfants mineurs ou des femmes enceintes. Un diagnostic est ensuite réalisé dans chaque logement concerné ;
- 87 diagnostics réalisés ;
- 72 mises en demeure de réaliser les travaux adressés aux propriétaires. Dès lors qu'un diagnostic s'avère positif, un courrier de mise en demeure de réaliser les travaux de suppression d'accessibilité au plomb est adressé au propriétaire, au syndic de copropriété ou au cabinet de gestion ;
- 9 travaux d'office (parties communes et parties privatives). En cas de carence du propriétaire, l'État procède aux travaux d'office de suppression d'accessibilité au plomb ;
- 46 ménages bénéficiant d'un accompagnement social et sanitaire. L'opérateur d'accompagnement sanitaire et social a pour mission de déterminer les besoins d'éloignement ou d'hébergement de la fa-

mille lors des travaux ;

- 22 dossiers (parties communes et parties privatives) bénéficiant d'une assistance pour la réalisation des travaux. L'opérateur assistance à maîtrise d'ouvrage apporte conseil et assistance aux propriétaires et syndics de copropriété pour la réalisation de travaux de suppression d'accessibilité au plomb ;
- 138 contrôles après travaux réalisés ;
- 147 dossiers clôturés après suppression du risque d'accessibilité au plomb.

Le total des sommes engagées par l'État en 2018 est d'environ 210 000 € (coût diagnostics/contrôles, accompagnement des ménages, assistance pour travaux, et coût des travaux et hébergements d'office).

Le nombre de mises en demeure est en baisse par rapport aux années précédentes (122 en 2016, 95 en 2017 et 72 en 2018). Cela est en partie lié à la diminution des signalements. En 2018, sur 124 travaux effectués suite à des mises en demeure de réaliser les travaux de suppression de l'accessibilité au plomb, 115 ont été effectués par les propriétaires (dont 28 avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage proposée par la DRIHL) et seulement 9 adresses ont fait l'objet de travaux d'office.

Il y a une évolution positive depuis 2017 : plus de travaux sont réalisés par les propriétaires, ce qui nécessite un moindre recours aux travaux d'office. Les actions de repérage et de dépistage mises en place par les services des collectivités sont indispensables pour poursuivre une politique de prévention du risque saturnin.

La carte 23 indique la répartition par commune des interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme. La majorité des interventions se concentre sur 9 communes du département.

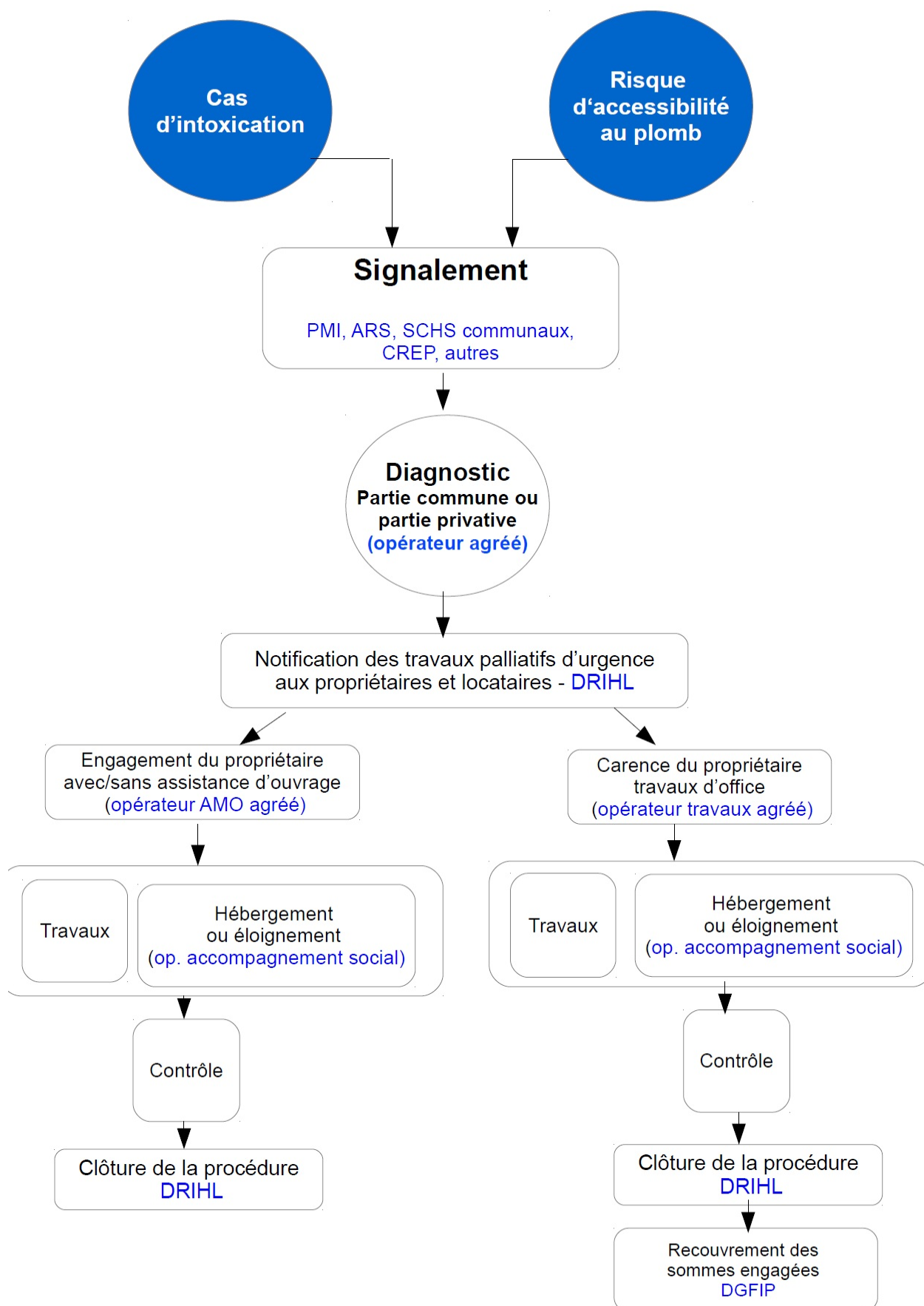
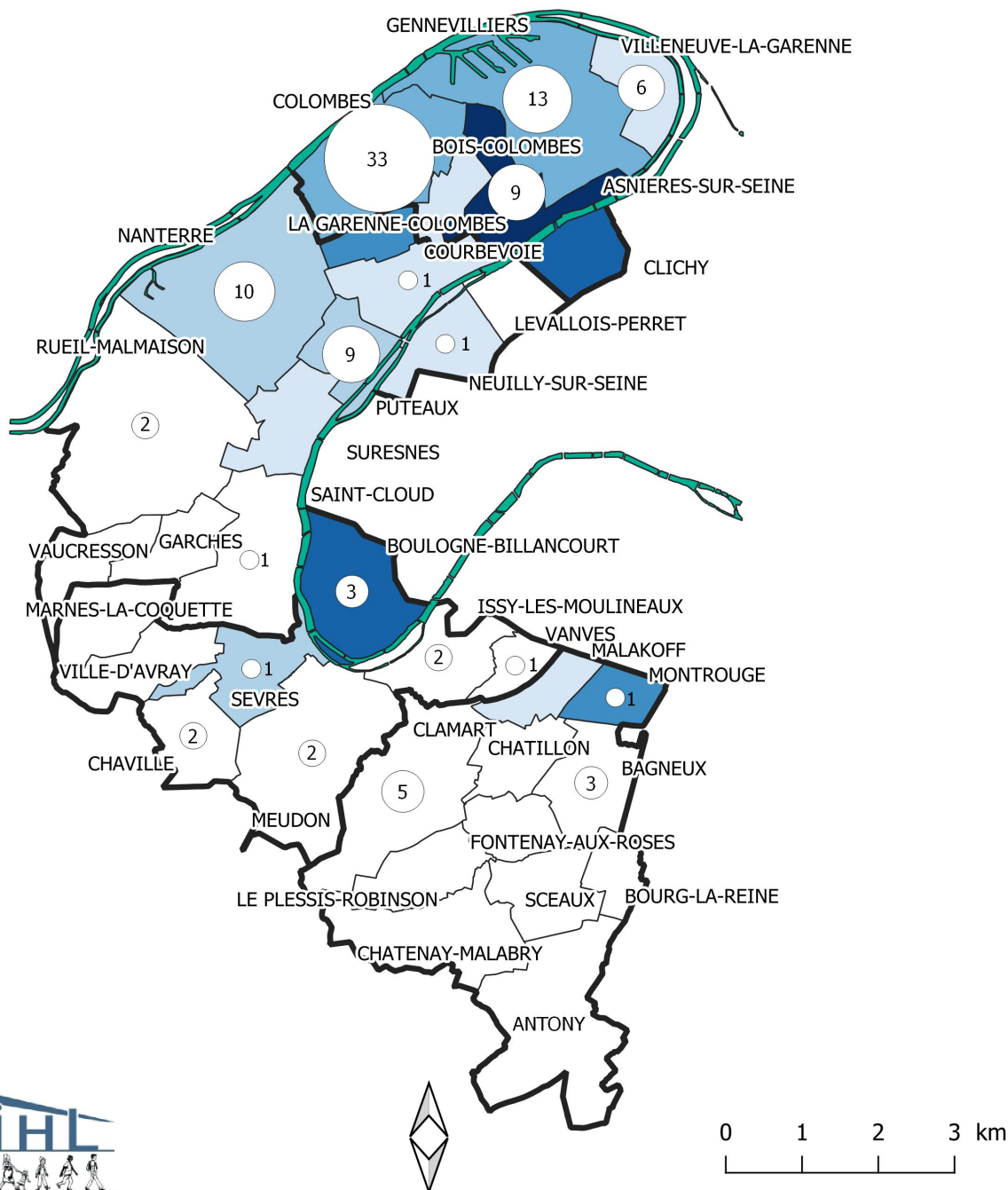


Schéma 22: Procédure de traitement des signalements saturnisme

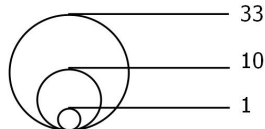


Légende

Seine

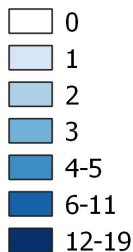
Limite des EPT

Nombre d'arrêtés préfectoraux *



* les arrêtés d'abrogation ne sont pas pris en compte

Nombre de mise en demeure saturnisme



Création: DRIHL UD92
Mars 2019

Carte 23: Interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme (source : DRIHL UD92)

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

3.1 LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

3.1.1 La mixité sociale : un enjeu porté par la Loi Égalité et Citoyenneté

L'enjeu poursuivi est de rééquilibrer l'occupation du parc social, par les attributions de logements sociaux, en répondant à trois objectifs :

- Garantir l'égalité d'accès au logement social de tous les demandeurs, en favorisant notamment l'accès des ménages les plus pauvres au parc social situé dans des secteurs attractifs.
- Favoriser l'accès au logement social des ménages qui en ont le plus besoin du fait de leur situation de mal logement (ménages prioritaires)
- Mieux prendre en compte les choix des demandeurs et améliorer la lisibilité et la transparence des pratiques d'attributions.

Cet enjeu de rééquilibrage est porté à une échelle territoriale intercommunale. La loi Égalité et Citoyen-

neté du 27 janvier 2017 affirme ainsi le rôle de chef de file des EPT de la métropole du Grand Paris dans la gouvernance de la politique des attributions de logements sociaux, à travers la création, par chaque EPT, d'une conférence intercommunale du logement (CIL).

Co-présidée par le président de l'EPT et par le préfet des Hauts-de-Seine, la CIL réunit tous les partenaires dans le champ des attributions de logements sociaux

Instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle, le rôle de la CIL est de définir de grandes orientations en matière d'attributions de logements sociaux sur le territoire, sur la base d'un diagnostic territorial, transparent et partagé. Ce diagnostic repose sur une connaissance objectivée des ménages demandeurs, des dynamiques d'attributions et de la structure du parc social, mais également sur une connaissance fine des secteurs du territoire.

Ces orientations sont ensuite déclinées dans un document opérationnel, la convention intercommunale d'attribution (CIA), qui définit des engagements quantifiés et territorialisés pour chacun des partenaires. La CIA prévoit aussi les moyens mis en œuvre par chacun pour atteindre ces objectifs, notamment en termes d'accompagnement social des ménages.

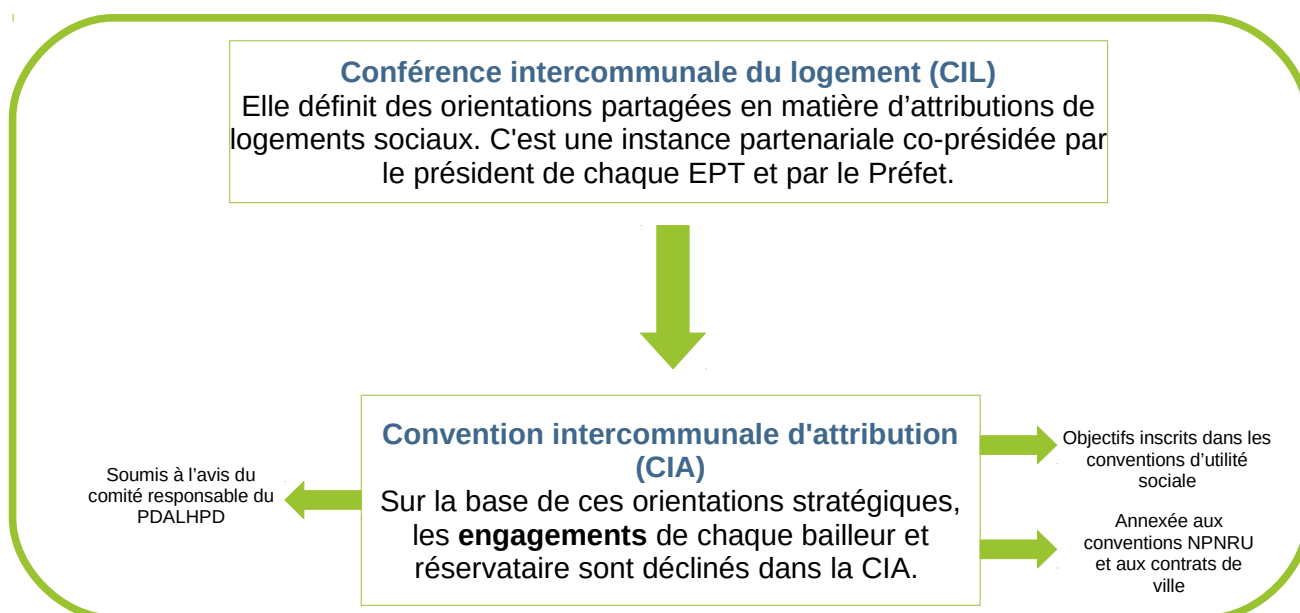


Schéma 24: déclinaison opérationnelle des CIL (source : DRIHL UD92)

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

La définition d'une stratégie partagée au niveau intercommunal doit permettre d'intégrer de grands enjeux :

- Améliorer l'accès au parc social des ménages reconnus prioritaires, dont les situations de mal logement recouvrent des problématiques diverses (personnes en situation de handicap, de sur-occupation, ménages à la rue ou à l'hôtel, personnes hébergées, ménages en habitat indigne, personnes victimes de violence, ménages menacés d'expulsion, etc.) ;
- Permettre aux ménages impactés par les opérations de rénovation urbaine et aux ménages les plus modestes d'accéder à un parc social situé dans des secteurs attractifs ;

- Tenir compte des besoins de l'ensemble des demandeurs, pour favoriser la fluidité dans le parc social ;
- Coordonner les dispositifs pour permettre un accompagnement vers et dans le logement des ménages qui en ont besoin.

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

L'année 2018 a vu se poursuivre la dynamique de mise en place des conférences intercommunales du logement sur les quatre territoires, travaux qui se poursuivront au cours de l'année 2019 :



BOUCLE NORD DE SEINE
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement du diagnostic partenarial - CIL le 06.06.2018 : installation de la conférence et premiers éléments de diagnostic - 2 COTECH et des ateliers territoriaux
PARIS OUEST LA DEFENSE
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement du diagnostic partenarial - CIL le 02.10.2018 : installation de la conférence et premiers éléments de diagnostic - 1 COTECH et des ateliers territoriaux
GRAND PARIS SEINE OUEST
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement du diagnostic partenarial - 3 ateliers techniques - CIL le 02.07.2019 : installation de la conférence et premiers éléments de diagnostic
VALLEE SUD GRAND PARIS
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement du diagnostic partenarial - CIL le 15.01.2019 : installation de la conférence et premiers éléments de diagnostic - 2 journées d'ateliers thématiques - CIL le 25.06.2019 : approbation des orientations de la CIL

Carte 25: Mise en œuvre des politiques intercommunales d'attributions de logements sociaux sur les EPT des Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

3.2 LE LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES

3.2.1 Les demandes et attributions de logements locatifs sociaux

Au 31 décembre 2018, 720 874 ménages ont une demande de logement social en Île-de-France. Parmi eux, 30 % sont déjà logés dans le parc social.

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

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

Au 31 décembre 2018, 105 803 demandeurs de logement social de la région Île-de-France souhaitent en premier choix un logement dans les Hauts-de-Seine (104 930 en 2017, soit + 0,8 %). On note donc une évolution très faible de la demande entre 2017 et 2018, après plusieurs années consécutives d'une progression forte de celle-ci.

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

Ces éléments sont à mettre en regard des 10 051 attributions réalisées en 2018 (10 850 en 2017, soit -7,4 % sur un an, et 11 884 en 2016, soit - 15,4 % sur deux ans).

Dans les Hauts-de-Seine, l'ancienneté moyenne de la demande de logement social est de 2 ans et 10 mois alors que cette dernière est de 2 ans et 8 mois au niveau régional.

3.2.2 Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Hauts-de-seine, pour la période 2014-2018

Le PDALPD est un dispositif partenarial et opérationnel piloté conjointement par l'État et le Conseil départemental.

Le PDALPD a pour objectif la coordination des politiques publiques dans le département des Hauts-de-Seine en matière de logement et d'hébergement. Il définit, pour la période 2014-2018, les objectifs et les mesures destinés à permettre aux personnes ou familles en difficulté d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et de disposer des services élémentaires.

Le PDALPD est bâti autour de sept axes dont les objectifs sont :

- améliorer et développer l'offre de logement adapté au public du plan, dans le parc social et dans le parc privé, avec une attention particulière portée à l'offre de logement de transition et d'hébergement ;
- organiser l'accompagnement lorsqu'il est nécessaire, en coordonnant les actions des dispositifs de l'État et ceux du Conseil départemental ;
- formaliser les procédures de repérage des publics et d'attribution des logements ;
- renforcer la prévention des expulsions locatives, notamment par le renouvellement de la charte de prévention ;
- poursuivre et amplifier la lutte contre l'habitat indigne.

Le PDALPD se décline de manière opérationnelle à travers plusieurs dispositifs, notamment :

- l'accord collectif départemental (ACD) 2015-2017 qui définit un engagement annuel quantifié d'attributions de logements en faveur des publics prioritaires, décliné

par bailleur et par commune, sur l'ensemble des contingents ;

- la charte de relogement des ménages sortants de structures d'hébergement, signée entre la DRIHL UD 92, le SIAO 92 et l'AORIF en septembre 2014 ;
- la charte de prévention des expulsions ;
- le schéma départemental de la domiciliation, outil d'orientation de la politique d'accès aux droits des personnes sans domicile stable.

Deux comités responsables ont été organisés le 11 avril et le 30 novembre 2018 et ont permis :

- de dresser le bilan de 4 années de mise en œuvre des 7 axes du plan,
- de définir une méthode et un calendrier de travail pour l'élaboration du nouveau PDALHPD.

Ce travail d'évaluation du plan a ainsi permis de constater que :

- les outils de gouvernance et d'animation du plan (comités technique et responsable) ont été confortés et ont permis un suivi de la mise en œuvre des actions du plan ;
- l'offre d'hébergement, de logement de transition et de logement ordinaire pour les ménages les plus modestes a été largement développée ;
- l'accès au logement des publics priori-

taires a été nettement amélioré ;

- la prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne ont été renforcées ;
- les aides et actions du Fonds de Solidarité pour le Logement (notamment les dispositifs d'accompagnements) ont été adaptées.

Cette évaluation a également permis de dégager les principaux enjeux et les pistes de travail pour l'élaboration du nouveau PDALHPD qui débute en 2019.

3.2.3 La mise en œuvre du droit au logement opposable

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

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

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dossiers DALO déposés	3696	5948	6150	4700	5108	4948	5167	5550	6023	6850	7718
Nombre de commissions	27	28	32	33	34	33	33	34	34	35	35
Dossiers examinés (dont recours gracieux et annulations TA)	1795	3265	3590	4296	5629	6952	6004	6823	5889	6408	7596
Nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents	499	879	834	816	1027	1346	1307	1414	1650	2190	2866
...dont recours déposés pour un hébergement réorientés vers une priorité pour l'accès au logement social							7	17	20	3	24

Tableau 5: Bilan au 31/12/2018 des recours DALO déposés (source : COMDALO)

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

La Commission de médiation des Hauts-de-Seine s'est réunie 35 fois en 2018 et a examiné, à chaque séance, environ 240 dossiers, préalablement instruits par DOCAPOST.

Les recours logement

En 2018, le nombre de recours déposés en matière de logement (7 718) est en hausse de 13 % par rapport à 2017 (6 850). Le nombre de reconnaissance « Prioritaire et Urgent » (PU) DALO est également en hausse de 32 %, passant de 2 160 en 2017 à 2 842 en 2018. Le bilan au 31 décembre 2018 est présenté dans le tableau 6.

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

LES MÉNAGES RECONNUS DALO

Les ménages ayant fait un recours DALO en 2018 sont à 32 % des familles monoparentales. Les personnes seules représentent 31 % des recours.

14 % des ménages requérants sont composés de plus de 4 personnes.

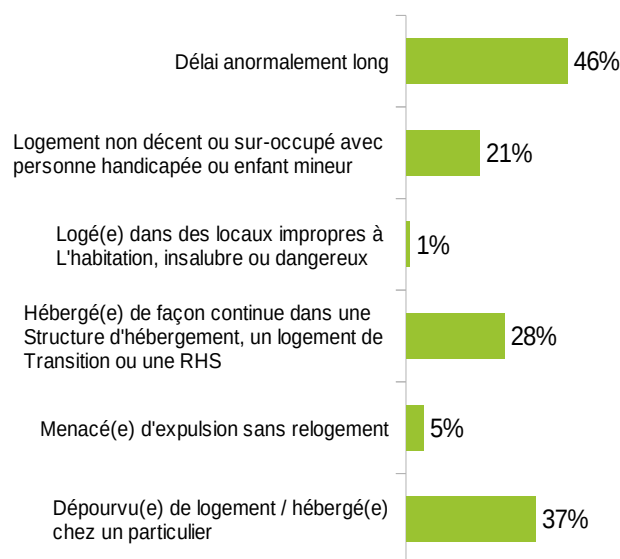
90 % des requérants ont entre 25 et 65 ans et appartiennent donc à une population potentiellement active.

67 % des requérants DALO disposent de ressources supérieures au SMIC.

Le délai réglementaire dont dispose le préfet pour satisfaire à son obligation de proposer un logement aux personnes dont la situation est re-

connue prioritaire et urgente est de six mois.

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



Graph 26: Les motifs des recours DALO retenus (source : COMDALO)

Les recours hébergement : le DAHO

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

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

- son article 42 modifie le III de l'article L441-2-3 du CCH et donne la possibilité à la COMED de prendre une décision favorable même si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour prévues au premier alinéa du L.300-1 du CCH ;

- son article 43 modifie le IV de l'article L441-2-3 du CCH qui donne la possibilité à la COMED de réorienter des dossiers hébergement vers une priorité pour l'accès au logement. En 2017, 30 recours hébergement ont fait l'objet d'une telle requalification.

Les constats de 2018 sont les suivants :

- le nombre de recours hébergement déposés est en légère baisse par rapport à celui de 2017 (889 dossiers déposés en 2018 contre 1 025 dossiers en 2017) ;
- la commission de médiation a examiné 1 094 recours DAHO (compris les recours gracieux et annulations du TA) ;
- le nombre de ménages reconnus PU pour un hébergement a baissé d'environ 13 % entre 2017 et 2018 (476 dossiers en 2017 contre 517 en 2017) ;
- le taux de décision favorable (dossiers désignés PU/nombre de recours examinés) est de 52 % (hors réorientation du logement vers l'hébergement) ;
- 134 dossiers DALO ont été réorientés vers le DAHO, contre 139 en 2017.

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

Au 31 décembre 2018, 956 dossiers DAHO sont

recensés et en attente d'une proposition d'hébergement :

- 810 dossiers DAHO sont actifs ;
- 112 dossiers sont inactifs ;
- 34 dossiers en attente d'une évaluation sociale ou d'informations.

512 dossiers ont été clôturés en 2018 .

L'insuffisance de vacances d'hébergement ne permet pas de répondre au flux global de la demande d'hébergement mais :

- sur les 610 dossiers reconnus PU DAHO en 2018, 318 dossiers DAHO ont trouvé une solution positive d'hébergement vers le dispositif SOLIBAIL, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres de stabilisation, les pensions de famille et les logements de transition ou ont abouti à une entrée dans un logement :
 - 60 ont reçu une proposition hors dispositif géré par le SIAO et 258 via le SIAO 92 ;
 - les ménages PU DAHO ont été majoritairement admis dans les dispositifs d'insertion (41%), Solibail (26 %) et relevant du tiers secteur (25 %) ;
 - 6% (soit 19 ménages) sont entrés en logement privé ou social.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dossiers déposés	338	363	506	637	802	1107	1156	1087	1094	1025	889
Dossiers examinés (dont recours gracieux et annulation TA)	183	230	442	644	815	1220	1283	1278	1113	1038	914
Dossiers désignés urgents et prioritaires	90	153	179	283	269	470	469	444	488	517	476
Dossiers réorientés vers des hébergements	130	226	304	215	127	148	175	257	234	139	134
Total dossiers PU en hébergement	220	379	483	498	396	618	644	701	722	656	610
Hébergements réalisés	56	103	89	87	86	143	112	144	123	300	299

Tableau 6: Bilan au 31/12/2018 des recours DAHO déposés (source : COMDALO)

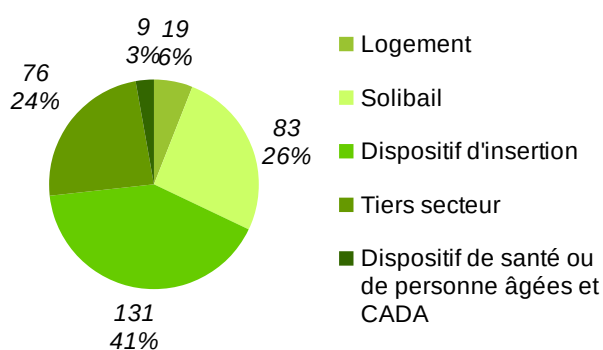
LE PROFIL DES REQUÉRANTS DAHO

Une majorité de personnes seules (48 %) suivi des familles monoparentales (36 %)

12 % sont des couples avec enfants

59 % des requérants ont moins de 40 ans

53 requérants ont moins de 25 ans et 9 ont plus de 65 ans



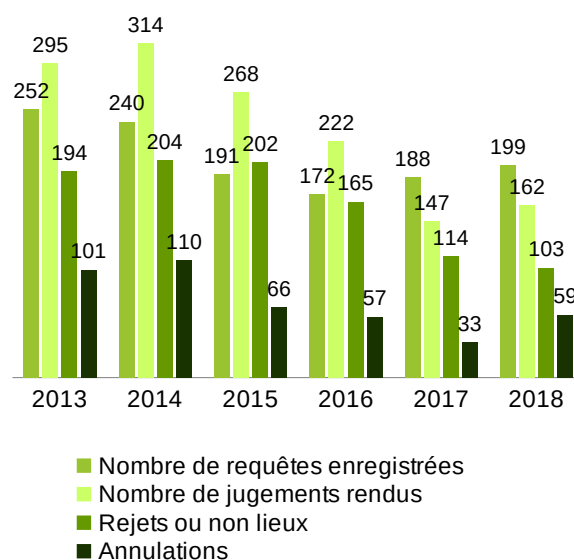
Graph 27: Admissions des ménages DAHO en 2018 (source : Bilan 2018 du SIAO 92 sur l'activité DAHO)

Les contentieux

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

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

En 2018, le nombre de requêtes enregistrées tendant à l'annulation d'une décision de la commission est de 199 contre 188 en 2017. 162 jugements ont été rendus dont 103 rejets ou non lieu (soit 64 % de jugements favorables à la commission de médiation) et 59 annulations de décisions (36 % de jugements favorables au requérant).



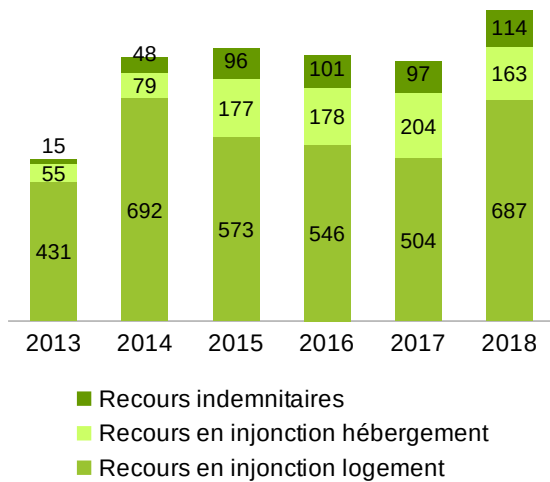
Graph 28: Evolution des recours pour excès de pouvoir (source : DRIHL UD 92)

- le contentieux injonction : il fait suite aux décisions DALO/DAHO favorables mais non suivies d'effets. Si le contentieux en injonction logement a connu une hausse de 36 % en passant de 504 en 2017 à 687 en 2018, celui lié à l'hébergement a baissé de 20 %, passant de 204 en 2017 à 163 en 2018.

Toute injonction du Tribunal administratif peut être assortie d'une astreinte. Les condamnations de l'État génèrent donc le paiement d'astreintes (jusqu'au relogement effectif) qui sont versées au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) et servent à financer des mesures d'accompagnement social en faveur des ménages prioritaires. En 2018, ce sont 3,7 M € d'astreintes qui ont été versés à ce fonds.

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

Le nombre de requêtes enregistrées a doublé entre 2014 (48) et 2015 (96) et a connu une hausse de 18 % entre 2017 (97) et 2018 (114).



Graphique 29: Recours en injonction et indemnitaires reçus au TA (source : DRIHL UD92)

L'accompagnement vers et dans le logement

Il s'agit d'un dispositif financé par l'État destiné à accompagner le relogement des ménages prioritaires présentant des difficultés d'ordre social et/ou économique.

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

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

Fin 2016, suite à un appel à projets, deux opérateurs (Saint-Raphaël et FREHA) ont été retenus et ont conclu une convention avec la DRIHL UD92 pour réaliser les actions de diagnostics et d'accompagnement vers et dans le logement. Ces conventions ont été conclues pour une du-

rée de 24 mois, à l'issue desquels elles pourront être reconduites pour 12 mois par voie d'avenant.

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

Au 31/12/2018 et en cumul sur les années 2017 et 2018, 509 diagnostics et 513 accompagnements avaient été réalisés ou étaient en cours de réalisation et ont permis aux deux opérateurs d'avoir des files actives comprises entre 25 et 30 mesures par travailleur social.

89 % des diagnostics prescrits en 2018 l'ont été par la commission de médiation, 8 % par les services de l'État en charge du relogement et 2 % par les bailleurs.

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

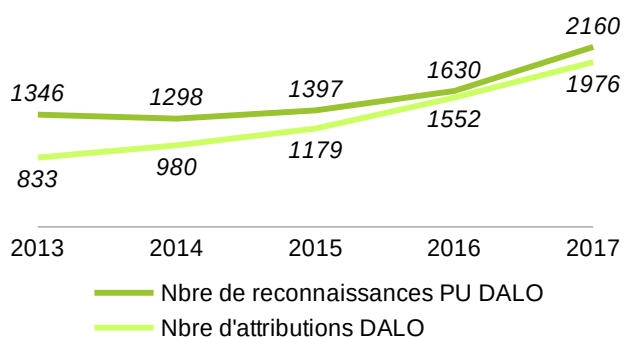
Au 31 décembre 2018, le taux de relogement pour les ménages accompagnés est de 54 % (cumul des années 2017 et 2018) dans les Hauts-de-Seine et est légèrement supérieur à la moyenne régionale (53 %). Ainsi, durant cette période de deux années (2017-2018), ce sont 250 ménages accompagnés qui ont accédé à un logement contre 213 lors de la précédente convention portant sur 4 années (2012-2016).

Ces résultats ont pu être améliorés grâce au travail partenarial engagé entre des bailleurs, les opérateurs AVDL et la DRIHL fin 2016 et qui ont abouti à la signature de protocoles d'accord le 5 janvier 2017. Ces protocoles, signés par des bailleurs (France Habitation, Hauts-de-Seine Habitat, Immobilière 3F, Logement Francilien/Français), les opérateurs AVDL et la DRIHL UD92, traduisent une volonté commune de faciliter et d'améliorer le relogement des ménages bénéfici-

ciaires du Droit Au Logement Opposable et suivis dans la cadre de l'AVDL. Ils ont notamment pour but de :

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

Ces protocoles d'accord, signés à titre expérimental en 2017, ont de nouveau été signés le 26 janvier 2018 par ces mêmes bailleurs auxquels se sont ajoutés ICF la Sablière et Coopération et Famille.



Graph 30: Reconnaissances PU et attributions DALO (source : COMDALO et SYPLO)

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

Les demandeurs de logement social prioritaires au titre du PDALPD sont les personnes ou les familles visées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 modifié par les lois du 29 juillet 1998 et du 13 août 2004 qui, « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de [leurs] ressources ou de [leurs] conditions d'existence », ne peuvent accéder à un logement ordinaire, décent et indépendant, ou s'y maintenir. Cette définition est commune au plan et à l'accord collectif qui en découle. Les personnes ou familles éligibles sont :

- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement ;
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- les personnes victimes de violences au sein de leur couple ou au sein de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences subies effectivement.

Les ménages répondant aux critères ci-dessus peuvent être identifiés par tous les acteurs du logement dans le département.

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

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

- liste des logements vacants et leurs caractéristiques ;

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

3.2.5 Le bilan de l'Accord Collectif Départemental (ACD) 2018

Des progrès significatifs ont été réalisés en 2018 : alors que le nombre d'attributions sur le département des Hauts-de-Seine est de manière chronique en baisse, le nombre de relogements en faveur des ménages prioritaires continue quant à lui de progresser :

- 10 051 attributions de logement sociaux en 2018 contre 10 850 en 2017, soit une diminution de 799 attributions (7 %) ;
- 2 741 attributions aux ménages prioritaires contre 2 705 en 2017 ;
- 747 attributions ont été effectuées en faveur de ménages sortant d'hébergement contre 629 en 2017, cela représente 27 % des attributions prioritaires en 2018.

Le taux d'attributions prioritaires s'élève ainsi à 27 % (25 % en 2017) dont 20 % pour les ménages DALO (18 % en 2017). Ce dernier est désormais supérieur à la moyenne pour la région Île-de-France qui s'élève à 19 %.

- 1 987 attributions DALO (1 976 en 2017) ;
- 754 attributions PDALPD (729 en 2017) ;
- une augmentation de 118 relogements de sortant d'hébergement (+19 %).

Au 31 décembre 2018, le nombre de ménages DALO et PDALPD restant à reloger et demandant en premier choix une commune des Hauts-de-Seine s'élève respectivement à 4 435, soit 4,2 % des demandeurs de logements sociaux dans le 92, et 2 037, soit 1,9 % des demandeurs dans le département.

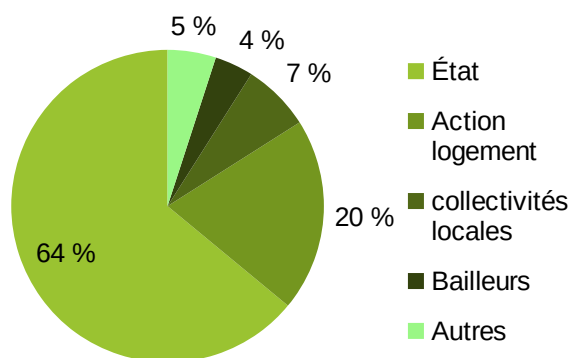
3.2.6 Le contingent de l'Etat au service des publics prioritaires

Le nombre de logements sociaux, au 1er janvier 2018, dans les Hauts-de-Seine est de 200 0023. Le contingent prioritaire représente 47 121 logements soit 23 % de cet ensemble.

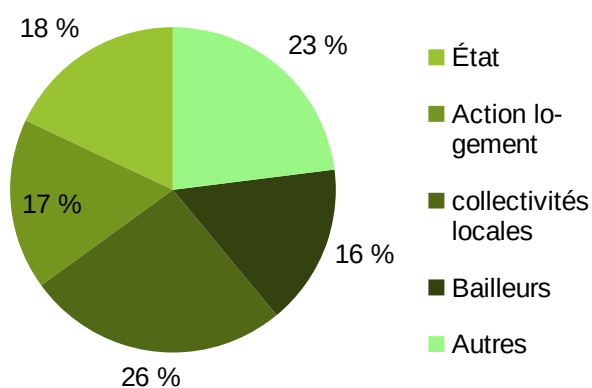
Plusieurs facteurs ont contribué à la progression de ces résultats, notamment :

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

En 2018, comme en 2017, les relogements des ménages DALO s'effectuent, principalement sur le contingent préfectoral (64 %) et sur celui d'Action Logement (20 %).



Graphique 31: Attributions DALO par contingent (source : SNE et SYPLO)



Graphique 32: Attributions PDALPD par contingent (source : SNE et SYPLO)

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

3.3.1 La procédure annuelle d'inventaire des logements sociaux

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

Au 1er janvier 2018, on compte dans les Hauts-de-Seine 204 436 logements sociaux pour 721 867 résidences principales soit 28,32 % de

logements sociaux, ce qui représente une très légère hausse par rapport à 2017 (28,30 %).

On note toutefois une très forte disparité entre les communes du département, le taux communal variant de 6,44 % à 65,40 %. 22 communes se situent en dessous du seuil de 25 %, et ont donc une obligation de rattrapage. 12 d'entre elles ont vu leur part de logements locatifs sociaux augmenter au 1er janvier 2018, et 11 communes excédentaires ont vu leur part diminuer, signe que la dynamique de rééquilibrage territorial se poursuit dans le département.

En outre, 10 communes ont un taux supérieur à 35 %, soit une de plus qu'en 2017.

DU NOUVEAU DANS L'INVENTAIRE SRU

Le 23 novembre 2018, la loi ELAN a été promulguée. D'application immédiate, elle a des conséquences pour l'inventaire SRU réalisé annuellement. En particulier, l'intégration des logements construits en bail réel solidaire (BRS), les logements en prêt social location-accession (PSLA), sous réserve que ceux-ci soient livrés après le 23 novembre 2018 et occupés avant le 1er janvier 2019, et les terrains familiaux locatifs (TFL).

Par ailleurs, la loi ELAN prolonge la durée de maintien à l'inventaire des logements vendus à leur locataire occupant de 5 à 10 ans. Cette disposition ne concerne pas les logements dont la période de 5 ans était échue au 1er janvier 2018.

En outre, le montant plafond permettant de décompter les logements couverts par le dispositif d'intermédiation locative (IML) a été fixé par décret du 22 mars 2019. Ainsi, sous réserve de présentation des éléments permettant leur intégration, ces logements seront intégrés dès l'inventaire au 1er janvier 2019.

3.3.2 Le bilan du dispositif de prélèvement

Le prélèvement est appliqué aux communes déficitaires du département. Il est calculé à partir du nombre de logements sociaux manquants à une commune pour atteindre le taux de 25 %. Les communes ont également la possibilité de déclarer des dépenses engagées en faveur de la pro-

duction de logements locatifs sociaux. Ces montants sont déduits du montant total calculé, majoration comprise.

Le prélèvement annuel est composé de deux montants, chacun versés à des organismes différents :

- celui calculé directement à partir du nombre de logements manquants sur le territoire communal, versé, en Île-de-France, à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) ;
- celui lié à la majoration appliquée en communes carencées, pouvant conduire au quintuplement du premier montant calculé est versé au fond national des aides à la pierre (FNAP). Ce taux de majoration fait l'objet d'une appréciation territorialisée, tenant compte des spécificités du territoire exprimées pendant le déroulement de la procédure de carence.

Dans les Hauts-de-Seine, le montant total prélevé dans le département est de 3,06 M€ en 2018.

1,2 M€ prélevés sont liés aux majorations appliquées suites aux arrêtés de carence, et sont donc versés au fond national des aides à la pierre (FNAP). Les 1,86 M€ restants sont versés à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

9,46 M€ de dépenses déductibles ont été déclarées en 2018, signe d'une implication importante des communes sur le plan financier pour accompagner la production de logements locatifs sociaux.

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

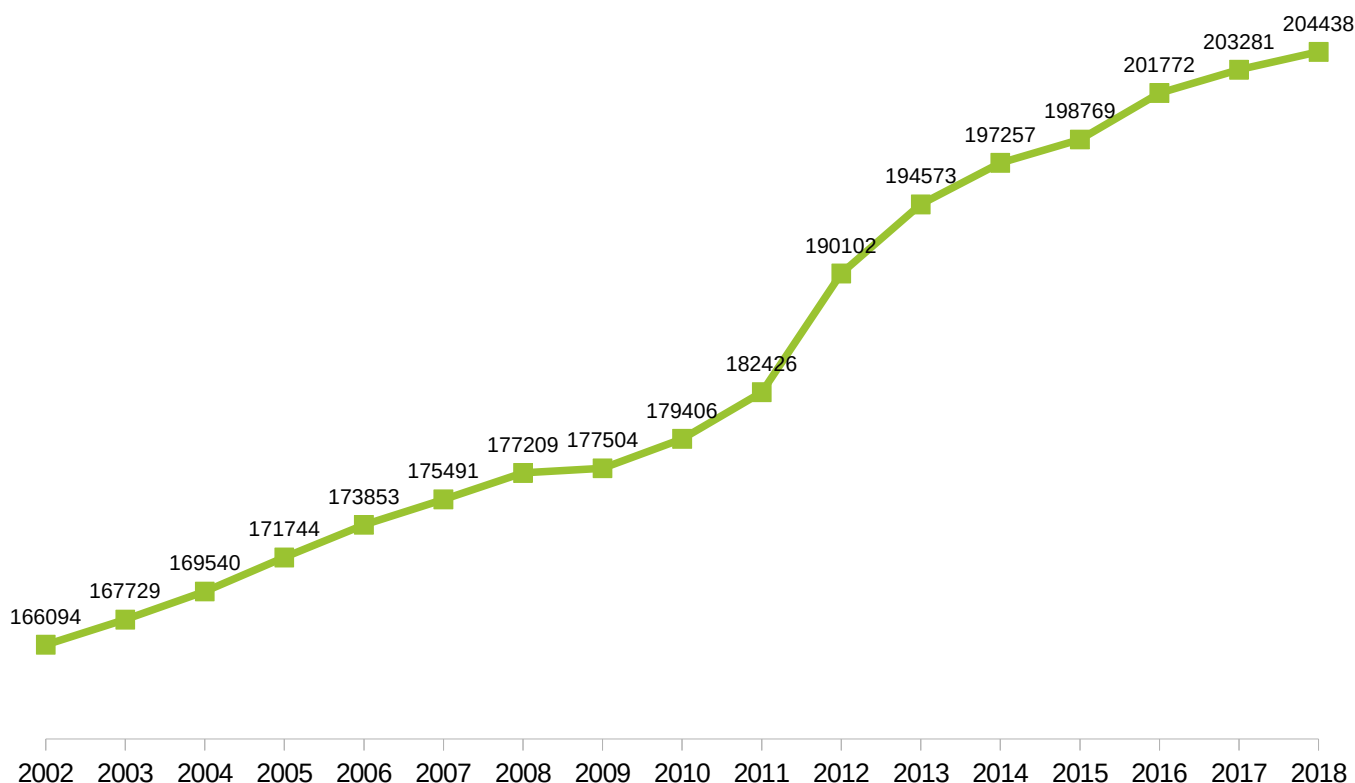
La loi Duflot fixe à 2025 l'échéance pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux. Elle impose aux villes concernées une accélération du rythme de rattrapage, qui se traduit par une augmentation des objectifs triennaux.

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

L'année 2018 est l'année intermédiaire du bilan triennal. À ce stade, le bilan qui peut en être dressé est insuffisant : en 2017 et 2018, 4 074 logements ont été agréés sur les 22 communes déficitaires du département, ce qui représente près de 50 % des 8 238 logements à produire sur la période 2017-2019.

Quant aux communes carencées, désormais au nombre de 7 sur le département sur les 9 initialement carencées, le bilan est plutôt positif :

- 2 communes sorties de la carence par anticipation, courant 2018 et début 2019, suite à l'atteinte sur les seules années 2017-2018 de l'intégralité de leur objectif triennal (Asnières-sur-Seine et Courbevoie) ;
- 1 578 logements ont été agréés sur les 9 communes carencées du département entre 2017 et 2018, ce qui représente plus du quart des 6 662 logements agréés sur la période ;
- l'exercice du droit de préemption urbain par le Préfet a conduit à la production de plus de 150 logements locatifs sociaux entre 2017 et 2018 ;
- l'application de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme a concerné plus de 50 permis de construire, comptabilisant au total plus de 1000 logements locatifs sociaux.



Graph 33: Evolution du nombre de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine du 1^{er} janvier 2002 au 1^{er} janvier 2018 (source : DRIHL UD92)

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

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

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

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

En complément des objectifs quantitatifs, le SRHH recommande :

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

Commune	2018			2017		
	Nombre de logements sociaux 2018	Nombre de résidences principales 2018	Taux SRU au 01/01/2018	Nombre de logements sociaux 2017	Nombre de résidences principales 2017	Taux SRU au 01/01/2017
Antony	5 981	26 713	22,39%	5 614	26 499	21,19%
Asnières-sur-Seine	8 219	38 856	21,15%	8 017	38 563	20,79%
Bagneux	10 999	16 818	65,40%	11 000	16 685	65,93%
Bois-Colombes	2 339	12 816	18,25%	2 337	12 806	18,25%
Boulogne-Billancourt	8 698	59 585	14,60%	8 684	59 283	14,65%
Bourg-la-Reine	1 663	9 031	18,41%	1 651	9 037	18,27%
Châtenay-Malabry	6 499	14 233	45,66%	6 817	14 016	48,64%
Châtillon	3 915	16 069	24,36%	3 919	16 026	24,45%
Chaville	2 260	9 287	24,34%	2 252	9 182	24,53%
Clamart	6 956	23 086	30,13%	6 956	23 048	30,18%
Clichy	9 808	27 941	35,10%	9 581	27 403	34,96%
Colombes	11 966	35 334	33,87%	11 921	35 174	33,89%
Courbevoie	8 695	39 872	21,81%	8 715	39 920	21,83%
Fontenay-aux-Roses	4 444	10 298	43,15%	4 457	10 319	43,19%
Garches	1 799	8 004	22,48%	1 788	8 067	22,16%
Gennevilliers	12 524	19 209	65,20%	12 543	18 803	66,71%
Issy-les-Moulineaux	7 776	32 362	24,03%	7 594	32 392	23,44%
La Garenne-Colombes	1 660	13 548	12,25%	1 637	13 579	12,06%
Le Plessis-Robinson	4 733	12 490	37,89%	4 769	12 534	38,05%
Levallois-Perret	6 197	31 063	19,95%	6 047	30 909	19,56%
Malakoff	5 854	14 103	41,51%	5 854	14 043	41,69%
Marnes-la-Coquette	82	645	12,71%	82	630	13,02%
Meudon	5 309	19 960	26,60%	5 311	20 019	26,53%
Montrouge	5 140	24 327	21,13%	5 102	24 149	21,13%
Nanterre	21 426	38 232	56,04%	21 301	37 893	56,21%
Neuilly-sur-Seine	1 946	30 220	6,44%	1 924	29 828	6,45%
Puteaux	6 157	21 404	28,77%	6 165	21 272	28,98%
Rueil-Malmaison	8 373	33 653	24,88%	8 232	33 466	24,60%
Saint-Cloud	2 230	12 891	17,30%	2 222	12 890	17,24%
Sceaux	1 956	8 560	22,85%	1 956	8 546	22,89%
Sèvres	2 358	9 782	24,11%	2 359	9 858	23,93%
Suresnes	7 523	21 206	35,48%	7 525	20 995	35,84%
Vanves	3 022	12 816	23,58%	3 022	12 916	23,40%
Vaucresson	346	3 646	9,49%	346	3 620	9,56%
Ville-d'Avray	548	4 797	11,42%	540	4 791	11,27%
Villeneuve-la-Garenne	5 035	9 010	55,88%	5 041	9 043	55,74%
Hauts-de-Seine	204 436	721 867	28,32%	203 281	718 204	28,30%

Tableau 7 : Inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2018 (source : DRIHL UD92)

3.4 L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

3.4.1 Les agréments de logements locatifs sociaux

L'objectif de production de logements sociaux pour les Hauts-de-Seine, calculé sur la base du rattrapage SRU des communes déficitaires et des objectifs de la TOL pour les autres communes, s'élevait en 2018 à 4901 logements.

Ces 4901 logements étaient déclinés par typologie de financement : 1674 PLUS (34 %), 1521 PLAI (31 %) et 1706 PLS (35 %).

Au total, en 2018, 3458 logements sociaux ont été agréés (dont 94 % en construction neuve) : 22 % de PLAI (758 logements), 44,5 % de PLUS

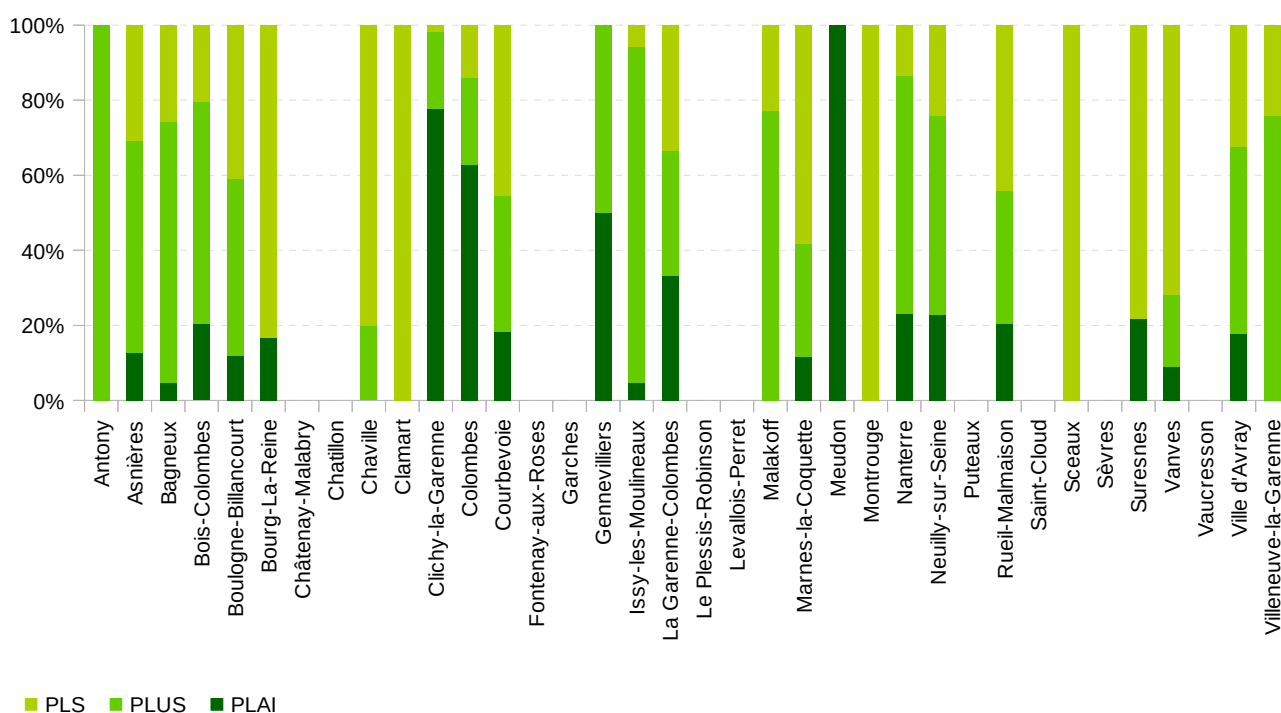
(1543 logements) et 33,5 % de PLS (1157 logements)

Les résultats sont comparables à l'année 2017 pour les PLAI, mais on observe une augmentation de 14,5 % pour les PLUS et une diminution de 12,5 % pour les PLS.

La répartition par produit de financement par commune est précisée sur le graphe 34.

LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

En 2018, le nombre d'agréments pour les Logements Locatifs Intermédiaires est relativement stable par rapport à l'année précédente avec 794 logements agréés contre 782 en 2017. Ce dispositif prévoit un régime fiscal spécifique avec l'application d'un taux de TVA de 10 % et d'une exonération de TFPB sur 20 ans assortie d'une obligation de location à des personnes respectant des plafonds de ressources.



Graph 34: Répartition des agréments par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92)

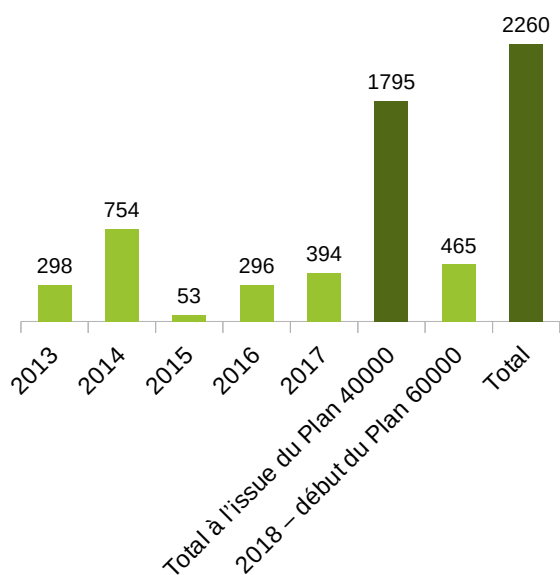
3.4.2 Mise en œuvre du Plan 60 000

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

Afin que ces logements soient créés là où ils sont le plus nécessaire, un Observatoire du Logement Étudiant a été créé au niveau national. Il aura pour mission de quantifier le besoin de logements étudiants et l'offre, et permettra d'élaborer une programmation de constructions territorialisée.

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

Le graphe 35 montre le nombre de logements étudiant agréés lors du plan 40 000 de 2013 à 2017 puis les logements étudiants agréés depuis le début du plan 6000 en 2018.



Graphe 35: Nombre de logements sociaux agréés depuis 2013 à destination des étudiants (source : DRIHL UD92)

3.4.3 Les différents financeurs du logement social

En 2018, les subventions Etat pour la production de logements sociaux ont atteint 25 998 231 €, soit près de la totalité des montants délégués. Les subventions de l'État dans le département sont, après Paris, les plus élevées d'Île-de-France.

63 % des logements agréés ont bénéficié de cette enveloppe déclinée en subvention principale, en prime spécifique d'insertion Île-de-France, en subvention foncière et prime pour le PLAI-adapté. Par rapport à 2017, on constate une modification dans la répartition des financements, notamment sur l'octroi des prêts de la CDC qui a diminué de 5 points. Cette baisse a été compensée par l'augmentation des prêts collecteurs (+2 points) et des fonds propres des bailleurs (+4 points). La part des subventions restent, quant à elles, stables avec une légère hausse.

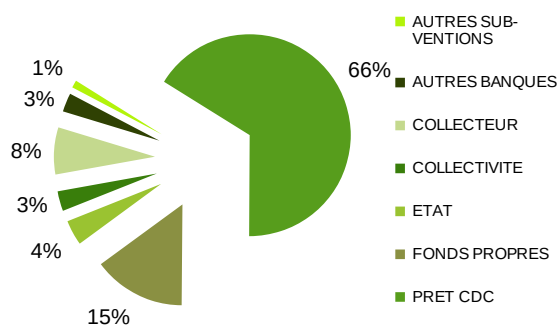
HARMONISATION DES MODALITÉS DE FINANCEMENT EN PETITE COURONNE

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

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

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

Un travail similaire sur le conventionnement APL, avec ou sans agrément, a également été lancé et devrait s'achever à la rentrée 2019.



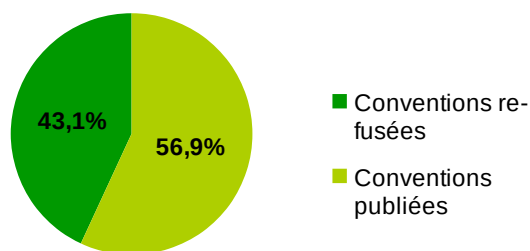
Graph 36: Répartition par financeurs (source : DRIHL UD92)

auprès des services de la publicité foncière (SPF) avant la mise en location des logements.

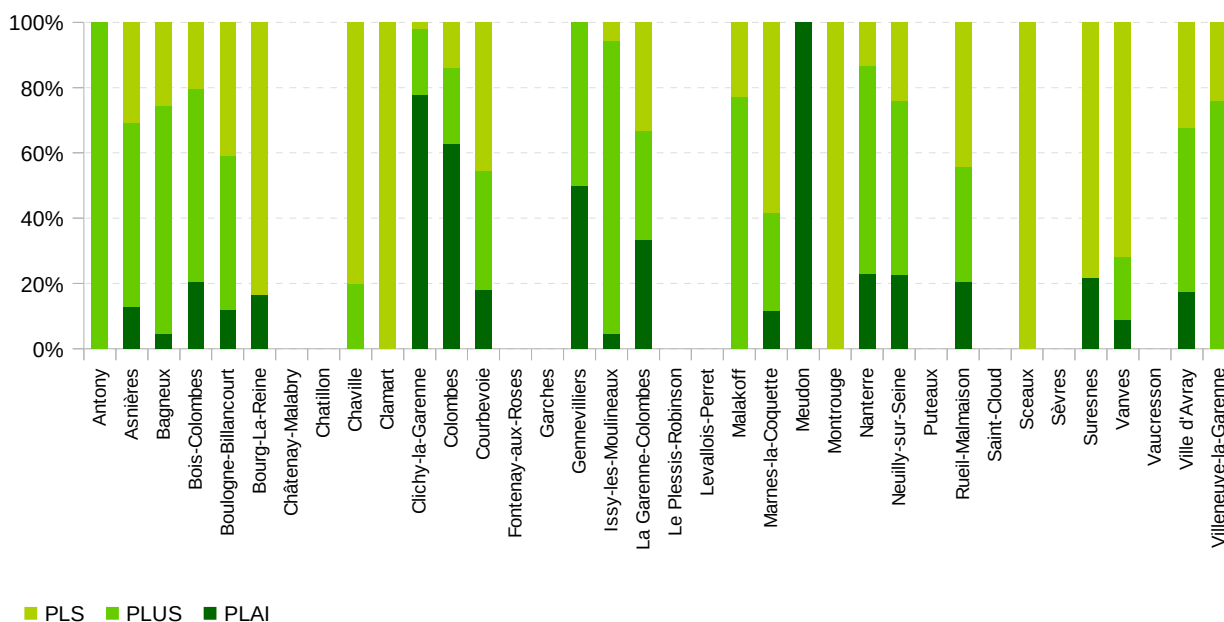
La publication de ces conventions aux SPF n'a pu aboutir que pour 2/3 d'entre elles, les autres ayant été refusées. En 2017, le nombre de refus non régularisé recensé était de 95, en 2018 celui-ci est de 78. En 2018, 116 conventions qui représentent un total de 3 527 logements ont été traitées. Ces chiffres représentent une hausse en nombre de logement par rapport à 2017 où 2 599 logements ont été conventionnés.

3.4.4 Le conventionnement APL

Le conventionnement APL constitue la voie contractuelle de la politique de l'État en matière de logement social. L'enjeu principal est de constituer et de maintenir un secteur locatif social pour répondre aux besoins des ménages disposant de faibles ressources, en fixant des plafonds de loyer adaptés aux revenus des ménages. Ces conventions doivent être publiées



Graph 37: Publication des conventions APL en 2018 (source : DRIHL UD92)



Graph 38: Répartition des conventions APL par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92)

L'offre nouvelle de logement social et intermédiaire

	2018				2017			
	PLAI	PLUS	PLS	Total	PLAI	PLUS	PLS	Total
Antony							3	3
Bagneux		29	49	78		22	29	51
Bourg-la-Reine	17	74	42	133	9	12	11	32
Châtenay-Malabry								0
Châtillon	5	65	130	200				0
Clamart	62	63	64	189	126	128	137	391
Fontenay-aux-Roses	18	40	9	67			131	131
Malakoff								0
Montrouge	12	16	6	34	42			42
Le Plessis-Robinson		19	17	36				0
Sceaux								0
Total T2 – VSGP	114	306	317	737	177	162	311	650
Boulogne-Billancourt	27	27	3	57	31	7	15	53
Chaville	25	48	33	106	35	9	15	59
Issy-les-Moulineaux	133	168	135	436	14	55	52	121
Marnes-la-Coquette								0
Meudon	1		41	42	115	68	148	331
Sèvres					3	9	27	39
Vanves	10	13	10	33				0
Ville-d'Avray	12	26	5	43	10	11	10	31
Total T3 – GPSO	208	282	227	717	208	159	267	634
Courbevoie	121	330	68	519	11	16	11	38
Garches	24	39	15	78			17	17
La Garenne-Colombes	11	18	9	38	45	90	148	283
Levallois-Perret	9	14	1	24	4	8	4	16
Nanterre		46	9	55	21	118	87	226
Neuilly-sur-Seine	22	38	38	98	4	7	22	33
Puteaux			6	6			150	150
Rueil-Malmaison	77	100	119	296	82	137	135	354
Suresnes			23	23		35		35
Saint-Cloud			10	10	2	2	2	6
Vaucresson	1	1		2				0
Total T4 – POLD	265	586	298	1149	169	413	576	1158
Asnières-sur-Seine	158	204	151	513	75	111	81	267
Bois-Colombes		13		13	18	20	9	47
Clichy	13	17	35	65			18	18
Colombes		135	129	264		1	54	55
Gennevilliers					44	102	117	263
Villeneuve-la-Garenne							112	112
Total T5 – BNDS	171	369	315	855	137	234	391	762
TOTAL	758	1543	1157	3458	691	968	1545	3204

Tableau 8 : Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville (source : DRIHL UD92)

3.5 L'ÉVOLUTION ET LA GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

3.5.1 Les aliénations de logements sociaux

L'aliénation de logements sociaux à leurs locataires est un moyen de les faire accéder à la propriété tout en permettant aux organismes HLM de récupérer des fonds propres pour développer l'offre de logements sociaux et rénover le parc existant.

Pour obtenir l'autorisation du préfet de département, les logements doivent notamment répondre à un niveau de performance énergétique minimal et respecter les normes d'habitabilité.

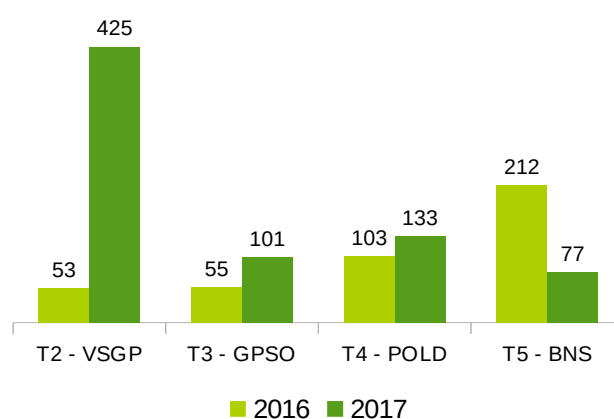
De plus, ces aliénations ayant comme conséquence une diminution du nombre de logements sociaux sur le territoire, elles doivent être compensées par une reconstitution de l'offre :

- la reconstitution sur les communes carencées SRU doit être de deux nouveaux logements, sur la commune, pour un logement vendu
- la reconstitution sur les communes déficitaires SRU doit être de deux nouveaux logements pour un logement vendu, avec au moins 1 logement sur la commune et 1 logement sur une commune déficitaire
- la reconstitution sur les communes non déficitaires SRU doit être de un nouveau logement pour un logement vendu. Cette reconstitution peut être étendue à l'échelle du département dans les communes dont le taux de logement social est inférieur à 35 % .

En 2018, sur les 1119 logements proposés à la vente par les bailleurs sociaux, 867 ont reçu une autorisation. Sur les 252 autres logements, ceux qui ne sont pas en cours d'instruction sont en attente d'une offre nouvelle de reconstitution ou de la réalisation de travaux de mise aux normes d'habitabilité et/ou de performance énergétique.

La diminution constatée entre 2017 et 2018 s'explique en partie par l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Cette loi a permis de simplifier le processus de vente, notamment les transferts inter-bailleurs et la vente des logements intermédiaires et d'autres éléments du patrimoine que le logement (place de stationnement, parcelles de terrain qui ne font plus l'objet que d'une simple notification au représentant de l'État.



Graphe 39: Nombre de logements dont l'aliénation a été autorisée entre 2016 et début 2018 (source : DRIHL UD92)

3.5.2 La Convention d'Utilité Sociale

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

La loi ELAN a reporté la date de dépôt de projet de la CUS 2^e génération au 1^{er} juillet 2019, pour une signature prévue au plus tard le 31 décembre 2019.

Toutefois, pour les organismes devant se regrouper pour dépasser le seuil de gestion de 12 000 logements la loi ELAN a introduit une possibilité de prorogation jusqu'au 1^{er} janvier 2021.

3.5.3 Les requêtes locatives

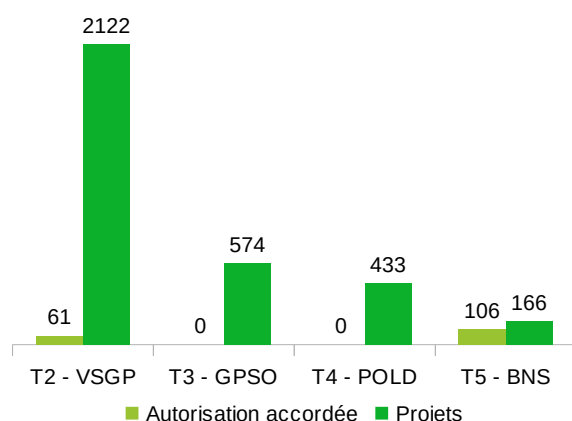
Pour le parc privé et public, il existe une instance officielle de médiation, la commission de conciliation. Néanmoins, tous les locataires du parc social ont aussi la possibilité de saisir les services de la DRIHL pour un renseignement ou une demande de médiation avec leur bailleur. Ainsi, en 2018, les services de l'État ont été saisis par 23 ménages et associations dont les principales questions portaient sur l'entretien de l'immeuble (48 %), les loyers et charges (9 %) et suspicion d'insalubrité du logement (43 %).

3.5.4 Les démolitions de droit commun

La démolition de logements sociaux anciens permet notamment la refonte de quartiers et d'îlots urbains, dans l'objectif essentiellement de les désenclaver, de diversifier l'offre de logements qu'ils proposent, favorisant ainsi la mixité sociale, et d'améliorer l'habitat.

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

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



Graphique 40: Nombre de logements autorisés à la démolition en 2018 (source : DRIHL UD92)

Pour les projets de démolition de grande ampleur, une charte type de relogement, adaptable au contexte de chaque projet, peut être signée. Ce document partenarial vise à garantir la mobilisation de tous les partenaires, de manière à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages. Il définit également dans quelle mesure et selon quelle méthode des disponibilités pourront être mobilisées sur les contingents des différents réservataires de logements.

De nombreux projets d'envergure sont en cours sur le département, dont les principaux sont le quartier des Paradis à Fontenay (819 logements), le quartier Ledoux au Plessis-Robinson (486 logements), Les Godardes II à Rueil-Malmaison (140 logements), Les Mésanges à Sceaux (140 logements), et le Pavé Blanc à Clamart (611 logements).

En 2018, 6 arrêtés de démolition ont été signés pour un total de 167 logements sociaux.

3.5.5 Les actions menées dans le cadre de la délégation territoriale de l'ANRU

Finalisation du premier programme national de rénovation urbaine

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

À ce jour 66 opérations restent à solder sur les 526 opérations contractualisées, ce qui représente un taux d'avancement du programme de 87 %. Par ailleurs 97 % des 358,3 M€ de subventions programmées ont été engagés et 92 %

des subventions engagées ont été payées. En 2018, 65 dossiers de demande de paiement ont été instruits pour un volume total de 19 M€ et 22 opérations ont été soldées.

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

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

Des bilans des engagements sont attendus des porteurs de projets pour permettre d'apprécier les résultats quantitatifs et qualitatifs des projets sur le plan urbain comme sur le plan social.

Type d'opération financée	Objectifs (en nombre de logements)
Démolition	3200
Reconstitution	4600
Réhabilitation	7842
Résidentialisation	12947

Tableau 9: Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine (source ANRU)

LE BILAN DES ENGAGEMENTS DU PRU « ENTRÉE DE VILLE – VICTOR HUGO » DE CLICHY (DÉCEMBRE 2018)

A Clichy, l'intervention du PNRU a concerné le centre ancien, qui était caractérisé par un parc de logements majoritairement détenu par des bailleurs privés (80%), ancien (69% construits avant 1949), vétuste (notamment une forte problématique de saturnisme), et principalement occupé par une population en grande précarité. Face à ce constat, la convention ANRU avait pour objectifs de requalifier les îlots anciens dégradés et de construire des logements sociaux pour accueillir les ménages issus de ce parc social de fait.

Concrètement, 329 logements démolis issus du parc social de fait ont été reconstitués. De même, le FTM d'ADOMA présent sur le quartier, qui cumulait d'importants dysfonctionnements, a été démolit et reconstitué à 70 % sur site (198 studios en remplacement des 277 chambres démolies- reconstitution partielle actée par l'ANRU). Il est à noter également la réhabilitation de 189 logements sociaux dont 72 en résidence pour personnes âgées. Les relogements liés à ces opérations ont été effectués à 24 % dans du parc social neuf, à 30 % sur site et à 70 % hors ZUS (bilan provisoire).

De plus, pour transformer en profondeur le quartier, d'autres objectifs avaient été inscrits dans cette convention tels que la dynamisation des commerces, l'aménagement d'espaces publics, la construction de nouveaux équipements, et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Aussi, un parc urbain de 10 000 m², une école maternelle, une crèche et un centre culturel ont été créés. De même, le groupe scolaire principal de la ville a bénéficié d'une extension et d'une grosse restructuration. Enfin, sur le plan de l'insertion, le dernier bilan fourni faisait état de 85 % de taux de réalisation par rapport aux objectifs (83 268 heures).

Le coût global du PRU est de l'ordre de 208 M€, auquel l'ANRU a participé à hauteur de 13 % (27,2 M€). L'essentiel des opérations inscrites dans la convention sont aujourd'hui livrées (restent trois opérations à livrer en 2019 et 2020). Par rapport aux autres conventions des Hauts-de-Seine et même de France, la convention de Clichy est atypique, et même pionnière, du fait de l'ampleur de l'intervention financière de l'ANRU sur l'habitat privé (47% des subventions engagées).

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

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lancé en décembre 2014 par le Président de la République concentre l'effort public sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Les opérations du NPNRU, qui doivent être engagées avant 2024, vont contribuer à transformer les conditions de vie des habitants des quartiers. Doté initialement de 5 milliards d'euros, le NPNRU a vu son enveloppe de crédits doubler en 2018 pour passer à 10 milliards d'euros avec le concours d'Action Logement et de la CGLLS.

Le tableau 11 présente les cinq sites rassemblant six quartiers qui ont été retenus au titre des projets d'intérêt national (PRIN) pour le NPNRU, dans les Hauts-de-Seine.

La fin de l'année 2018 a été marquée par la première signature de convention pluriannuelle du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dans le département. Il s'agit de la convention de l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense portant sur les projets Parc sud phase 1 et cité des Potagers de la ville de Nanterre, signée le 21 décembre 2018. Par ailleurs les programmes d'études inscrits dans les protocoles de préfiguration ont été poursuivis, permettant à deux autres projets d'être soumis à la validation des partenaires de l'ANRU durant le deuxième semestre 2018.

Fin 2018, dans le cadre du NPNRU, le total de la programmation des Hauts-de-Seine au titre des protocoles de préfiguration, de la convention déjà signée et des opérations pré-conventionnées déjà validées s'élève à 11,65 M€ de subventions ANRU et 4,36 M€ de prêts bonifiés Action Logement. 1,7 M€ de subventions sont aujourd'hui engagées et 13 opérations prévues dans des protocoles de préfiguration sont soldées.

Ville	Projet/quartier	État d'avancement
Nanterre	Le Parc sud (PRIN) – phase 1 La Cité des Potagers (PRIR)	Convention signée le 21/12/2018
Nanterre	Le Parc sud (PRIN) – phase 2 Le Chemin de l'Île (PRIR)	Projets en cours de définition
Châtenay-Malabry	La Butte Rouge (PRIR)	Protocole signé le 3/01/2017 Projet en cours de définition
Asnières	Les Haut d'Asnières (PRIN)	Protocole signé le 24/02/2017 Projet en cours de définition
Gennevilliers	Les Agnettes (PRIN)	Protocole signé le 24/02/2017 Projet en cours de validation
Villeneuve-la-Garenne	Centre-Ville (PRIN)	Projet stoppé en décembre 2018
Bagneux	La Pierre Plate (PRIN)	Protocole Signé le 21/09/2017 Projet en cours de validation
Colombes	Les Canibouts (PRIN)	Projet stoppé en 2018
Clichy	Bac d'Asnières-Beaujon (PRIR)	Projet stoppé en 2018

Tableau 10: Stade d'avancement des différents projets du département (source : DRIHL UD92)

En 2018, les opérations de relogement se sont poursuivies pour les ménages concernés par des démolitions autorisées en démarrage anticipé à Bagneux, Nanterre, Villeneuve-la-Garenne et Asnières-sur-Seine. Ces relogements s'effectuent dans le cadre des chartes de relogement partenariales signées par l'État, les villes et les EPT, Action Logement et les bailleurs sociaux.

La fin des opérations de relogement d'Asnières, Villeneuve-la-Garenne, Bagneux et Nanterre (Parc sud phase 1) est attendue en 2019.

Afin d'intégrer les exigences d'insertion professionnelle des habitants des QPV dans les projets de renouvellement urbain, conformément à la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, une réflexion a été menée pour adapter au contexte local les dispositions de la charte nationale d'insertion proposée par l'ANRU.

Ce travail partenarial a associé la DRIHL, les DDT et la DIRECCTE, ainsi que dans le département l'EPT 5, pour proposer une trame-type de charte intercommunale d'insertion ayant vocation à être annexée aux conventions de renouvellement urbain.

La trame-type de charte d'insertion a été communiquée à l'ensemble des porteurs de projet du département en août 2018.

RECONSTITUTION DES DÉMOLITIONS DE LLS EN NPNRU : UNE MISE EN ŒUVRE FACILITÉE ET ARTICULÉE AVEC LE DROIT COMMUN

La reconstitution des logements locatifs sociaux démolis dans le cadre des projets NPNRU (1 logement reconstitué pour 1 logement démolé en Île-de-France) doit garantir une reconstitution de l'offre adaptée au contexte local, aux besoins structurels en logements sociaux et aux objectifs fixés dans les programmes locaux de l'habitat.

La programmation de cette reconstitution doit donc s'effectuer en articulation avec la programmation de l'offre nouvelle financée en droit commun.

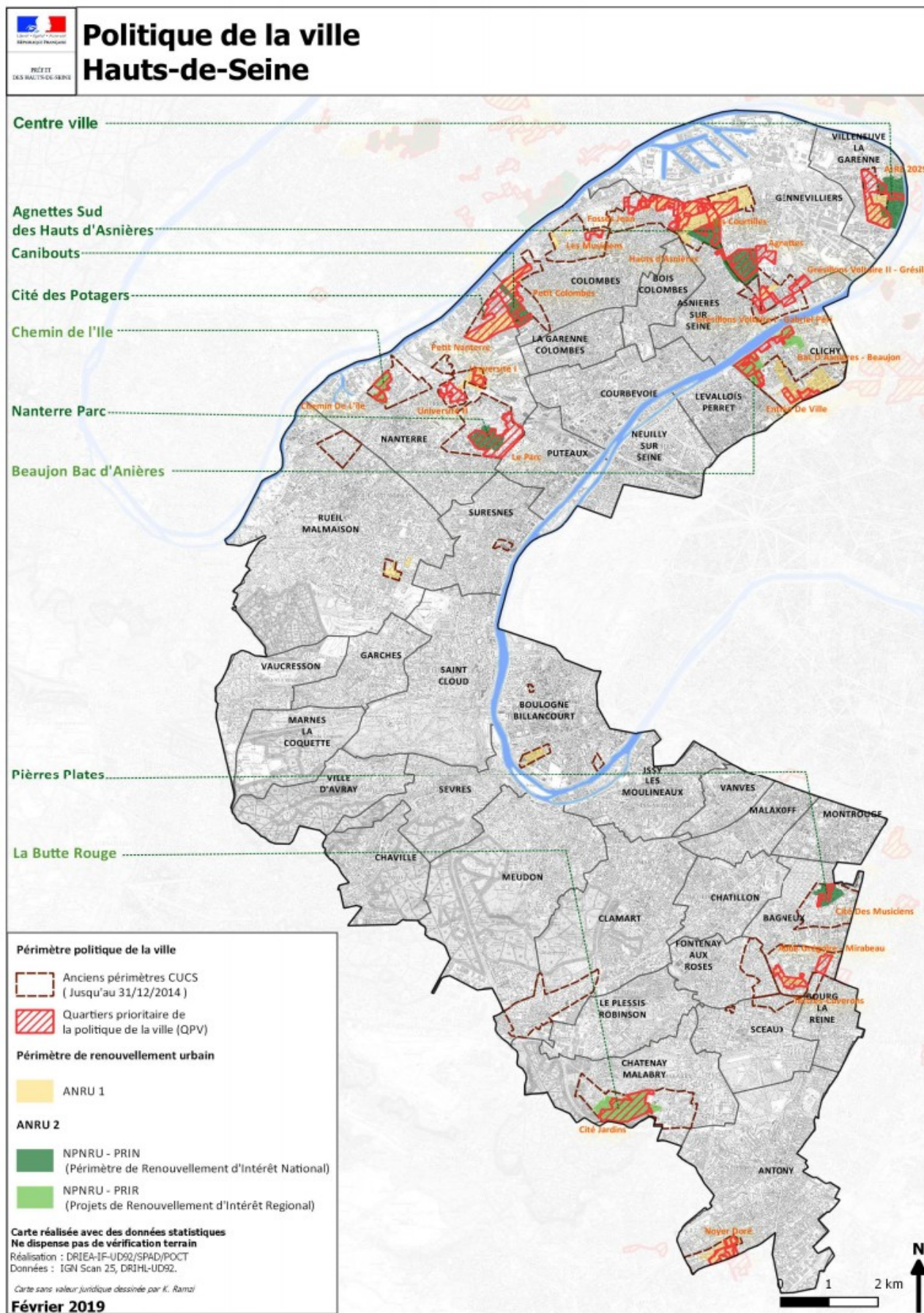
Pour favoriser la mixité sociale, la reconstitution NPNRU doit être localisée hors QPV, hors quartiers PNRU ou NPNRU et en-dehors des communes dont la part de LLS dans le parc de logements dépasse 50 %, sauf contexte spécifique argumenté.

Afin de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet NPNRU et pour favoriser le rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire, le règlement de l'ANRU impose un objectif de 60 % de reconstitution sous forme de logements PLAI, et 40 % sous forme de logements PLUS.

Néanmoins, une mixité des financements et des produits devant être privilégiée dans les nouvelles opérations de production de logements sociaux, on observe l'émergence de programmes bénéficiant pour partie de financements dans le cadre de l'ANRU, et pour partie de financements de droit commun. Cette offre, nouvelle ou de reconstitution, est comptabilisée dans l'inventaire SRU des communes quel que soit son mode de financement initial.

Afin de faciliter les démarches des bailleurs sociaux, ces opérations mixtes émergeant aux financements de l'ANRU et du « droit commun » font l'objet d'une instruction commune au sein de la DRIHL après dépôt d'un dossier unique de demande d'agrément.

En l'absence de convention NPNRU validée sur de nombreux projets, et dans le cadre de l'accélération de la validation des projets souhaitée par l'ANRU, un nouveau dispositif a été lancé en 2018 pour permettre l'engagement d'opérations de reconstitution en amont de la signature des conventions de renouvellement urbain : les opérations pré-conventionnées (OPPC). Ce dispositif concerne des opérations prêtes à démarrer sur le plan opérationnel ou devant pouvoir démarrer à courte échéance. Après validation de ces opérations en comité d'engagement de l'ANRU, les maîtres d'ouvrages concernés peuvent déposer une demande de subvention et une demande d'autorisation de prêt bonifié NPNRU valant agrément. Ces opérations font partie intégrante du projet de renouvellement urbain et sont inscrites dans la convention NPNRU une fois qu'elle est élaborée.



Carte 41: Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

4 ANNEXES

INDEX DES ILLUSTRATIONS

Graph 1: Nombre moyen de nuitées hôtelières par jour (source : SIAO 92).....	13
Carte 2: Nombre de places d'hébergement par commune.....	16
Carte 3: Nombre de places en tiers secteur par commune.....	18
Schéma 4: Nombre et traitements des commandements à payer par l'ADIL (source : ADIL92).....	28
Graph 5: Nombre de dossiers par type de difficultés en 2018 (source : DRIHL UD92).....	30
Graph 6: Revenus mensuels des ménages en 2018 (source : DRIHL UD92).....	31
Graph 7: Montant de la dette locative des ménages en 2018 (source : DRIHL UD92).....	31
Graph 8: Répartition des dossiers examinés par la CCAPEX par Établissement Public Territorial (source : DRIHL UD92).....	31
Graph 9: suites apportées aux avis et recommandations (source : DRIHL UD92).....	32
Graph 10: Evolution de l'activité globale de la CDC (source : DRIHL UD92).....	34
Graph 11: Evolution du taux de conciliation de la section A "litiges" depuis 2013 (source : DRIHL UD92).....	34
Graph 12: Evolution de l'activité de la section A "litiges" depuis 2013 en nombre de dossiers (source : DRIHL UD92).....	34
Graph 13: Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés (source : DRIHL UD92).....	35
Graph 14: Nature des litiges inscrits en séance en % (source : DRIHL UD92).....	35
Carte 15: Saisine "litiges" par commune (source : DRIHL UD92).....	36
Graph 16: Evolution de l'activité de la section B "loyers" en % (source : DRIHL UD92).....	36
Graph 17: Evolution de l'activité de la section B "loyers" en Nombre de dossiers (source : DRIHL UD92).....	37
Graph 18: Hausse moyenne des loyers proposés (source : DRIHL UD92).....	37
Carte 19: Saisine "loyers" par commune (source : DRIHL UD92).....	37
Carte 20: Dispositifs opérationnels en cours dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92).....	41
Graph 21: Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI (Source : ARS).....	43
Schéma 22: Procédure de traitement des signalements saturnisme.....	46
Carte 23: Interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme (source : DRIHL UD92).....	47
Schéma 24: déclinaison opérationnelle des CIL (source : DRIHL UD92).....	51
Carte 25: Mise en œuvre des politiques intercommunales d'attributions de logements sociaux sur les EPT des Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92).....	52
Graph 26: Les motifs des recours DALO retenus (source : COMDALO).....	55
Graph 27: Admissions des ménages DAHO en 2018 (source : Bilan 2018 du SIAO 92 sur l'activité DAHO).....	57
Graph 28: Evolution des recours pour excès de pouvoir (source : DRIHL UD 92).....	57
Graph 29: Recours en injonction et indemnitaires reçus au TA (source : DRIHL UD92).....	58
Graph 30: Reconnaissances PU et attributions DALO (source : COMDALO et SYPLO).....	59
Graph 31: Attributions DALO par contingent (source : SNE et SYPLO).....	61
Graph 32: Attributions PDALPD par contingent (source : SNE et SYPLO).....	61
Graph 33: Evolution du nombre de logements sociaux dans les Hauts-de-Seine du 1 ^{er} janvier 2002 au 1 ^{er} janvier 2018 (source : DRIHL UD92).....	63
Graph 34: Répartition des agréments par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92).....	65
Graph 35: Nombre de logements sociaux agréés depuis 2013 à destination des étudiants (source : DRIHL UD92).....	66
Graph 36: Répartition par financeurs (source : DRIHL UD92).....	67
Graph 37: Publication des conventions APL en 2018 (source : DRIHL UD92).....	67
Graph 38: Répartition des conventions APL par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92).....	67
Graph 39: Nombre de logements dont l'aliénation a été autorisée entre 2016 et début 2018 (source : DRIHL UD92).....	69
Graph 40: Nombre de logements autorisés à la démolition en 2018 (source : DRIHL UD92).....	70
Carte 41: Les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92).....	74

INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1: L'activité insertion du SIAO depuis 2014 (source : SIAO 92).....	15
Tableau 2: Bilan des expulsions locatives (Sources : Préfecture et Sous-Préfecture des Hauts-de-Seine, chiffres 2018 notamment issus uniquement d'EXPLOC nécessitant un croisement avec d'autres sources d'informations interne afin d'être fiabilisées).Préfecture des Hauts-de-Seine).....	27
Tableau 3: Activité des commissions territoriales de la CCAPEX (source : DRIHL/UD92).....	29
Tableau 4: Répartition par bénéficiaire et priorité des aides de l'ANAH (source : DRIHL/UD92).....	39
Tableau 5: Bilan au 31/12/2018 des recours DALO déposés (source : COMDALO).....	54
Tableau 6: Bilan au 31/12/2018 des recours DAHO déposés (source : COMDALO).....	56
Tableau 7 : Inventaire des logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2018 (source : DRIHL UD92).....	64
Tableau 8 : Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville (source : DRIHL UD92).....	68
Tableau 9: Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine (source ANRU).....	71
Tableau 10: Stade d'avancement des différents projets du département (source : DRIHL UD92).....	72

Sigles et acronymes

ACD : accord collectif départemental	CIA : convention intercommunale d'attribution
ADIL : agence départementale pour l'information sur le logement	CIL : conférence intercommunale du logement
ALT : accueil logement temporaire	CNDA : cour nationale du droit d'asile
ALUR : accès au logement et un urbanisme rénové	COMED : commission de médiation
ANAH : agence nationale de l'habitat	CSP : code de la santé publique
ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine	CUS : convention d'utilité sociale
AORIF : association des organismes HLM de la région Ile-de-France	DAHO : droit à l'hébergement opposable
APL : aide personnalisée au logement	DALO : droit au logement opposable
ARS : agence régionale de santé	DDCS : direction départementale de la cohésion sociale
AVA : adaptation à la vie active	DRIHL : direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
AVDL : accompagnement vers et dans le logement	DTSP : direction territoriale de la sécurité de proximité
BNDS : boucle nord de seine	EDAS : espaces départementaux d'action sociale
BRS : bail réel solidaire	EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
CADA : centre d'accueil de demandeurs d'asile	ELAN : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
CAF : caisse d'allocations familiales	EMH : équipe mobile hôtel
CASH : centre d'accueil et de soins hospitaliers	EPFIF : établissement public foncier d'Île-de-France
CCAPEX : commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	EPT : établissement public territorial
CCAS : centre communal d'action sociale	ERP : établissement recevant du public
CCH : code de la construction et de l'habitation	ESH : entreprise sociale pour l'habitat
CDC : commission de conciliation	FART : fonds d'aide à la rénovation thermique
CDC : caisse des dépôts et consignation	FJT : foyer de jeunes travailleurs
CFP : concours de la force publique	FNAP : fonds national des aides à la pierre
CHAPSA : centre d'hébergement et d'assistance aux personnes sans abri	FNAVDL : fonds national d'accompagnement vers et dans le logement
CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion social	FTM : foyer de travailleurs migrants
CHU : centre d'hébergement d'urgence	GCSMS : groupement de coopération sociale et médico-sociale

GIP HIS : groupement d'intérêt public habitat et interventions sociales	PNRU : programme national de renouvellement urbain
GPSO : grand paris seine ouest	POLD : paris ouest la défense
HLM : habitation à loyer modéré	PPPI : parc privé potentiellement indigne
IML : intermédiation locative	PREH : plan de rénovation énergétique de l'habitat
LHI : lutte contre l'habitat indigne	PRU : projet de renouvellement urbain
LLI : Logements Locatifs Intermédiaires	PSLA : prêt social location-accession
MDPH : maison départementale des personnes handicapées	PTFTM : plan de traitement des foyers de travailleurs migrants
NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain	PU DALO : prioritaire urgent au titre du DALO
OFII : office français de l'immigration et de l'intégration	QPV : quartier politique de la ville
OFPRA : office français de protection des réfugiés et apatrides	RHVS : résidence hôtelière à vocation sociale
OLAP : observatoire des loyers de l'agglomération parisienne	RS : résidence sociale
OPAH : opération programmée de l'amélioration de l'habitat	SAMSAH : service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
OPH ; office public de l'habitat	SAVS : service d'accompagnement à la vie sociale
PADA : plateforme d'accueil des demandeurs d'asile	SCHS : service communal d'hygiène et de santé
PDALPD : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées	SEM : société d'économie mixte
PDLHI : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne	SIAO : service intégré de l'accueil et de l'orientation
PF : pension de familles	SLS : supplément de loyer de solidarité
PIG : programme d'intérêt général	SPADA : Structure de premier accueil des demandeurs d'asile
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration	SRHH : schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
PLH : programme local de l'habitat	SRU : solidarité et renouvellement urbain
PLUS : prêt locatif à usage social	SYPLO : système priorité logement
PLS : prêt locatif social	TA : tribunal administratif
PMHH : plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement	TFL : terrains familiaux locatifs
PMI : protection maternelle et infantile	TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties
	TOL : territorialisation de l'offre de logement
	TVA : taxe sur la valeur ajoutée
	VSGP : vallée sud grand paris

DRIHL Hauts-de-Seine

167-177 avenue Joliot Curie
92013 Nanterre cedex

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

