



## Édito

Isabelle ROUGIER  
Directrice de la DRIHL



L'encart de notre Lettre de mars présente les principaux enseignements du bilan de l'action de l'État en 2018.

La production de logements locatifs sociaux a subi une baisse de 4,3 %, qui masque cependant le maintien de la production de logements destinés aux plus modestes (PLAI).

Les logements intermédiaires, qui favoriseront la mobilité dans le parc social, sont en revanche en progression constante.

L'État a mobilisé 7 500 places supplémentaires pendant l'hiver, augmentant ainsi la capacité d'accueil des 110 000 places déjà financées par l'État afin d'héberger les personnes en situation de rue tous les soirs en Île-de-France.

La part de logements sociaux attribués aux ménages prioritaires est en augmentation constante, dans un contexte de progression du nombre de ces ménages et malgré une diminution du nombre global des attributions.

18,6 % des attributions ont été destinées à des ménages DALO (soit +3,5 points depuis 2016) et 29,2 % à l'ensemble des ménages prioritaires.

5 239 ménages hébergés ont accédé à un logement pérenne en 2018, soit + 6 % en un an.

Le dispositif Solibail s'est accru de 557 logements en 2018 et se composait fin 2018 de 5 364 logements, soit 18 240 places. 1 651 familles ont intégré un logement Solibail et 1 203 ont quitté Solibail. 93 % d'entre elles ont accédé à un logement autonome et pérenne. Leur relogement a été assuré à 86 % sur le contingent de LLS de l'État.

Le premier PNRU a permis la construction de 41 000 logements sociaux, la requalification de 93 500, la résidentialisation de 121 000 LLS.

Le NPNRU concerne 58 projets d'intérêt national et 43 projets d'intérêt régional.

7 974 ménages modestes ont pu effectuer des travaux de rénovation énergétique avec les aides du programme Habiter Mieux (+ 24 %).

5 078 logements ont bénéficié d'aide de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé.

Le bilan en ligne : [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/approbation-du-bilan-2018-du-crhh-a4570.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/approbation-du-bilan-2018-du-crhh-a4570.html)

## L'évènement

### Production de logements sociaux et intermédiaires : de nouvelles pistes

LE PRÉFET DE RÉGION, PRÉFET DE PARIS, MICHEL CADOT A PRÉSIDÉ LE 19 FÉVRIER DERNIER LA 22<sup>e</sup> RÉUNION DU COMITÉ EXÉCUTIF (COMEX) LOGEMENT RÉUNISSANT LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LES PARTENAIRES PUBLICS ET PRIVÉS DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE. L'ENJEU DE CE COMEX ÉTAIT DE MOBILISER L'ENSEMBLE DES ACTEURS SUR LES PISTES D' ACTIONS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN D'UN HAUT NIVEAU DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR DEUX SEGMENTS EN PARTICULIER : LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT INTERMÉDIAIRE.

En 2018, les objectifs de construction neuve fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ont été atteints (89 200 logements autorisés et 78 400 logements mis en chantier<sup>1</sup>). Pour autant, l'Île-de-France subit une baisse du niveau de production de logements sociaux de l'ordre de 4,3 %.

Cette baisse masque les efforts conséquents sur la production de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) dont le nombre d'agrément se maintient en 2018.

Plusieurs pistes d'actions ont donc été évoquées au cours du COMEX :

► Michel Cadot a invité les Établissements Publics d'Aménagement et l'Établissement Public Foncier de la Région Île-de-France (EPFIF) à accélérer autant que possible la construction de logements dans les grandes opérations d'aménagement qu'ils conduisent.

1 - Estimations DRIEA à la fin du mois de janvier 2019



► Un groupe de travail sur les territoires stratégiques pour le déploiement du logement intermédiaire sera lancé dans le cadre de l'Observatoire Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (ORHH). Il identifiera au printemps 2019 les territoires concernés et fixera les objectifs annuels de production au regard de la caractérisation de l'offre globale mais aussi de la demande potentielle.

► Afin de favoriser la production de logements sociaux, l'État et ses partenaires mettront en œuvre une simplification et une accélération des démarches d'agrément et de financement, pour mieux accompagner l'appareil productif dans sa capacité à dégager les marges nécessaires à la construction neuve et à la rénovation urbaine, notamment à travers les ventes hlm.

► Enfin, afin de mieux adapter la production de logements sociaux à la demande exprimée par les Franciliens, l'État demandera aux bailleurs sociaux d'intégrer davantage de petites typologies dans leurs projets pour améliorer les attributions et densifier les opérations.



# (3 questions

À BRUNO MOREL,  
Président de l'Association Francilienne  
pour Favoriser l'Insertion par le Logement (AFFIL),  
Directeur général d'Emmaüs Solidarité



( AVEC LE SOUTIEN DE LA DRIHL, L’AFFIL VIENT DE PUBLIER UN GUIDE INTITULÉ FAVORISER L’ACCÈS ET LE MAINTIEN DE TOUS DANS LE LOGEMENT. QUELS SONT LES OBJECTIFS DE CE GUIDE ET SES PRINCIPALES CIBLES ?

Ce guide témoigne de la volonté des bailleurs et des associations d’agir ensemble pour faciliter l’accès au logement pour tous, dans le contexte du Logement d’abord. Cet outil est donc destiné aux opérateurs qui œuvrent pour l’accès et le maintien des personnes dans le logement de droit commun : les professionnels sociaux des associations, des services sociaux ou des bailleurs accompagnant les ménages, mais aussi les intervenants dans le circuit des attributions (notamment les réservataires et membres des Commissions d’attribution des logements (CAL)).

La grille AFFIL propose une trame d’analyse partagée afin de définir le plus objectivement possible la situation d’un ménage vis-à-vis du logement. Elle affirme que toute personne peut accéder à un logement, dès lors qu’elle remplit les conditions administratives à cet effet et qu’elle dispose de ressources suffisantes pour payer son loyer et ses charges. Elle permet également de déterminer si le ménage a besoin d’un accompagnement ou non et de l’adapter à chaque situation.

( QUELLES SONT LES PRINCIPALES INITIATIVES PRISES PAR L’AFFIL POUR FAVORISER L’ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT ?

La mise en réseau et le dialogue permanent entre bailleurs sociaux, associations gestionnaires, Services intégrés de l’accueil et de l’orientation (SIAO) et Action Logement constituent le socle des actions de l’AFFIL pour accomplir pleinement son objet fondateur : « favoriser l’insertion par le logement ». Il s’agit de faciliter une acculturation réciproque entre les acteurs, en participant au décroisement et à la fluidité entre les secteurs de l’hébergement et du logement.

L’expérimentation « accompagnement social global dans le logement » menée entre 2014 et 2016 a été sans nul doute une des actions inter-partenariales de l’AFFIL en faveur de l’accès de tous au logement, les plus emblématiques. Celle-ci a permis à des ménages cumulant les difficultés socio-économiques qui auraient habituellement été orientés vers un hébergement de type Centre d’hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), d’accéder directement dans un logement, et de s’y maintenir, sans difficultés majeures, moyennant un accompagnement renforcé et pluridisciplinaire.

L’AFFIL se mobilise également pour l’accueil des personnes dont les besoins de logement et d’accompagnement ne peuvent trouver de réponse satisfaisante dans un logement classique. Ainsi, elle a publié en 2017 un guide « Développer l’offre d’habitat adapté en structure collective » dans l’objectif d’accompagner les acteurs dans le montage de résidences sociales.

( LA DRIHL ET L’AFFIL TRAVAILLENT ENSEMBLE POUR METTRE EN PLACE DES SOLUTIONS D’HÉBERGEMENT DITES « INTERCALAIRES ». POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER CE QUE RECOUVRE CE TERME ET COMMENT CES PROJETS CONTRIBUENT À LA PRISE EN CHARGE DES PLUS DÉMUNIS ?

L’hébergement intercalaire fait référence à tous les projets, de courte ou moyenne durée, qui mobilisent, notamment pour une structure d’urgence, des terrains ou locaux provisoirement, entièrement ou partiellement inoccupés, pour des raisons variées : en attente de démolition ou de réhabilitation, projet en cours de définition, de reconversion, blocage temporaire dans l’occupation du sol et du bâti...

Ainsi, l’hébergement intercalaire est-il une manière d’optimiser l’utilisation d’un terrain ou d’un bâti entre deux usages en apportant des réponses rapides au nombre croissant de personnes à la rue, tout en offrant des conditions d’accueil respectant leur dignité et un accompagnement adapté, comme dans les dispositifs d’hébergement classique.

Les travaux actuellement menés par l’AFFIL avec le cabinet FORIS<sup>1</sup> portent sur l’analyse de sept projets emblématiques, afin d’aboutir dans quelques mois à la rédaction d’une charte d’engagements et d’un guide méthodologique.

Cette étude illustre la volonté des acteurs institutionnels, bailleurs et associatifs à travailler ensemble pour développer une capacité de mobilisation de bâtis dédiés à l’hébergement intercalaire. Elle montre également la fiabilité des associations gestionnaires à respecter leurs engagements, notamment pour quitter les lieux à la date prévue.

Consulter le guide : [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/affil-favoriser-l-acces-et-le-maintien-de-tous-a4522.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/affil-favoriser-l-acces-et-le-maintien-de-tous-a4522.html)

1 - Organisme indépendant spécialisé dans l’évaluation des politiques publiques

## SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'ÉTAT ET NEXITY

LE 6 MARS 2019, MICHEL CADOT, PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, PRÉFET DE PARIS, ET CHRISTIAN DUBOIS, PRÉSIDENT DE NEXITY NON PROFIT, ONT SIGNÉ UNE CONVENTION DE PARTENARIAT QUI CONTRIBUERA À LA MISE EN PLACE DU PLAN LOGEMENT D'ABORD.

■ La convention prévoit que Nexity inclura dans sa production annuelle de logements la création de plusieurs pensions de famille destinées aux personnes isolées en situation d'exclusion.

Nexity accompagnera ce déploiement par des actions d'information auprès des élus et aménageurs qui la sollicitent pour leurs programmes de construction et/ou d'aménagement. Nexity s'engage également à contribuer au développement du parc de logements Solibail, par la mise en location de logements à des fins sociales, en faisant connaître à ses clients non seulement les avantages de Solibail, mais aussi les dispositifs proposés par l'Anah aux propriétaires bailleurs (dispositif fiscal Louer Abordable, prime d'intermédiation locative, aides aux travaux de rénovation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux).



La DRIHL s'engage, pour sa part, à favoriser les démarches entreprises par Nexity, notamment en contribuant à lever les obstacles qui pourraient s'opposer à la création de pensions de famille, mais aussi en facilitant le lien entre Nexity et les associations chargées de la mise en œuvre de Solibail. Nexity et la DRIHL organiseront un suivi régulier de la mise en œuvre de cette convention et de ses résultats.

Ce partenariat permettra ainsi d'accompagner la mise en œuvre des objectifs régionaux du plan Logement d'abord et permettra, fin 2022, de mettre à la disposition des publics concernés 5 000 places en pension de famille et un parc Solibail à hauteur de 28 000 places.

## RÉUNION DU COMITÉ DE PILOTAGE ANNUEL DU DISPOSITIF SOLIBAIL

LE COMITÉ DE PILOTAGE ANNUEL DU DISPOSITIF SOLIBAIL S'EST TENU LE 29 JANVIER 2019 À LA PRÉFECTURE DE RÉGION. ORGANISÉ PAR LA DRIHL, IL A RÉUNI L'ENSEMBLE DES ACTEURS INSTITUTIONNELS ET ASSOCIATIFS QUI CONCOURENT DEPUIS 10 ANS À SA MISE EN ŒUVRE ET À SON DÉVELOPPEMENT.

Isabelle Rougier, directrice de la DRIHL, a ouvert la matinée en soulignant combien l'ensemble des partenaires peuvent être fiers de ce dispositif géré et piloté au niveau régional par la DRIHL. Modèle d'interministérialité, d'interdépartementalité et d'interpartenarialité, Solibail est un dispositif efficace.

En constant développement, il comprend aujourd'hui 5 350 logements en Île-de-France (soit 18 250 places), soit 60 % des dispositifs d'intermédiation locative sur le territoire national. En 2018, 650 propriétaires ont fait entrer leur logement dans Solibail et 1 651 familles ont été accueillies dans le dispositif (11 % de plus qu'en 2017). L'efficacité de Solibail se mesure également à sa capacité à accompagner les ménages dans un parcours vers un logement pérenne.



En 2018, 1 116 familles (11 % de plus qu'en 2017) ont quitté Solibail et accédé à un logement pérenne. L'objectif est de porter le parc Solibail à 8 000 logements d'ici fin 2022 (cf. Lettre de la DRIHL numéro 38).

Par ailleurs, dans le cadre du Plan quinquennal pour le Logement d'abord, la DRIHL souhaite s'appuyer sur son expérience pour développer avec ses partenaires une autre forme d'intermédiation locative : le mandat de gestion.

Un point a ensuite été fait sur la réalisation des chantiers Solibail 2018 :

➡ Accélération de la fluidité vers un logement pérenne,

- ➡ Renforcement du partenariat Solibail – Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) notamment par des séances de formation continue à destination des travailleurs sociaux,
- ➡ Lancement des expérimentations SOLIPEX (expérimentation lancée en 2018 par la DRIHL et l'UD DRIHL 93 visant à une meilleure prise en compte des ménages menacés d'expulsion dans Solibail suite à leur identification par le secrétariat de la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives du 93 (CCAPEX) en lien avec les sous-préfectures du département) & Solibail-Réfugié.

Enfin les perspectives d'actions en 2019 ont été présentées :

- ➡ partenariat avec l'IRTS Montrouge-Neuilly-sur-Marne quant à la formation initiale des travailleurs sociaux sur le volet logement,
- ➡ partenariat avec Nexity (cf. ci-dessus),
- ➡ développement de nouveaux produits d'intermédiation locative & outils informatiques.

## ► LANCEMENT DU PLAN "INITIATIVE COPROPRIÉTÉS" FRANCILIEN

LE 22 FÉVRIER 2019, MICHEL CADOT, PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, PRÉFET DE PARIS, A PRÉSIDÉ LE PREMIER COMITÉ RÉGIONAL DE SUIVI DU PLAN "INITIATIVE COPROPRIÉTÉS".

Créé dans le cadre de la mise en œuvre régionale du Plan national "Initiative Copropriétés" lancé le 10 octobre 2018 par le ministre en charge de la Ville et du Logement, le comité est conçu comme un lieu d'échanges et de conception de la politique régionale en faveur du traitement des copropriétés en difficulté. Il réunit les préfets de département ainsi que les partenaires institutionnels du Plan national (l'Anah, l'ANRU, Action Logement, CDC-Habitat, PROCIVIS), l'AORIF et l'EPFIF.

Afin de concevoir une politique régionale au plus près des besoins des copropriétés en difficulté, les membres du comité

travailleront tout au long de l'année 2019 sur les six leviers d'intervention suivants :

- le co-financement des travaux de redressement par les collectivités territoriales ;
- le portage de lots ;
- le relogement des ménages en difficulté ;
- la coordination avec les projets de l'ANRU pour la requalification des quartiers (parcs public et privé) ;
- la mobilisation des juridictions compétentes ;
- la lutte contre les marchands de sommeil.

Le prochain comité présentera un avancement des actions du comité sur les différents leviers et un point d'avancement plus opérationnel sur les sites emblématiques franciliens identifiés.

## ► PREMIÈRE JOURNÉE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS DANS LE VAL-DE-MARNE

LE 19 FÉVRIER DERNIER, PLUS DE 600 PROFESSIONNELS ONT PARTICIPÉ À LA PREMIÈRE JOURNÉE DÉPARTEMENTALE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS À CRÉTEIL.

En introduction, Christian Favier, président du département, a rappelé que « 23 cosignataires<sup>1</sup> ont validé la charte de prévention des expulsions dans le Val-de-Marne ». Laurent Prévost, préfet du Val-de-Marne, a ajouté qu'« une action doit être concertée et coordonnée pour être efficace ».

« Nous favorisons l'accompagnement social et juridique des ménages » a indiqué Marie-Stéphane Guitine, responsable adjointe du service hébergement et accès au logement de la DRIHL Val-de-Marne, en présentant le plan national de prévention des expulsions.

Véronique Ghoul, cheffe du bureau à la prévention des expulsions locatives et de la conciliation, a détaillé les apports de la loi ÉLAN concernant la prévention des expulsions.

Alain Vallon, chef du service aides individuelles au CD 94, a indiqué qu'« une évaluation annuelle des engagements de la charte départementale est proposée par le comité technique en charge du dossier ».

Une conseillère en économie sociale et familiale a résumé la mobilisation quotidienne de l'ensemble des participants : « il existe toujours des solutions jusqu'à la fin ! ».

En fin d'après-midi, deux associations, Tout Azimut et SOS, ont présenté des méthodes innovantes : aller vers le domicile des personnes menacées d'expulsion ou définir un lieu d'échange neutre pour aborder autrement les difficultés rencontrées.

Pierre Mazet, chercheur en sciences sociales, a conclu cette journée riche en témoignages et positive quant à l'implication indéfectible de chacun des acteurs.

1 - En plus du département et de la préfecture

## Les publications..:

- LA LETTRE DES ÉTUDES DE LA DRIHL LES PERSONNES ACCUEILLIES DANS LE DISPOSITIF HIVERNAL EN ÎLE-DE-FRANCE. RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE 2018 "UNE NUIT DONNÉE" DANS LES STRUCTURES DE RENFORT HIVERNAL  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-personnes-accueillies-dans-le-dispositif-a4536.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-personnes-accueillies-dans-le-dispositif-a4536.html)
- BILAN PLURIANNUEL DES CERTIFICATIONS EFFINERGIE RÉNOVATION ET BBC-EFFINERGIE RÉNOVATION (2010-2018)  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bilan-pluriannuel-des-certifications-effinergie-a4563.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bilan-pluriannuel-des-certifications-effinergie-a4563.html)
- BILAN PLURIANNUEL (2009-1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018) DE L'ÉCO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/100-000-logements-sociaux-franciliens-renoves-avec-a4529.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/100-000-logements-sociaux-franciliens-renoves-avec-a4529.html)
- CRÉDIT D'IMPÔT TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE). BILAN 2016  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/renovation-energetique-des-logements-bilan-du-cite-a4545.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/renovation-energetique-des-logements-bilan-du-cite-a4545.html)

