12

2018

BILAN 2017

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

Sommaire

1 METTRE A L'ABRI ET HÉBERGER LES PLUS DÉMUNIS.....7

1.1 L'hébergement d'urgence et d'insertion.....9

1.2 Le tiers secteur.....14

1.3 Solibail.....15

1.4 L'hébergement des demandeurs d'asile et la mise à l'abri de migrants.....17

1.5 Les besoins exprimés et leur satisfaction.....17

1.6 La coordination des acteurs.....17

1.7 L'accès aux droits.....19

2 PROTÉGER LES OCCUPANTS, AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HABITAT ET FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT.....21

2.1 La Prévention des expulsions.....23

2.2 La commission départementale de conciliation.....26

2.3 Les actions de la délégation locale de l'ANAH.....30

2.4 La lutte contre l'habitat indigne.....33

3 PRODUIRE ET ATTRIBUER DES LOGEMENTS TOUT EN VEILLANT A GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE.....41

3.1 Le logement des ménages prioritaires.....43

3.2 Le respect de l'article 55 de la loi SRU.....51

3.3 L'offre nouvelle de logement social.....54

3.4 L'évolution et la gestion du parc locatif social.....57

4 ANNEXES.....63

Chiffres clés de l'hébergement et du logement en 2017

VEILLE SOCIALE ET HÉBERGEMENT

1 477 049 demandes traitée au 115

1 459 219 nuitées réalisées dont 89 % à l'hôtel
22,75 M€ alloués aux nuitées hôtelières en 2017

436 places en centre d'hébergement d'urgence
462 places dédiées à des missions de stabilisation
564 places d'hébergement d'insertion

INTERVENTIONS SUR L'HABITAT PRIVÉ

4,5 M€ mobilisés pour améliorer l'habitat privé
762 logements accompagnés dans leur rénovation

10 opérations programmées de l'amélioration de l'habitat suivies

125 arrêtés préfectoraux d'insalubrité pris
78 signalements saturnisme reçus
264 k€ mobilisés pour lutter contre l'habitat indigne

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

4 099 assignations
2 519 commandements de quitter les lieux
2 187 réquisitions de la force publique
1 519 concours de la force publique
755 expulsions réalisées

123 dossiers examinés par la CCAPEX

ACCÈS AU LOGEMENT

105 281 demandeurs d'un logement dans le 92
64 **%** des demandeurs sous le plafond PLAI

10 850 attributions de logements locatifs sociaux
1 976 attributions en faveur des ménages DALO
729 attributions en faveur des ménages PDALPD

PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

3 204 logements agréés, dont **22 %** de PLAI
1 441 logements agréés dans les communes SRU

18 M€ d'aides à la pierre consacrés au développement de l'offre nouvelle

2 599 logements conventionnés dont **530** PLAI

RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL

203 281 logements sociaux à l'inventaire au 1er janvier 2017, soit **28,28 %** des résidences principales

22 communes déficitaires SRU, dont **9** carencées
Objectif triennal de production de **8 238** logements pour ces 22 communes

RÉNOVATION URBAINE

10 communes engagées dans le PNRU, pour **11** conventions signées sur **14** quartiers
349 M€ engagés, générant **2 Md€** de travaux
86 % d'avancement des conventions

7 communes engagées dans le NPNRU, sur **6** quartiers d'intérêt national et **4** quartiers d'intérêt régional

1 METTRE A 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 2017, de la manière suivante :

- 436 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 2017, 3 589 nuitées hôtelières par jour, principalement à destination des familles.

1.1.2 Le dispositif hivernal 2016-2017

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

- la fin de la gestion au thermomètre de l'hébergement d'urgence ;
- 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 : 196 places d'hébergement d'urgence supplémentaires en centres d'hébergement ont ainsi été mobilisées ;
- protection et accompagnement par la prise en charge et la mise à l'abri des familles et des personnes isolées sans abri et l'attention renforcée et le 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.

Le SIAO tient 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.

1.1.3 La plate-forme téléphonique du 115

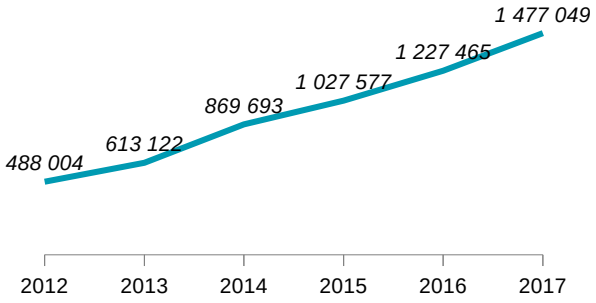
La plate-forme téléphonique du 115 a comptabilisé :

- 884 397 appels en 2017 (en moyenne 3337 appels par jour) soit une baisse de 38 % par rapport à 2016 ;
- 107 488 appels décrochés par les écoutants, soit 12 % des appels.

Une part importante des hébergements hôteliers est renouvelée par mail et vient s'ajouter aux appels. En 2017, le 115 a traité 1 477 049 de-

mandes (mise à l'abri, information, réorientation, etc.).

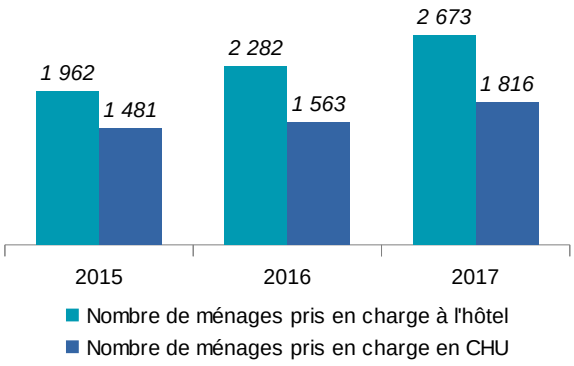
- 4 284 ménages différents ont été mis à l'abri (+16,13% par rapport à 2016), soit 1 309 939 nuitées réalisées (dont 63% en hôtel), soit une hausse de 12,76% des nuitées réalisées par rapport à 2016 ;
- 8 053 demandes de mise à l'abri n'ont pu être satisfaites (demandes non pourvues) représentant 2 162 personnes distinctes.



Graphe 1: Nombre de demandes reçues au 115 entre 2012 et 2017 (source : SIAO 92)

Il faut tout de même noter qu'aucune demande non pourvue n'a été enregistrée pour les familles durant la période hivernale.

Le nombre de ménages hébergés par le 115 et connus du SIAO (c'est-à-dire bénéficiant d'une évaluation sociale favorisant l'orientation vers un dispositif d'hébergement ou de logement adapté pérenne) s'élève à 57 %, soit une hausse par rapport à 2016 de 8 points.



Graphe 2: Le public accueilli à l'hôtel et en CHU (source : SIAO 92)

LE PUBLIC ACCUEILLI DANS LE DISPOSITIF D'HÉBERGEMENT D'URGENCE

Le public hébergé dans le dispositif d'urgence est constitué à 48 % de personnes isolées et à 52 % de familles. Les couples sans enfant sont minoritaires (2,8 %). 3 160 enfants ont été hébergés au cours de l'année 2017 représentant 41 % des personnes mises à l'abri.

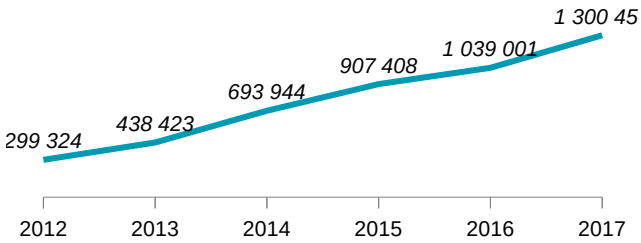
41 % des ménages hébergés ont sollicité le 115 pour la première fois en 2017. Ces primo-demandeurs sont principalement des femmes avec ou sans enfants qui sollicitent le 115 suite à une rupture d'hébergement ou à des violences familiales ou conjugales.

Les principaux motifs de recours au 115 sont les suivants :
– fin d'hébergement chez un tiers
– séparation familiale
– expulsion
– violences conjugales et familiales

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 de nuitées a ainsi été multiplié par 4,3 en 6 ans dans les Hauts-de-Seine.



Graphe 3: L'évolution du nombre de nuitées hôtelières depuis 2012 (source : SIAO 92)

Le budget alloué au paiement des nuitées hôtelières en 2017 s'est élevé à 22 745 008 €, soit une augmentation d'environ 22 % par rapport au budget 2016 (pour rappel la hausse en 2015 s 'élevait à 28 % par rapport à 2014, la hausse en 2016 s'élevait à 15 % par rapport à 2015).

Afin de maîtriser l'augmentation continue de l'hébergement hôtelier et améliorer l'accompagnement des ménages, l'Etat 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, le recours aux nuitées hôtelières s'est traduite en 2017 par la réalisation de 1 309 939 nuitées, soit :

- une forte tendance à la hausse du nombre de nuitées avec 128 436 nuitées réalisées au-delà de l'objectif annuel fixé, soit 110,87 % du plafond fixé ;
- une moyenne journalière de 3 589 nuitées hôtelières ;
- une augmentation de 12,76 % par rapport à 2016 (pour rappel, les nuitées en 2016 s'inscrivaient dans une hausse de +14,5 % par rapport à l'année précédente) ;
- 4 284 ménages mis à l'abri dans l'année, soit une hausse de 16,13 % par rapport à 2016 ;
- 59 % des nuitées mobilisées au sein des Hauts-de-Seine, favorisant ainsi la continuité du suivi d'une majorité de ménages dans le département.

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 286 étaient ouvertes fin 2017 ;
- la captation de 916 logements Solibail pour favoriser la sortie de ménages du dispositif hôtelier, les stabiliser et les inscrire dans un parcours d'insertion, avec une perspective d'accès au logement et répondant ainsi à l'objectif cible de 890 logements fixés dans l'appel à projet 2015.

L'installation des places en centres d'hébergement d'urgence alternatifs à l'hôtel doit se poursuivre en 2018.

Le nouvel appel à projet Solibail 2017/2018 fixe un objectif de 252 logements supplémentaires à capter dans les Hauts-de-Seine.

Pour répondre aux objectifs du plan hôtel, une Equipe Mobile Hôtel (EMH), rattachée au 115, a 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 mettre en place une évaluation sociale et un accompagnement 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 de stabilisation

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

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

Fin 2017, sur le département, 462 places sont ainsi dédiées à des missions de stabilisation (16 structures).

1.1.6 L'hébergement d'insertion

Fin 2017, le département des Hauts-de-Seine est doté de 564 places d'hébergement d'insertion sur 15 centres qui permettent de mettre en place un travail 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 ;
- 2 structures d'insertion, localisées au CASH de Nanterre, qui disposaient des capacités d'accueil les plus importantes : le CHRS dit « longue durée », 104 places pour des publics très fragilisés par des années d'errance et nécessitant souvent des soins, et un CHRS de 126 places.

Afin de rééquilibrer sur l'ensemble du département les capacités d'accueil en 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 places s'échelonnera jusqu'en 2018.

Ce redéploiement a été l'occasion d'augmenter les capacités des centres gérés par des associations (allant désormais jusqu'à 58 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.

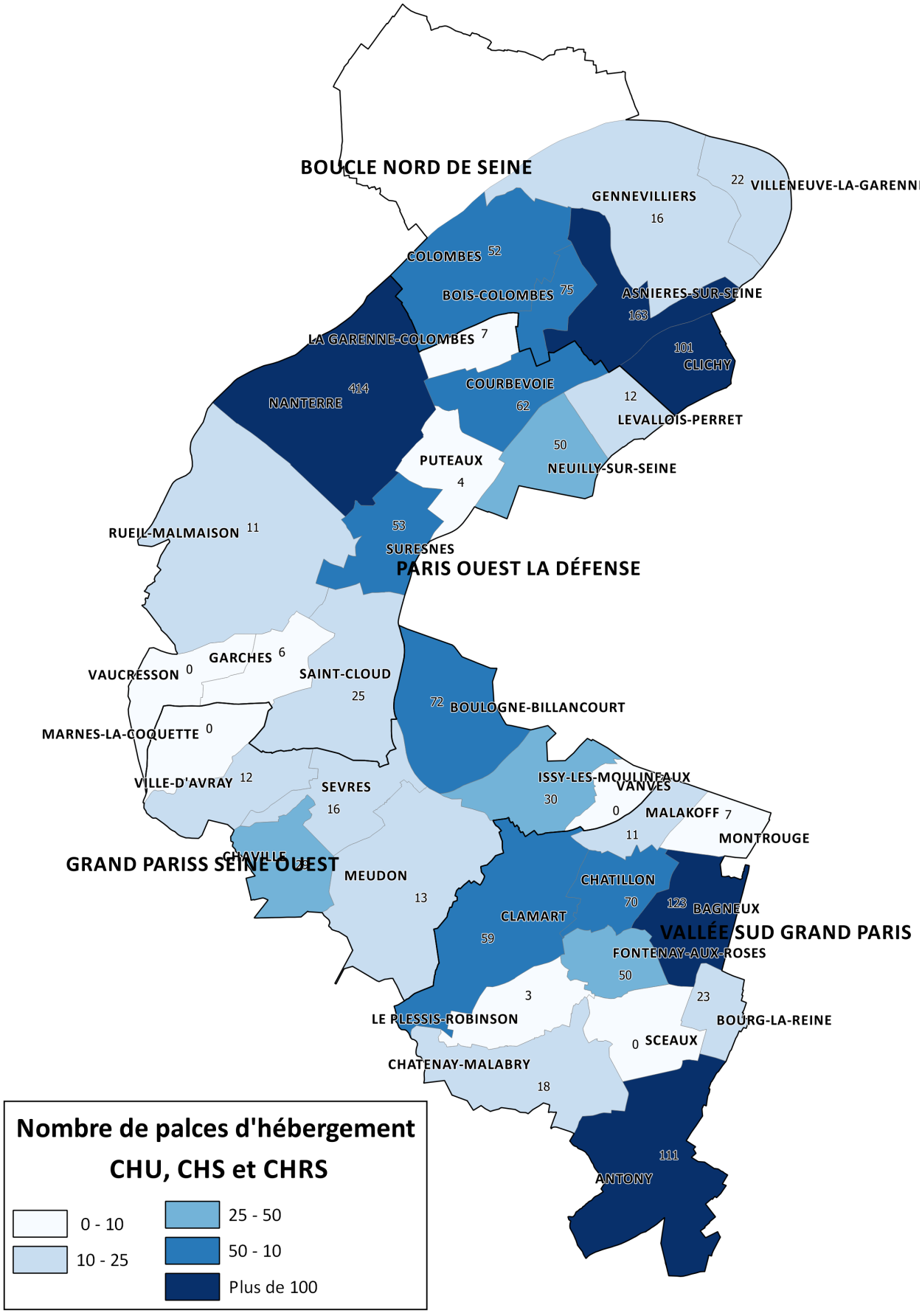
En 2017, le nombre de ménages en demande a augmenté de 12 %. On constate cependant une stagnation des primo-demandes. Le nombre de ménages admis est en augmentation de 28 %.

	2014	2015	2016	2017	Evolution 2016/2017
Nombre d'évaluations *(primo*-demandes + réactualisations)	**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 *(en place/ménage)*	**655**	**965**	**1 106**	**ND**	
Nombre de positionnements SIAO *(en ménages cumulés)*	**1 191**	**1 816**	**1 785**	**ND**	
Délai moyen d'orientation *(en jours)*(1)	**19**	**0**	**19**	**ND**	
Admissions SIAO + hors SIAO *(en ménages distincts)*(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)



Carte 4: Nombre de places d'hébergement par commune

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 du type de celui proposé par les structures d'hébergement.

Le dispositif départemental du logement adapté « tiers secteur » est de 8721 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 5 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.

Cinq résidences sociales ont ouvert leurs portes en 2017, représentant 334 places supplémentaires soit 293 places pour un public de jeunes travailleurs et 41 places dans le cadre du plan de traitement des Foyers de travailleurs Migrants.

Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) a bénéficié de la déclaration de 34 places du contingent préfectoral inscrites dans la convention APL concernant la résidence sociale à destination d'un public jeune de Rueil-Malmaison (83 places) afin d'assurer la fluidité de l'hébergement.

Un appel à projet de création de 250 places en fFJT dans le département a été lancé en mai 2017. La commission de sélection de septembre n'a pas retenu le projet présenté.

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 par un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) ou un service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH).

- 312 places sont ouvertes au 31 décembre 2017 dans 11 pensions de famille et 2 résidences accueil.
- L'objectif de création de places en pensions de famille a été revalorisé dans le cadre du plan de relance des pensions de famille et des résidences accueil 2017-2021 (création de 1 500 places par an pendant 5 ans (soit 7500 en 5 ans), dont un 1/3 en résidence accueil) et prévoit un nombre de places de 4 679 contre 4001 pour la région IDF précédemment (circulaire du 20 avril 2017
- 484 places pour le département relatif à l'objectif revalorisé 2017. 489 places sont agréées

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 les 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 5200 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.

1.3 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.

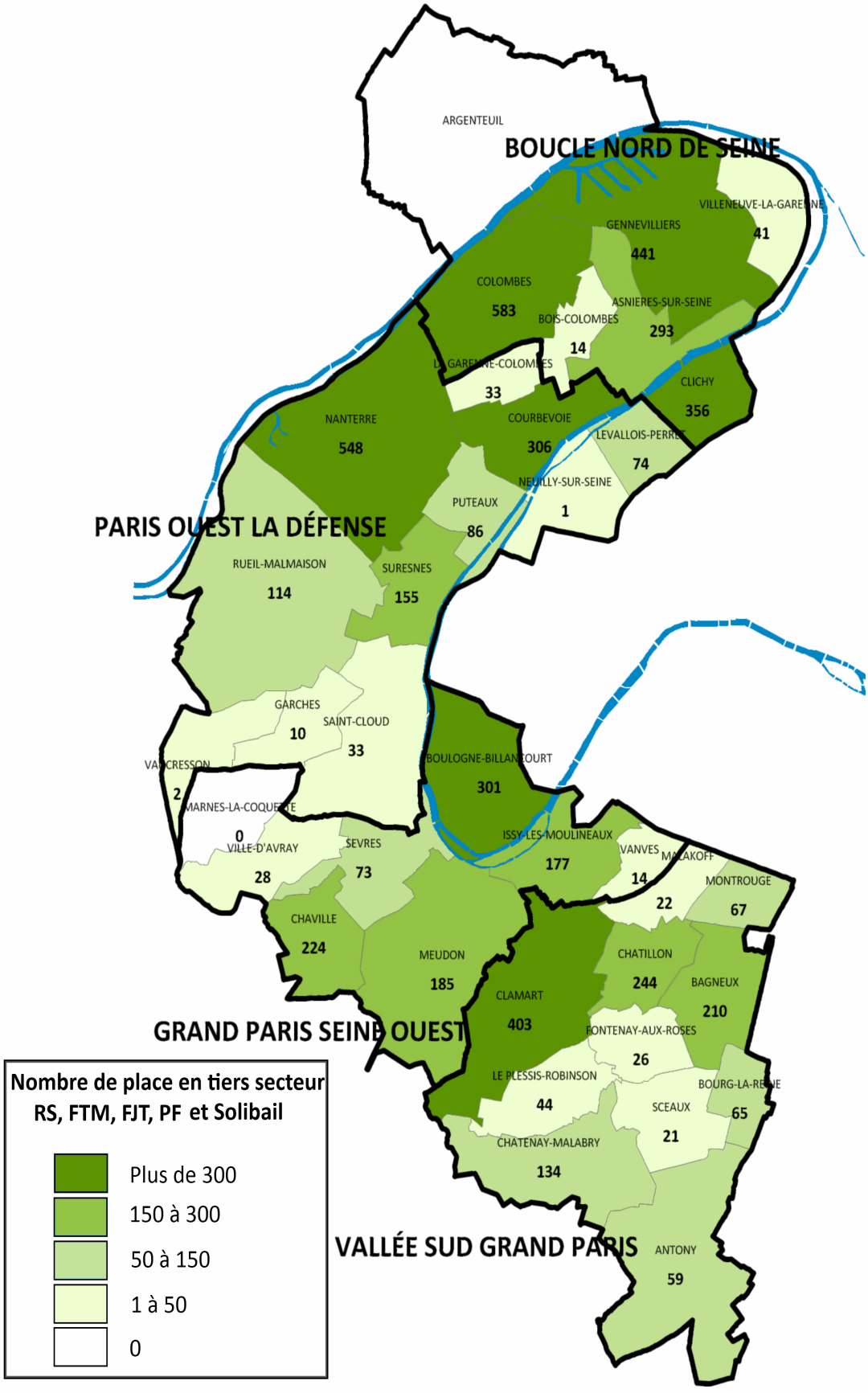
Dans les Hauts-de-Seine, 10 associations sont conventionnées (Aurore, FREHA, COALLIA, Groupe SOS Solidarités, INSERTOIT, SOLIHA Habitat et Territoires IDF et SOLIHA 75-92-95, ACSC, Habitat humanisme IDF, HABINSER) et perçoivent, à ce titre, une subvention de l'État.

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 projet Solibail (captation et gestion) 2017/2018 a fixé un objectif cible de 1142 logements à capter pour les Hauts de Seine.

Au 31 décembre 2017, on recense 916 logements captés dans les Hauts-de-Seine.



Carte 5: Nombre de places en tiers secteur par commune

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, ont été ouvertes dans le 92.

Ce dispositif fait l'objet d'une coordination départementale, réunissant tous les quinze jours, l'ensemble des services de l'Etat 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 situations et de lever les difficultés.

Les services de l'Etat dans les Hauts-de-Seine se sont également mobilisés à trois reprises en 2017 lors des évacuations de campements de migrants parisiens, dans un souci de solidarité territoriale, nécessitant l'utilisation de plusieurs gymnases dans cinq communes du département avec la collaboration des élus locaux.

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 CHU dédiés à l'accueil des migrants 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.

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 en CADA,
– 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 LES BESOINS EXPRIMÉS ET LEUR SATISFACTION

On observe une relative stabilité des besoins exprimés dans les diagnostics sociaux examinés par le SIAO pôle insertion.

En effet, comme en 2015 et 2016, environ 40 % des ménages sont en attente d'une réponse d'hébergement type centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) avec un accompagnement social global, 21 % des ménages relèvent du tiers secteur et 16 % de l'intermédiation locative.

En 2017, sur les 6 197 ménages en demande au pôle insertion du SIAO, 884 ménages ont pu être admis soit 14 % des ménages en demande,(tous dispositifs d'insertion et du tiers secteur confondus).

1.6 LA COORDINATION DES ACTEURS

1.6.1 L'articulation des services de l'État avec le Conseil Départemental

Un protocole de fonctionnement avec le Conseil départemental des Hauts de Seine a été élaboré afin de déterminer les circuits et modalités de communication entre les Espaces départementaux d'action sociale (EDAS) et le SIAO. Le protocole a été signé avec la DRIHL le 25 mars 2014.

1.6.2 L'activité du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine

Le SIAO est une plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

L'objectif de création d'un SIAO géré par un opérateur unique, compétent à la fois dans les domaines de l'urgence, de l'insertion, du logement

adapté et du logement, prévu par la loi ALUR, a pu être atteint en 2016. Les démarches engagées depuis 2014, pour aboutir au regroupement des différentes composantes du SIAO sur un site unique, se sont concrétisées début 2016.

Une mission « DAHO » a également été créée au sein du SIAO 92 et est assurée par le GCSMS SIAO 92.

1.6.3 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 la naissance de l'enfant, dès lors qu'une particulière vulnérabilité était reconnue (problèmes graves de santé de la mère et/ou du nourrisson) et nécessitait de stabiliser a 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.

1.6.4 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 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 ;
- 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).

1.6.5 La charte partenariale de relogement des personnes sortant d'hébergement

Le 9 septembre 2014, l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIHL, le SIAO 92 et l'AORIF se sont engagés pour le relogement des personnes hébergées en signant la Charte partenariale de relogement des ménages sortant d'hébergement dans les Hauts de Seine, qu'ils soient hébergés en structure, désignés par le 115 ou suivis par tout autre opérateur d'hébergement, sur la base, notamment d'une définition partagée de la capacité à habiter un logement autonome.

1.7 L'ACCÈS AUX DROITS

Prévu dans le Plan de lutte contre la pauvreté et la loi ALUR, le schéma départemental de la domiciliation 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.

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, d'avoir une adresse administrative où recevoir leur courrier, faire valoir leurs droits civils, civiques et bénéficier de prestations sociales.

Les élections de domicile des personnes sans domicile stable ont lieu auprès des CCAS (habilités de plein droit) et des organismes agréés à cet effet par le préfet du département.

Depuis la loi relative à la réforme de l'asile du 29 juillet 2015, la domiciliation des demandeurs d'asile est exclusivement assurée par la Plateforme d'Accueil des Demandeurs d'Asile (PADA). L'agrément est délivré par l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII).

Le schéma de la domiciliation a été réalisé dans un cadre concerté auquel ont été associés les villes du département et leurs CCAS, le secteur associatif et les institutions.

Sur la base de cette large concertation 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, les objectifs étant :
  – d'améliorer l'équilibre territorial de l'offre de domiciliation,
  – d'appliquer les seuils minimaux de domiciliation définis pour chaque CCAS dans le cadre d'une stratégie de rééquilibrage par commune.
- Harmoniser les pratiques des organismes domiciliataires pour améliorer la qualité du service de domiciliation :
  – en appliquant la nouvelle définition du lien avec la commune inscrite dans l'Instruction n°DGCS/SD1B/2016/188 du 10 juin 2016 relative à la domiciliation des personnes sans domicile stable,
  – en s'appuyant sur une étude à réaliser sur le coût effectif de l'activité de domiciliation pour chaque organisme ;
- 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

L'ARTICULATION SANTE-PRECARITE

En 2017, l'ARS Ile-de-France, en collaboration avec la FNARS Ile-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 Ile-de-France.

Une seconde réunion partenariale co-animée par la DRIHL 92 et l'ARS 92 sur la thématique « Santé / Précarité », a eu lieu le 10 octobre 2017.

L'objectif de cette rencontre était de réunir les acteurs du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI) ainsi que ceux du champ sanitaire afin d'aborder de façon croisée la question de l'accès à la santé des personnes en situation de précarité.

La santé et la précarité étant intimement liées, cette réunion a permis un temps d'échange commun afin de favoriser une connaissance mutuelle des acteurs des secteurs de l'AHI et de la santé, de partager les expériences existantes mais également les besoins de mise en place de partenariats pour améliorer l'accès des populations précaires tant à l'hébergement et au logement qu'aux soins de santé, dans le cadre d'une complémentarité des prises en charge.

A l'issue de cette réunion, dont l'objectif était d'impulser une réflexion collective et de favoriser une meilleure articulation entre les acteurs, la mise en place de 3 groupes de travail a été décidée sur les axes suivants :

- Améliorer la connaissance mutuelle entre le secteur social et le secteur de la santé

- Faciliter l'accès aux droits / l'accès aux soins

- Favoriser l'accès et le maintien en structure d'hébergement et dans le logement

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 2017, le nombre d'assignations délivrées et de réquisitions de la force publique a baissé de près de 10 %. Si cette tendance n'a pas impacté le nombre d'expulsions réalisées en 2016, en raison de la longueur des procédures d'expulsion, le nombre d'expulsions réalisées en 2017 a légèrement baissé (- 3,90 %) par rapport à l'année 2016.

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 introduites par la loi ALUR, les travaux menés en 2016 au sein de la CCAPEX se sont poursuivis en 2017 avec :

- la publication de l'arrêté préfectoral n° 2017-06 du 10 janvier 2017 fixant les nouveaux membres de la CCAPEX, avec voix délibératives et consultatives ;
- la poursuite de l'exploitation des signalements adressés à la CCAPEX ;
- la poursuite du travail partenarial avec l'ADIL, la CAF, la Chambre départementale des Huissiers de justice et le Conseil départemental ;
- l'organisation par la DRIHL d'un séminaire sur la prévention des expulsions le 12 octobre 2017.

Réunissant tous les acteurs de la prévention des expulsions, ce séminaire a permis de présenter aux partenaires les actions réalisées par la CCAPEX et les dispositifs de la circulaire du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel de prévention des expulsions locatives.

	2015			2016			2017		
	Parc privé	Parc social	**Total**	Parc privé	Parc social	**Total**	Parc privé	Parc social	**Total**
Assignations	2034	2506	**4540**	2026	2242	**4268**	1933	2166	**4099**
CQL[1]	1390	1045	**2435**	1329	1185	**2514**	1354	1165	**2519**
RFP [2]	1196	1229	**2425**	1189	1225	**2414**	1106	1081	**2187**
CFP [3]	787	754	**1541**	802	692	**1494**	754	765	**1519**
Expulsions réalisées	NC	NC	**736**	456	330	**786**	402	353	**755**

[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 (source : Préfecture des Hauts-de-Seine)

	2015	2016	2017
Nombre de dossiers enregistrés	57	65	134
Dont nombre de dossiers non éligibles	8	3	21
Nombre de dossiers examinés	79	67	123
dont réexamen	26	14	10
Nombre de dossiers annulés	3	0	1
Nombre de commissions	7	6	10

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

Les acteurs essentiels de la prévention des expulsions (CD 92, EDAS, CAF, bailleurs sociaux, huissiers de justice, magistrat du TGI…) sont intervenus afin d'exposer leur rôle, les difficultés rencontrées sur le terrain, ainsi que les changements apportés par la loi Alur dans leurs pratiques.

2.1.3 Les situations complexes examinées en commissions territoriales

Les deux commissions territoriales implantées à Nanterre et Antony examinent les saisines « cas complexes ». Les « saisines cas complexes » 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.

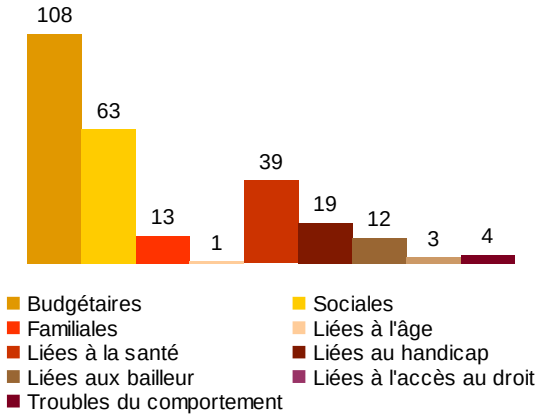
L'activité des commissions territoriales

En 2017, le secrétariat a enregistré 134 dossiers (65 en 2016), soit une hausse de 106 % par rapport à 2016.

Les deux commissions territoriales (implantées à Nanterre et à Antony) se sont réunies 10 fois en 2017 permettant ainsi l'examen de 123 dossiers (67 dossiers examinés en 2016).

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, à l'âge ou liées 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.



Graphe 6: Nombre de dossiers par type de difficultés en 2017 (source : DRIHL UD92)

En 2017, la CCAPEX a émis 214 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 (22 %), la mise à jour du dossier auprès de la CAF (22 %) ainsi que la signature d'un protocole (17 %).

Le stade de la procédure

En 2017, la procédure se situe au stade du contentieux (après assignation) pour 74 % des dossiers (87 % en 2016) et au stade pré-contentieux pour 26 % (13 % en 2016).

Les dossiers examinés se situent généralement à la fin de la procédure d'expulsion (dans 27 % des dossiers examinés en CCAPEX le CFP avait été demandé). Néanmoins, les effets du traitement des signalements par la CCAPEX sont visibles : dans plus d'un quart des dossiers examinés, l'assignation en justice n'avait pas encore été délivrée.

Les caractéristiques des ménages faisant l'objet des saisines

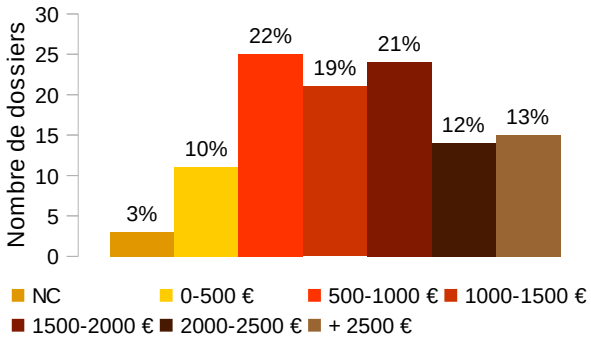
En 2017, sur l'ensemble des dossiers examinés en CCAPEX, 58 % (70 % en 2016) des ménages concernés résident dans le parc locatif social tandis que 42 % (30 % en 2016) d'entre eux résident dans le parc privé.

Les ménages résidant dans le parc social, qui font pourtant l'objet d'un suivi social par les bailleurs sociaux, sont fortement représentés en CCAPEX. Néanmoins, le traitement des commandements de payer par la CCAPEX mis en place fin 2016 a permis d'accentuer la prévention à destination des locataires du parc privé.

En 2017, 39 % des saisines concernaient des familles monoparentales (49 % en 2016), 31 % une personne célibataire (28 % en 2016), 29 % un couple avec ou sans enfant (19 % en 2016). 1 % de colocations étaient recensées, contre 4 % en 2016.

Le revenu moyen d'un ménage passant en CCAPEX en 2017 était de 1522 €, tandis que le loyer moyen s'élevait à 728 €. Le taux d'effort moyen d'un ménage passant en CCAPEX est de 48 %[1]. Dans 46 % des dossiers, le montant du loyer était supérieur à la moitié des ressources du ménage. 15 % des ménages avaient un loyer supérieur à leurs ressources.

Face à cette forte proportion d'inadéquation entre les ressources et les charges du ménage, la CCAPEX se trouve en difficulté pour émettre des avis et des recommandations permettant le maintien du ménage dans le logement. En effet, la mutation dans un logement moins cher apparaît souvent comme la seule solution.



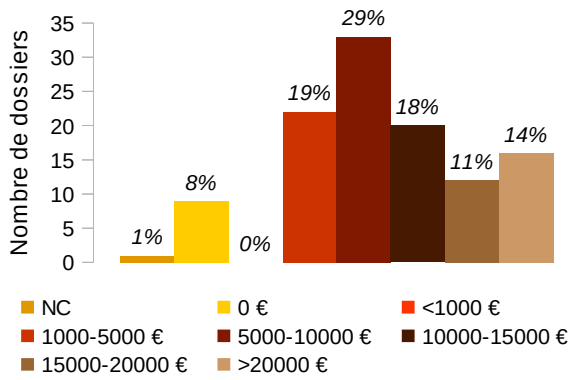
Graphe 7: Revenus mensuels des ménages en 2017 (source : DRIHL UD92)

Le montant des dettes locatives

43 % des dossiers présentaient une dette supérieure à 10 000 € (42 % en 2016) et 29 % présentaient une dette comprise entre 5 000 et 10 000 € (23 % en 2016). Le montant élevé des dettes s'explique par le stade avancé de la procédure des dossiers examinés en CCAPEX.

En 2017, dans 8 % des dossiers (9 % en 2016), la dette locative était inexistante au moment de la saisine, ce qui semble démontrer que les partenaires et les ménages ont une bonne connaissance des compétences de la CCAPEX, qui peut être saisie quel que soit le motif de la procédure d'expulsion, autre que les dettes de loyer.

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.



Graphe 8: Montant de la dette locative des ménages en 2017 (source : DRIHL UD92)

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.

En 2017, le secrétariat de la CCAPEX a été destinataire de 3 816 saisines simples par les bailleurs personnes morales, soit une moyenne mensuelle de 318 saisines. Parallèlement, 2 529 commandements de payer recevables ont été adressés au secrétariat de la CCAPEX, soit une moyenne mensuelle de 211 signalements.

Depuis le 1er janvier 2016, toutes les saisines et signalements ont fait l'objet d'un enregistrement par le secrétariat de la CCAPEX sur l'application dédiée, EXPLOC.

Par ailleurs, pour chaque signalement relevant du parc privé adressé à la CCAPEX, un courrier informatif est envoyé au locataire et au bailleur, accompagné d'une plaquette élaborée par l'ADIL relative aux impayés de loyer.

LES ÉVOLUTIONS DE LA CCAPEX POUR L'ANNÉE 2018

Les travaux menés par la CCAPEX en 2016 et 2017 se poursuivront en 2018, avec pour objectif la réactualisation de la Charte de prévention des expulsions des Hauts-de-Seine, dans le but de prévenir le plus en amont possible les expulsions locatives. Pour cela, plusieurs axes de travail seront privilégiés :

– la mise en place de groupes de travail ;

– la transcription, dans des fiches actions, des recommandations résultant des groupes de travail ayant déjà eu lieu ;

– l'adoption, fin 2018, d'un nouvel arrêté préfectoral fixant les seuils au-delà desquels les huissiers de justice sont tenus de signaler les commandements de payer à la CCAPEX ;

– depuis janvier 2018, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage financée par la DRIHL, tous les commandements de payer adressés par voie dématérialisée au secrétariat de la CCAPEX font l'objet d'une transmission à l'ADIL. Cette dernière met en place, pour chaque locataire, un suivi approfondi, notamment juridique, de sa situation depuis la délivrance du commandement de payer jusqu'à l'audience devant le Tribunal d'instance. Un bilan qualitatif et quantitatif de cette action sera réalisé au terme de l'année 2018, qui permettra d'évaluer l'efficacité de ce dispositif ;

– depuis janvier 2018, la Préfecture et la sous-Préfecture utilisent l'application EXPLOC pour la gestion de leurs dossiers d'expulsions. L'ouverture d'EXPLOC aux études d'huissiers de justice début 2018 devrait se poursuivre progressivement en permettant successivement à différents partenaires d'avoir un accès direct à cette application.

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.

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 »).

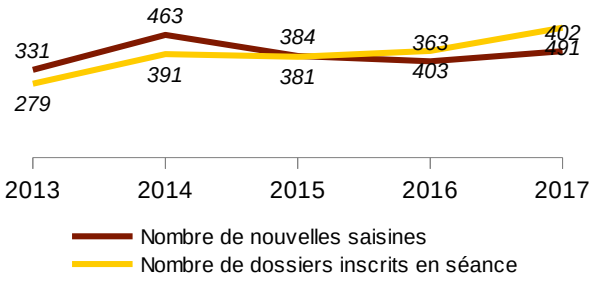
Sa saisine ne concerne que les logements vides non-meublés et les logements meublés occupés à titre de résidence principale.

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

L'accroissement de l'activité de la CDC s'inscrit dans la continuité de l'année 2016 : elle s'est réunie à 44 reprises (comme en 2016) et 491 dossiers ont été inscrits en séance (contre 322 dossiers en 2016). Le taux global de conciliation est en légère hausse : il est passé de 40 % en 2016, à 42 % en 2017. Il en est de même s'agissant du nombre de saisines enregistrées, soit une hausse de 11 % par rapport à 2016.

Le nombre de dossiers inscrits en séance a quant à lui augmenté, permettant ainsi de diminuer significativement le délai de passage des dossiers et de résorber le stock des saisines. En effet, le délai moyen de passage est d'environ 1,9 mois en 2017, il était de 2,5 mois en 2016.



Graphe 9: Evolution de l'activité globale de la CDC (source : DRIHL UD92)

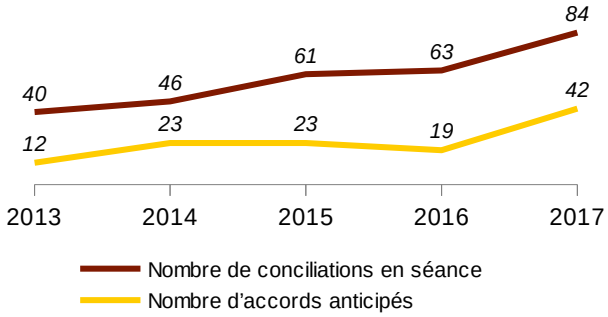
2.2.1 L'activité de la Section A « litiges»

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'application 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.

308 nouvelles saisines (257 en 2016) ont été enregistrées en 2017, soit 397 dossiers inscrits à l'ordre du jour (282 en 2016) pour 33 séances (32 en 2016).

En 2017, 84 conciliations ont été réalisées en séance et 42 accords entre les parties sont intervenus de manière anticipée, avant séance.



Graphe 10: Evolution de l'activité de la section A "litiges" depuis 2012 (source : DRIHL UD92)

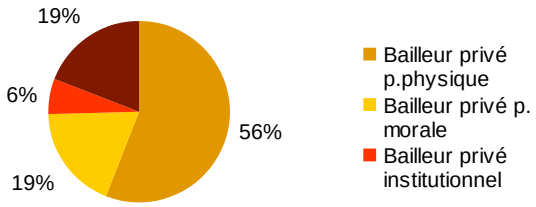
On constate en 2017 :

- la hausse du nombre de dossiers examinés en séance ;
- la hausse constante du nombre de conciliations en séance ;
- la forte hausse d'accords anticipés.

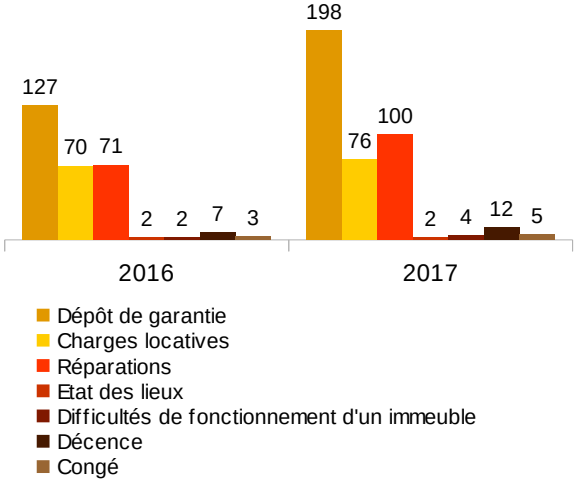
50 % des saisines sont relatives au dépôt de garantie (et souvent assorties d'une demande de majoration en raison de sa restitution tardive). On constate également une hausse des saisines relatives aux réparations (+40 % par rapport à 2016). Les requêtes se rapportant aux réparations demandées par le locataire occupant sont résolues avant son examen dans 47 % des cas.

Les saisines de la section « Litiges » émanent à 96 % des locataires, 1,5 % sont à l'initiative des bailleurs, et 2,5 % 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 19 % des dossiers (11 % en 2016) soumis à l'examen de la section « Litiges » opposent les locataires à des bailleurs sociaux, les autres concernent les bailleurs du parc privé. La moitié 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.



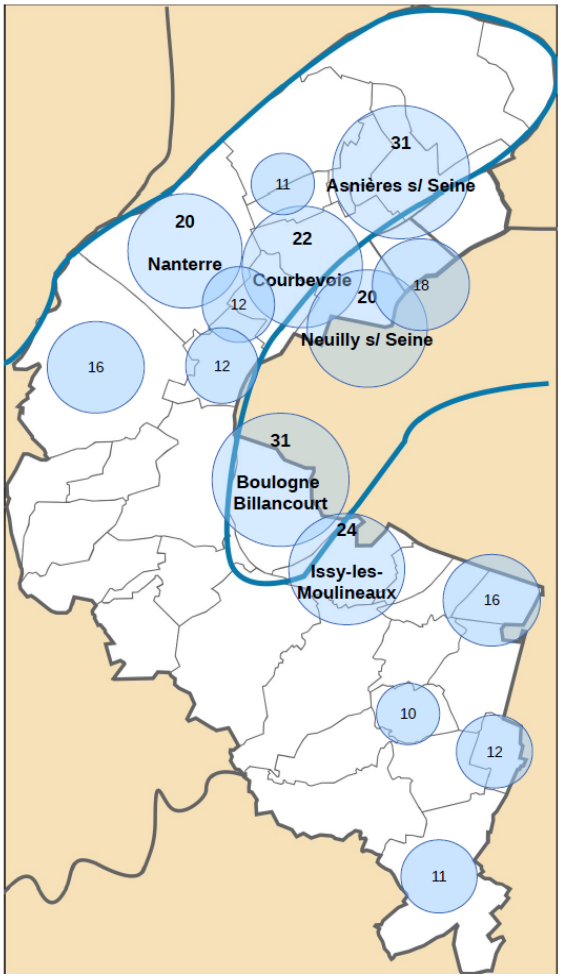
Graphe 11: Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés (source : DRIHL UD92)



Graphe 12: Nature des litiges inscrits en séance en nombre de dossiers (source : DRIHL UD92)

Trois communes des Hauts-de-Seine n'ont fait l'objet d'aucune saisine (Marnes-la-Coquette, Garches et Vaucresson).

Les communes ayant fait l'objet du plus de saisines sont celles de Boulogne-Billancourt (+4 par rapport à 2016) et d'Asnières-sur-Seine (+18 par rapport à 2016), avec 31 saisines chacune. Elles sont suivies d'Issy-les-Moulineaux qui totalise 24 saisines (+10 par rapport à 2016), de Courbevoie qui totalise 22 saisines (+3 par rapport à 2016), de Neuilly-sur-Seine qui totalise 21 saisines (+10 par rapport à 2016) et de Nanterre qui totalise 20 saisines (+9 par rapport à 2016).



Carte 13: 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 locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles **dans le parc privé**.

On constate en 2017 :

- la baisse du nombre de dossiers examinés en séance ;
- la baisse du nombre d'accords anticipés ;
- la baisse du nombre de conciliations en séance.

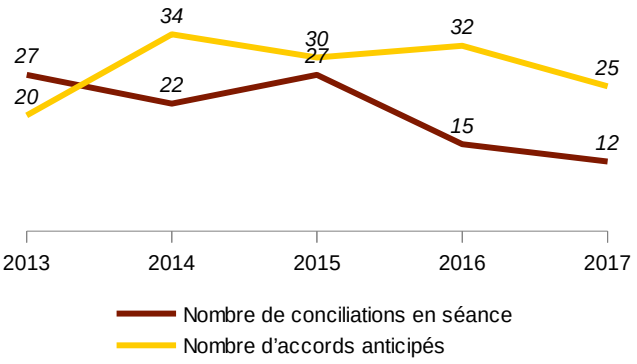
La section « Loyers » a reçu, en 2017, **94 nouvelles requêtes** dont 8 déclarées irrecevables par le secrétariat en raison d'une saisine prématurée.

94 dossiers ont été inscrits aux différents ordres du jour, dont 7 réceptionnés courant 2016. Parmi ces dossiers, 25 dossiers ont fait l'objet d'un accord anticipé après leur inscription à l'ordre du jour d'une séance et 3 saisines ont été annulées par le bailleur.

La quasi-totalité des affaires effectivement examinées par la section « Loyers » en 2017, soit 91 dossiers, sont relatives à des renouvellements de baux avec augmentation de loyer soumis à l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989. Un dossier relatif aux accords collectifs, un dossier relatif 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 2017 émanent exclusivement du bailleur ou de son représentant. Ce sont les bailleurs institutionnels qui sollicitent le plus cette section de la Commission. Ils comptabilisent près de 90 % des saisines.

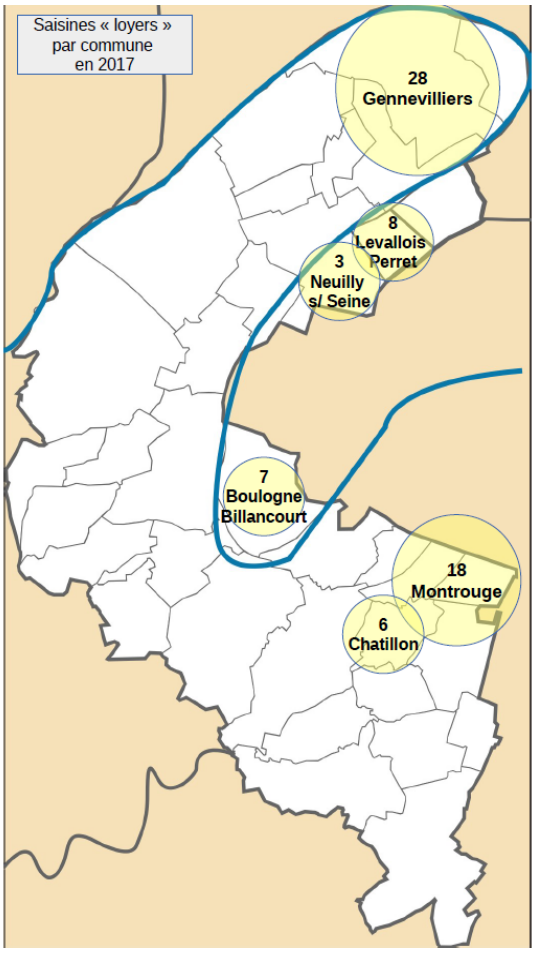
Le bailleur institutionnel In'li est à l'origine de ces saisines. Les loyers réévalués concernent des logements déconventionnés pour lesquels les prix du marché privé sont désormais applicables.



Graphe 14: Evolution de l'activité de la section B "loyers" (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.



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

Les saisines se rapportent à des logements situés dans 21 communes différentes des Hauts-de-Seine, 15 communes n'ayant fait l'objet d'aucune saisine.

Les communes de Gennevilliers et de Montrouge comptent à elles seules près de la moitié des saisines : 28 pour Gennevilliers et 18 pour Montrouge. Le bailleur In'li, à l'origine de 90 % de ces saisines possède un parc de logements important sur ces deux communes.

En outre, on assiste sur le territoire de ces communes à une évolution de l'environnement (développement des transports, travaux de réhabilitation des quartiers), pouvant conduire à une hausse des loyers.

2.3 LES ACTIONS DE LA DÉLÉGATION LOCALE DE L'ANAH

En 2017, les axes d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) étaient inchangés par rapport à 2016 :

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

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 l'application des pouvoirs de police administrative liée à la réalisation de travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

2.3.1 Les aides aux travaux

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).

Dans le 92, l'Anah a été sollicitée pour la réhabilitation des parties communes ou privatives des résidences principales au titre de travaux princi-

palement liés à la résorption de l'habitat dégradé ou à la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif Habiter Mieux, soit 627 logements aidés pour ces deux priorités d'action.

Comme l'indique le tableau 4, les aides aux syndicats de copropriété pour des travaux réalisés dans les parties communes représentent 62 % 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 4 % 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 copropriété (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. 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 aides de l'ANAH : le bilan 2017

En 2017, la dotation globale en crédits ANAH représente 4 529 000 €. Les subventions allouées dans le cadre de cette dotation globale se répartissent comme suit entre des aides :

- aux prestations d'ingénierie : 649 870 € ;
- aux travaux : 3 615 175 € ;
- aux collectivités pour la résorption d'habitat indigne (Nanterre) : 263 545 €.

Bénéficiaires / axe d'intervention	Nombre de logements	Montant des subventions
Propriétaires occupants	**319**	**2 218 278 €**
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	47	55 465 €
Adapter les logements aux besoins des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie	48	223 768 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 25 %)	216	1 423 837 €
Autres travaux	8	16 176 €
Propriétaires bailleurs	**19**	**156 956 €**
Résorber l'habitat indigne et logements très dégradés	8	126 388 €
Intervention sur logements moyennement dégradés	0	0 €
Lutter contre la précarité énergétique (gain énergétique > à 35 %)	11	30 568 €
Syndicats de copropriétés	**424**	**1 239 941 €**
Total	**762**	**3 615 175 €**
dont secteur programmé	557	2 203 339 €
dont secteur diffus	205	1 411 836 €

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

Ces subventions ont contribué à l'amélioration de 762 logements dans les Hauts-de-Seine en 2017. Les logements ainsi subventionnés sont majoritairement inclus dans un dispositif opérationnel, outil qui permet la mise en place d'une campagne d'informations sur les aides à la rénovation du bâti à destination des populations locales, d'une aide à la réflexion pour la prise de décision dans la réalisation des travaux pour les propriétaires et ensuite un accompagnement pour le suivi des opérations réalisées.

Par ailleurs, dans le cadre du programme « Habiter Mieux » qui est un programme national d'aide à la rénovation thermique des logements privés créé par l'Etat et piloté par l'ANAH, 547 291 € de crédits FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) et 295 173 € d'aides du Conseil Régional ont été attribués.

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

Les logements subventionnés sont majoritairement inclus dans le périmètre d'un dispositif opérationnel (en 2017, 2/3 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 2017, 10 programmes sont suivis dans les Hauts-de-Seine, pour lesquels l'Anah a alloué 649 870 € de subventions aux collectivités au titre de l'ingénierie.

Les différents dispositifs opérationnels en cours en 2017 sur le territoire des Hauts-de-Seine sont indiqués sur la carte 20. A compter de 2018, d'autres dispositifs opérationnels seront mis en place ou seront à l'étude, tels que :

- une étude pré-opérationnelle à Clamart ;
- une étude pré-opérationnelle concernant la rénovation énergétique des logements privés sur le territoire de GPSO ;
- une étude préalable sur la commune de Villeneuve-la-Garenne et une étude pré-opérationnelle sur une copropriété, dans le cadre du PNRU, pour lequel l'Anah contribue à la définition du projet sur le centre-ville de cette commune.

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

La lutte contre la précarité énergétique s'est traduite en 2013 par la mise en place du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) prévoyant à l'échelle nationale la rénovation de 500 000 logements par an à l'horizon 2017. Cette priorité gouvernementale a été plus récemment retranscrite dans le cadre de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissante verte.

Le programme Habiter Mieux et les subventions de l'Anah contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux (objectif de 100 000 logements rénovés dans le cadre du programme Habiter Mieux en 2016 à l'échelle nationale).

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 (297 logements en 2017, contre 259 logements en 2016). Cependant, pour les dossiers de propriétaires occupants en particulier, les résultats sont en deçà des objectifs à atteindre (257 logements rénovés en 2017 pour la

précarité énergétique pour un objectif de 461).

C'est pourquoi la mobilisation des collectivités sur cette thématique, en partenariat avec la délégation de l'Anah 92, est indispensable pour le repérage et l'accompagnement des particuliers dans leur projet de travaux. Par exemple, l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO) s'engage dans une étude pré-opérationnelle sur la rénovation énergétique de l'habitat privé des communes de son territoire en 2017, subventionnée par la délégation de l'Anah, afin de caractériser le parc, évaluer les besoins, définir une stratégie d'intervention et calibrer les objectifs à atteindre sur son territoire.

2.3.5 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 2017, 92 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah : 87 conventions sans travaux et 5 conventions avec travaux.

La quasi totalité de ces conventions signées en 2017 sont à loyer intermédiaire (plafonné à 12,50 €/m² ou 18,38 €/m² selon la zone). Les conventions en intermédiation locative (Solibail) représentent une grande partie des conventions Anah (43 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 %.

LA MISE EN COHÉRENCE DES PLAFONDS DE LOYERS INTERMÉDIAIRES : LES SPÉCIFICITÉS DU DÉPARTEMENT

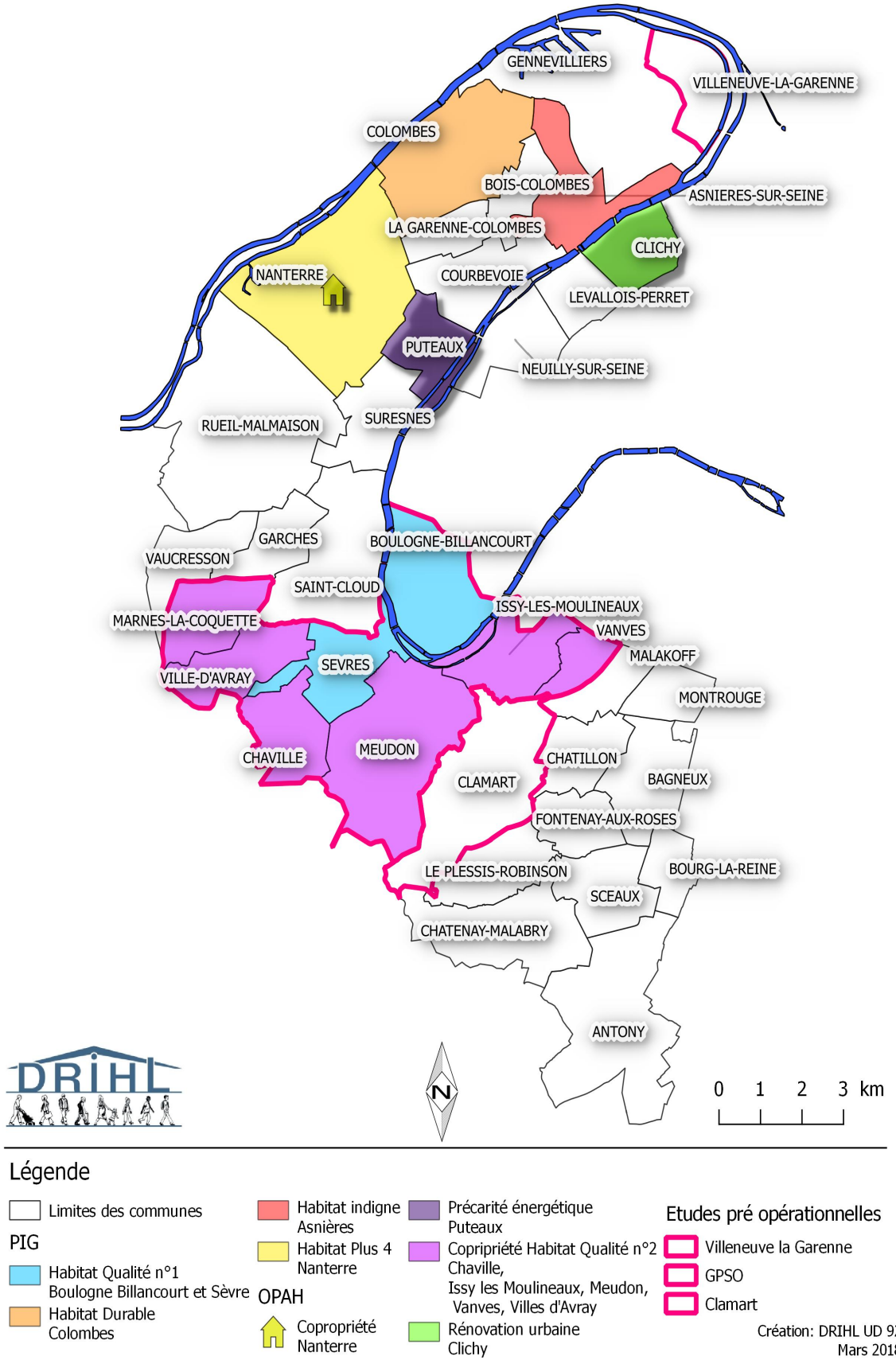
Les territoires ont la possibilité de fixer localement les plafonds de loyer intermédiaire en cohérence avec les niveaux de prix du marché et dans le respect des valeurs nationales réglementaires.

Dans le cadre de l'application du nouveau dispositif Cosse applicable en 2017, la délégation locale de l'Anah des Hauts-de-Seine a actualisé les plafonds de loyers intermédiaires du département, applicables aux dossiers de conventionnement déposés après le 22 juin 2017, date de publication de son Programme d'Action Territorial. Pour cela, elle s'est appuyée sur des études récentes des niveaux de loyers, réalisées par l'OLAP. Ainsi, ces études ont permis d'obtenir un zonage des villes du département en fonction de la tension du marché locatif des villes et d'adapter le plafond applicable selon la zone concernée. Depuis le 22 juin 2017, les plafonds de loyer intermédiaire des Hauts-de-Seine sont présentés sous la forme d'abaques permettant d'obtenir pour chaque surface dans chaque zone, un loyer maximum à respecter localement. Cette méthode permet d'ajuster au mieux les niveaux de loyer à respecter au niveau de loyers constatés dans le marché libre avec un écart minimum de 10 %.

Les abaques applicables pour tout nouveau conventionnement en loyer intermédiaire sur le territoire des Hauts-de-Seine sont consultables dans le Programme d'Action Territorial 2017 du département, publié au recueil des actes administratifs du département des Hauts-de-Seine le 22 juin 2017.

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.



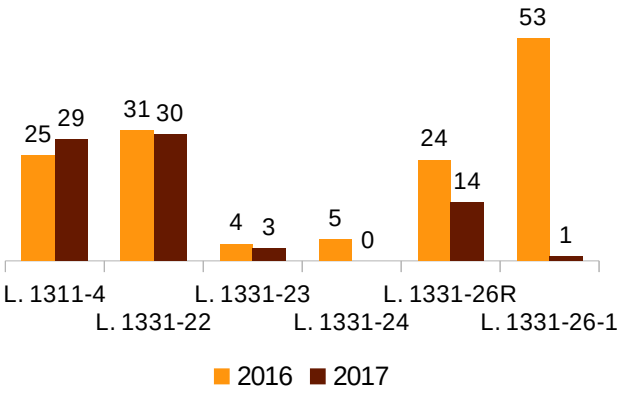
Carte 16: Dispositifs opérationnels en cours dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92)

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 programmation 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

125 arrêtés préfectoraux d'insalubrité au titre du code de la santé publique (CSP) ont été pris en 2017 dans les Hauts-de-Seine, contre 125 en 2015. Le nombre d'arrêté pris chaque année est très variable (une centaine d'arrêtés en moyenne par an au cours de ces dernières années, 77 en 2016).



Graphe 17: Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI (Source : ARS)

Le graphe 17 indique la ventilation des arrêtés pris par type de procédure. La majorité des arrêtés préfectoraux concerne soit des locaux impropres à l'habitation (L. 1331-22 : caves, combles, greniers…) soit des arrêtés relatifs à des mesures d'urgence en cas de danger ponctuel imminent (L 1311-4 : sécurité électrique, désencombrement, soit des arrêtés relatifs à des mesures d'urgence en cas de danger imminent dans le cadre d'une procédure d'insalubrité (L. 1326-1) . Le nombre d'arrêté d'insalubrité remédiable (L 1331-26) a augmenté entre 2016 et 2017 (de 14 à 20).

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. Ainsi, depuis le démarrage de ces réunions en 2013, le PDLHI du 92 a rencontré 12 collectivités.

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.

2.4.3 L'accompagnement des ménages en attente de relogement

En 2016 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) : 9 relogements ont été effectués en 2017

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'Ile-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 sociale (démographie, inclusion sociale, mixité des peuplements…), résidentielle (lutte contre la dépréciation et la spécialisation, développement de l'offre de logements…), patrimoniale (conservation et mise en valeur, mise aux normes de confort, efficacité énergétique…) ou urbaine (mixité fonctionnelle, aménités et équipements…).

Le département des Hauts-de-Seine compte 2 lauréats dans cet appel à projet : Nanterre et Gennevilliers.

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 2017, 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 (Agence Régionale de Santé), 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 18 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 2017 :

En 2017, l'activité de la lutte contre le saturnisme a été la suivante :

- 78 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 ;

- 88 diagnostics réalisés. 20 diagnostics se sont avérés négatifs, il s'agit principalement d'adresses relatives à une demande ou un renouvellement d'agrément d'assistante maternelle ;
- 95 mises en demeure de réaliser les travaux adressées 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 ;
- 30 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 ;
- 56 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 famille lors des travaux ;
- 20 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 ;
- 156 contrôles après travaux réalisés ;
- 141 dossiers clôturés après suppression du risque d'accessibilité au plomb.

Le total des sommes engagées par l'Etat en 2017 est d'environ 265 000 € (coût diagnostics/contrôles, accompagnement des ménages, assistance pour travaux et coût des travaux et hébergements d'office).

Les interventions sont en baisse par rapport aux années précédentes (globalement la baisse est estimée à 25 %). Cela est lié à la diminution des signalements. 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 19 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.

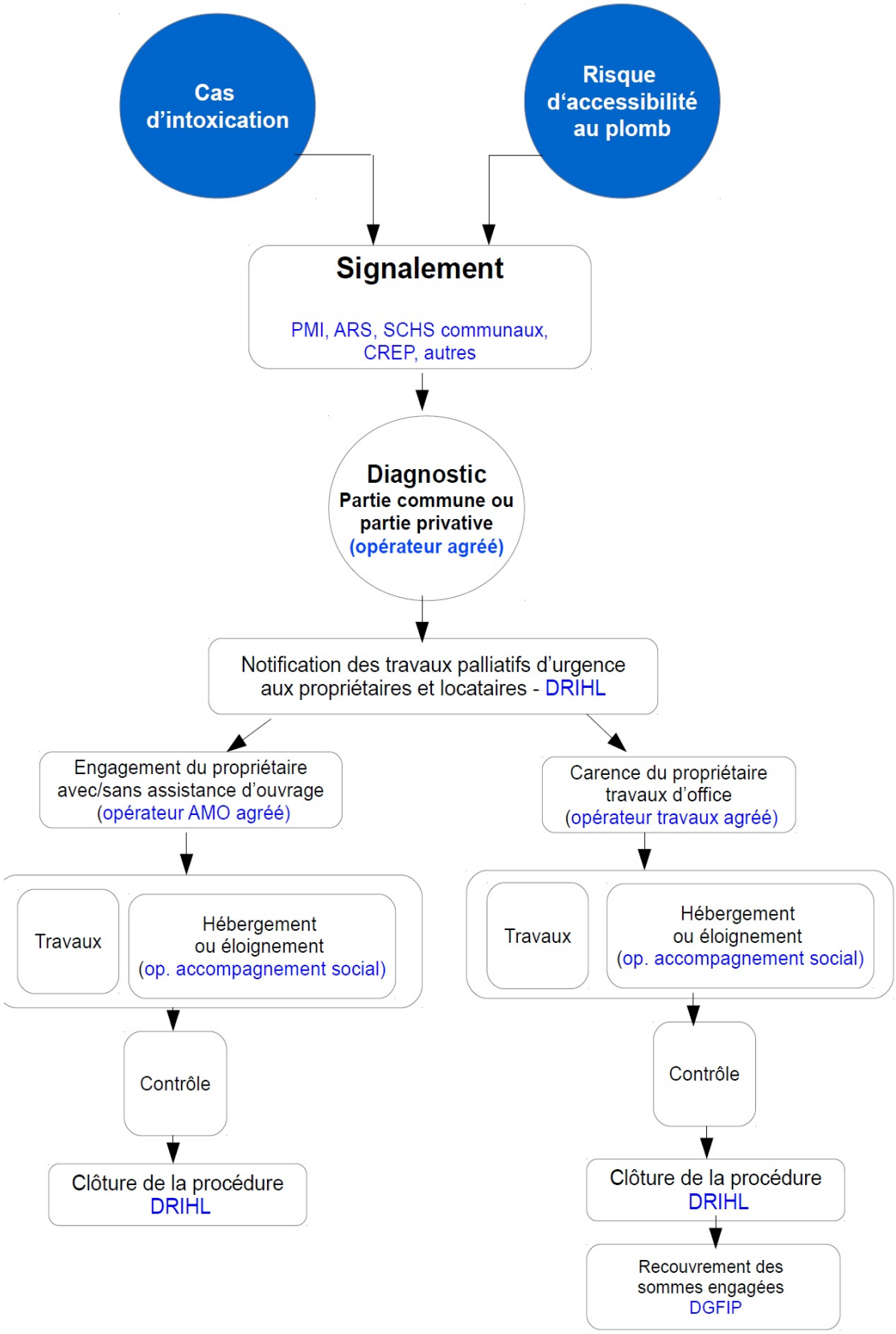
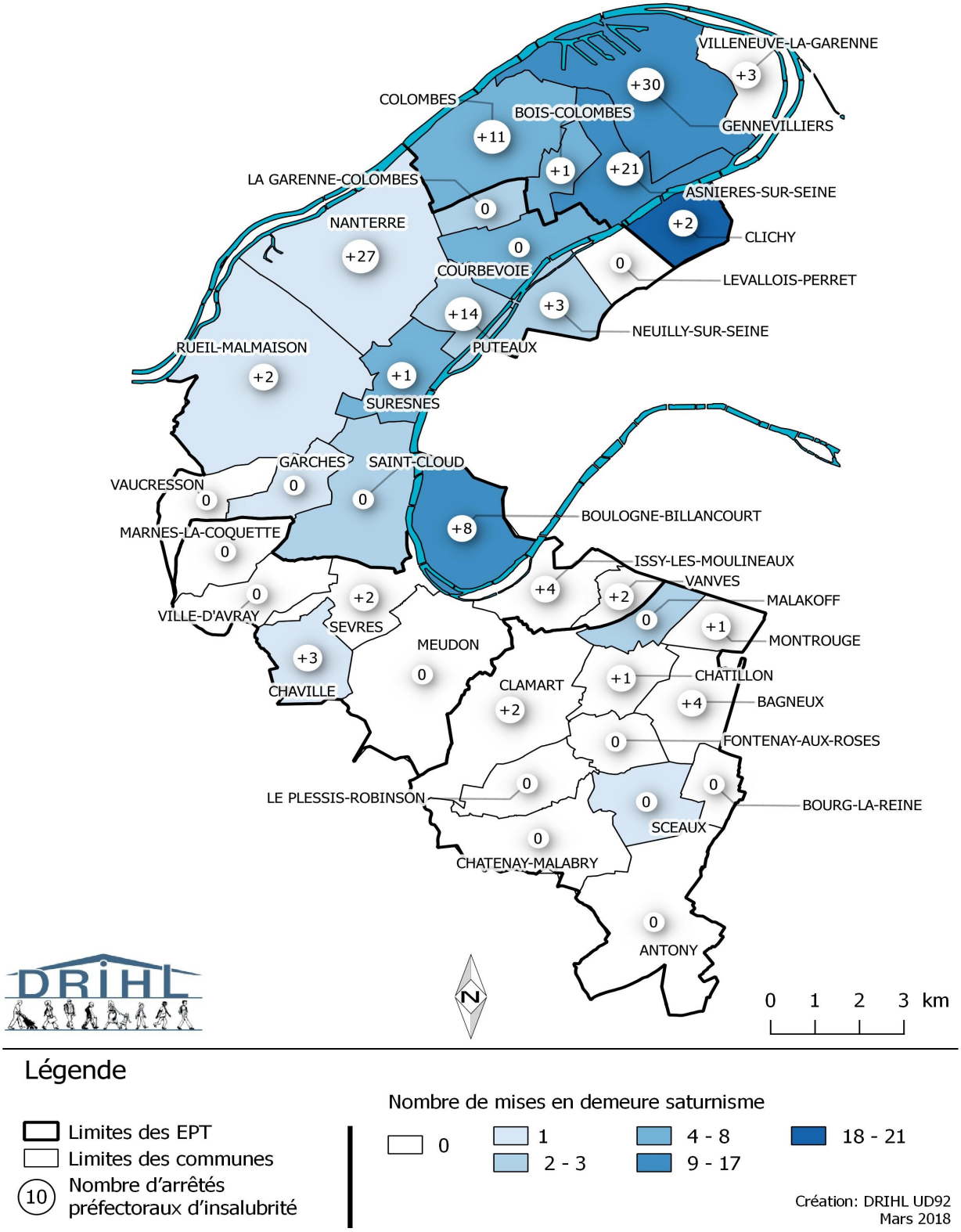


Schéma 18: Procédure de traitement des signalements saturnisme



Carte 19: Interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme (source : DRIHL UD92)

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

3.1 LE LOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES

3.1.1 Les demandes et attributions de logements locatifs sociaux

Au 31 décembre 2017, 712 111 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 2017, 105 281 demandeurs de logement social de la région Île-de-France souhaitent en premier choix un logement dans le 92 (100 663 en 2016, soit + 4,6 %), ce qui représente 14,8 % de la demande régionale pour une population altoséquanaise représentant 13 % de la population francilienne.

Ces éléments sont à mettre en regard des 10 850 attributions réalisées en 2017 (11 884 en 2016, soit – 9,13 %).

Dans les Hauts-de-Seine, l'ancienneté moyenne de la demande de logement social est de 2 ans et 9 mois alors que cette dernière est de 2 ans et 7 mois au niveau régional.

3.1.2 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 (avec une progressivité sur trois ans : 2 450 relogements en 2015, 2 700 en 2016 et 3 000 en 2017) ;

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

Les travaux relatifs à la mise en œuvre du PDALPD ont donné lieu à un comité technique le 1er juin 2017 et à un comité responsable le 4 juillet 2017 pour aborder les points suivants :

- Bilan d'activité 2016 de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions
- Bilan 2016 de la Commission de médiation des Hauts-de-Seine
- Bilan du relogement des publics prioritaires : bilan 2016 de l'Accord collectif départemental (ACD) et présentation des objectifs 2017
- Mise en œuvre de la loi égalité et citoyenneté : volet attribution de logements sociaux.

3.1.3 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 ;
- 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.

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

Tableau 5: Bilan au 31/12/2017 des recours DALO déposés (source : COMDALO)

POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS DU LOGEMENT SOCIAL

Les travaux d'élaboration de la loi relative à l'Egalité et Citoyenneté (EC) – menés aux cours de l'année 2016 – ont visé à améliorer les politiques d'attributions de logements sociaux, afin de les rendre plus équitables et plus transparentes.

L'enjeu est, d'une part, de mieux rééquilibrer l'occupation sociale d'un quartier ou d'une commune par rapport à un autre, et, d'autre part, d'avoir un choix plus ample de solutions pour répondre à chaque demande de logement tout en respectant les principes de mixité sociale et de droit au logement.

Promulguée le 27 janvier 2017, la loi EC prévoit plusieurs évolutions en matière d'attributions de logements sociaux :

– elle clarifie les priorités d'accès au parc social et étend les obligations de tous les réservataires de logement social en matière d'attributions aux publics prioritaires ;

– elle réaffirme un principe de mixité sociale dans les deux sens et instaure des règles visant au rééquilibrage de l'occupation du parc social, pour permettre à toutes les catégories de ménages demandeurs de bénéficier d'une égalité des chances pour y accéder quel que soit le secteur géographique demandé ou d'origine ;

– elle vise à rendre le processus d'attribution plus transparent et à renforcer l'information des demandeurs ;

– elle affirme le rôle de chef de file des EPT 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), qui doit permettre de disposer d'une instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution. Co-présidée par l'EPT et par le préfet, elle réunit tous les partenaires dans le champ des attributions de logements sociaux. L'enjeu de la CIL est de faire émerger un consensus et de grandes orientations en matière d'attributions de logements sociaux, sur la base d'un diagnostic territorial, transparent et partagé. 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.

Ces mesures sont d'application immédiate et ont été mises en œuvre dès 2017.

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.

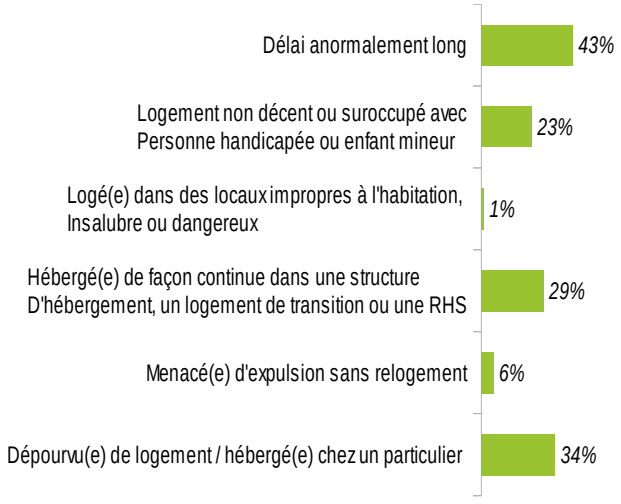
La Commission de médiation des Hauts-de-Seine s'est réunie 35 fois en 2017 et a examiné, à chaque séance, environ 190 dossiers, préalablement instruits par DOCAPOST.

Les recours logement

En 2017, le nombre de recours déposés en matière de logement (6 850) est en hausse de 14 % par rapport à 2016 (6 023). Le nombre de reconnaissance « Prioritaire et Urgent » (PU) DALO est également en hausse de 33 %, passant de 1 650 en 2016 à 2 190 en 2017. Le bilan au 31 décembre 2017 est présenté dans le tableau 5.

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

Le délai réglementaire dont dispose le préfet pour satisfaire à son obligation de proposer un logement aux personnes dont la situation est reconnue prioritaire et urgente est de six mois.



Graphe 20: Les motifs des recours DALO retenus (source : COMDALO)

LES MÉNAGES RECONNUS DALO

- Les ménages ayant fait un recours DALO en 2017 sont à 32 % des familles monoparentales. Les personnes seules représentent 30 % des recours.

- 12 % 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.

- 65 % des requérants DALO disposent de ressources supérieures au SMIC.

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 2017 sont les suivants :

- le nombre de recours hébergement déposés est en légère baisse par rapport à celui de 2016 (1 025 dossiers déposés en 2017 contre 1 094 dossiers en 2016) ;
- la commission de médiation a examiné 1 038 recours DAHO (compris les recours gracieux et annulations du TA) ;
- le nombre de ménages reconnus PU pour un hébergement a augmenté d'environ 6 % entre 2016 et 2017 (517 dossiers en 2017 contre 488 en 2016) ;
- le taux de décision favorable (dossiers désignés PU/nombre de recours examinés) est de 50 % (hors réorientation du logement vers l'hébergement) ;
- 139 dossiers DALO ont été réorientés vers le DAHO, contre 234 en 2016. Le nombre de réorientations est ainsi en baisse de 40 %, celles-ci devant depuis la loi EC s'appuyer sur une note sociale.

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

Tableau 6: Bilan au 31/12/2017 des recours DAHO déposés (source : COMDALO)

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 2017, 888 dossiers DAHO sont recensés et en attente d'une proposition :

- 663 dossiers DAHO sont actifs ;
- 178 dossiers sont inactifs ;
- 47 dossiers en attente d'une évaluation ou d'informations.

895 dossiers ont été clôturés en 2017 .

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

- sur les 656 dossiers reconnus PU DAHO en 2017, 366 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 ;
- 133 l'ont été hors SIAO et 233 via le SIAO 92 **;**
- Les ménages PU DAHO ont été majoritairement admis dans les dispositifs insertion (24%) Solibail (20 %),et relevant du tiers secteur (16 %) ;
- 18 % (soit 66 ménages) sont entrés en logement privé ou social.

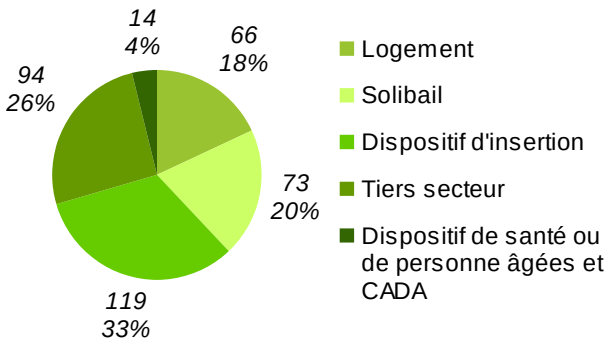
LE PROFIL DES REQUÉRANTS DAHO

– Une majorité de personnes seules (51 %) suivi des familles monoparentales (33 %)

- 13 % sont des couples avec enfants

- 56 % des requérants ont moins de 40 ans

– 67 requérants ont moins de 25 ans et 25 ont plus de 65 ans



Graphe 21: Admissions des ménages DAHO en 2017 (source : rapport d'activité 2017 du SIAO 92)

Les contentieux

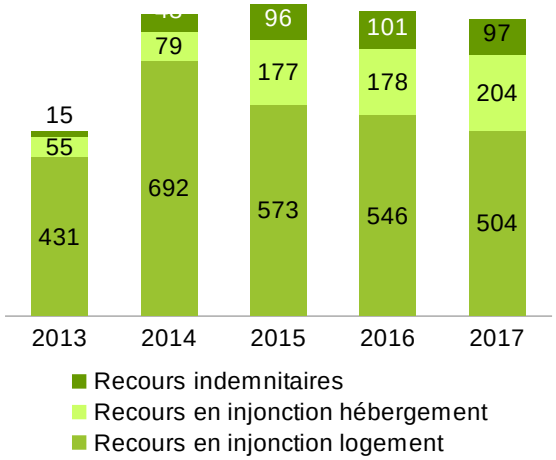
On distingue différents types de contentieux concernant le DALO/DAHO :

- **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 2017, le nombre de requêtes enregistrées tendant à l'annulation d'une décision de la commission est de 188 contre 187 en 2016. 147 jugements ont été rendus dont 114 rejets ou non lieu (soit 78 % de jugements favorables à la commission de médiation) et 33 annulations de décisions (22 % de jugements favorables au requérant).
- **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 baisse de 8 % en passant de 546 en 2016 à 504 en 2017, celui lié à l'hébergement a augmenté de 15 %, passant de 178 en 2016 à 204 en 2017. 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 fa-

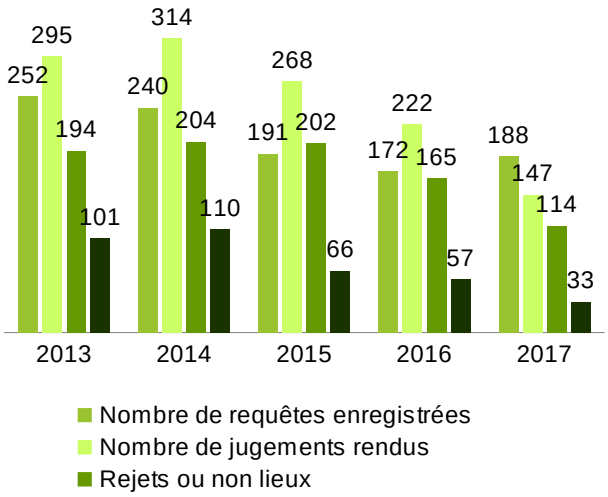
veur des ménages prioritaires. En 2017, ce sont 6,6 M d'euros d'astreintes qui ont été versés à ce fonds.

- **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 légère baisse entre 2017 (97) et 2016 (101).



Graphe 22: Recours en injonction et indemnitaires reçus au TA (source : DRIHL UD92)



Graphe 23: Evolution des recours pour excès de pouvoir (source : DRIHL UD 92)

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 (FNAVDL).

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 renforcé 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 UD 92 pour réaliser les actions de diagnostics et d'accompagnement vers et dans le logement. Ces conventions ont été conclues pour une durée 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 31/12/2017 et en cumul sur l'année 2017, 312 diagnostics et 421 accompagnements avaient été réalisés ou étaient en cours de réalisation et ont permis aux deux opérateurs d'avoir des files actives comprises entre 24 et 30 mesures par travailleur social.

94 % des diagnostics prescrits en 2017 l'ont été par la commission de médiation, 4 % par les services de l'État en charge du relogement, 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 2017, le taux de relogement pour les ménages accompagnés est de 42 % (cumul sur l'ensemble de l'année 2017) dans les Hauts-de-Seine et est supérieur à la moyenne régionale (36 %). Ainsi, durant cette année, ce sont 130 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 UD 92, traduisent une volonté commune de faciliter et d'améliorer le relogement des ménages bénéficiaires 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.

3.1.4 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 in-

formatique de gestion des publics prioritaires SYPLO (Système Priorités Logements). Cette application dématérialise les flux d'informations nécessaires au processus d'attribution et facilite l'accès aux informations suivantes :

- liste des ménages prioritaires à reloger avec accès direct aux données contenues dans la demande de logement social et cotations de priorité ;
- 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.

L'ACCUEIL DES PERSONNES VICTIMES DE VIOLENCES

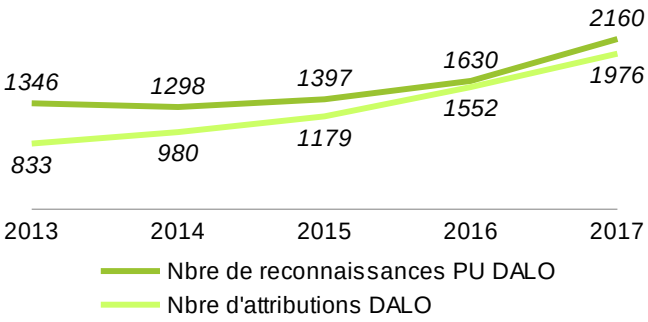
216 000 femmes sont victimes de violences de la part de leur conjoint chaque année en France

En 2017 dans les Hauts-de-Seine :

– 505 personnes, victimes de violences, sont hébergées par le centre Flora Tristan ou l'Escale (225 femmes + 272 enfants)

– 37 ménages ont été labellisés PDALPD sur le critère « victimes de violences »

– 30 relogements ont été réalisés pour ces personnes (dont 16 labellisées la même année)



Graphe 24: Reconnaissances PU et attributions DALO (source : COMDALO et SYPLO)

3.1.5 Bilan de l'Accord Collectif Départemental (ACD) 2017

Des progrès significatifs ont été réalisés en 2017 : alors que le nombre d'attributions sur le département des Hauts-de-Seine est de manière générale en baisse, le nombre de relogements en faveur des ménages prioritaires est quant à lui en nette augmentation :

- 10 850 attributions de logement sociaux en 2017 contre 11 884 en 2016, soit une diminution de 1 034 attributions (9 %) ;
- 2 705 attributions prioritaires pour un objectif de 3 000 ont été réalisées en 2017, soit un taux de réalisation de l'objectif ACD de 90 % ;
- 629 attributions ont été effectuées en faveur de ménages sortant d'hébergement pour un objectif de 750 (25 % de l'objectif d'attributions totales fixé à 3 000 en 2017), soit un taux de réussite de 84 % (en 2016 : 425 pour un objectif de 687, soit un taux de réussite de 62%).

Le taux d'attributions prioritaires s'élève ainsi à 25 % (21 % en 2016) dont 18 % pour les ménages DALO (13 % en 2016). Ce dernier est désormais supérieur à la moyenne pour la région Île-de-France qui s'élève à 16 %.

- 1 976 attributions DALO contre 1 552 en 2016, soit une hausse de 27 %;
- 729 attributions PDALPD (989 en 2016) ;
- une augmentation de 134 relogements de sortant d'hébergement (+27 %).

Le taux de relogement des ménages DALO en flux est en constante progression depuis 2013 (63 %) et atteint 91 % en 2017.

Au 31 décembre 2017, 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 3 627, soit 3,5 % des demandeurs de logements sociaux dans le 92, et 2 043, soit 2 % des demandeurs dans le département.

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

Le contingent prioritaire de l'État dans le département est de 44 262 logements au 1er janvier 2017. Chaque année, un avenant aux conventions de réservation actualise ce contingent.

La loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a supprimé la possibilité de déléguer le contingent préfectoral aux communes (article 70). La loi prévoit également la résiliation des conventions de délégation encore en vigueur. Dans les Hauts-de-Seine, les conventions de délégation étaient arrivées à échéance au 31 décembre 2016 : la loi ne permettait donc plus de les renouveler.

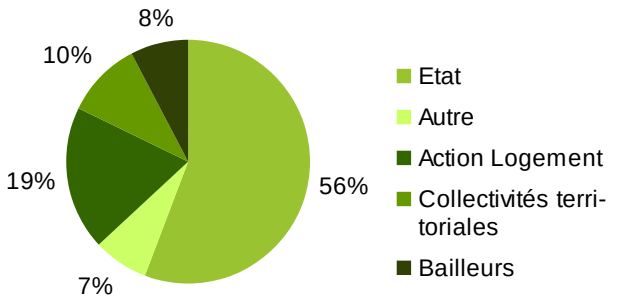
Les textes ne prévoient pas la possibilité de déléguer le contingent préfectoral à l'EPT, mais seulement à la Métropole du Grand Paris (MGP). La fin de la délégation est effective depuis le 1er mai 2017.

Toutefois, la fin de la délégation du contingent préfectoral n'a pas changé la méthode partenariale instaurée entre l'Etat et les communes.

Par ailleurs, la loi clarifie les priorités d'accès au parc social et étend les obligations de tous les réservataires en matière d'attribution aux publics prioritaires :

- les ménages DALO sont reconnus comme « les prioritaires des prioritaires »
- chacun des réservataires (collectivités et leurs groupements, bailleurs sociaux, Action logement) doit consacrer 25 % de ses attributions annuelles, sur son contingent, aux ménages DALO ou à défaut aux ménages prioritaires ;
- le contingent préfectoral doit être mobilisé à 100 % pour le logement des ménages DALO ou à défaut des ménages prioritaires (à l'exception du contingent préfectoral « fonctionnaires »).

Au titre de 2017, les relogements des ménages DALO s'effectuent principalement sur le contingent préfectoral et sur celui d'Action Logement.



Graphe 25: Attributions DALO / PDALPD par contingent (source : SNE)

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

3.2.1 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 2017, on compte dans les Hauts-de-Seine 203 281 logements sociaux pour 718 204 résidences principales soit 28,30 % de logements sociaux, ce qui représente une très légère hausse par rapport à 2016 (28,28 %).

On note toutefois une très forte disparité entre les communes du département, le taux communal variant de 6,45 % à 66,71 %. 22 communes se situent en dessous du seuil de 25 %, et ont donc une obligation de rattrapage, tandis que 9 communes ont un taux supérieur à 35 %.

3.2.2 Le bilan des obligations triennales de production pour la période 2014-2016

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.

L'INTÉGRATION DES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS DANS L'INVENTAIRE

L'article 97 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit l'intégration dans le décompte SRU des terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage en demande d'ancrage territorial.

Dans le 92, seule la commune de Colombes est dotée d'une aire d'accueil, qui compte une trentaine de places. Or, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Hauts-de-Seine, en vigueur depuis juin 2015, fixe un objectif global de 300 places. Ce résultat, très insuffisant au regard des besoins identifiés, s'explique par un contexte territorial dense, un foncier onéreux et par une méconnaissance de ce sujet complexe.

Le déficit en dispositifs d'accueil des gens du voyage conduit à une plus grande itinérance et affecte la qualité de vie des membres de cette communauté.

A titre d'exemple, l'illettrisme touche 75 % des gens du voyage, l'espérance de vie des gens du voyage est inférieure de 15 ans à la moyenne nationale, conséquence des problèmes de santé liés au mode de vie, les difficultés d'accès à la formation professionnelle représentent un frein majeur à l'insertion professionnelle, et les problèmes liés au vieillissement sont particulièrement difficiles à gérer compte tenu du manque d'aires pour séjourner.

Dans ce contexte, une commission départementale consultative, présidée conjointement par le Préfet et le Président du conseil départemental se réunit une à deux fois par an pour maintenir la mobilisation des partenaires et identifier les leviers qui permettraient de résorber le déficit en dispositifs d'accueil. Une réunion d'information a été organisée en préfecture des Hauts-de-Seine le 28 mars 2017. Elle a réuni des représentants de 12 communes, de la CAF, de la DDCS, de la DTSP, du conseil départemental et d'associations de gens du voyage.

Cette expérience sera renouvelée car des solutions doivent collectivement être trouvées pour ouvrir de nouvelles places : la mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale ou un travail dans le diffus avec la création de terrains familiaux qui nécessitent une moindre emprise foncière que les aires d'accueil représentent quelques pistes de réflexion.

Les 22 communes du département qui ne disposaient pas de 25 % de logements sociaux au 1er janvier 2013 devaient produire pour la période 2014-2016 au moins le quart 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.

L'année 2017 est l'année de bilan de cette période triennale. Le bilan est globalement positif puisqu'au cumulé, 5 233 logements ont été agréés sur ces communes ce qui représente plus de 70 % des 7 412 logements à produire sur la période. Néanmoins les résultats varient énormément d'une commune à l'autre : ainsi seules 10 communes ont atteint leurs objectifs, 12 ont été placées en procédure de carence et neuf communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence par le Préfet : Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud et Ville-d'Avray.

Les conséquences de la carence sont multiples :

- majoration du prélèvement annuel : le montant total prélevé dans le département est passé de 1,64 M€ en 2017 à 3,06 M€ en 2018.
- exercice du droit de préemption urbain par le Préfet
- gestion du contingent communal de réservation des logements par le Préfet
- toute opération de construction de plus de 12 logements ou 800 m² doit comporter au minimum 30 % de PLAI/PLUS.

Commune	2017 Nombre de logements sociaux 2017	2017 Nombre de résidences principales 2017	2017 Taux SRU au 01/01/2017	2016 Nombre de logements sociaux 2016	2016 Nombre de résidences principales 2016	2016 Taux SRU au 01/01/2016
Antony	5 614	26 499	21,19%	5 672	26 337	21,54%
Asnières-sur-Seine	8 017	38 563	20,79%	7 964	38 266	20,81%
Bagneux	11 000	16 685	65,93%	10 852	16 296	66,59%
Bois-Colombes	2 337	12 806	18,25%	2 340	12 582	18,60%
Boulogne-Billancourt	8 684	59 283	14,65%	8 714	58 678	14,85%
Bourg-la-Reine	1 651	9 037	18,27%	1 592	8 987	17,71%
Châtenay-Malabry	6 817	14 016	48,64%	6 693	13 852	48,32%
Châtillon	3 919	16 026	24,45%	3 902	15 848	24,62%
Chaville	2 252	9 182	24,53%	2 190	9 015	24,29%
Clamart	6 956	23 048	30,18%	6 987	22 938	30,46%
Clichy	9 581	27 403	34,96%	9 387	27 258	34,44%
Colombes	11 921	35 174	33,89%	11 685	35 123	33,27%
Courbevoie	8 715	39 920	21,83%	8 753	40 288	21,73%
Fontenay-aux-Roses	4 457	10 319	43,19%	4 460	10 189	43,77%
Garches	1 788	8 067	22,16%	1 832	8 005	22,89%
Gennevilliers	12 543	18 803	66,71%	12 140	18 248	66,53%
Issy-les-Moulineaux	7 594	32 392	23,44%	7 707	32 367	23,81%
La Garenne-Colombes	1 637	13 579	12,06%	1 631	13 650	11,95%
Le Plessis-Robinson	4 769	12 534	38,05%	4 956	12 522	39,58%
Levallois-Perret	6 047	30 909	19,56%	5 967	30 424	19,61%
Malakoff	5 854	14 043	41,69%	5 855	13 888	42,16%
Marnes-la-Coquette	82	630	13,02%	82	641	12,79%
Meudon	5 311	20 019	26,53%	5 324	19 986	26,64%
Montrouge	5 102	24 149	21,13%	5 098	24 085	21,17%
Nanterre	21 301	37 893	56,21%	20 977	37 096	56,55%
Neuilly-sur-Seine	1 924	29 828	6,45%	1 866	30 023	6,22%
Puteaux	6 165	21 272	28,98%	6 159	21 068	29,23%
Rueil-Malmaison	8 232	33 466	24,60%	8 133	33 133	24,55%
Saint-Cloud	2 222	12 890	17,24%	2 168	12 811	16,92%
Sceaux	1 956	8 546	22,89%	1 923	8 579	22,42%
Sèvres	2 359	9 858	23,93%	2 345	9 878	23,74%
Suresnes	7 525	20 995	35,84%	7 551	21 147	35,71%
Vanves	3 022	12 916	23,40%	3 026	12 844	23,56%
Vaucresson	346	3 620	9,56%	280	3 632	7,71%
Ville-d'Avray	540	4 791	11,27%	526	4 826	10,90%
Villeneuve-la-Garenne	5 041	9 043	55,74%	5 035	9 007	55,90%

Tableau 7 : Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2017 (source : DRIHL UD92)

3.2.3 Les obligations triennales de production pour la période 2017-2019

L'année 2017 marque également le début d'une nouvelle période triennale.

Chaque commune en dessous des 25 % s'est vu notifier un objectif de production s'élevant à 33 % du nombre de logements manquants pour atteindre les 25 % de la loi Duflot.

À l'échelle du département, ces obligations représentent 8 238 logements à produire sur trois ans en veillant à l'équilibre entre les trois types de produits PLAI PLUS et PLS. Ainsi un minimum de 2 471 PLAI doit être agréé.

En 2017, 1 441 logements ont été agréés sur les 22 communes déficitaires, soit 45 % de la production totale.

3.3 L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT SOCIAL

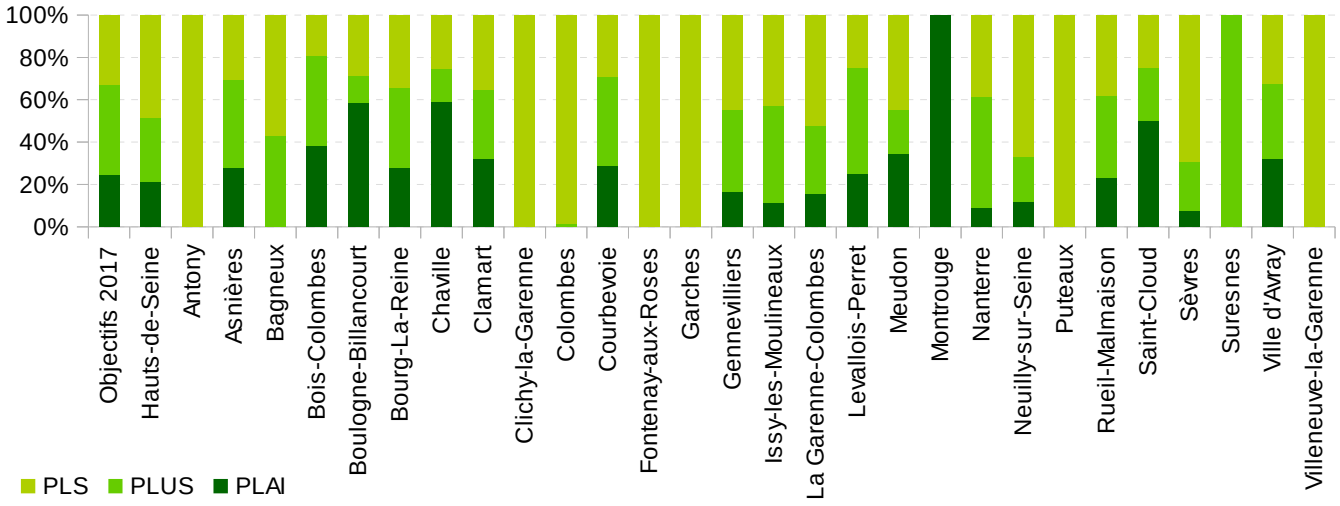
L'objectif de production de logements sociaux pour les Hauts-de-Seine, calculé sur la base du rattrapage SRU des communes déficitaires et des objectifs de la TOL pour les autres communes, s'élevait en 2017 à 4704 logements.

Ces 4 704 logements étaient déclinés par typologie de financement : 2 006 PLUS (43 %), 1 161 PLAI (25 %) et 1 537 PLS (32 %).

Au total, en 2017, ce sont 3 204 logements sociaux qui ont été agréés (dont 90 % en construction neuve), avec 22 % de PLAI (691 logements), 30 % de PLUS (968 logements) et 46 % de PLS (1 545 logements).

Les résultats sont comparables à l'année 2016. Toutefois, il est observé une baisse importante dans la production de PLAI.

La répartition par produit de financement par commune est précisée sur le graphe 27.

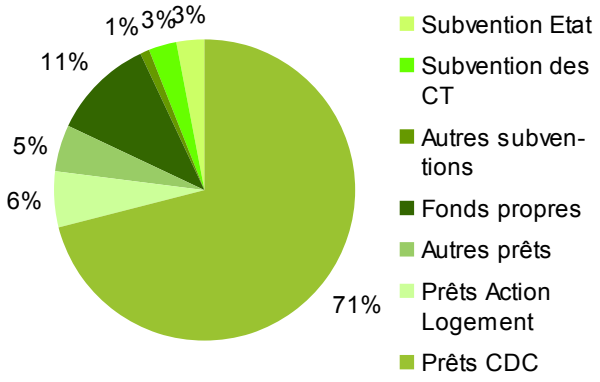


Graphe 26: Répartition des agréments par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92)

Les logements ordinaires (principalement à destination des ménages) représentent 88% de la production globale, dont 12% sont réservés aux étudiants. Le reste de la production concerne des structures spécifiques : un EHPAD (111 logements), une résidence sociale destinée au public issu de foyers de travailleurs migrants (92 logements), 2 pensions de famille (52 logements), et 2 centres d'hébergement d'urgence (34 logements).

LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

En 2017, le nombre d'agréments Logements Locatifs Intermédiaires confirme sa montée en puissance depuis 2016 (782 contre 587 en 2016). 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 (assorite d'obligations de location à des personnes respectant des plafonds de ressources sur une durée minimale de 10 ans de location).



Graphe 27: Répartition par financeurs (source : DRIHL UD92)

3.3.1 Les différents financeurs du logement social

En 2017, l'État a réparti une enveloppe de subventions de 18 millions d'euros. Cette enveloppe est en légère baisse de 10 % par rapport à 2016 en raison d'une production de PLAI moins importante. 55 % des logements agréés ont bénéficié de cette enveloppe déclinée en subvention principale, en prime spécifique d'insertion Ile-de-France, en subvention foncière.

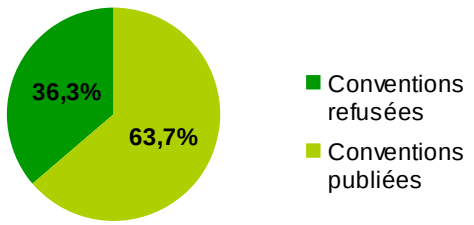
Par rapport à 2016, on constate une modification dans la répartition des financements notamment sur l'octroi des prêts de la CDC qui a augmenté de 9 points. La part en fonds propres et des subventions restent, quant à elles, relativement stables.

Les aides publiques ne se limitent pas aux subventions. En effet, les bailleurs sociaux bénéficient également d'aides indirectes en ayant accès à des prêts à taux bonifiés et aux aides fiscales : exonération d'impôts sur les sociétés, exonération de la TFPB pendant 25 ans, TVA à taux réduit et exonération de la taxe d'aménagement pour les PLAI.

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

En 2017, 135 conventions qui représentent un total de 2599 logements ont été traitées. Ces chiffres représentent une légère hausse par rapport à 2016 où 127 conventions ont été traitées pour un total de 2575 logements.



Graphe 28: Publication des conventions APL en 2017 (source : DRIHL UD92)

	2017				2016			
	PLAI	PLUS	PLS	Total	PLAI	PLUS	PLS	Total
Antony			3	3	7	192	14	213
Bagneux		22	29	51	0	8	8	16
Bourg-la-Reine	9	12	11	32	36	2	10	48
Châtenay-Malabry				0	0	0	0	0
Châtillon				0	0	0	10	10
Clamart	126	128	137	391	22	22	67	111
Fontenay-aux-Roses			131	131	0	0	0	0
Malakoff				0	7	8	12	27
Montrouge	42			42	0	0	0	0
Le Plessis-Robinson				0	0	21	20	41
Sceaux				0	98	123	149	370
Total T2 – VSGP	**177**	**162**	**311**	**650**	**170**	**376**	**290**	**836**
Boulogne-Billancourt	31	7	15	53	163	96	23	282
Chaville	35	9	15	59	1	6	24	31
Issy-les-Moulineaux	14	55	52	121	3	0	39	42
Marnes-la-Coquette				0	7	0	0	7
Meudon	115	68	148	331	0	5	34	39
Sèvres	3	9	27	39	113	15	44	172
Vanves				0	3	6	19	28
Ville-d'Avray	10	11	10	31	8	16	16	40
Total T3 – GPSO	**208**	**159**	**267**	**634**	**298**	**144**	**199**	**641**
Courbevoie	11	16	11	38	3	4	60	67
Garches			17	17	10	28	49	87
La Garenne-Colombes	45	90	148	283	0	0	0	0
Levallois-Perret	4	8	4	16	95	0	13	108
Nanterre	21	118	87	226	58	226	47	331
Neuilly-sur-Seine	4	7	22	33	22	50	71	143
Puteaux			150	150	0	0	178	178
Rueil-Malmaison	82	137	135	354	71	109	97	277
Suresnes		35		35	0	0	83	83
Saint-Cloud	2	2	2	6	0	0	0	0
Vaucresson				0	53	81	36	170
Total T4 – POLD	**169**	**413**	**576**	**1158**	**312**	**498**	**634**	**1444**
Asnières-sur-Seine	75	111	81	267	8	21	20	49
Bois-Colombes	18	20	9	47	0	0	0	0
Clichy			18	18	171	0	0	171
Colombes		1	54	55	0	0	32	32
Gennevilliers	44	102	117	263	50	0	0	50
Villeneuve-la-Garenne			112	112	0	0	16	16
Total T5 – BNDS	**137**	**234**	**391**	**762**	**229**	**21**	**68**	**318**
TOTAL	**691**	**968**	**1545**	**3204**	**1009**	**1039**	**1191**	**3239**

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

3.4 L'ÉVOLUTION ET LA GESTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

3.4.1 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 :

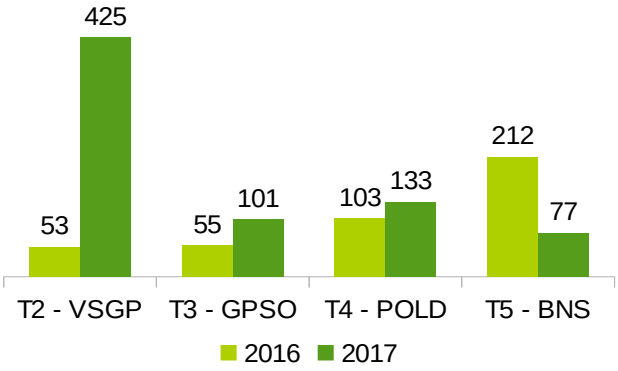
- la reconstitution sur les communes carencées SRU doit être de deux nouveaux logements, sur la commune, pour un logement vendu
- la reconstitution sur les communes déficitaires SRU doit être de deux nouveaux logements pour un logement vendu, avec au moins 1 logement sur la commune et 1 logement sur 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 2017, sur les 1638 logements proposés à la vente par les bailleurs sociaux, 816 ont reçu une autorisation en 2017 et début 2018. Sur les 822 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.

L'augmentation constatée entre 2016 et 2017 peut s'expliquer en partie par la dynamique des bailleurs à reconstituer des fonds propres et la volonté dans certaines communes d'intégrer une plus grande mixité dans des quartiers ciblés.

Par ailleurs, les organismes HLM peuvent, pour rationaliser leur patrimoine, céder une part de leur parc à un autre bailleur social. Ces aliénations par transfert n'impactent pas l'offre en logements sociaux et ne sont pas soumises aux obligations de reconstitution.

En 2016, l'OPH de Clichy a été absorbé par Hauts-de-Seine Habitat et l'Opievoy lui a cédé l'intégralité de son patrimoine altoséquanais. L'OPH de Suresnes a également fusionné avec Hauts-de-Seine Habitat le 1er janvier 2017. En 2017, les OPH de Malakoff, Sceaux et Bourg-la-Reine ont respectivement transféré l'ensemble de leur patrimoine aux SEM de Malakoff et SEM Sceaux Bourg-la-Reine.



Graphe 29: Nombre de logements dont l'aliénation a été autorisée entre 2016 et début 2018 (source : DRIHL UD92)

3.4.2 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 1er programme national de rénovation urbaine piloté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

(ANRU). Au total, 11 conventions ont été signées entre 2004 et 2009 pour 14 quartiers concernés.

Le 1er programme national doit être achevé d'ici 2020 grâce à la signature depuis 2015 des avenants de clôture aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain. Les avenants de clôture ont permis de stabiliser les opérations réalisées ou restant à réaliser, et de fixer des dates limites pour le paiement des subventions.

Sur le département, l'ANRU a engagé plus de 349 M€ de subventions dans le cadre du premier PNRU (2005-2015). Ces investissements ont généré près de 1,9 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 ;
- certains équipements publics ;
- les études nécessaires et la conduite de projet.

Ces investissements concernent des milliers de logements dans le département. En effet, ces projets de rénovation urbaine permettent :

- la rénovation de près de 8 000 logements locatifs sociaux ;
- la restructuration des abords (résidentialisation) de près de 13 000 logements locatifs sociaux ;
- la construction de près de 4 600 logements locatifs sociaux neufs, majoritairement réalisée en dehors des quartiers pour contribuer à la mixité sociale.

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)

En 2017, plus de 25 millions d'euros de subventions ont été payés aux maîtres d'ouvrage amenant le taux de paiement sur l'ensemble des opérations programmées dans les conventions à plus de 86%.

Sur le plan opérationnel, des avancées significatives ont eu lieu en 2017, avec des livraisons importantes sur l'ensemble des projets. Une véritable transformation de certains quartiers a été opérée, améliorant significativement la qualité de vie de leurs habitants.

Enfin, la plupart des porteurs de projet sont en cours de réalisation de leur bilan des engagements, un document permettant d'apprécier les résultats quantitatifs et qualitatifs du projet sur le plan urbain comme sur le plan social.

Le nouveau programme de renouvellement urbain : l'élaboration des protocoles de préfiguration

Suite au Conseil d'administration exceptionnel de l'ANRU du 15 décembre 2014, le Président de la République a annoncé le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le nouveau programme concentre l'effort public sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants.

LE BILAN DES ENGAGEMENTS DU PRU DU LUTH (GENNEVILLIERS)

Avec une unique opération non encore livrée, le PRU du quartier du Luth à Gennevilliers est en phase de clôture. La ville a réalisé un bilan des engagements, conformément aux obligations inscrites dans la convention de renouvellement urbain.

Ce travail a permis de vérifier l'atteinte des objectifs du projet sur ses volets les plus importants : habitat, relogement, mixité sociale dans le quartier.

Ainsi, 92 % des logements sociaux démolis ont été reconstitués hors site, alors que des opérations de diversifications ont pu être réalisées en plus de celles programmées au titre des contreparties à la Foncière Logement.

De plus, le relogement des ménages a atteint les objectifs qualitatifs fixés dans le projet avec 251 ménages relogés dans des logements neufs ou de moins de 5 ans. Les opérations de relogement ont de plus permis de passer de 37 % de sur/sous-occupation des logements à 17 % seulement.

Sur le plan social, une légère hausse des revenus et une augmentation de la part des CSP cadres dans la population est observée en sortie de PRU, bien que cette dynamique doive se poursuivre et s'amplifier pour une mutation pérenne des quartiers.

Enfin, le traitement urbain et paysagers des quartiers du Luth et des Grésillons a permis de véritablement changer l'image des quartiers, tout particulièrement aux Grésillons qui s'avère aux dires des habitants « méconnaissable ».

Ce projet, d'un coût global de 242M€ a bénéficié d'une subvention de l'ANRU de 61M€, presque intégralement versée à fin 2017.

Ce sont ainsi 6 milliards d'euros de l'ANRU, avec le concours d'Action Logement, qui vont permettre de transformer les conditions de vie des habitants des quartiers.

Avec la signature des premières conventions et le retour d'expérience des protocoles de préfigurations, dont une majorité arrive à sa conclusion, l'État et les partenaires financiers ont décidé de renforcer les moyens de l'ANRU afin d'accentuer l'effet levier des projets. Le renforcement de la participation d'Action Logement et de l'État, ainsi qu'une participation de la CGLLS, votée dans la loi de finance pour 2018, permet ainsi de passer l'enveloppe financière pour le NPNRU à 10 milliards d'euros.

200 quartiers ont été retenus par l'ANRU au titre des projets « d'intérêt national ». Ces quartiers, représentants près de 2 millions d'habitants, concentreront prioritairement les investissements avec la mobilisation de 83 % de l'enveloppe du NPNRU en faveur de leur transformation.

Par ailleurs, des quartiers ont été sélectionnés sur proposition des préfectures de région au titre des projets « d'intérêt régional ». Une enveloppe de 850M€, déléguée aux Préfets de région, est dédiée au financement des projets de renouvellement urbain dans ces quartiers. En Île-de-France, ce sont 46 quartiers qui ont été retenus au titre des projets d'intérêt régional, pour un enveloppe de 290M€ d'équivalent subvention.

Dans les Hauts-de-Seine, cinq sites rassemblant six quartiers ont été retenus au titre des projets d'intérêt national pour le NPNRU :

- le quartier des Agnettes à Gennevilliers et le quartier du Sud des Hauts d'Asnières à Asnières-sur-Seine ;
- le quartier du Parc Sud à Nanterre ;
- le quartier des Canibouts à Colombes ;
- le quartier du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne ;
- le quartier de la Pierre Plate à Bagneux.

Par ailleurs, quatre quartiers ont été retenus au titre des projets d'intérêt régional :

- les quartiers de la Cité des Potagers et du Chemin de l'Ile à Nanterre ;
- le quartier de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry ;
- le quartier Bac d'Asnières-Beaujon à Clichy.

Ville	Projet/quartier	Etat d'avancement
Nanterre	Le Parc sud (projet national), Le Chemin de l'Île (projet régional) La Cité des Potagers (projet régional)	Signé le 18/11/2016
Châtenay-Malabry	La Butte Rouge (projet régional)	Signé le 3/01/2017
Asnières-Gennevilliers	Les Haut d'Asnières et Les Agnettes (projets nationaux)	Signé le 24/02/2017
Villeneuve-la-Garenne	Centre-Ville (projet national)	Signé le 24/03/2017
Bagneux	Pierre Plate (projet national)	Comité d'Engagement le 23/02/2017
Colombes Clichy	Les Canibouts (projet national) Bac d'Asnières-Beaujon (projet régional)	Protocoles en cours d'élaboration

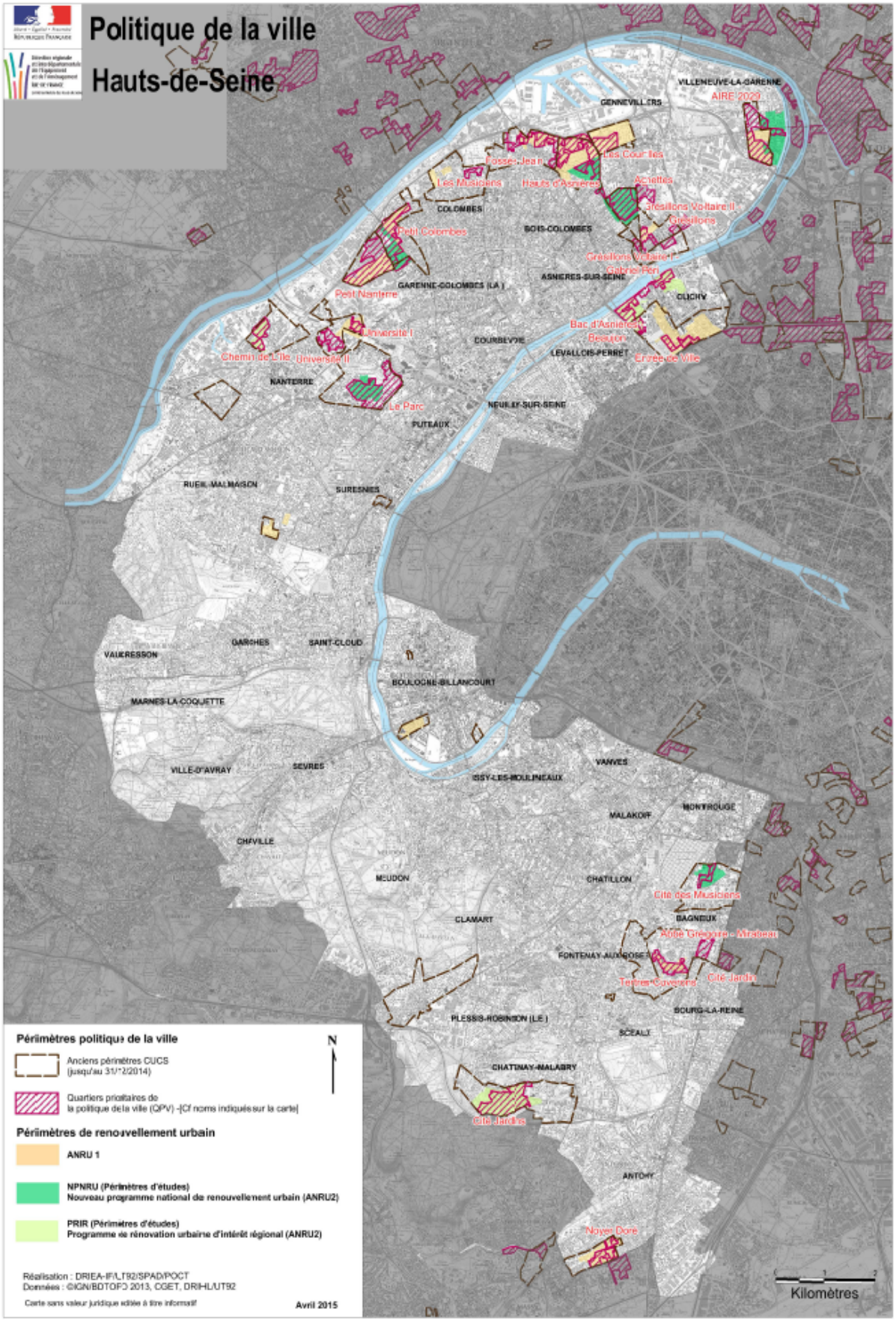
Tableau 10: Avancement des projets NPNRU (source : DRIHL UD92)

L'année 2017 a vu la signature de 4 protocoles de préfiguration supplémentaires et le lancement et la réalisation d'une grande partie des études prévues au sein des programmes de travail des protocoles des projets sur le département.

Ces travaux ont permis d'identifier les projets régionaux de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry et du Chemin de l'Ile à Nanterre comme prioritaires et leur permettra de prétendre à un abondement financier supplémentaire de la part de l'ANRU.

3.4.3 Les requêtes locatives

Pour le parc privé, 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 2017, les services de l'Etat ont été saisis par 23 ménages et associations dont les principales questions portaient sur l'entretien de l'immeuble (47%), les loyers et charges (17%) et l'application de la convention APL (13%).



Carte 30: La politique de la ville dans les Hauts-de-Seine

4 ANNEXES

INDEX DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

Index des illustrations

Graphe 1: Nombre de demandes reçues au 115 entre 2012 et 2017 (source : SIAO 92).....13
Graphe 2: Le public accueilli à l'hôtel et en CHU (source : SIAO 92).....13
Graphe 3: L'évolution du nombre de nuitées hôtelières depuis 2012 (source : SIAO 92).....13
Carte 4: Nombre de places d'hébergement par commune.....16
Carte 5: Nombre de places en tiers secteur par commune.....19
Graphe 6: Nombre de dossiers par type de difficultés en 2017 (source : DRIHL UD92).....28
Graphe 7: Revenus mensuels des ménages en 2017 (source : DRIHL UD92).....29
Graphe 8: Montant de la dette locative des ménages en 2017 (source : DRIHL UD92).....30
Graphe 9: Evolution de l'activité globale de la CDC (source : DRIHL UD92).....31
Graphe 10: Evolution de l'activité de la section A "litiges" depuis 2012 (source : DRIHL UD92).....32
Graphe 11: Nature juridique du bailleur pour les dossiers examinés (source : DRIHL UD92).....32
Graphe 12: Nature des litiges inscrits en séance en nombre de dossiers (source : DRIHL UD92).....32
Carte 13: Saisine "litiges" par commune (source : DRIHL UD92).....33
Graphe 14: Evolution de l'activité de la section B "loyers" (source : DRIHL UD92).....33
Carte 15: Saisine "loyers" par commune (source : DRIHL UD92).....34
Carte 16: Dispositifs opérationnels en cours dans les Hauts-de-Seine (source : DRIHL UD92).....38
Graphe 17: Nombre d'arrêté préfectoral par type de procédure LHI (Source : ARS).....39
Schéma 18: Procédure de traitement des signalements saturnisme.....42
Carte 19: Interventions de la DRIHL en matière de lutte contre le saturnisme (source : DRIHL UD92)....43
Graphe 20: Les motifs des recours DALO retenus (source : COMDALO).....49
Graphe 21: Admissions des ménages DAHO en 2017 (source : rapport d'activité 2017 du SIAO 92).....51
Graphe 22: Recours en injonction et indemnitaires reçus au TA (source : DRIHL UD92).....52
Graphe 23: Evolution des recours pour excès de pouvoir (source : DRIHL UD 92).....52
Graphe 24: Reconnaissances PU et attributions DALO (source : COMDALO et SYPLO).....54
Graphe 25: Attributions DALO par contingent (source : SNE).....55
Graphe 26 :Attributions PDALPD par contingent (source : SNE).....55
Graphe 27: Répartition des agréments par produit de financement et par commune (source : DRIHL UD92).....58
Graphe 28: Répartition par financeurs (source : DRIHL UD92).....59
Graphe 29: Publication des conventions APL en 2017 (source : DRIHL UD92).....59
Graphe 30: Nombre de logements dont l'aliénation a été autorisée entre 2016 et début 2018 (source : DRIHL UD92).....61
Carte 31: La politique de la ville dans les Hauts-de-Seine.....65

Index des tableaux

Tableau 1: L'activité insertion du SIAO depuis 2014 (source : SIAO 92).....15
Tableau 2: Bilan des expulsions locatives (source : Préfecture des Hauts-de-Seine).....27
Tableau 3: Activité des commissions territoriales de la CCAPEX (source : DRIHL/UD92).....28
Tableau 4: Répartition par bénéficiaire et priorité des aides de l'ANAH (source : DRIHL UD92).....35
Tableau 5: Bilan au 31/12/2017 des recours DALO déposés (source : COMDALO).....48
Tableau 6: Bilan au 31/12/2017 des recours DAHO déposés (source : COMDALO).....50
Tableau 7 : Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2017 (source : DRIHL UD92).....57
Tableau 8: Nombre de logements sociaux agréés par financement et par ville (source : DRIHL UD92)....60
Tableau 9: Nombre de logements sociaux concernés par des opérations financées dans le cadre du PNRU dans les Hauts-de-Seine (source : ANRU).....62
Tableau 10: Avancement des projets NPNRU (source : DRIHL UD92).....64

SIGLES ET ACRONYMES

ACD : accord collectif départemental

ADIL : agence départementale pour l'information sur le logement

ALT : accueil logement temporaire

ALUR : accès au logement et un urbanisme rénové

ANAH : agence nationale de l'habitat

ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine

AORIF : association des organismes HLM de la région Ile-de-France

APL : aide personnalisée au logement

ARS : agence régionale de santé

AVA : adaptation à la vie active

AVDL : accompagnement vers et dans le logement

BNDS : boucle nord de seine

CADA : centre d'accueil de demandeurs d'asile

CAF : caisse d'allocations familiales

CASH : centre d'accueil et de soins hospitaliers

CCAPEX : commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

CCAS : centre communal d'action sociale

CCH : code de la construction et de l'habitation

CDC : commission de conciliation

CDC : caisse des dépôts et consignation

CFP : concours de la force publique

CHAPSA : centre d'hébergement et d'assistance aux personnes sans abri

CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion social

CHU : centre d'hébergement d'urgence

CIA : convention intercommunale d'attribution

CIL : conférence intercommunale du logement

COMED : commission de médiation

CSP : code de la santé publique

CUS : convention d'utilité sociale

DAHO : droit à l'hébergement opposable

DALO : droit au logement opposable

DDCS : direction départementale de la cohésion sociale

DRIHL : direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

DTSP : direction territoriale de la sécurité de proximité

EDAS : espaces départementaux d'action sociale

EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EMH : équipe mobile hôtel

EPT : établissement public territorial

ERP : établissement recevant du public

ESH : entreprise sociale pour l'habitat

FART : fonds d'aide à la rénovation thermique

FJT : foyer de jeunes travailleurs

FNAP : fonds national des aides à la pierre

FNAVDL : fonds national d'accompagnement vers et dans le logement

FTM : foyer de travailleurs migrants

GCSMS : groupement de coopération sociale et médico-sociale

GIP HIS : groupement d'intérêt public habitat et interventions sociales

GPSO : grand paris seine ouest

HLM : habitation à loyer modéré

IML : intermédiation locative

LHI : lutte contre l'habitat indigne

MDPH : maison départementale des personnes handicapées

NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain

OFII : office français de l'immigration et de l'intégration

OLAP : observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

OPAH : opération programmée de l'amélioration de l'habitat

OPH ; office public de l'habitat

PADA : plateforme d'accueil des demandeurs d'asile

PDALPD : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PDLHI : pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PF : pension de familles

PIG : programme d'intérêt général

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : programme local de l'habitat

PLUS : prêt locatif à usage social

PLS : prêt locatif social

PMI : protection maternelle et infantile

PNRU : programme national de renouvellement urbain

POLD : paris ouest la défense

PPPI : parc privé potentiellement indigne

PREH : plan de rénovation énergétique de l'habitat

PRU : projet de renouvellement urbain

PTFTM : plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

PU DALO : prioritaire urgent au titre du DALO

QPV : quartier politique de la ville

RHVS : résidence hôtelière à vocation sociale

RS : résidence sociale

SAMSAH : service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés

SAVS : service d'accompagnement à la vie sociale

SCHS : service communal d'hygiène et de santé

SEM : société d'économie mixte

SIAO : service intégré de l'accueil et de l'orientation

SLS : supplément de loyer de solidarité

SRU : solidarité et renouvellement urbain

SYPLO : système priorité logement

TA : tribunal administratif

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